

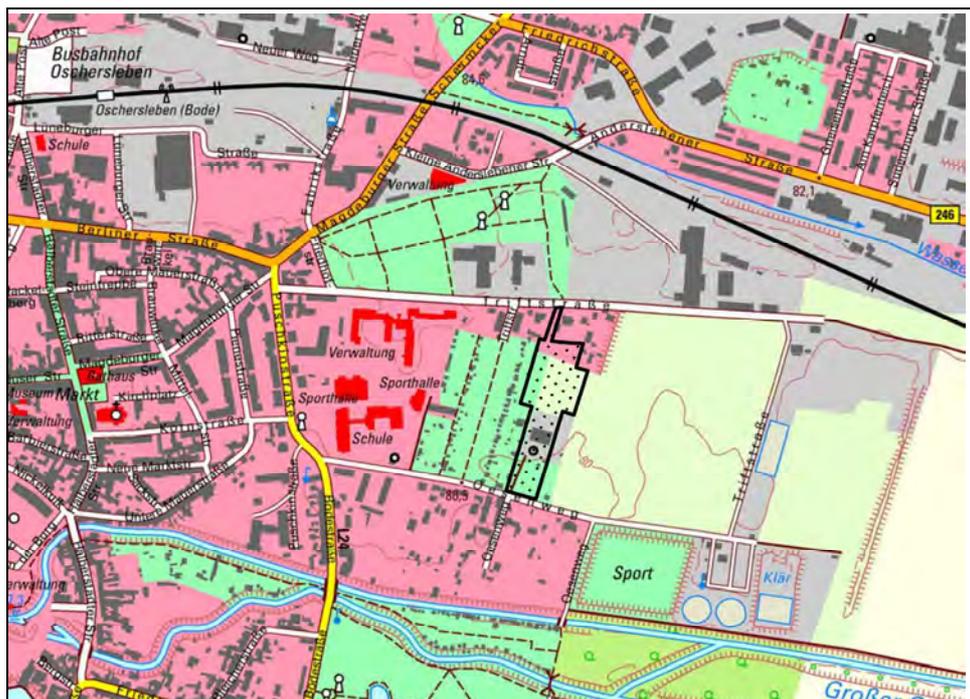


## Bauleitplanung der Stadt Oschersleben (Bode)

Landkreis Börde

### Bebauungsplan Nr.01/2023 "Wohngebiet Oesenweg/Triftstraße"

Vorentwurf - Dezember 2023



[TK 10/2018] © LVermGeoLSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/)) / A 18/1 - 13516/09

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. Jaqueline Funke  
39167 Irxleben, Abendstraße 14a, E-Mail [Funke.Stadtplanung@web.de](mailto:Funke.Stadtplanung@web.de)

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	4
2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
3. Bestandsaufnahme	6
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	6
3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	6
3.3. Nutzung und Vegetation	6
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	7
4.1.1. Allgemeine Wohngebiete	7
4.1.2. Maß der baulichen Nutzung	8
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	8
4.4. Öffentliche Verkehrsanlagen, Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr	9
4.5. Öffentliche Grünflächen	9
4.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	9
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	10
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	10
6.1. Erschließung	10
6.1.1. Verkehrserschließung	10
6.1.2. Ver- und Entsorgung	11
6.1.3. Brandschutz	11
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	11
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	11
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	13
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	13
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	14
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	14
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	14
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	15
9. Flächenbilanz	15
Umweltbericht zum Bebauungsplan	16

## **Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.01/2023 "Wohngebiet Oesenweg / Triftstraße" - Stadt Oschersleben (Bode)**

### **1. Rechtsgrundlagen**

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes 28.07.2023 (BGBl.2023 I Nr.221)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 03.07.2023 (BGBl.2023 I Nr.176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.04.2023 (GVBl. LSA S.209).

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

### **2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

#### **2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes**

In Vorbereitung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes hat die Stadt Oschersleben (Bode) im Jahr 2015 ein Wohnbaulandkonzept erstellen lassen, um bedarfsgerecht Wohnbauflächen bereitzustellen. Das Wohnbaulandkonzept wurde als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.11 BauGB vom Stadtrat beschlossen. Es sieht vor, die Flächen zwischen dem Oesenweg und der Triftstraße nicht mehr als gewerbliche Bauflächen, sondern als Wohnbauflächen zu entwickeln. Ein erster Abschnitt dieser Fläche soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan als Wohngebiet entwickelt werden. Er umfasst den westlichen Teil des Wohnbauflächenpotentials, das ehemalige Heizwerk Oschersleben, das derzeit noch durch die Firma Oschersleber Metall- & Zaunbau Kirchner genutzt wird und die nördlich angrenzenden Flächen bis zu einer Zufahrt zur Triftstraße. Die Firma Oschersleber Metall- & Zaunbau Kirchner beabsichtigt den Standort als Betriebsgelände zu schließen. Das Gebiet soll als Einfamilienhausgebiet entwickelt werden. Insgesamt ist die Errichtung von bis zu 21 Einfamilienhäusern für den örtlichen Bedarf der Stadt Oschersleben (Bode) möglich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Sie ist somit städtebaulich erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt, gesichert über einen städtebaulichen Vertrag, zu Lasten des Erschließungsträgers.

## 2.2. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich im Osten von Oschersleben. Es umfasst die derzeit gewerblich genutzten Flurstücke 118/1 und 119/1 (Flur 41) und die nördlich daran angrenzenden Flurstücke 109/3 und 127 der Flur 41 und das Flurstücks 57/26 der Flur 42.

Das Gebiet wird begrenzt durch:

- im Norden von Westen beginnend durch die Süd- und Ostgrenze des Flurstücks 56/26 (Flur 42), die Südgrenze der Triftstraße (Flurstück 55/26, Flur 42), die West- und Südgrenze des Flurstücks 107/1 (Flur 41) und die Südgrenze des Flurstücks 126 (Flur 41)
- im Osten von Norden beginnend durch die West- und Südgrenze des Flurstücks 110/3, die Westgrenze des Flurstücks 105/4 und die Nord- und Westgrenze des Flurstücks 103/3 (alle Flurstücke Flur 41)
- im Süden durch die Nordgrenze des Oesenweges (Flurstück 28/2, Flur 43)
- im Westen von Süden beginnend durch die Ostgrenze des Flurstücks 62/26, die Ost- und Nordgrenze des Flurstücks 63/26, die Ostgrenze des Flurstücks 54/24 (Flurstücke Flur 42)

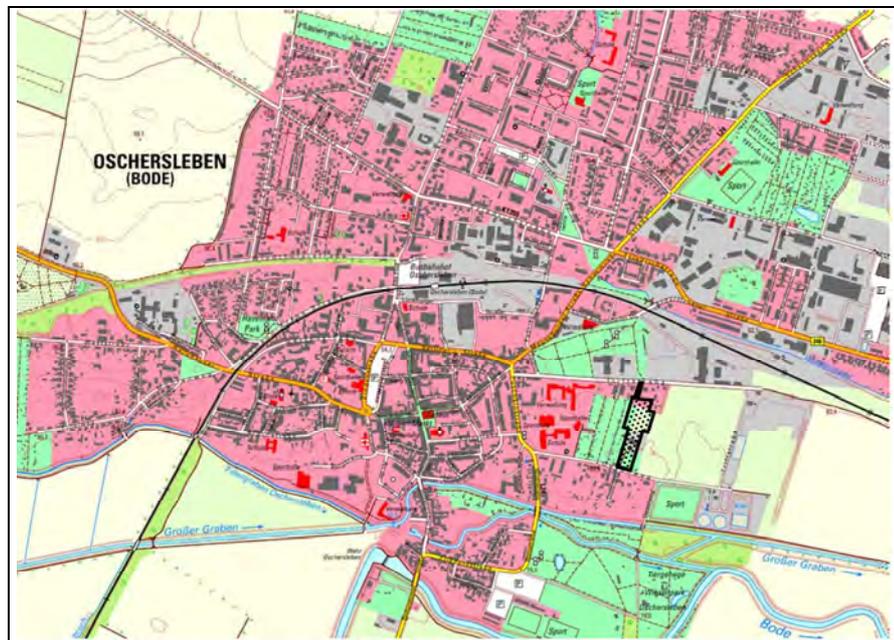
Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an.

Angrenzende Nutzungen sind im Norden Wohnbebauung südlich der Triftstraße, im Osten ehemalige inzwischen brachgefallene Gärten, im Süden eine gemischte Bebauung aus Wohnen und einem Tischlereibetrieb, im Westen Wohnbebauung und der Kleingartenverein "Am Oesenweg" e.V..

Im Abstand von ca. 270 Meter südöstlich des Plangebietes befindet sich die Kläranlage Oschersleben.

### Lage des Plangebietes in der Stadt



[TK 10/2018] ©  
LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.  
sachsen-anhalt.de/  
A18/1-13516/09

### **2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der fortgeltende Flächennutzungsplan der Stadt Oschersleben stellt das Plangebiet bisher als gewerbliche Baufläche dar. Der Flächennutzungsplan wird derzeit neu aufgestellt. Für die Neuaufstellung bildet das Wohnbaulandkonzept die Grundlage für die Wohnbauflächenausweisung. In diesem ist das Plangebiet als Wohnbaufläche vorgesehen. Der vorliegende Bebauungsplan soll soweit möglich im Parallelverfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes bearbeitet werden. Bei Verzögerungen im Flächennutzungsplanverfahren soll der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt werden, der Genehmigung durch den Landkreis Börde bedarf. Gemäß § 8 Abs.4 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes nicht entgegen steht. Dies gilt auch bei Bestandsänderungen von Gemeinden, wie vorliegend gegeben, da die Stadt Oschersleben (Bode) durch die Eingemeindung mehrerer Gemeinden (zuletzt im Jahre 2010) im Bestand geändert wurde. Das Aufstellen eines vorzeitigen Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs.4 BauGB erfordert dringende Gründe. Diese sind vorliegend gegeben.

Der Gesetzgeber geht vom Vorliegen dringender Gründe aus, "wenn der vorzeitige Bebauungsplan erforderlich ist, um erhebliche Nachteile für die Entwicklung der Gemeinde zu vermeiden oder um die Verwirklichung eines im dringenden öffentlichen Interesse liegenden Vorhabens zu ermöglichen". (Bielenberg in: Ernst- Zinkahn- Bielenberg; BauGB Kommentar, § 8 Rn.19). Die Beurteilungsgrundlage des Entstehens eines Nachteiles für die Stadt bildet der Vergleich zwischen einer Realisierung des plangegegenständlichen Vorhabens kurzfristig vor der Aufstellung des Flächennutzungsplanes oder das Abwarten bis zum Wirksamwerden eines aufzustellenden Flächennutzungsplanes. Für die Fertigstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oschersleben (Bode) ist der Zeitraum derzeit nicht konkret bestimmbar, es wird ein Zeitraum von zwei bis drei Jahren eingeschätzt.

Aus der Verzögerung der Planung entsteht für die Stadt ein erheblicher Nachteil. Der bestehende Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken kann zwischenzeitlich nicht gedeckt werden. Die durch einen Bebauungsplan gesicherten Wohnbauentwicklungsflächen im Gebiet der Kernstadt sind weitgehend ausgelastet. Bei einer nicht bedarfsgerechten Bereitstellung von Flächen für den individuellen Wohnungsbau ist damit zu rechnen, dass Einwohner der Stadt in andere Gemeinden abwandern, die Flächen für den Wohnungsbau bereitstellen. Durch eine Verzögerung würde damit für die Stadt ein erheblicher Nachteil entstehen. Dies rechtfertigt die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt gewahrt. Die Planung entspricht dem beschlossenen Wohnbauentwicklungskonzept der Stadt.

### **2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Gemäß einer vorläufigen planerischen Einschätzung ist der Bebauungsplan raumbedeutsam. Die Entscheidung über die Raumbedeutsamkeit trifft die oberste Landesentwicklungsbehörde im Aufstellungsverfahren.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan (REP MD) vom 28.06.2006 dokumentiert. Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen. Des Weiteren hat die Regionalversammlung am 28.06.2023 den 3.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Der Entwurf enthält in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die gemäß § 3 Abs.1 Nr.4 i.V.m. § 4 Abs.1 Satz 1 Nr.1 Raumordnungsgesetz (ROG) als "sonstige Erfordernisse der Raumordnung" in den Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind. Das Kapitel 4 wurde mit dem Beschluss der Regionalversammlung vom 28.07.2021 aus dem

Gesamtplan herausgelöst und als sachlicher Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg" weitergeführt. Mit Beschluss der Regionalversammlung vom 28.06.2023 wurde der sachliche Teilplan beschlossen.

Für das Gebiet bestehen keine entgegenstehenden, standortkonkreten Ziele der Raumordnung. Der Bebauungsplan dient der bedarfsgerechten Deckung des Wohnbauflächenbedarfes des Mittelzentrums Oschersleben. Er ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

### **3. Bestandsaufnahme**

#### **3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur**

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 15.040 m<sup>2</sup>. Davon wurden ca. 12.640 m<sup>2</sup> als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich im Besitz des vorgesehenen Erschließungsträgers.

#### **3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen**

Aufgrund der allgemeinen geologischen Situation ist davon auszugehen, dass für eine Bebauung geeignete Untergrundverhältnisse vorliegen. Gemäß der allgemeinen geologischen Situation stehen im Plangebiet Auenlehm – Schwarzgleye an.

Nach vorliegenden Daten sind Flurabstände des Grundwassers von ca. 2 Meter unter Gelände wahrscheinlich. Standortkonkrete Baugrunduntersuchungen einschließlich der Bewertung des Grundwasserstandes werden empfohlen.

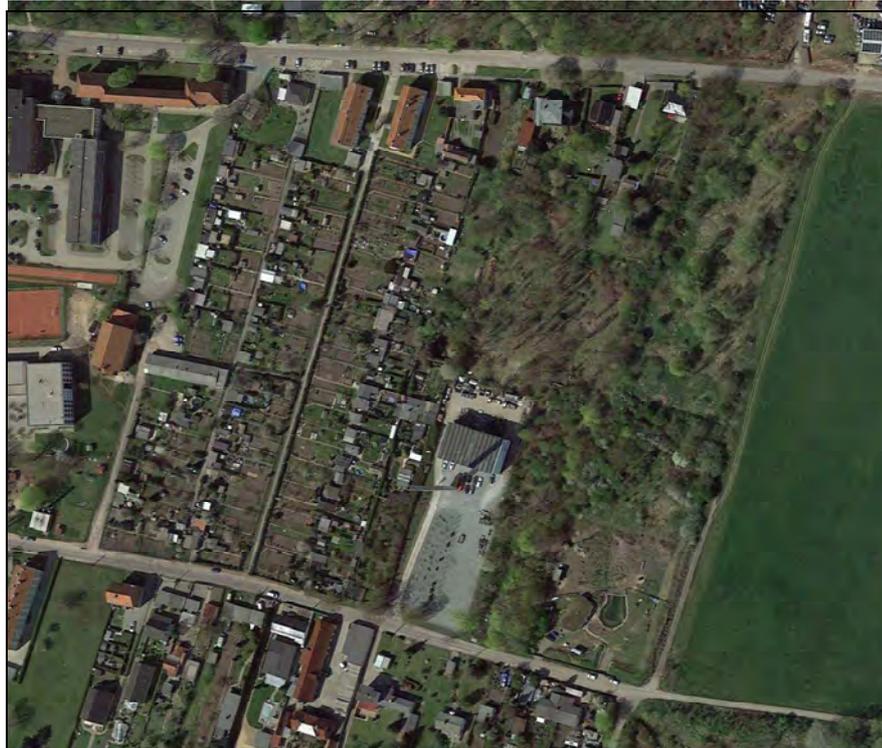
Nach erster Einschätzung ist das Gebiet für eine Versickerung des Niederschlagswassers nur eingeschränkt geeignet. Grundsätzlich ist beim Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005 hinzuweisen. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) kann beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt eingeholt werden.

#### **3.3. Nutzung und Vegetation**

Der Südteil des Plangebietes wird als gewerbliche Baufläche durch den Betrieb Oschersleber Metall- & Zaunbau Kirchner genutzt. Auf ihm befindet sich das ehemalige Heizhaus, dessen Gebäude durch den Betrieb nachgenutzt wird und der Industrieschornstein des Heizhauses (ohne Funktion). Die Freiflächen sind geschottert und werden als Ausstellungsflächen für die Zaunanlagen genutzt.

Der Nordteil des Plangebietes ist im Bestand ungenutzt. Ursprünglich war die Fläche der Kohlelagerplatz des Heizhauses. Der Teil ist geschottert und teilversiegelt. Seit der Stilllegung des Heizwerkes 1998 liegt die Fläche brach. Die teilversiegelten Bereiche befinden sich im Zustand der fortschreitenden Ruderalisierung. Ein Gehölzaufwuchs wurde in regelmäßigen Abständen beseitigt, so dass die teilversiegelte Fläche mit ruderalen Gras- und Staudenfluren bestanden ist.

Luftbild



[DOP 03/2020] ©  
LVerGeoLSA  
(www.lvermgeo.  
sachsen-anhalt.de)/  
A18/1-13516/09

## **4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### **4.1.1. Allgemeine Wohngebiete**

Als Art der baulichen Nutzung wurden allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Diese Gebietsfestsetzung entspricht der Zielsetzung im Plangebiet überwiegend Wohnnutzungen einzuordnen. Die Festsetzung erfolgte als allgemeines Wohngebiet und nicht als reines Wohngebiet, um im Rahmen der Wohnnutzung nichtstörende gewerbliche Nutzungen und Kleintierhaltung zulassen zu können (zum Beispiel Praxen, Büros).

In allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs.2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zweck

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurden Gartenbaubetriebe aufgrund des großen Flächenbedarfes und Tankstellen aufgrund der mit der Nutzung verbundenen Verkehrsströme und dem Flächenbedarf gemäß § 1 Abs.6 BauNVO von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

#### 4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wurde durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und der Geschossigkeit festgesetzt.

Für allgemeine Wohngebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,4 vor. Diese ist aufgrund der angestrebten Einfamilienhausbebauung nicht erforderlich. Für diese ist eine Grundflächenzahl von 0,3 ausreichend. Ein Gesamtversiegelungsgrad der Wohngrundstücke von ca. 45% ist hierdurch unter Berücksichtigung der nach § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO zulässigen Überschreitung möglich.

Die Geschossigkeit wurde auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht den derzeit bevorzugten Bauformen zweigeschossiger Einfamilienhäuser, sogenannter Stadtvillen. Dementsprechend wurde die Geschossflächenzahl mit 0,6 festgesetzt.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde festgesetzt, dass oberhalb des zweiten Vollgeschosses keine Wohn- und Aufenthaltsräume zulässig sind. Ein ausgebautes Dach oberhalb des zweiten Vollgeschosses ist hierdurch unzulässig.

Weiterhin wurde die Firsthöhe mit 10 Meter festgesetzt. Dies trägt dazu bei, dass oberhalb des zweiten Geschosses kein weiteres Geschoss entstehen soll.

#### 4.2. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Als Bauweise wurde für das Plangebiet eine Einzel- oder Doppelhausbebauung festgesetzt. Diese ermöglicht die am Standort städtebaulich gewünschte Einfamilienhausbebauung, schließt aber auch standortverträgliche Doppelhäuser nicht aus. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet bei der angestrebten Einfamilienhausbebauung nicht erforderlich.

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass eine städtebaulich geordnete Bebauung gewährleistet wird. Der Abstand zu den Straßenverkehrsflächen und zur Grenze des Plangebietes beträgt 3 Meter. Auf den Flächen, die eine Tiefe von mehr als 26 Meter aufweisen, wurde eine Tiefe der überbaubaren Flächen von 20 Metern festgesetzt. Dies ermöglicht eine hohe Nutzungsflexibilität für die Bauherren, die hierdurch die Bauflächen optimal ausnutzen können.

#### 4.3. **Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Zur Wahrung des städtebaulich angestrebten Charakters des Plangebietes als Einfamilienhausgebiet wurde die Anzahl der in den Gebäuden zulässigen Wohnungen auf maximal zwei Wohnungen beschränkt. Dies dient der Sicherung des städtebaulich angestrebten Charakters als Einfamilienhausgebiet. Es ermöglicht durch Einliegerwohnungen ein Mehrgenerationenwohnen, gleichzeitig werden größere Mietobjekte mit mehreren Wohneinheiten ausgeschlossen.

#### **4.4. Öffentliche Verkehrsanlagen, Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen Wohnweg zwischen dem Oesenweg und der Triftstraße. Durch den beiderseitigen Anschluss entfällt die Notwendigkeit Wendeanlagen einzuordnen. Die Straßenverkehrsfläche für den Weg wurde in einer Breite von 6 Meter festgesetzt, so dass ein Ausbau mit einer Asphaltdecke in einer Breite von 5,5 Meter mit seitlichen Banketten ohne Borde möglich ist. Diese Straßenbreite ermöglicht einen Begegnungsverkehr für alle nach StVZO zulässigen Fahrzeuge bei verminderter Geschwindigkeit. Eine gesonderte Festsetzung von Sichtflächen an den Einmündungen ist nicht erforderlich, da es sich nicht um klassifizierte Straßen handelt.

Die Erschließungsstraße erschließt bis auf zwei Grundstücke das gesamte Baugebiet. Die beiden Grundstücke im Westen des Gebietes sollen über eine private Zufahrt von der Erschließungsstraße aus erschlossen werden, die als Fläche festgesetzt wurde, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger zu belasten ist.

Die privaten Stellplätze der Anwohner sind grundsätzlich auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Öffentliche Stellplätze sind am Nordrand des Gebietes vorgesehen. Hier sollen 6 Stellplätze auf der Fläche mit der besonderen Zweckbestimmung ruhender Verkehr vorgesehen werden.

#### **4.5. Öffentliche Grünflächen**

Das im Norden an die Triftstraße anschließende Grundstück weist eine Breite von ca. 9,5 bis 11 Meter auf. Diese Breite ist für die Erschließungsstraße nicht erforderlich. Für die Einordnung von Wohngrundstücken ist die Breite hingegen nicht ausreichend. Diese verbleibenden Randflächen werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie sollen als Pflegegrünflächen gestaltet werden.

#### **4.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

##### Sicherung der Grüngestaltung der Außenbereiche

Im Plangebiet wurde festgesetzt, dass Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig sind. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z.B. Vlies, Folien) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit wassergefüllten Gartenteichen zulässig. Stein- oder Schottergärten wirken sich negativ auf die ökologische Vielfalt aus. Sie bieten keinen Lebensraum für Bienen und Insekten. Weiterhin führen die aufgeheizten Steine im Sommer zu zusätzlichen Überwärmungen und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Sie werden daher aus der Zulässigkeit ausgeschlossen.

### **5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten**

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert folgende öffentliche Maßnahmen:

- die Herstellung der Erschließungsstraße und der öffentlichen Grünflächen im Gebiet
- die Herstellung der Anlagen der Versorgung mit Wasser, Strom, Telekommunikation und die Schmutzwasserkanalisation
- eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers
- die Durchführung der externen Kompensationsmaßnahmen für Natur und Landschaft

Die Erschließung des Plangebietes wird durch einen Erschließungsträger durchgeführt. Hierzu wird zwischen der Stadt Oschersleben (Bode) und dem Erschließungsträger ein Erschließungsvertrag geschlossen. Die Kosten der Erschließung werden in der Erschließungsplanung ermittelt. Für die Stadt Oschersleben (Bode) entstehen keine Kosten.

Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

## **6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange**

### **6.1. Erschließung**

Die Belange

- des Verkehrs (§ 1 Abs.6 Nr.9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs.6 Nr.8d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs.6 Nr.8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr.7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz).

Dies kann gewährleistet werden.

#### **6.1.1. Verkehrerschließung**

Die Verkehrerschließung des Plangebietes wird im Punkt 4.4. der Begründung erläutert. Durch die Erschließungsstraße kann eine geordnete Erschließung gesichert werden. Der Anschluss des Gebietes erfolgt über den Oesenweg an die Bodestraße (Landesstraße L24) und über die Triftstraße und die Friedhofstraße an die Magdeburger Straße (Bundesstraße B246).

#### **6.1.2. Ver- und Entsorgung**

**Wasserversorgung:** Träger der Wasserversorgung in der Stadt Oschersleben (Bode) ist der Trink- und Abwasserverband Börde (TAV). Für das Plangebiet müssen neue Versorgungsleitungen verlegt werden. Hierfür ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages erforderlich. Die Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.

**Elektroenergieversorgung:** Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Für das Plangebiet müssen neue Versorgungsleitungen verlegt werden. Die Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.

**Gasversorgung:** Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Ob eine Gasversorgung geplant wird, ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen.

**Post / Telekom:** Das Telekommunikationsnetz in der Stadt Oschersleben (Bode) wird überwiegend durch die Deutsche Telekom Technik GmbH betrieben. Das Glasfasernetz betreibt die DNS-Net. Die Prüfung an welche Netze das Plangebiet angeschlossen wird, erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Kommunalservice des Landkreises Börde AöR. Die Erschließungsanlage ist so dimensioniert, dass das dreiachsige Müllfahrzeug das Gebiet zur Entsorgung anfahren kann.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Trink- und Abwasserverband Börde (TAV). Für das Plangebiet muss eine neue Schmutzwasserkanalisation hergestellt werden. Hierfür ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages erforderlich. Die Abstimmungen mit dem Träger der Entsorgung erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.

Oberflächenentwässerung: Träger der Regenwasserabführung ist die Stadt Oschersleben (Bode). Das Niederschlagswasser des Plangebietes soll im Gebiet soweit möglich zur Versickerung gebracht werden. Die Prüfung erfolgt in der Erschließungsplanung.

### 6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundsatz eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die kleine Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundsatzes ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu gewährleisten. Dies kann über Hydranten oder Löschwasserzisternen erfolgen.

## 6.2. **Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB).

### 6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes (Teil B) geprüft und daher an dieser Stelle nur summarisch betrachtet. Der Bebauungsplan beinhaltet die Anlage eines Wohngebietes auf einer siedlungsintegrierten Fläche. Die bisher intensiv baulich genutzte Fläche im Süden des Plangebietes wird hierdurch teilweise entsiegelt, im Norden des Plangebietes erfolgt eine zusätzliche Versiegelung durch die Planung.

#### Anwendung der Eingriffsregelung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- dass die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden, und
- dass für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes wurde das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt vom 16.11.2004 in der Fassung der letzten Änderung angewendet.

Die vorliegende Bilanzierung nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt wird im Rahmen der Begründung Teil A behandelt, da die durch Anlage 1 des BauGB vorgegebene Gliederung des Umweltberichtes eine Bewertung nach standardisierten Modellen nicht vorsieht.

Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchzuführenden Maßnahmen dar. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen; diese erfolgt sowohl für die von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Gesamtfläche wird dabei jeweils nach ihren Teilflächen für den Zustand vor und nach dem voraussichtlichen Eingriff einem der in der Biotopwertliste aufgezählten Biotoptypen zugeordnet und differenziert bewertet und die eingriffsbedingte Wertminderung festgestellt.

Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, wird – zusätzlich zur Bewertung auf der Grundlage der Biotoptypen – eine ergänzende Erhebung der zu ihrer Beurteilung erforderlichen Parameter durchgeführt und die Bewertung verbalargumentativ ergänzt.

Dies ist vorliegend für den ehemaligen Kohlelagerplatz erforderlich, der sich oberflächlich als Ruderalfläche ein- bis zweijähriger Arten darstellt, unter der Oberfläche jedoch geschottert und teilweise befestigt ist. Der Biotoptyp wurde durch eine Mittelwertbildung zwischen den Biototypen Ruderalflur (10 Wertpunkte) und unbefestigter Platz (2 Wertpunkte) mit 6 Wertpunkten bewertet.

	<b>Ausgangszustand</b>	Flächengröße	Wert/m <sup>2</sup> gemäß Bewertungs- modell	Flächenwert
BG	bebaute Fläche	619 m <sup>2</sup>	0	0
VPZ	befestigter Platz	1.309 m <sup>2</sup>	0	0
VPX	unbefestigter Platz (Schotter)	3.243 m <sup>2</sup>	2	6.486
VPX/ URB	Ruderalflur auf Kohlelagerplatz	5.856 m <sup>2</sup>	6	35.136
AKB	Gartenflächen	2.868 m <sup>2</sup>	6	17.208
PYA	Pflegegrünflächen	253 m <sup>2</sup>	6	1.518
URA	Ruderalflur ausdauernder Arten	732 m <sup>2</sup>	13	9.516
HEX	Einzelbaum	160 m <sup>2</sup>	12	1.920
	<b>Σ Ausgangszustand</b>	<b>15.040 m<sup>2</sup></b>		<b>71.784</b>

	<b>Planzustand</b>	Flächengröße	Wert/m <sup>2</sup> gemäß Bewertungs- modell	Flächenwert
BW	Wohngebiet, überbaubare Flächen und sonstige versiegelbare Flächen 12.640 m <sup>2</sup> x GRZ + GRZ Überschreitung 0,45	5.688 m <sup>2</sup>	0	0
AKC	Gartenflächen	6.952 m <sup>2</sup>	6	41.712
VS	Straßen und Stellplätze befestigt	2.081 m <sup>2</sup>	0	0
PYY	öffentliche Grünflächen	319 m <sup>2</sup>	7	2.233
	<b>Σ Planzustand</b>	<b>15.040 m<sup>2</sup></b>		<b>43.945</b>

Flächenwert Ausgangszustand gesamt 71.784

Flächenwert Planzustand gesamt 43.945

#### Ergebnis der Bilanzierung

Den ermittelten 71.784 Wertpunkten vor der Planung stehen 43.945 Wertpunkte gegenüber, die bei Realisierung der Planung erreicht werden. Nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt verbleibt ein Eingriff in Natur und Landschaft in Höhe von 27.839 Wertpunkten.

Nachfolgend ist zu prüfen, ob die betroffenen Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Landschaftsbild, Klima, Luft und sonstige Kultur- und Sachgüter über die Beurteilung nach dem Biotopwert mit oder nur unzureichend abgedeckt werden. Das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt schreibt hierfür in Anlage 2 die Kriterien für Funktionen besonderer Bedeutung fest.

Die Bilanzierung allein nach den Biotoptypen unter Berücksichtigung von Teilversiegelungen berücksichtigt nicht in hinreichendem Maße die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundenen positiven Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Im Plangebiet befindet sich der über 100 Meter hohe Industrieschornstein des ehemaligen Heizwerkes, der die ebene Landschaft um Oschersleben weiträumig technisch überprägt. Sein Abbruch, der mit erheblichen Kosten verbunden ist, hat erhebliche positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Es wird vorgeschlagen, diesen mit einer Minderung des Kompensationsdefizits um 10.000 Wertpunkte zu bewerten. Dies bedarf der Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde. Das Defizit würde dann 17.839 Wertpunkte betragen.

Die externe Kompensation hierfür wird im weiteren Verfahren festgelegt.

#### artenschutzrechtliche Belange

Für die Avifauna bietet die Fläche Ruhe- und Fortpflanzungsstätten nur für verbreitete Arten. Aufgrund der von Wohnnutzungen umgebenen Lage sind ausschließlich störungsunempfindliche Arten zu erwarten. Für nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG der Europäischen Union - FFH-Richtlinie geschützte Arten bietet das Plangebiet keinen geeigneten Raum für Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind bei der Baufeldfreimachung zu beachten. Die Verbote des § 39 BNatSchG Bäume oder Gebüsche im Zeitraum vom 01.März bis zum 30.September zu beseitigen, sind zu beachten.

Die untere Naturschutzbehörde ist sofort zu benachrichtigen, wenn geschützte Arten festgestellt und beeinträchtigt werden. Vom Verursacher sind gegebenenfalls vor dem Baubeginn Schutzmaßnahmen nach § 44 Abs.5 BNatSchG abzusichern.

#### 6.2.2. Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorranggebiete für die Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als durchschnittlich eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet werden. Sonstige Belange des Gewässerschutzes sind nicht erkennbar betroffen.

#### 6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung der KommunalService Landkreis Börde AöR gewährleistet. Sonderabfälle, die das Entsorgungsunternehmen nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

#### 6.2.4. Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Gemäß dem Wohnbaulandkonzept der Stadt Oschersleben (Bode) 2015 bedarf die Ausweisung von Wohngebieten für den Standort zwischen dem Oesenweg und der Triftstraße einer Prüfung bezüglich der Geruchsmissionen der Kläranlage Oschersleben. Eine solche Untersuchung wurde im Jahr 2019 für ein östlich an das Plangebiet angrenzendes Vorhaben durchgeführt (Öko-controll GmbH, Bericht Nr.1-19-05-159-2 vom 21.05.2019). Im Rahmen dieser Untersuchung wurde in Abbildung 4 des Gutachtens auch das vorliegende Plangebiet erfasst. Der Bestand der Kläranlage hat sich seit der Untersuchung im Jahr 2019 nicht verändert, so dass das Gutachten auch für die Beurteilung im Plangebiet ausreichende Daten liefert. Aus der Abbildung 4 des Gutachtens ist erkennbar, dass im Plangebiet zwischen 4% und 7% der Jahresstunden Gerüche wahrnehmbar sind. Gemäß der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) vom 29.09.2008 i.V.m. einer Ergänzung vom 10.09.2008 liegt eine Belästigung vor, wenn in allgemeinen Wohngebieten an mehr als 10% der Jahresstunden Gerüche wahrnehmbar sind. Dies wird im gesamten Plangebiet unterschritten, so dass erhebliche Geruchsbeeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.

#### 6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden.

Vom Plangebiet selbst gehen derzeit gebietstypische Lärmemissionen durch den vorhandenen Betrieb dem Oschersleber Metall- & Zaunbau Kirchner aus. Bei der Untersetzung der Planung entfallen diese. Aufgrund der vorhandenen Nutzungen in der Umgebung sind erhebliche Lärmbeeinträchtigungen auf das Gebiet nicht zu erwarten.

### **7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange**

Private Belange umfassen im vorliegenden Fall

- auf der Fläche im Plangebiet das Interesse an der Realisierung einer Bebauung,
- auf den an das Plangebiet angrenzenden Flächen das Interesse an der Erhaltung von Vorteilen, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben.

Das vorhandene Gebäude des ehemaligen Heizhauses und der Industrieschornstein werden im Rahmen der Umsetzung der Planung abgebrochen. Hierdurch werden bestehende Beeinträchtigungen der umgebenden Wohnnutzungen durch die hohen und großvolumigen Baukörper gemindert. Eine Beeinträchtigung privater Belange ist nicht zu erwarten.

### **8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.01/2023 "Wohngebiet Oesenweg / Triftstraße" in der Stadt Oschersleben (Bode) steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Vordergrund. Die Belange des Schutzes von Boden, Natur und Landschaft werden durch eine externe Kompensation berücksichtigt.

Insgesamt rechtfertigen die Belange der Befriedigung der Wohnbedürfnisse die verbleibenden Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

## 9. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	15.040 m <sup>2</sup>
• allgemeine Wohngebiete	12.640 m <sup>2</sup>
• Straßenverkehrsflächen	1.998 m <sup>2</sup>
• Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung ruhender Verkehr	83 m <sup>2</sup>
• öffentliche Grünflächen - Grünanlage	319 m <sup>2</sup>

## **Umweltbericht zum Bauungsplan Nr.01/2023 "Wohngebiet Oesenweg / Triftstraße" Stadt Oschersleben (Bode)**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
1.	Inhalt und Ziele des Bauungsplanes	17
1.1.	Ziele des Bauungsplanes	17
1.2.	Inhalt des Bauungsplanes	17
1.3.	Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	17
1.4.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bauungsplanes	17
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	21
2.1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	21
2.1.1.	Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA	21
2.1.2.	Geschützte Biotope	21
2.1.3.	Schutzgut Mensch	21
2.1.4.	Schutzgut Arten und Biotope	22
2.1.5.	Schutzgut Boden, Fläche	25
2.1.6.	Schutzgut Wasser	25
2.1.7.	Schutzgut Landschaftsbild	26
2.1.8.	Schutzgut Klima, Luft	26
2.1.9.	Schutzgut Kultur und Sachgüter	26
2.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	27
2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	30
2.4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	30
3.	Ergänzende Angaben	31
3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	31
3.2.	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	32
3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	32

## **1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes**

### **1.1. Ziele des Bebauungsplanes**

Allgemeines Planungsziel für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.01/2023 "Wohngebiet Oesenweg / Triftstraße" in der Stadt Oschersleben (Bode) ist die bauleitplanerische Sicherung der Errichtung eines Wohngebietes für die Errichtung von Einfamilienhäusern.

### **1.2. Inhalt des Bebauungsplanes**

1. Festsetzung allgemeiner Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,3 einer Geschossflächenzahl von 0,6 für eine maximal zweigeschossige Einfamilienhausbebauung mit Abschluss weiterer Geschossebenen
2. Festsetzung eines Erschließungssystems durch eine Erschließungsstraße mit einer Straßenraumbreite von 6 Meter und eine ergänzende private Zuwegung für zwei Hinterliegergrundstücke
3. Ergänzung des Erschließungssystems durch 6 öffentliche Stellplätze
4. Einordnung einer Grünfläche auf baulich nicht nutzbaren Flächen

### **1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben**

Die für die vorstehenden Planungsinhalte benötigten Flächen sind in der nachfolgenden Flächenbilanz angeführt:

Fläche des Plangebietes gesamt	15.040 m <sup>2</sup>
• allgemeine Wohngebiete	12.640 m <sup>2</sup>
• Straßenverkehrsflächen	1.998 m <sup>2</sup>
• Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung ruhender Verkehr	83 m <sup>2</sup>
• öffentliche Grünflächen - Grünanlage	319 m <sup>2</sup>

Bei einer Grundflächenzahl von 0,3 können auf Verkehrsflächen und in den Baugebieten maximal ca. 7.749 m<sup>2</sup> durch bauliche Anlagen, Straßen, Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen versiegelt werden.

### **1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes**

- Schutzgut Mensch  
gesetzliche Grundlagen:  
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL)  
Ziel des Umweltschutzes:  
Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen im Plangebiet und Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen in benachbarten Gebieten durch Lärm, Luftschadstoffe und Gerüche

Art der Berücksichtigung:

Aufgrund der Nähe zur Kläranlage Oschersleben wurde die Geruchssituation im Plangebiet auf Grundlage eines Gutachtens für ein benachbartes Gebiet beurteilt. Andere Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

- Schutzgut Artenschutz und Biotope

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan für den Bördekreis (Schube und Westhus 1997), Landschaftsplan Oschersleben (TU Berlin 1996), Ökologisches Verbundsystem des Landes Sachsen-Anhalt, Planung von Biotopverbundsystemen im Bördekreis (November 2003)

Ziele des Umweltschutzes:

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährungsgrad insbesondere

- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

- die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,
- wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,
- der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Im Landschaftsplan ist die Fläche als gewerbliche Entwicklungsfläche vorgesehen. Im Rahmen des ökologischen Verbundsystems kommt der Fläche keine Bedeutung zu.

Art der Berücksichtigung:

Kartierung der Biotoptypen nach dem Kartierschlüssel Sachsen-Anhalts einschließlich faunistischer Potentialeinschätzung, Bezifferung und Bewertung der Eingriffe in das Schutzgut, Kompensation der Eingriffe

- Schutzgut Boden

gesetzliche Grundlagen:

Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan für den Bördekreis (Schube und Westhus 1997), Landschaftsplan Oschersleben (TU Berlin 1996)

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen" (§ 1a Abs.2 BauGB).

Erhaltung wertvoller Bodenarten, Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Der Landschaftsplan kartiert die Bodentypen des Plangebietes als Siedlungsböden.

Art der Berücksichtigung:

Bewertung des Eingriffs in die Bodenfunktion aufgrund der Auswertung der Bodenkartierungen des Landschaftsplanes, Vorschläge zur Minimierung des Eingriffs, Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB

- Schutzgut Gewässerschutz

gesetzliche Grundlagen:

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan für den Bördekreis (Schube und Westhus 1997), Landschaftsplan Oschersleben (TU Berlin 1996)

Ziel des Umweltschutzes:

Die Ziele der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie wurden in § 27 und § 47 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) umgesetzt. Für nicht künstlich veränderte Oberflächengewässer gelten die Ziele

- der Vermeidung einer Verschlechterung ihres ökologischen und chemischen Zustandes und
- der Erhaltung oder Erreichung eines guten ökologischen und guten chemischen Zustandes des Gewässers.

Für künstlich veränderte Gewässer wird für vorstehende Ziele jeweils auf das ökologische Potential und den chemischen Zustand abgestellt. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zur Sicherung der Ziele des Gesetzgebers sind im Rahmen der Entwässerungsplanung zu beachten.

Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass

- eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustandes vermieden wird,

- alle signifikanten Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen aufgrund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden,
- ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand erreicht oder erhalten werden, zu einem guten mengenmäßigen Zustand gehört insbesondere das Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung.

Aussagen der planerischen Grundlagen:  
keine

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:  
verbal-argumentative Bewertung des Eingriffs in das Schutzgut Grundwasser, Oberflächengewässer sind nicht betroffen

- Schutzgut Luft / Klima  
gesetzliche Grundlagen:  
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft)  
planerische Grundlagen:  
Landschaftsrahmenplan für den Bördekreis (Schube und Westhus 1997), Landschaftsplan Oschersleben (TU Berlin 1996)  
Ziel des Umweltschutzes:  
Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas  
Aussagen der planerischen Grundlagen:  
Im Landschaftsrahmenplan wird das Plangebiet als Bestandteil des Siedlungsklimatops kartiert.  
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:  
Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Entwicklung des Wohngebietes auf Grundlage der Aussagen des Landschaftsplanes
- Schutzgut Landschaftsbild  
gesetzliche Grundlagen:  
Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)  
planerische Grundlagen:  
Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan für den Bördekreis (Schube und Westhus 1997), Landschaftsplan Oschersleben (TU Berlin 1996)  
Ziel des Umweltschutzes:  
Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder  
Aussagen der planerischen Grundlagen:  
Das Plangebiet ist dem Siedlungsbereich zugeordnet. Der vorhandene Industrieschornstein beeinträchtigt das Landschaftsbild großräumig.  
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:  
Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Entwicklung des Wohngebietes und des Abbruches des Industrieschornsteines auf das Landschaftsbild
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter  
gesetzliche Grundlagen:  
Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)  
Ziel des Umweltschutzes:  
Erhaltung der Kultur- und Sachgüter

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Das Plangebiet ist bisher nicht als archäologisch relevanter Bereich kartiert. Die gesetzlichen Rahmenbedingungen sind beim Auffinden von Funden und Befunden mit Merkmalen eines Kulturdenkmals zu beachten.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden**

### **2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden**

#### **2.1.1. Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA**

Durch den Bebauungsplan werden keine Biosphärenreservate, Naturschutzgebiete (NSG), Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete (EC SPA) unmittelbar berührt.

Die Bode als Gewässer ist als lineares FFH-Gebiet "Bode und Selke im Harzvorland" (FFH 0172) eingestuft. Die Entfernung zum Plangebiet beträgt 175 Meter. Die zwischenliegenden Flächen sind Siedlungsflächen. Auswirkungen auf das FFH-Gebiet sind nicht zu erwarten.

In einem Abstand von ca. 250 Meter südöstlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Bodeniederung mit angrenzenden Hochflächen", dass am 30.03.2001 durch den Bördekreis verordnet wurde. Die Verordnung gilt in der Fassung der Änderung vom 20.11.2011. Das Plangebiet hat im Bestand Auswirkungen auf das Landschaftsbild des Landschaftsschutzgebietes. Der im Plangebiet vorhandene Industrieschornstein prägt das Landschaftsbild weitläufig und beeinträchtigt das Landschaftsbild im Landschaftsschutzgebiet. Die geplante Beseitigung des Schornsteins hat positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild im Landschaftsschutzgebiet.

#### **2.1.2. Geschützte Biotope**

Im Plangebiet befinden sich keine Biotope, die unter den besonderen Schutz des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt fallen. Auswirkungen auf geschützte Biotope sind nicht erkennbar.

#### **2.1.3. Schutzgut Mensch**

Naherholung: Das Plangebiet selbst hat keine Bedeutung als Erholungsraum. Die umgebenden Gärten der Kleingartenanlage werden intensiv zur Erholung genutzt. Diese Erholungsfunktion wird durch die bauliche Nutzung als Einfamilienhausgebiet nicht beeinträchtigt.

Lärm: Das Plangebiet ist nicht erkennbar erheblichen Immissionen von außen ausgesetzt. Vom Plangebiet selbst gegen derzeit keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Emissionen aus.

Gerüche: In einem Abstand von ca. 270 Meter östlich des Gebietes befindet sich die Kläranlage Oschersleben, von der betriebsübliche Gerüche ausgehen. Diese sind gemäß einer gutachterlichen Ermittlung für das östlich angrenzende Gebiet im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes an 4% bis 7% der Jahresstunden wahrnehmbar.

2.1.4. Schutzgut Arten und Biotope

Biotoptypen im Plangebiet

BG  
bebaute Fläche (gewerblich)

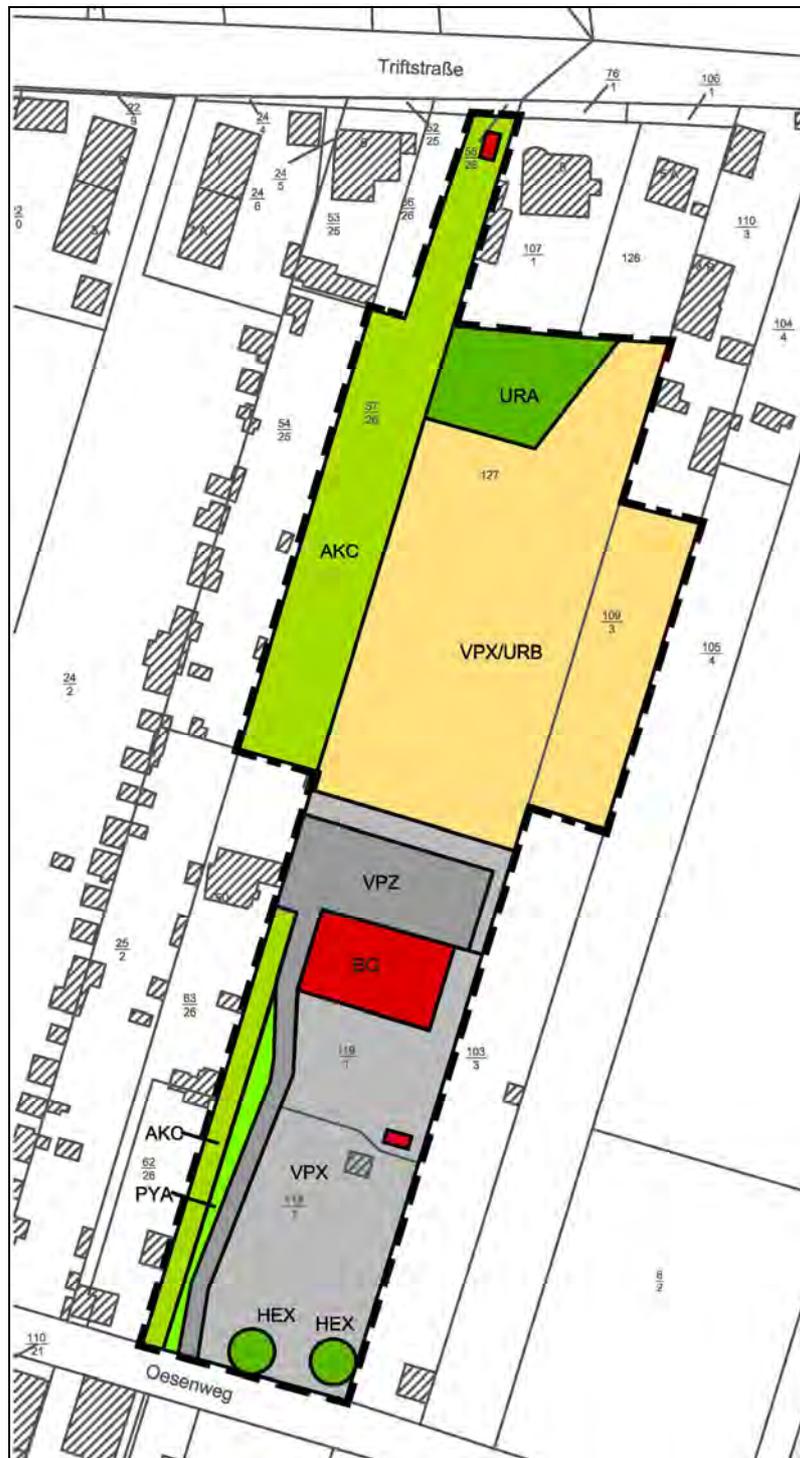
VPZ  
befestigter Platz

VPX  
unbefestigter Platz

PYA  
Beet / Rabatte

VPX / URB  
durch Ruderalflur überwuchertes geschottertes Kohlelagerplatz

URB  
Ruderalflur ausdauernder Arten



Bestand Pflanzen und Biotopausstattung:

Im Rahmen der Biotoptypenkartierung wurden die Biotoptypen im Plangebiet durch Begehung des Untersuchungsraumes flächenhaft kartiert.

Das Plangebiet wird durch folgende Biotoptypen geprägt:

- die vorhandene Bebauung mit dem ehemaligen Heizhaus, dem Industrieschornstein und kleineren Nebengebäuden (Biotoptyp BG)
- befestigte Flächen mit Betonplattenbelag (Biotoptyp VPZ)
- geschotterte Lager- und Ausstellungsflächen (Biotoptyp VPX)
- eine Pflegegrünfläche westlich angrenzend an die Betonstraße (Biotoptyp PYA)
- randliche Fremdnutzungen durch angrenzende Gärten am Westrand des Gebietes (Biotoptyp AKC)
- ehemaliger geschotterter Kohlelagerplatz nördlich des Heizhauses, der inzwischen durch Ruderalfluren ein- bis zweijähriger Entwicklung geprägt wird (Biotoptyp VPX / URB)
- die Fläche im Norden des ehemaligen Kohlenlagerplatzes, die nicht für die Lagerung von Kohle genutzt wurde, auf der sich eine mehrjährige Ruderalflur angesiedelt hat



Südteil des Plangebietes  
(gewerbliche Nutzung)

Nordteil des Plangebietes (Ruderalflur auf Kohlenlagerplatz)

Bewertung:

Die Biotoptypenausstattung des Plangebietes wird im südlichen Bereich durch sehr geringwertige Biotoptypen der derzeit ausgeübten gewerblichen Nutzung geprägt. Im Norden haben sich auf der Nutzungsbrache ruderale Biotoptypen entwickelt, denen eine allgemeine Bedeutung zukommt.

Fauna

Säugetiere

An den Gebäuden und den Gehölzen im Plangebiet konnten im Rahmen der Begehungen keine geeigneten Strukturen (Höhlen, Spalte) festgestellt werden, so dass für Fledermäuse auf der Vorhabenfläche geeignete Quartierstrukturen fehlen. Ebenso sind keine Gewässerflächen vorhanden, die von Fledermäusen bevorzugt als Nahrungshabitat genutzt werden.

Die prüfrelevanten Arten Europäischer Biber, Fischotter und Europäischer Nerz werden für das Plangebiet ausgeschlossen. Aufgrund der Lage innerhalb von vorhandenen bebauten Flächen und ihrer spezifischen Ansprüche sind auch der Wolf, Feldhamster, Wildkatze, Luchs und Haselmaus für die Fläche auszuschließen. Eine mögliche Betroffenheit von relevanten Säugetieren ist auszuschließen.

Vögel

Von den Vogelarten sind alle einheimischen Arten für die artenschutzrechtliche Überprüfung relevant. Für das Plangebiet des Bebauungsplanes und sein Nahumfeld liegen beim Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt aus der Artgruppe der Vögel keine Daten vor. Aus dem weiteren

Umfeld sind Daten von Weißstorch, Rot- und Schwarzmilan und Kranich bekannt. Für diese Arten wie auch im Umfeld gegebenenfalls vorkommende weitere große und mittelgroße Arten sind aufgrund ihrer spezifischen Ansprüche wie auch der Art und Weise des Vorhaben Bezüge zum Plangebiet auszuschließen, so dass eine mögliche Betroffenheit ausgeschlossen werden kann. Verschiedene Vogelarten können aufgrund der vorhandenen Habitat- und Biotopstrukturen mit einzelnen Revieren gegebenenfalls im Plangebiet vorkommen. Andere Arten aus dem näheren Umfeld nutzen es während der Brutzeit möglicherweise als Nahrungshabitat. Da nur die Ruhe und Fortpflanzungsstätten dem besonderen Schutz § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG unterliegen, beschränkt sich die Potenzialanalyse auf diese Arten.

Dies wären Ringeltaube, Aaskrähne, Blaumeise, Kohlmeise, Zilpzalp, Gelbspötter, Mönchsgrasmücke, Gartengrasmücke, Klappergrasmücke, Amsel, Singdrossel, Rotkehlchen, Nachtigall, Haussperling, Heckenbraunelle, Buchfink, Grünfink, Bluthänfling, Stieglitz, Girlitz und Goldammer.

#### Reptilien

Aus dieser Artengruppe sind für die Betrachtung mit Schlingnatter (*Coronella austriaca*) und Zauneidechse (*Lacerta agilis*) zwei Arten relevant. Für die Schlingnatter fehlen Nachweise auch aus dem weiteren Untersuchungsraum. Für die Zauneidechse wird eingeschätzt, dass das Plangebiet nur sehr eingeschränkt geeignete Strukturen für die Art aufweist, da die Bodenstrukturen des bindigen Auelehmbodens keine geeigneten Habitatbedingungen für die Zauneidechse bieten. Aufgrund des geringen Aktionsraumes der Zauneidechse und der zwischenliegenden Straßen und Wohngrundstücke ist das Plangebiet nicht als Bestandteil des Aktionsraumes der Zauneidechse einzuschätzen.

#### Amphibien

Aufgrund des Fehlens von Gewässern im näheren Umfeld des Plangebietes ist eine Relevanz für diese Artengruppe nicht gegeben

#### Käfer

Aus dieser Artengruppe sind für die Betrachtung fünf Arten relevant. Dabei handelt es sich bei Großem Eichenbock, Eremit, Alpenbock als Holzgebunden Käfer und den Breitrandkäfer und den Schmalbindigen Breitflügel-Tauchkäfer als Wasserkäfer. Eine erhebliche Betroffenheit wird aufgrund der im Plangebiet und seinem näheren Umfeld fehlenden stärkeren Gehölz- und Totholzstrukturen sowie der fehlenden Gewässer, als möglichem Habitat der gegebenenfalls relevanten Käferarten ausgeschlossen.

#### Schmetterlinge

Schmetterlinge sind mit den genutzten und für ihre Entwicklung maßgeblichen Wirtspflanzen sehr stark spezialisiert und nur an eine oder wenige Pflanzenarten gebunden. Zudem haben verschiedene Arten weitere spezifische Ansprüche. Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen wird für diese Artengruppe keine Relevanz und damit eine mögliche erhebliche Betroffenheit erkannt.

#### Libellen

Libellen sind in ihrer Entwicklung meist über mehrere Jahre und damit die längste Zeit in ihrem Lebenszyklus auf das Vorhandensein von Wasser führenden Strukturen angewiesen. Aufgrund der im Plangebiet und seinem näheren Umfeld fehlenden Biotop- und Habitatstrukturen (Gewässer) wird eine erhebliche Betroffenheit ausgeschlossen.

#### Mollusken

Für die Betrachtung im Bauverfahren sind mit der Zierlichen Tellerschnecke und der Bachmuschel zwei Arten relevant, für die aufgrund der im Plangebiet und seinem näheren Umfeld fehlenden Biotop- und Habitatstrukturen eine erhebliche Betroffenheit ausgeschlossen werden kann.

Eine wesentliche Betroffenheit ist für die untersuchungsrelevanten Artengruppen nur hinsichtlich der europäischen Vogelarten gegeben.

#### 2.1.5. Schutzgut Boden, Fläche

Bestand:

Bei den Böden im Bereich des Plangebietes handelt es sich um Auelehm - Schwarzungleye. Das Plangebiet befindet sich auf einer weitgehend ebenen Fläche.

Die Auelehm - Schwarzungleye weisen eine geringe bis mittlere Durchlässigkeit, ein sehr hohes Puffervermögen für Schadstoffe und ein hohes Ertragspotential auf. Die vorhandenen Böden des Nord- und Südteiles sind flächenhaft stark anthropogen durch Bebauung, Versiegelung und Teilversiegelung als Lagerplatz der gewerblichen Nutzungen beeinträchtigt.

Bestandsbewertung Bodenfunktion nach § 2 des BBodSchG:

Die Bewertung des Schutzgutes Boden erfolgt nach den in § 2 BBodSchG bestimmten Funktionen:

1. natürliche Funktionen als
  - a) Lebengrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
  - b) Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen
  - c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers
2. Funktionen als Archiv der Natur und Kulturgeschichte
3. Nutzungsfunktionen als
  - a) Rohstofflagerfläche
  - b) Fläche für Siedlung und Erholung
  - c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung
  - d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung

Bezüglich der natürlichen Funktion als Lebensgrundlage haben die Böden eine geringe Bedeutung. Aufgrund der starken anthropogenen Überprägung ist die Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes erheblich beeinträchtigt. Die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen sind hoch ausgeprägt. Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der anthropogenen Veränderungen durchschnittlich ausgeprägt. In tieferen Bodenschichten ist sie weitgehend unbeeinträchtigt. Die Nutzungsfunktionen beschränken sich auf Nutzungen für Siedlungsfunktionen. Insgesamt sind die Böden von geringer Bedeutung für das Schutzgut.

#### 2.1.6. Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser sind im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden.

Bestand Grundwasser:

Im Plangebiet steht das Grundwasser oberflächennah in einer Tiefe von ca. 2 Meter an. Ein erheblicher Anteil der Niederschläge fließt aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit der Schichten oberflächlich ab bzw. verdunstet.

Das Plangebiet weist eine sehr geringe Grundwasserneubildungsrate auf.

Es sind keine Trinkwasserschutzgebiete im Geltungsbereich und der Umgebung ausgewiesen.

Bewertung:

Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an

- der Grundwasserdargebotsfunktion (Ergiebigkeit u. Beschaffenheit des Grundwasserleiters),
- der wasserhaushaltlichen Funktion (Grundwasserneubildung) und
- der Funktion für die Trinkwasserversorgung.

Die Ergiebigkeit und Beschaffenheit des Grundwasserleiters sind nicht bekannt. Die wasserhaus- haltliche Funktion ist gering, für die Trinkwasserversorgung hat die Fläche keine Bedeutung. Ins- gesamt ist von einer geringen Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut auszugehen.

#### 2.1.7. Schutzgut Landschaftsbild

Bestand:

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsraum der Bodeniederung in der Nähe des Land- schaftsschutzgebietes "Bodeniederung mit angrenzenden Hochflächen". Die Plangebietsfläche selbst befindet sich siedlungsintegriert. Sie wird durch Bebauung und Gehölze von der offenen Landschaft abgeschirmt. Der im Plangebiet vorhandene Industrieschornstein ist weiträumig im Landschaftsraum präsent und beeinträchtigt das Landschaftsbild durch technische Anlagen.

Bewertung:

Durch die bisherige Nutzung wird das Landschaftsbild großräumig technisch überprägt.

#### 2.1.8. Schutzgut Klima, Luft

Bestand und Bewertung:

Der Bördekreis gehört zum Großklima des gemäßigten mitteleuropäischen Binnenklimas. Dieses Klima ist kontinental und durch den Übergang zum maritimen Klima geprägt. Die mittlere Luft- temperatur beträgt 8,6°C, die Niederschlagsmenge 504 mm im durchschnittlichen langjährigen Mittel. Die häufigste Windrichtung ist Südwest bis West bei gleichzeitig hohen mittleren Windge- schwindigkeiten, gefolgt von südöstlichen und südlichen Winden.

Das Plangebiet ist dem Siedlungsklimatop zu zuordnen. Dies sind Flächen, die in die Ortslage integriert sind. Aufgrund des geringen Umfangs der Versiegelungen des Nordteils, verbunden mit einer Begrünung hat dieser im Bestand eine eher ausgleichende Funktion. Der Südteil des Gebietes ist weitgehend versiegelt.

Lufthygienische Situation: Das Plangebiet ist lufthygienisch als gering mit Geruchsimmissionen der Kläranlage belastet zu bewerten.

#### 2.1.9. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Das Plangebiet ist bisher nicht als archäologisch relevanter Bereich kartiert.

Die Belange der Baudenkmalpflege werden durch die Planung nicht berührt.

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

Übersicht über potentielle Vorhabenswirkungen auf die Umwelt

Projektphase / Projektbezug	Auswirkungen	Betroffene Schutzgüter								
		Wirkdauer: t =temporär; d = dauerhaft d = dauerhafte erhebliche Beeinträchtigungen								
		Mensch	Boden	Grundwasser	Oberflächenwasser	Klima/Luft	Pflanzen / Biotope	Tiere	Landschaftsbild	Kultur-/Sachgüter
<b>Baubedingte Auswirkungen</b>										
Baustelleneinrichtung	Flächenbelegung		t	t	t	t	t	t	t	
	Bodenverdichtung		t	t	t		t	t		
	Bodenantrag		t	t	t		t			
Baubetrieb	Schallemission	t						t		
	Stoffliche Emission	t	t		t	t	t	t		
	Erschütterungen	t						t		
<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>										
Erschließungsstraße, Bebauung	Bodenabtrag und Versiegelung	d	d	d	d	d	d	d	d	
	Errichtung von Gebäuden	d	d	d	d	d	d	d	d	
	Ableitung von Niederschlagswasser			d	d	d	d			
<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>										
gesamtes Plangebiet	Stoffliche Emissionen	d	d	d	d	d	d	d	d	
	Lichtemissionen durch Fahrzeuge und Straßenbeleuchtung	d							d	
	Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses		d	d	d	d				
	Unterbrechung von Sichtbeziehungen	d								d
	Störungen randlicher Biotopstrukturen							d	d	

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen der Planung können sich auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auswirken. Bei der Realisierung des Bebauungsplanes ist von einer Veränderung der Nutzung und Gestalt von Grundflächen auszugehen, so dass ein Eingriff gemäß § 14 Abs.1 BNatSchG vorliegt. Dieser ist nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 1a Baugesetzbuch (BauGB) auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abschließend zu beurteilen.

- Schutzgut Mensch

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch durch Immissionen oder den Entzug von Erholungsräumen ist nicht erkennbar. Die ermittelten Geruchsimmissionen im Plangebiet, die von der Kläranlage Oschersleben ausgehen, bleiben unterhalb 10% der Jahresstunden, die als

Orientierungswert durch die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) für allgemeine Wohngebiete angesehen werden.

- Arten- und Biotope

Biotope:

Die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Bebauungsplanung bezieht sich im Wesentlichen auf die zu erwartenden Flächeninanspruchnahmen, die je nach Art und Maß der geplanten Nutzungen zulässig sind. Die Bewertung der von dem Eingriff betroffenen Flächen erfolgt auf der Grundlage des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt, wonach den Biotoptypen ein bestimmter Wert zugeordnet worden ist.

Der Bebauungsplan verursacht keine Eingriffe in höherwertige Biotoptypen. Die Flächen werden durch Siedlungsbiotope und ruderale Fluren geprägt. Im Süden des Plangebietes sind zwei Bäume vorhanden und ein Gehölz befindet sich auf der Fläche der Ruderalflur ausdauernder Arten. Die vorhandenen Biotoptypen werden sich mit der Umsetzung der Planung erheblich verändern. Die Ruderalfluren gehen verloren. Sie werden durch Bebauung und Gärten ersetzt. Der wesentliche Eingriff durch die Planung erfolgt in das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes. Bei Nichtdurchführung der Planung wäre trotzdem zu erwarten, dass die siedlungsintegrierten Flächen zum Beispiel durch Gärten wieder in Nutzung genommen werden. Eine detaillierte Ermittlung des Kompensationsbedarfs durch Gegenüberstellung des Ausgangszustandes mit dem Planzustand erfolgt in der Begründung zum Bebauungsplan Teil A.

Arten:

Für nach § 15 Abs.1 BNatSchG unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grundlage von Bebauungsplänen zugelassen werden, liegt ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden, die diese Funktion sicherstellen. Wird die ökologische Funktion auch weiterhin erfüllt, sind die für die Durchführung des Eingriffs unvermeidbaren Beeinträchtigungen vom Verbot des § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG ausgenommen.

Die benannten europäischen Vogelarten, die potenziell im Gebiet vorkommen, sind Gehölz- und Gebüschbrüter. Sie bauen in der Regel jedes Jahr ihr Nest neu. Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot ist in der Regel durch eine Beseitigung von Gebüsch und Gehölzen sowie die Inanspruchnahme der aufgelassenen Flächen außerhalb der Brut- und Setzzeiten zu vermeiden. Dies ist durch § 39 BNatSchG geregelt und bedarf insofern keiner gesonderten Festsetzungen im Bebauungsplan. Ein Hinweis auf diesen Sachverhalt wurde jedoch in der Planzeichnung vermerkt. Da es sich bei den im Gebiet zu erwartenden europäischen Vogelarten überwiegend um verbreitete Arten mit geringen Habitatansprüchen handelt, bestehen im räumlichen Zusammenhang ausreichend Alternativen für Ruhe- und Fortpflanzungsstätten. Die lokale Population der Arten wird nicht gefährdet. Insofern ist festzustellen, dass für die prüfrelevanten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für die europäischen Vogelarten gemäß Art.1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 i.V.m. Abs.5 BNatSchG nicht erfüllt werden.

- Boden, Fläche

Das Plangebiet umfasst mit den bebauten, den versiegelten und geschotterten Flächen und dem ehemaligen Kohlenlagerplatz insgesamt 11.027 m<sup>2</sup>, die anthropogen stark überprägt sind. Davon sind ca. 1.928 m<sup>2</sup> vollständig versiegelt. Der gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässige Umfang von Versiegelungen durch Gebäude, Straßen, Stellplätze und private Befestigungen auf den Grundstücken beträgt 7.769 m<sup>2</sup>. Für die Zunahme der Versiegelung werden bereits anthropogen stark überprägte, geschotterte Flächen in Anspruch genommen. Dies entspricht den Zielen des Schutzes von Grund und Boden. Insgesamt ist festzustellen, dass der

Eingriff in die Bodenfunktion gering bleibt. Bei Nichtdurchführung der Planung wird die im Bestand vorhandene Versiegelung bestehen bleiben.

- Wasser

Grundwasser: Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Wasserhaushalt stehen vor allem im Zusammenhang mit der Versiegelung und der dadurch verringerten Versickerung. Die Flächeninanspruchnahme vermindert die Möglichkeiten der flächenhaften Versickerung und begrenzt sie auf Rückhalte- und Versickerungsflächen. Zur Erhöhung der Niederschlagswasserversickerung ist anzustreben, das Niederschlagswasser der geplanten Bauflächen möglichst unmittelbar auf diesen Flächen zu versickern. Hierdurch kann der Eingriff minimiert werden.

- Klima/Luft

Mit der Zunahme der Versiegelung und der Baumassen zu Lasten von Offenlandbereichen wird die Aufheizung bei Sonneneinstrahlung erhöht und die nächtliche Abkühlung und Luftfeuchtigkeit verringert. Das Baugebiet liegt nicht in einer ausgeprägten Frischluft- oder Kaltluftbahn die der Ortschaft Oschersleben (Bode) Kaltluft zuführen, so dass die Auswirkungen auf das Baugebiet selbst und geringe angrenzende Flächen begrenzt bleiben werden.

Der Ausstoß von Verbrennungsabgasen durch Heizanlagen erhöht die Luftschadstoffemissionen. Besonders relevant sind hierbei die klimarelevanten Gase CO<sub>2</sub> und Stickoxide sowie gesundheits-schädliche Feinstäube. Durch die Nutzung regenerativer Energiequellen, insbesondere von Wärmepumpen können zusätzliche Luftschadstoffemissionen vermieden werden.

- Landschaftsbild/Erholung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die flächenbezogenen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktionen zu beurteilen.

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt der Abbruch des Industrieschornsteins, der im Bestand das Landschaftsbild weiträumig beeinträchtigt. Das Gebiet wird aufgrund der festgesetzten Begrenzung der Gebäudehöhe auf 10 Meter im Landschaftsbild nicht mehr präsent sein. Das Schutzgut Landschaftsbild wird mit der Umsetzung der Planung gefördert.

Ausgewiesene Erholungsflächen oder dafür besonders geeignete Flächen sind von der Planung nicht betroffen. Die benachbarten Kleingärten werden nicht erkennbar beeinträchtigt.

- Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Soweit archäologische Kulturdenkmäler im Plangebiet festgestellt werden, können diese durch Sekundärerhaltung (Dokumentation) gesichert werden. Im Zuge der geplanten Bebauung sind die geltenden gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt für die Erhaltung von Kulturdenkmälern, eine Baubeobachtung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder einen Beauftragten und die Meldepflicht für archäologische Funde und Befunde zu beachten. Bei Einhaltung dieser Bestimmungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten. Das Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege weist darauf hin, dass vor jeglichen Baumaßnahmen eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keine erkennbaren Auswirkungen auf das Schutzgut.

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine Beeinträchtigung von Belangen des Umweltschutzes aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die bereits vorliegend dargelegten Auswirkungen hinausreichen, ist nicht erkennbar.

### **2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Verursacher von Eingriffen sind nach § 1a Abs.3 BauGB zur Vermeidung erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigungen verpflichtet. Das Vermeidungsgebot bedeutet, ein Vorhaben planerisch und technisch so zu optimieren, dass die möglichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben minimiert werden.

Im Folgenden werden Handlungsempfehlungen und Maßnahmen dargestellt, die zur Verringerung bzw. zur Vermeidung der prognostizierten Auswirkungen geeignet sind.

festgesetzte Maßnahmen:

- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 für die neu zu bebauenden Flächen
- Begrenzung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen auf 10 Meter
- Festsetzung von Grünflächen
- Festsetzung, dass die nicht versiegelbaren Flächen gärtnerisch zu gestalten sind und Kies-, Splitt- und Schottergärten ausgeschlossen werden

Maßnahmenempfehlungen:

- Durchführung von Oberflächenbefestigungen möglichst in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise
- Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen sowie Schadstoffeinträgen durch generelle Durchführung von Bodenschutz nach DIN 18300 und Schutzmaßnahmen nach DIN 18915 und RAS-LP 4 (sinngemäß) sowie Einhaltung entsprechender Bestimmungen und Regeln der Technik für den Baubetrieb
- Schutz des abzutragenden Oberbodens vor Verdichtung, Vermischung und vor Verunreinigung mit bodenfremden Stoffen und Zuführung zu einer fachgerechten Wiederverwendung
- Beginn der Baudurchführung vor Beginn der Vegetationsperiode, um bereits bezogene Nist-, Brut- und Lebensstätten nicht zu zerstören

### **2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Stadt Oschersleben (Bode) verfolgt mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes das Ziel, den Bedarf an eigentumsorientierten Wohnformen für Oschersleben (Bode) zu decken. Das Baugebiet ist im Rahmen des Wohnbaulandkonzeptes für eine Entwicklung zum Wohngebiet vorgesehen. Für das Baugebiet wurde eine hinsichtlich der Bodenfunktion nachhaltig veränderte Fläche gewählt. Das Plangebiet wird im Bestand teilweise baulich genutzt. Durch den Abbruch des Industrieschornsteins kann mit der Umsetzung des Bebauungsplanes das Landschaftsbild verbessert werden. Im Vergleich mit alternativen Standorten, die in der Regel in landwirtschaftliche Nutzflächen eingreifen, verursacht die Planung des Gebietes deutlich geringere Eingriffe. Dem Plangebiet ist daher der Vorzug zu geben.

### **3. Ergänzende Angaben**

#### **3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren**

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen und auf besondere Empfindlichkeiten von Schutzgütern. Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung (Begründung zum Bebauungsplan) wird nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vorgenommen. Dieses Bewertungsmodell stellt eine standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchgeführten oder durchzuführenden Maßnahmen dar. Es ermöglicht eine hinreichend genaue Bilanzierung der Eingriffsfolgen und der für deren Kompensation erforderlichen Maßnahmen. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen sowohl der von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch der Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Biotoptypen sind als Bewertungsliste gemäß Anlage 1 des Bewertungsmodells vorgegeben und hinsichtlich ihrer Bedeutung nach Wertstufen klassifiziert. Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, erfolgt zusätzlich eine ergänzende verbal-argumentative Bewertung.

Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

- Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsanalyse) unter Auswertung vorhandener Unterlagen
- Konfliktanalyse
- Erarbeitung von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich/Ersatz in der Begründung

Die Bestandsanalyse basiert auf den Ergebnissen einer Kartierung der Biotoptypen am 14.11.2023. Zur Erfassung der Biotoptypen erfolgte eine flächendeckende, terrestrische Begehung des Untersuchungsraumes. Die Zuordnung der Biotoptypen erfolgte nach den Kartiereinheiten zur Kartierung der Lebensraumtypen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL) sowie zur Kartierung der besonders geschützten Biotope und sonstiger Biotope. Zusätzlich werden vorhandene Daten und Pläne ausgewertet. Die Bedeutung der Biotope wird entsprechend Anlage 1 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung) eingestuft.

Der Untersuchungsraum wurde schutzgutbezogen jeweils in der Weise festgelegt, dass er Eingriffsraum, Wirkraum und Kompensationsraum umfasst. Danach wird die Abgrenzung wie folgt vorgenommen:

- Biotope/Pflanzen/biologische Vielfalt: Geltungsbereich des Bebauungsplans flächendeckend, darüber hinaus Prüfung von Funktionsbeziehungen für Arten und Lebensgemeinschaften über den Geltungsbereich hinaus
- Fauna: Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Boden/Grundwasser: Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Klima/Luft: Betrachtung der Funktionsbeziehungen entsprechend Darstellung im Landschaftsplan
- Landschaftsbild/Erholung: flächendeckende Bewertung des Geltungsbereiches auf der Grundlage der Biotopkartierung, zusätzlich Betrachtung der Funktions- und Sichtbeziehungen anhand eigener Erkundung vor Ort und in der Umgebung

In der Konfliktanalyse wurden die Eingriffe ermittelt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG bzw. § 18 NatSchG LSA relevant sind.

Im Anschluss daran wurden Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgeschlagen und nach Art, Umfang, Standort und zeitlicher Abfolge dargestellt. Hierunter fallen: Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Kompensations- und Gestaltungsmaßnahmen. Bezüglich der Übernahme in den Bebauungsplan und zur Überwachung der geplanten Maßnahmen werden Hinweise gegeben.

Die Belange des Schutzgutes Mensch in Bezug auf die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen wurden beurteilt.

### **3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

- Prüfung der Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Bauantragsverfahren und im Rahmen bauordnungsrechtlicher Abnahmen

### **3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Planung ermittelt und dargestellt. Der Bebauungsplan ermöglicht die Entwicklung eines Einfamilienhausgebietes auf einer Fläche von ca. 1,5 Hektar. Davon wurden ca. 1,26 Hektar als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Fläche wurde bisher teilweise gewerblich genutzt. Teilweise handelt es sich um Ruderalfluren. Bei Realisierung des Bebauungsplans erfolgt eine zusätzliche Versiegelung durch Bauflächen, die überwiegend bereits anthropogen stark überprägte Flächen betrifft.

Ein Eingriff in den Grundwasserhaushalt und den Niederschlagswasserabfluss ist durch die Zunahme der Versiegelung nur in einem geringen Umfang zu erwarten.

Der wesentliche Eingriff erfolgt in das Schutzgut Arten und Biotop, da die Ruderalflächen beseitigt werden.

Das Baugebiet liegt nicht in einer ausgeprägten Frischluft- oder Kaltluftbahn, so dass die klimatischen Auswirkungen auf das Baugebiet selbst und in geringer Reichweite auf angrenzende Flächen begrenzt bleiben werden.

Bei Realisierung der Planung ist durch den Abbruch des Industrieschornsteins mit einer Aufwertung des Landschaftsbildes zu rechnen. Das Plangebiet wird nach der Umsetzung der Planung wirksam durch umgebende Gehölze eingegrünt. Es wird von der offenen Landschaft nicht mehr wahrnehmbar sein.

Stadt Oschersleben (Bode), Dezember 2023