

**Unterlagen für die frühzeitige Beteiligung der Behörden
und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
Abstimmung des Umfangs und
Detaillierungsgrades
der Umweltprüfung**

**Umweltbericht für den Bebauungsplan
„Weststraße“ in der Stadt Oschersleben**

Inhaltsverzeichnis

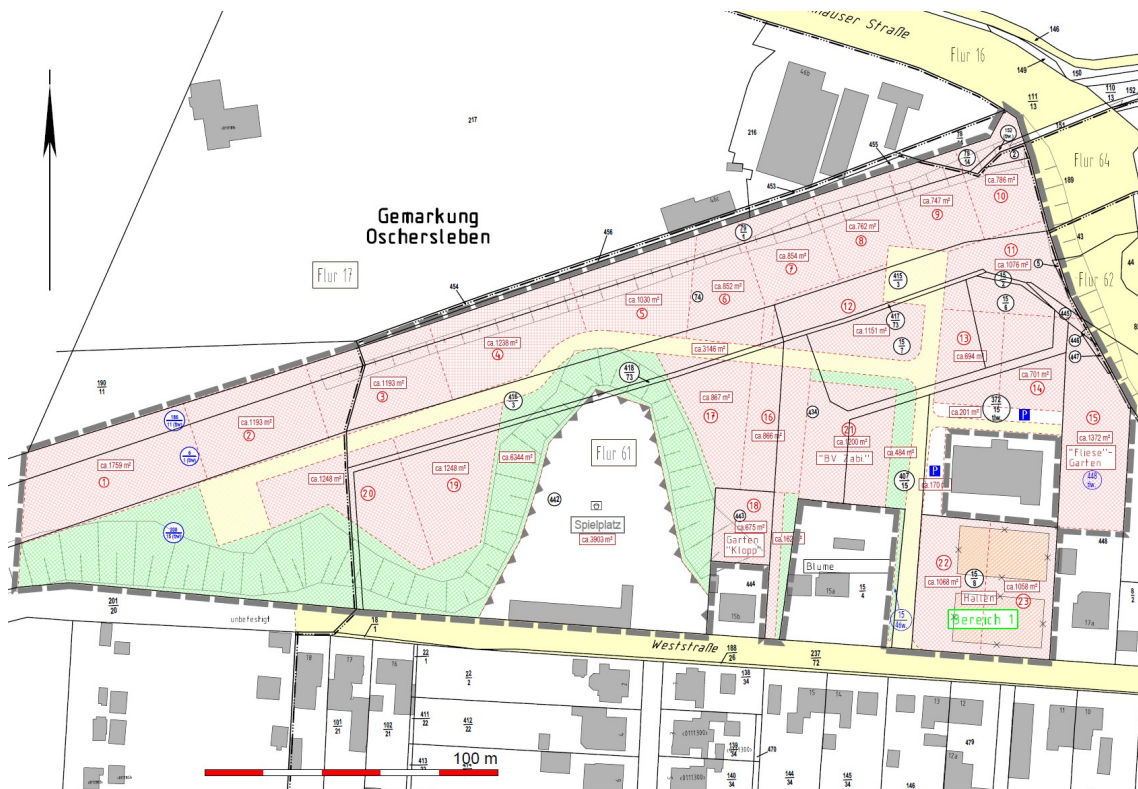
1.	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	1
2.	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	3
3.	Beschreibung des gegenwärtigen Zustands und des Umfangs der geplanten Untersuchungen	5
3.1.	Schutzgut Mensch	5
3.2.	Schutzgut Tiere und Pflanzen	5
3.3.	Schutzgut Luft und Klima	6
3.4.	Schutzgut Landschaft	6
3.5.	Schutzgut Fläche	8
3.6.	Schutzgut Boden	8
3.7.	Schutzgut Wasser	9
3.8.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	9
3.9.	Wechselwirkungen:	9
4.	Prognose bei Durchführung der Planung	10
5.	Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und zum Ausgleich	11
6.	Eingriffsbilanzierung:	13
7.	Geprüfte Alternativen	13
8.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	13
9.	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	14
10.	Hinweise und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	14
11.	Vorschläge für textliche Festlegungen	15

1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Am westlichen Stadtrand soll zwischen einem Wohngebiet südlich der Weststraße, dem städtischen Friedhof und der Bundesstraße 246 (Hornhäuser Straße) auf dem ehemaligen Bahngelände, Brachland und gewerblich genutzte Flächen ein Wohngebiet ausgewiesen werden. Dafür wurde von der Stadt Oschersleben ein Aufstellungsbeschluss gefasst und der vorliegende Bebauungsplan erarbeitet. Zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft wird der vorliegende Umweltbericht erarbeitet.



Luftbild vom Geltungsbereich



Entwurf für den Bebauungsplan

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Oschersleben und ist auf dem Lageplan dargestellt.

Lage: an der öffentlichen Straße „Weststraße“

Flur: 17

Flurstück: 186/11 tlw., 6/1 tlw., 200/15 tlw.

Flur: 16

Flurstück: 152 tlw.

Flur: 61

Flurstücke: 2, 79/1, 74, 416/3, 418/73, 415/3, 417/73, 442, 434, 15/7, 15/2, 5, 445, 15/6, 372/15 tlw., 407/15, 443, 15/8, 448, 446, 447, 15/4 tlw.

Größe: ca. 38.025,1 m²

2. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes sind im vorliegenden Fall:

- a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b. die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG),
- c. umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d. umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e. die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f. die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g. die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h. die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i. die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j. unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Zu berücksichtigen sind außerdem die Belange der Freizeit und Erholung sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 und 5 BauGB).

Die Bodenschutzklausel des BauGB (§ 1a Abs. 2) beinhaltet die Forderung mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Um eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen zu minimieren, müssen Alternativen wie eine Wiedernutzbarmachung von Flächen, eine Nachverdichtung sowie andere Innenentwicklungsmaßnahmen geprüft und gegebenenfalls vorgezogen werden.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landesnaturschutzgesetz Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit von Boden, Wasser, Luft, Klima, Tier- und Pflanzenwelt (einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume) sowie der biologischen Vielfalt,
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft im Sinne einer nachhaltigen umweltgerechten Entwicklung auf Dauer gesichert werden. Daneben sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes zu berücksichtigen.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodeneinwirkungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden (§ 1 BBodSchG). Gemäß BBodSchG und BBodSchV wurden Maßnahmen getroffen, welche die natürliche Bodenfunktion aufrechterhalten.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Wassergesetz Sachsen-Anhalt (WG LSA)

Gewässer (inklusive des Grundwassers) sind als Bestandteil des Naturhaushalts zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktion unterbleiben. Damit soll insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet werden.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und seine Verordnungen (BImSchV), Verwaltungsvorschriften (VwV) und Technischen Anleitungen (TA)

Im BImSchG ist der Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich der Entstehung von Immissionen geregelt. Dabei sind im Rahmen der vorliegenden Planung insbesondere folgende Verordnungen und Verwaltungsvorschriften relevant:

- TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft),
- TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm),
- 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung),
- 22. BImSchV (Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft),
- 24. BImSchV (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung).

Im Zusammenhang mit dem Lärmschutz sind ferner die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) relevant.

Europarechtlicher Artenschutz

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich (Habitatschutz) geschützte und auf nationaler Ebene gleichgestellte Arten zu prüfen. Dazu werden im weiteren Verfahren die vorkommenden Arten erfasst und bewertet.

3. Beschreibung des gegenwärtigen Zustands und des Umfangs der geplanten Untersuchungen

3.1. Schutzgut Mensch

Eine **Wohnnutzung** im Geltungsbereich ist nicht vorhanden. Südlich der Weststraße beginnt eine ausgedehnte Wohnbebauung, so dass sich das Vorhaben in die Umgebung einpasst.

Eine **Gewerbliche Nutzung** findet man vereinzelt in der Umgebung des Geltungsbereichs.

Erholungsnutzung

Eine Erholungsnutzung ist auf den betrachteten Flächen nicht vorhanden. Nördlich befindet sich der Friedhof der Stadt Oschersleben. Beim Friedhof handelt es sich um eine Fläche mit einem besonderen Schutz vor Störungen und Lärm.

Verkehr

Die Fläche wird in Richtung Osten durch die Bundesstraße B 246 begrenzt. An diese bindet auch die Weststraße an.

Untersuchungsumfang:

Im Geltungsbereich werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch entsprechend der festgestellten Flächennutzungen beschrieben. Grundlage hierfür ist die Biotoptypenkartierung innerhalb des Geltungsbereiches. Empfindliche Flächennutzungen werden in einem Umkreis von 100 m um den Geltungsbereich untersucht.

3.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Potentielle natürliche Vegetation:

Als potentielle natürliche Vegetation kann man für den Untersuchungsraum einen „Linden-Buchenwald z.T. im Wechsel mit Waldmeister-Buchenwald oder Platterbsen-Buchenwald“ annehmen (Quelle: Bericht des Landesamtes für Umweltschutz (Sonderheft 1/2000) – „Karte der potentiellen natürlichen Vegetation von Sachsen-Anhalt“). Im Untersuchungsraum sind keine Reste dieser Pflanzengesellschaft mehr vorhanden.

Bestand:

Es handelt sich um ein ehemaliges Bahngelände mit angrenzenden Flächen. Von der Hornhäuser Straße (B 246) steigt die Weststraße in Richtung Westen an und die Bahn wurde in diesem Bereich im Einschnitt verlegt. Dadurch sind größere Böschungen entstanden. Auf diesen hat sich ein Gehölz / Sekundärwald entwickelt. Dieser besteht aus verschiedenen Laubhölzern und wird stellenweise durch die Robinie dominiert. Zur Weststraße orientiert sich eine lockere Bebauung aus gewerblich genutzten Objekten und Wohngebäuden. Um die gewerblich genutzten Objekte sind große befestigte Flächen zu finden. Auch wurden Erdstoffe, Bauschutt und andere Materialien auf der Fläche abgelagert.

Durch die fehlenden Nutzungen haben sich Lebensräume für Tiere und Pflanzen entwickelt. Im Detail können die Biotoptypen dem beigefügten Gutachten der Stiftung Kulturlandschaft entnommen werden.

Die Biotoptypen können der beigefügten „Eingriffs- Ausgleichs – Bilanzierung für das zukünftige Baugebiet „Weststraße“ und die Planung der Kompensationsmaßnahmen für das Vorhaben“ von der Stiftung Kulturlandschaft Sachsen – Anhalt (2024- Dr. A. Birger und Dr. J. Birger) entnommen werden. In dieser Unterlage wurden die vorkommenden Biotoptypen erfasst, bewertet und bilanziert.

Schutzgebiete:

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach Landes-, Bundes – und Europarecht werden durch das Vorhaben nicht direkt betroffen.

Auch sind keine entsprechend der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG Flora – Fauna – Habitat – Richtlinie vom 21.05.1992, §§ 32 - 37 BNatSchG) Anhang I geschützten Lebensräume und nach Anhang II geschützten Arten in der näheren Umgebung zu finden. Ebenso befindet sich kein gemeldetes FFH oder EU SPA – Gebiet in der näheren Umgebung des Untersuchungsraumes.

Untersuchungsumfang:

Als Grundlage für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens wird eine Biotoptypenkartierung im Bereich der Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt. An Hand der vorgefundenen Biotoptypen wird die Funktion der einzelnen Flächen untersucht und die Leistungsfähigkeit sowie die Empfindlichkeit dargestellt. Weiterhin wird der vorhandene Baum- und Strauchbestand aufgenommen und bewertet.

Entsprechend der vorgefundenen Situation werden für das weitere Verfahren die folgenden Artengruppen näher untersucht und ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet.

- Vögel (Brutvögel), Geltungsbereich und die unmittelbare Umgebung, hier wird auf eine Artenliste der potentiell vorkommenden Arten zurückgegriffen.
- Fledermäuse innerhalb des Geltungsbereichs auf der Grundlage einer Potentialanalyse
- Reptilien und Zauneidechsen innerhalb des Geltungsbereichs auf der Grundlage einer Potentialanalyse

Die ermittelten Vorkommen bilden die Grundlage für die Bewertung der geschützten Arten. Konkrete Kartierarbeiten sind für das Vorhaben nicht geplant.

3.3 Schutzgut Luft und Klima

Klimatische Verhältnisse:

Der Untersuchungsraum liegt am nördlichen Rand des Großen Bruchs im Übergangsbereich zur Landschaftseinheit des Bördehügellandes. Nach der Einteilung im Klimaatlas zählt der Untersuchungsraum zur Klimaregion „Börde“. Die Klimaregion vermittelt zwischen dem atlantisch geprägten Niederelbegebiet und der Lüneburger Heide im Nordwesten und Westen und dem mittel- und ostdeutschen Binnenklima im Osten und Südosten.

Nördlich grenzt an den Geltungsbereich der Friedhof der Stadt Oschersleben. Hier findet man einen umfangreichen Baumbestand und eine lockere Struktur. Es handelt sich um ein Frischluftentstehungsgebiet, das das angrenzende Stadtgebiet mit Frischluft versorgt. Diese Funktionsbeziehungen ergeben sich aus der bestehenden topografischen Situation.

Luft

Messwerte zur Luftqualität liegen nicht vor. Die Luftqualität kann wegen der offenen Lage am westlichen Rand der Stadt Oschersleben als „gut“ eingeschätzt werden. Beeinträchtigungen bestehen hauptsächlich durch die Verkehrsemissionen von der östlich vorbeiführenden Bundesstraße.

Lärmsituation:

Es bestehen Vorbelastungen durch den Verkehr auf der angrenzenden Bundesstraße B 246. Weitere bedeutsame Lärmquellen sind nicht vorhanden.

Untersuchungsumfang:

Im Rahmen der Kartierung sollen die klimatischen Funktionen der einzelnen Flächen untersucht und beschrieben werden. Dies erfolgt auf der Grundlage der Biotoptypenkartierung. Nach einer ersten Einschätzung hat der Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine besondere klimatische Bedeutung.

3.4 Schutzgut Landschaft

Es handelt sich um Nebenflächen der Bahn am westlichen Stadtrand Oscherslebens. Hier haben sich vielfältige Strukturen entwickelt, teilweise auch Ruinen und Müllablagerungen. Damit stellt die Fläche stellenweise einen städtebaulichen Missstand dar. Positiv wirkt sich der benachbarte Friedhof mit seinem Baumbestand auf das Landschaftsbild aus.

Fotodokumentation:



Bild 1: Weststraße, südliche Begrenzung des Geltungsbereichs



Bild 2: Blick auf eine gewerbliche Nutzung im Geltungsbereich



Bild 3: Blick auf den naturnahen westlichen Teil der Fläche

Untersuchungsumfang:

Zur Beurteilung der Auswirkungen werden die Sichtbeziehungen auf das Gelände mit den zu erwartenden Änderungen verglichen. Dazu wird der Untersuchungsraum an Hand der vorhandenen Biotoptypen beurteilt und wichtige Sichtbeziehungen zum Gelände hin untersucht.

3.5 Schutzgut Fläche

Durch die Planung werden rund 4,6 ha ungenutzter Grünfläche am westlichen Rand der Stadt Oschersleben überplant und einer neuen Nutzung zugeführt. Es handelt sich um ehemalige Betriebsflächen der Bahn, Gewerbeflächen und Grünflächen. Stellenweise sind auf der Fläche auch Müllablagerungen zu finden.

Untersuchungsumfang:

Das Schutzgut Fläche wird entsprechend seiner Funktion und seiner Natürlichkeit beurteilt. Dies erfolgt an Hand der festgestellten Biotoptypen innerhalb des Untersuchungsraumes.

3.6 Schutzgut Boden

Der Boden nimmt eine zentrale Stellung im Naturhaushalt ein, er ist Lebensraum für Pflanzen und Tiere und wirkt als Wasser- und Nährstoffspeicher. Der Boden ist stets direkt bei Veränderungen anderer Umweltfaktoren betroffen, aber auch Beeinträchtigungen des Bodens schlagen sich – wenn auch zeitlich verzögert – auf andere Umweltbereiche z.B. Grundwasser oder Pflanzenwachstum nieder.

Die o.g. Funktionen des Bodens werden beeinträchtigt durch:

- Schadstoffeintrag bzw. Schadstoffanreicherung im Boden,
- Verdichtung des Bodens durch mechanische Belastungen und/oder Entwässerung,
- Bodenverlust durch Überbauung, Versiegelung und Bodenentnahme.

Boden

Entsprechend der Bodenkarten Übersichtskarte der Böden von Sachsen – Anhalt 1 : 50.000, entnommen dem Bodenatlas Sachsen-Anhalt, würde man auf der Fläche Kolluviallöss-Schwarzerde bis Schwarzgläye finden. Da es sich um ein ehemaliges Bahngelände handelt, wurden durch Gebäude, Versiegelung und Bodenbewegung die natürlichen Bodenverhältnisse bereits gestört. Man kann davon ausgehen, dass auf der Gesamtfläche keine naturnahen Bodenverhältnisse mehr anzutreffen sind.

Untersuchungsumfang:

Der Boden wird entsprechend seiner Standorteigenschaften und seiner Natürlichkeit beurteilt. Dies erfolgt an Hand der festgestellten Biotoptypen innerhalb des Untersuchungsraumes. Durch die bestehenden Vorbelastungen kann man von geringen zusätzlichen Beeinträchtigungen ausgehen.

3.7 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer:

Oberflächengewässer sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Grundwasser

Angaben zum Grundwasser liegen bisher noch nicht vor und werden im weiteren Verfahren ergänzt. Dazu wird das Baugrundgutachten ausgewertet. Der Untersuchungsraum liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen oder Hochwasserschutzgebieten. Es werden keine direkten Auswirkungen auf das Grundwasser erwartet. Vielmehr kann man durch die ehemalige Nutzung als Bahnbetriebsgelände davon ausgehen, dass die Wasserverhältnisse stark gestört sind.

Untersuchungsumfang:

Für das Schutzgut Wasser ist geplant, keine weitergehenden Untersuchungen durchzuführen. Durch die bestehenden Vorbelastungen sind keine bzw. nur sehr geringe zusätzliche Beeinträchtigungen zu erwarten.

3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Untersuchungsraum sind keine archäologischen oder Baudenkmale bekannt. Jedoch wird darauf hingewiesen, dass beim Auffinden von kultur- oder erdgeschichtlichen Bodenfunden oder Befunden (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien u.ä.) die Entdeckung unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde des Bördekreises anzuzeigen ist. Es ist entsprechend des Denkmalschutzgesetzes LSA zu verfahren. Die Fundstelle ist nach dem Fund 3 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten.

3.9 Wechselwirkungen:

Wesentlich an der Landschaftsplanung ist die Betrachtung der ökologischen Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander. Bei den Wechselwirkungen können verschiedene Effekte auftreten, einmal, dass sich die Veränderungen in den Schutzgütern neutral zueinander verhalten, zum anderen, dass sich diese Veränderungen gegenseitig ausschließen bzw. ohne Wechselwirkungen überlagern und als letztes, dass sich die Veränderungen der Schutzgüter bzw. die Eingriffe gegenseitig verstärken (Synergieeffekt). Auch sind die Fälle zu betrachten, bei denen eine Wirkung auf verschiedene Ursachen zurückgeht.

Diese Synergieeffekte ergeben sich aus den Wirkungen bestimmter Biotop- bzw. Habitatsstrukturen auf verschiedene Schutzgüter, wie zum Beispiel des Bodens. Veränderungen am belebten Oberboden wirken vorerst nur auf diesen. In der Kette der ökologischen Wirkzusammenhänge entstehen zeitlich versetzt, Beeinträchtigungen/Auswirkungen auf das Grund- und Oberflächenwasser, die Arten und Lebensgemeinschaften und letztlich über die Nahrungskette auch auf den Menschen.

4. Prognose bei Durchführung der Planung

Voraussichtliche Umweltauswirkungen:

Es werden die baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen zusammen dargestellt.

Übersicht

Schutzgut	Mögliche Beeinträchtigung
Mensch	<u>baubedingt:</u> Veränderung des Lebensumfeldes für das Wohngebiet südlich der Weststraße, Störung der Wahrnehmung des Landschaftsraumes (Stadttraumes) durch die Baumaßnahmen. <u>anlagebedingt:</u> Da sich das geplante Wohngebiet in die bestehenden Strukturen einpasst, sind anlagebedingt keine Beeinträchtigungen zu erwarten. <u>nutzungsbedingt:</u> Es sind beim Schutzgut Mensch keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch das geplante Wohngebiet zu erwarten. Die geringfügige Erhöhung der Verkehrszahlen liegt im Toleranzbereich.
Luft / Klima	<u>baubedingt:</u> während der Errichtungsphase sind Lärmemissionen durch Maschineneinsatz möglich. Weiterhin kann es durch Arbeiten in Trockenzeiten zu Staubemissionen kommen. Es handelt sich um Baulärm im Stadtgebiet. Zu beachten ist die Vorbelastung durch die angrenzende Bundesstraße. <u>anlagebedingt:</u> ggf. kleinklimatische Veränderungen aufgrund der geplanten Rodungen bzw. Versiegelung für die Errichtung der baulichen Anlagen (Wohngebäude und Straßen). Da das Vorhaben neben größeren Grünflächen (Friedhof) und am Übergang zur offenen Landschaft errichtet wird, sind die Beeinträchtigungen unerheblich. <u>nutzungsbedingt:</u> Es werden keine Beeinträchtigungen erwartet.
Tiere und Pflanzen	
Fauna	<u>baubedingt:</u> geringfügige zusätzliche Störung der Umgebung durch Baufahrzeuge, Licht und Lärm bei der Errichtung der baulichen Anlagen <u>anlagebedingt:</u> Veränderung der Biotopstruktur im Geltungsbereich. Daraus ergibt sich nur eine geringfügige Veränderung der Artenzusammensetzung, da die Strukturen nicht weit voneinander abweichen. <u>nutzungsbedingt:</u> Mit der Ausweisung des Wohngebietes erhöht sich geringfügig die Nutzungsintensität der angrenzenden Grünflächen, damit erhöht sich das Störungspotential und langfristig die Artenzusammensetzung (Förderung von euryöke Arten)
Flora	<u>baubedingt:</u> Im Baubereich wird die vorhandene Vegetation zerstört bzw. massiv beeinträchtigt. <u>anlagebedingter Verlust</u> von Vegetation durch Versiegelung und Überbauung. Umwandlung der Grünflächen und Gebüsche in Gartenflächen und daraus ergibt sich eine Verschiebung der Artenzusammensetzung. <u>nutzungsbedingt:</u> Es entstehen ähnliche Beeinträchtigungen durch die Nutzung wie beim Bau der Gebäude und Straßen.

Schutzgut	Mögliche Beeinträchtigung
Wasser / Grundwasser	<u>anlage- und baubedingt</u> : ggf. durch Verdichtung und eine Veränderung der Durchlässigkeit. Dies hat in der Regel keinen erheblichen Einfluss auf die Grundwasserneubildung, sofern das Niederschlagswasser in der Umgebung des Vorhabens versickern kann. Durch die vorhandene Versiegelung besteht bereits eine relativ hohe Vorbelastung.
Fläche	<u>anlage- und baubedingt</u> : Verlust von ungenutzten Flächen im Randbereich der Stadt Oschersleben, Nutzung stark vorbelasteter Flächen, Flächenrecycling, Umsetzung des städtebaulichen Leitbildes der Innenentwicklung und Nachverdichtung zur Reduzierung des Flächenverbrauchs.
Boden	<u>baubedingt</u> : Beeinträchtigung durch das Verlegen von Leitungen, Baulager und das Befahren von unversiegelten Flächen (Verdichtung) <u>anlagebedingte</u> : Beeinträchtigung durch die zusätzliche Bodenversiegelung für die Wohngebäude und die verkehrliche Erschließung. Es handelt sich um einen vorbelasteten Standort durch die vorhandene Versiegelung und Überbauung.
Landschaft	<u>baubedingt</u> : Es werden keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes erwartet. <u>anlagebedingte</u> : Veränderung und teilweise Aufwertung des Landschaftsbilds durch die geordnete städtebauliche Entwicklung, Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes am Stadtrand.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante

Die Nullvariante beschreibt die voraussichtliche Entwicklung der Umweltbereiche im Planungsgebiet bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante). Bei der Nullvariante würde das Gebiet weiterhin als Ruderalfläche bestehen bleiben und sich entsprechend der natürlichen Sukzession entwickeln. Beim gegenwärtigen Zustand kann man davon ausgehen, dass sich die Gehölzflächen weiter ausdehnen und sich langfristig ein Gehölz bzw. eine Waldfläche entwickeln würde.

5. Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und zum Ausgleich

Entsprechend des Planungsleitsatzes nach § 13 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden.

Der Verursacher eines Eingriffes ist verpflichtet, in allen Phasen der Planung und Umsetzung eines Projektes Vorkehrungen dafür zu treffen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen unterlassen werden.

Dieses Vermeidungsgebot, dass vermeidbare Beeinträchtigungen gar nicht erst stattfinden lassen soll, gewinnt angesichts des rapiden Verlustes von biologischer Vielfalt einen zunehmend höheren Stellenwert.

Insbesondere kommt es darauf an, die Beeinträchtigung intakter Funktionen, die besondere Bedeutung für den Erhalt der biologischen Vielfalt auf genetischer, artspezifischer und landschaftlicher Ebene haben, zu vermeiden.

Aus dem Vergleich zwischen der Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter und Auswirkungen des Vorhabens ergeben sich die erheblichen Umweltauswirkungen.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind in den folgenden Teilbereichen zu erwarten:

- Versiegelung des Bodens.
- Verlust von Lebensräumen (Umfang siehe beigefügtes Gutachten)

Entwicklungsziele für den Raum:

- Einhaltung der Umweltqualitätsnormen, die in den Fachgesetzen definiert wurden.
- Schaffung neuer Lebensräume für gebüschbewohnende Tierarten im Gebiet durch die Ausweisung von Pflanzflächen
- Durch die festgesetzten Pflanzungen und die Gebäudestellung wird sich das Gebiet zu einem klimatisch ausgeglichenen Raum entwickeln.

Schutzgut Mensch

Bei der Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte und der festgesetzten Maßnahmen ist davon auszugehen, dass die Wohnnutzung in den benachbarten Wohngebieten nicht beeinträchtigt wird.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Bebauungsplan werden die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung ausgewiesen:

- Beschränkung der Grundflächenzahl für das geplante Wohngebiet und damit eine Begrenzung des zu erwartenden Eingriffs.
- Umsetzung der Pflanzbindung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern.
- Im Bebauungsplan werden die folgenden Begrünungsmaßnahmen im Gebiet festgesetzt:
 - Pflanzbindung für die Gehölzsstrukturen auf den Böschungen
 - Bepflanzung der Grünflächen an der Zufahrt
 - Pflanzgebote auf den Wohngrundstücken
- Grundstücksflächen, die nicht sofort überbaut oder gar nicht bebaut werden, sind gärtnerisch zu gestalten.
- Pflanzgebot zur Begrünung des Gebiets.

Da die Eingriffe nicht innerhalb des Gebiets ausgeglichen werden können, wird eine externe Ausgleichsmaßnahme festgeschrieben.

Schutzgut Luft und Klima

Wichtig für die Vermeidung und Verminderung möglicher Auswirkungen auf das Klima ist eine schnelle Begrünung der Baugrundstücke. Erhaltung und Ergänzung des vorhandenen Gehölzbestandes durch die Pflanzbindungs- und Pflanzgebotsflächen.

Schutzgut Landschaft

Da keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die Änderungen und Erweiterung entstehen, sind keine extra Maßnahmen für dieses Schutzgut notwendig. Es wird ein städtebaulicher Missstand beseitigt.

Schutzgut Fläche

Hauptsächlich werden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche durch die Ausweisung des Wohngebietes auf einer isolierten Fläche am Ortsrand vermindert. Damit wird das Leitbild der Innenentwicklung umgesetzt.

Durch die Vermeidung unnötiger Versiegelungen (kompakte Bebauung, Festlegung der GRZ als Höchstgrenze, Auslegung der Straßenbreite) können Eingriffe in das Schutzgut Fläche vermindert werden. Durch die Maßnahmen werden Beiträge zum sparsamen und schonenden Umgang mit dem Schutzgut Fläche geleistet, gleichzeitig werden Eingriffe in das Schutzgut Boden vermindert (Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen während der Bau- und Betriebsphase).

Schutzgut Boden

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Eingriffen in den Bodenhaushalt sollen die folgenden Hinweise bei der Umsetzung des Bebauungsplanes beachtet werden:

- Es sind lediglich Flächen innerhalb der Baugrenze als Baubetriebsflächen zu nutzen.
- Die Versiegelungsrate ist auf ein erforderliches Mindestmaß zu reduzieren.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereichs sind durch Pflanzmaßnahmen zu gestalten.
- Um Beeinträchtigungen des Bodens zu vermeiden, ist ein sachgemäßer Umgang und eine sachgemäße Lagerung von Umwelt gefährdenden Stoffen bindend.
- Es sind Sicherheitsvorkehrungen an Baumaschinen und –geräten zur Schadstoffimmission umzusetzen.
- Der abzutragende Oberboden ist während der Zwischenlagerung zur Wiederverwertung zu sichern und zu schützen (§ 6 BBodSchG i.V. m. § 2 BBodSchGV sowie DIN 19731 und DIN 18915)
- Auf den baubedingten Eingriffsflächen (Baubetriebsflächen) muss der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt werden.

Schutzgut Wasser

Beim Schutzgut Wasser werden keine Beeinträchtigungen erwartet.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Da das Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“ nicht betroffen ist, sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen notwendig.

6. Eingriffsbilanzierung:

Die Eingriffsbilanzierung kann der beigefügten „Eingriffs- Ausgleichs – Bilanzierung für das zukünftige Baugebiet „Weststraße“ und die Planung der Kompensationsmaßnahmen für das Vorhaben“ von der Stiftung Kulturlandschaft Sachsen – Anhalt (2024- Dr. A. Birger und Dr. J. Birger) entnommen werden. In dieser Unterlage wurden die vorkommenden Biotoptypen erfasst, bewertet und bilanziert.

7. Geprüfte Alternativen

Standort

Bei dem Standort handelt es sich um eine größere Baulücke am Siedlungsrand der Stadt Oschersleben. Das Plangebiet wird durch die Weststraße erschlossen. Die Flächen sollen für Wohnzwecke genutzt werden. Dabei geht es überwiegend um die Deckung des Bedarfs in der Stadt Oschersleben. Für eine Alternativenprüfung an anderen Standorten bestehen unter diesen Gegebenheiten keine sachlich begründeten Voraussetzungen. Sinnvolle Alternativen, insbesondere die Verwirklichung des Vorhabens an einem anderen Standort, bestehen daher nicht. Es handelt sich um einen isolierten Standort am Ortsrand, der allseitig von Nutzungen umgeben ist. Mit der Planung wird eine innerörtliche Baulücke geschlossen.

Planinhalte

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes prüfte man verschiedene städtebauliche Varianten. Dabei wurde die vorliegende Variante herausgearbeitet. Diese ermöglicht eine optimale Nutzung der Fläche als Wohngebiet. Ziel ist die Ausweisung eines attraktiven Wohngebietes und der Erhaltung von möglichst vielen Bäumen und Sträuchern.

8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes und des Umweltberichtes kamen technische Verfahren nicht zur Anwendung.

Zur Beurteilung der Eingriffe und Ableitung der Ausgleichsmaßnahmen wurde auf der Grundlage der „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ vom 16.11.2004“ eine Kompensationsberechnung durchgeführt. Diese ist dem Umweltbericht in den Anlagen beigefügt.

9. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Entsprechend § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Durch die Umsetzung des B-Planes entstehen erhebliche bzw. nachhaltige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen durch den anlagebedingten Verlust von Biotopen, die Veränderung der Landschaft, sowie auf das Schutzgut Boden durch Neuversiegelung. Die Stadt Oschersleben realisiert zur Kontrolle der Umsetzung erforderlicher Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen folgendes Monitoring bei der Umsetzung des B-Planes:

- Überwachung der Einhaltung der Festsetzungen des B-Planes bei der Realisierung des Vorhabens, insbesondere bei der Umsetzung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen,
- Einzelfallprüfung bei Hinweisen von Bürgern und Öffentlichkeit. Sollten i. R. der Erschließungsarbeiten innerhalb des Plangebietes oder anderen Eingriffen in den Boden (Grabungen, Baumaßnahmen, Landschaftsbau u. a.) bzw. bei der Errichtung der Bebauung sowie bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u. a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und die Untere Bodenschutzbehörde beim Bördekreis ist vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren.

10. Hinweise und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Beim Umweltbericht sowie bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine grundsätzlichen Schwierigkeiten aufgetreten. Es erfolgte eine Erfassung der Biotoptypen. Der Untersuchungsaufwand und die Untersuchungsintensität waren als verhältnismäßig in Bezug auf das Untersuchungsergebnis einzuschätzen.

11. Vorschläge für textliche Festlegungen

Die **fettgedruckten** Festsetzungen sind in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Private Grundstücksflächen – Bepflanzung

nach § 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB i.V. mit § 21 BNatSchG

1. **Im Wohn- und Sondergebiet sind die nicht überbauten Grundstücksflächen - insbesondere die Vorgartenflächen - zu mindestens 80% als unversiegelte Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bepflanzung soll möglichst auf zusammenhängenden Flächen erfolgen.**
2. **Es ist pro 100 m² neu überbauter Grundstücksfläche innerhalb des Wohngebietes mindestens ein standorttypischer, einheimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzung zu ersetzen.**

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V. mit § 21 BNatSchG

3. **Der Ausgleich des Defizits des Bebauungsplanes „Weststraße“ in Höhe von 191.333 Wertpunkten (nach dem Modell LSA) erfolgt durch die Ausweisung einer externen Ausgleichsmaßnahme im weiteren Planverfahren.**
Die Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen soll entlang der „Alten Gunslebener Bahnstrecke“ erfolgen. Es sind die folgenden Maßnahmen vorgesehen.
 - **Pflanzung von Weidengebüsch auf der Nordseite der Bahnstrecke.**
 - **Die Südseite des Bahndammes soll für wärmeliebende Reptilien offen gehalten und durch Strukturhaufen ergänzt werden.****Die Platzierung der Einzelmaßnahmen erfolgt nach fachlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Börde (siehe auch Gutachten der Stiftung Kulturlandschaft).**

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung

nach § 9 (1) Nr. 20, 25 a und 25b BauGB i.V. mit § 21 BNatSchG

4. **Die zum Erhalt festgesetzten Vegetationsflächen und Bäume sind während der Bauphase zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Anlegen eines Schutzzaunes zum Schutz von RAS LP 4 Bild 22 (ohne Kleintierschutzzaun und Sichtblende um die festgesetzten Einzelbäume und Gehölzflächen). Beim Verlust sind die Bäume und Sträucher gleichwertig zu ersetzen.**
5. **Die zur Anpflanzung festgesetzten Laubbaum- und Straucharten müssen:**
 - + bei Pflanzungen auf den privaten Grundstücken: Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 12 – 14 cm
 - + bei Obsthochstämmen einen Stammumfang von mindestens 10 – 12 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden besitzen.

Hinweis:

6. Grünordnung

Bei der Entwicklung der Bauflächen, der privaten und öffentlichen Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, zur Erfüllung der Ausgleichsfunktion gemäß BNatSchG ist der Inhalt des Umweltberichtes zu beachten.

7. Pflanzarbeiten

Bei den Pflanzarbeiten ist die DIN 18916 zu beachten.

8. Bodenschutz

Boden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Im übrigen gelten die DIN 18915 in der aktuellen Fassung sowie das Bodenschutzgesetz (BodSchG), insbesondere § 4.

Aufgestellt:

W. Westhus
Magdeburg, 15.11.2024