



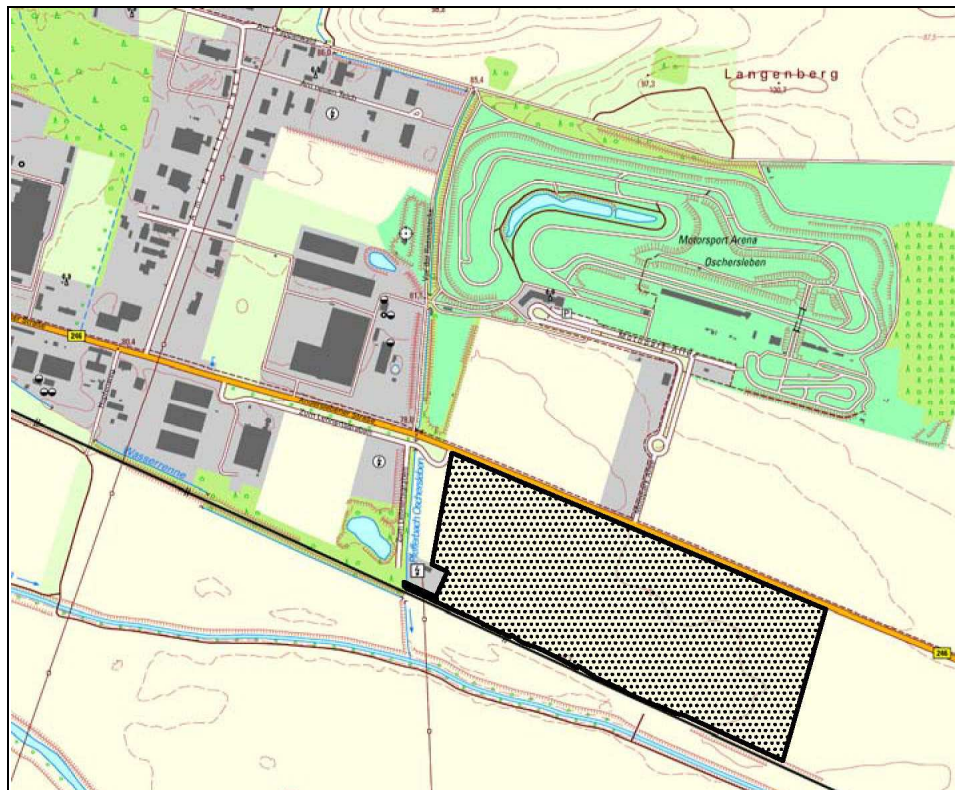
Stadt Oschersleben (Bode)

Landkreis Börde

Bebauungsplan Nr.03/2024

"Gewerbegebiet Ost - Hinter dem Pfefferbache"

Entwurf - Stand April 2026



[TK10 10/2022] © GeoBasis-DE / LVermGeoLSA / A18/1-13516/09-5

**Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl. Ing. Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / E-Mail Funke.Stadtplanung@web.de**

Inhaltsverzeichnis

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen des vorliegenden Bebauungsplanes	4
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	4
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	8
3.1. Größe des räumlichen Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung	8
3.2. Bodenverhältnisse, archäologische Belange, Bergbau, Kampfmittel	8
3.3. Schutzgebiete und Schutzobjekte nach Naturschutzrecht	10
3.4. Bestehende Leitungen im Plangebiet	10
4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	11
4.1. Art der baulichen Nutzung	11
4.1.1. Industriegebiete	11
4.1.2. Einschränkungen der Zulässigkeit nach dem ehemaligen Abstands- erlass Sachsen-Anhalt	11
4.1.3. Einschränkung von Betriebswohnungen	12
4.1.4. Einschränkung von Einzelhandelsbetrieben	12
4.1.5. Ausschluss von Photovoltaik-Freiflächenanlagen	13
4.2. Maß der baulichen Nutzung	13
4.2.1. Grundflächenzahl	13
4.2.2. Anzahl der Vollgeschosse, Baumassenzahl	14
4.2.3. Höhe baulicher Anlagen	14
4.3. Überbaubare Flächen, Bauweise	14
4.4. Straßenverkehrsflächen	15
4.5. Öffentliche Grünflächen	16
4.6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	16
4.7. Kennzeichnungen im Plangebiet	16
5. Durchführung des Bebauungsplanes, Maßnahmen - Kosten	17
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	17
6.1. Erschließung	17
6.1.1. Verkehrserschließung, Belange des Verkehrs	18
6.1.2. Ver- und Entsorgung	18
6.2. Wirtschaftliche Belange	19
6.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	19
6.4. Belange der Landwirtschaft	22
6.5. Belange des Eisenbahnverkehrs	22
7. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf private Belange	23
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	24
9. Flächenbilanz	24
Umweltbericht zum Bebauungsplan	25

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

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 5 des Gesetzes 22.12.2025 (BGBl. I. 2025 Nr.348)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 03.07.2023 (BGBl. 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2025 (GVBl. LSA S.834).

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 des Bebauungsplanes

Der Osten der Stadt Oschersleben (Bode) ist der traditionelle Gewerbestandort für die Betriebe der Stadt. Bereits Anfang des 20.Jahrhunderts siedelten sich dort die AGO Flugzeugwerke als bedeutender Rüstungsbetrieb an, der im 2.Weltkrieg zerstört und danach demontiert wurde. Weitere wichtige Gewerbebezüge waren die Verarbeitung von landwirtschaftlichen Produkten und der Maschinenbau. Für die Entwicklung des Gewerbestandortes im Osten Oscherslebens wurden seit 1990 nördlich und südlich der Anderslebener Straße insgesamt 11 Bebauungspläne aufgestellt, um die gewerbliche Entwicklung zu steuern. Die hier vorhandenen gewerblichen Entwicklungsflächen sind weitgehend ausgelastet beziehungsweise werden als betriebliche Erweiterungsflächen durch bestehende Gewerbebetriebe vorgehalten. Im Bestand ist nur noch ein freies Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.01/1991 Gewerbegebiet Ost (1. Bauabschnitt) vorhanden.

Der Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oschersleben (Bode) beziffert in der Begründung auf den Seiten 66 ff. den Bedarf und die vorhandenen Reserven gewerblicher Bauflächen in Oschersleben unter Auswertung der Ziele des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes. Es wird ein Bedarf von ca. 80 Hektar gewerblicher Entwicklungsflächen bis zum Jahr 2035 ermittelt. Der Flächennutzungsplan weist hierfür 68,2 Hektar einschließlich des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplanes Nr.03/2024 "Gewerbegebiet Ost - Hinter dem Pfefferbache" aus. Die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Plangebiet dient als erster Schritt der Umsetzung des Flächennutzungsplanes (Punkt 1.11.6 der Begründung zum Entwurf des Flächennutzungsplanes).

Für Teilflächen des Bebauungsplanes Nr.03/2024 besteht eine konkrete Ansiedlung eines Landmaschinenbauunternehmens für eine Wartungszentrale. Diese bildet den Anlass zur Vorbereitung der Umsetzung der Planungsziele des Flächennutzungsplanes.

Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes:

- Entwicklung des Gewerbe- und Industriestandortes entsprechend dem Bedarf (Belange der Wirtschaft im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.8a BauGB)
- Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs.6 Nr.8c BauGB), bei vollständiger Ausnutzung der Flächen können ca. 400 Arbeitsplätze entstehen
- Einordnung von Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im Nordosten und Nordwesten der Flächen
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB)
- Berücksichtigung des erforderlichen Abstandes zur Bundesstraße B246

Da sich das Plangebiet im Außenbereich befindet, ist zur Sicherung der vorstehenden Planungsziele die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Flächen des Plangebietes befinden sich in verschiedenem Privatbesitz. Sie sollen soweit möglich durch die Stadt oder durch Unternehmen erworben werden.

2.2. Beurteilungsrahmen des vorliegenden Bebauungsplanes

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der für die Entwicklung des Gebietes Rahmenseetzungen vorgibt, ohne konkrete Vorhaben verbindlich festzusetzen.

Konkrete betriebsbedingte Auswirkungen können somit nicht Gegenstand der Beurteilung im Bauleitplanverfahren sein. Sie werden im Rahmen gegebenenfalls erforderlicher Umweltverträglichkeitsprüfungen und Verfahren nach BImSchG für Vorhaben im Plangebiet behandelt. Gegenstand der Untersuchungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die plangegebenen Auswirkungen, das heißt, die Auswirkungen, die bei typisierender Betrachtung durch die Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes durch Gewerbe- und Industriebetriebe entstehen können. Dies sind vor allem die Flächeninanspruchnahme (Eingriffsregelung) und das Entstehen gebietstypischer Lärmemissionen. Dabei sind vor allem die Auswirkungen maßgebend, die allein auf Grundlage der bauplanungsrechtlichen Festsetzung möglich sind (bodenrechtlicher Bezug) und keiner weiteren Untersuchung in einem Verfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz oder in einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.

2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

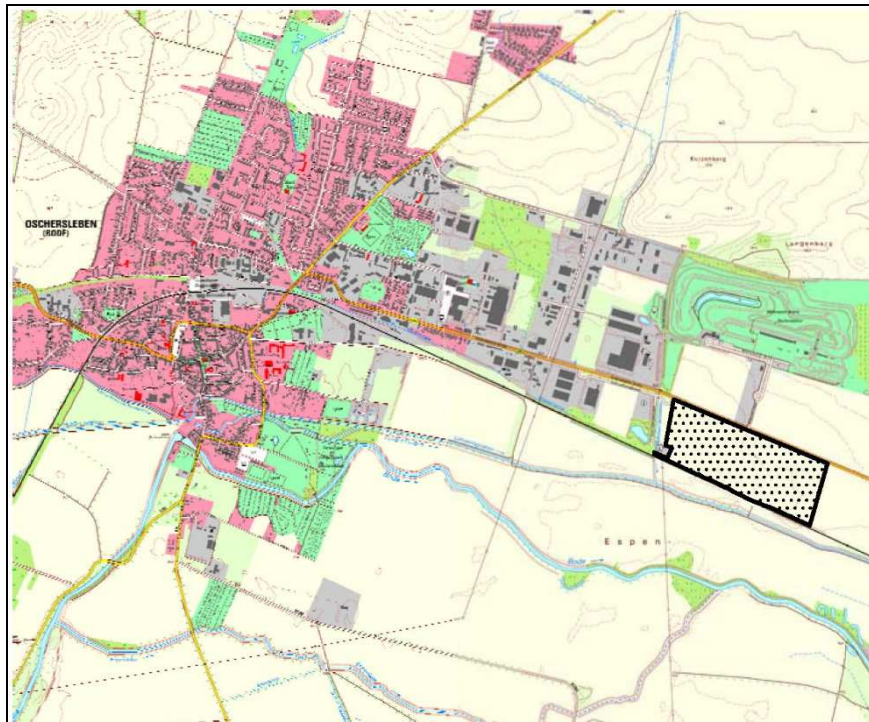
Das Plangebiet befindet sich im Osten des bebauten Stadtgebietes der Stadt Oschersleben (Bode) südlich der Bundesstraße B246 und der Motorsport Arena und nördlich der Bahnlinie Magdeburg – Halberstadt.

Das Gebiet wird begrenzt durch:

- im Norden durch die Südgrenze der Anderslebener Straße (Bundesstraße B246)
- im Osten durch die Westgrenze des Flurstücks 290/91 der Flur 10, Gemarkung Oschersleben
- im Süden durch die Nordgrenze der Flurstücke 469, 463, 458, 457, 456, 455, 545, 452 und 462 der Flur 10, Gemarkung Oschersleben
- im Westen von der Ostgrenze des Flurstücks 451, der Südgrenze des Flurstücks 63/1, der Süd-, Ost- und Nordgrenze des Flurstücks 64/1, der Ostgrenze der Flurstücke 560 und 561 der Flur 10, Gemarkung Oschersleben

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

Lage des Plangebietes



[TK10 10/2022] ©
LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /
A18/1-13516/09-5

An das Plangebiet grenzt westlich der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr.01-91 "Gewerbegebiet Ost - 1.Bauabschnitt" an.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 64/3, 453, 446, 444, 442, 422, 440, 459, 219/68, 131/68, 467, 466, 197/70, 198/70, 227/70, 228/70, 465, 74, 75/1, 78, 85/1, 385/87, 284/88, 285/89, 286/90, 287/91, 288/91, 289/91, 468 und Teilflächen des Flurstücks 91/1 der Flur 10, Gemarkung Oschersleben.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Norden die Bundesstraße B246 und nördlich davon Flächen für die Landwirtschaft, die langfristig für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen sind, und die Motorsport Arena Oschersleben
- im Osten landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Süden die Bahnstrecke Magdeburg-Halberstadt und südlich Freiflächen, die für die Entwicklung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen vorgesehen sind
- im Westen gewerbliche Bauflächen und ein Umspannwerk

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine schützenswerten Nutzungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Nächstgelegene Wohngebäude befinden sich westlich des Bebauungsplanes im Abstand von ca. 1.360 Meter mit dem Wohngebäude Anderslebener Straße Nr.103 und östlich im Abstand von ca. 1.100 Meter mit dem dörflichen Wohngebiet Andersleben Zur Siedlung Nr.8.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Oschersleben (Bode)



[TK10 10/2021] ©
LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de)/
A18/1-13516/09-5

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Oschersleben (Bode) stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Der noch wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Industriegebiete dar. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde vom 17.12.2025 ist der Bebauungsplan raumbedeutsam. Er ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Der berührte Grundsatz des Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft ist im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Dies ist gemäß den nachstehenden Ausführungen erfolgt.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011, im Regionalen Entwicklungsplan 2025 (REP MD) vom 15.07.2025 und im sachlichen Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg" vom 16.04.2024 dokumentiert.

Das Kapitel 5.4 wurde mit dem Beschluss der Regionalversammlung vom 28.09.2022 aus dem Regionalen Entwicklungsplan herausgelöst. Es wird als sachlicher Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg" weitergeführt. Ein erster Planentwurf hierfür wurde am 19.02.2025 durch die Regionalversammlung beschlossen. Der Planentwurf lag bis zum 06.05.2025 öffentlich aus.

Am 02.09.2025 hat die Landesregierung den zweiten Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen und zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts freigegeben. Die Entwürfe enthalten 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.

Folgende Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind für die vorliegende Bauleitplanung relevant:

- a) Die Stadt Oschersleben (Bode) ist im Landesentwicklungsplan 2010 als Mittelzentrum festgesetzt. Der mittelzentrale Bereich wurde im sachlichen Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg" abgegrenzt. Die Abgrenzung des mittelzentralen Bereiches umfasst nicht das Plangebiet. Gemäß Punkt 2.1. Absatz 3 des Landesentwicklungsplanes 2010 ist die Ansiedlung von Industrie und Gewerbe (ausschließlich des großflächigen Einzelhandels) im gesamten Hoheitsgebiet der Gemeinde, in der sich der zentrale Ort befindetet, möglich, wenn der Standort mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist. Dies wird nachfolgend nachgewiesen.
- b) Im Landesentwicklungsplan 2010 und im Regionalen Entwicklungsplan 2025 werden für das Plangebiet keine Vorranggebiete festgelegt. Konkrete standörtliche Ziele stehen der beabsichtigten Entwicklung somit nicht entgegen. Das Plangebiet ist Bestandteil des Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft. Der Sachverhalt wird nachfolgend bewertet.

Gemäß Ziel 55 des Landesentwicklungsplanes 2010 sind an allen Wirtschaftsstandorten infrastrukturelle Voraussetzungen zu schaffen, die eine Positionierung im Standortwettbewerb ermöglichen. Industrie- und Gewerbestandorte sind bedarfsgerecht zu entwickeln. Beim Plangebiet handelt es sich um einen Wirtschaftsstandort, dessen bedarfsgerechte Entwicklung im Sinne des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt 2010 ist.

Gemäß Ziel 56 des Landesentwicklungsplanes 2010 ist die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen insbesondere in den zentralen Orten, an Vorrangstandorten, in Verdichtungs- oder Wachstumsräumen sowie an strategisch und logistisch wichtigen Entwicklungsstandorten sicherzustellen. Das betrifft insbesondere Standorte, die geeignet sind, sich im internationalen Wettbewerb um größere Investitionsvorhaben zu behaupten. Das plangegenständliche Vorhaben entspricht diesen landesplanerischen Zielen.

Das in Aufstellung befindliche Ziel 5.1.2-1 des 2.Entwurfes des Landesentwicklungsplanes legt den Standort des Gewerbegebietes Ost Oschersleben als landesbedeutsame Industrie- und Gewerbefläche fest. Diesem Ziel entspricht die vorgesehene Entwicklung.

Gemäß den Zielen 59 und 60 des Landesentwicklungsplanes 2010 ist zunächst die Erweiterung bestehender gewerblicher Bauflächen zu prüfen. Dies erfolgt vorliegend durch die Erweiterung des Gewerbegebietes Ost.

Die Stadt Oschersleben ist außerhalb des Vorranggebietes für Hochwasserschutz der Bode vollständig von Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft umgeben. Jede erforderliche Außenentwicklung greift in die Vorbehaltsgebiete ein. Im vorliegenden Fall wird trotz erhöhtem Gewicht der Belange der Landwirtschaft im Plangebiet dem Erfordernis der bedarfsgerechten Bereitstellung gewerblicher Bauflächen der Vorrang eingeräumt. Die vorgelegte Planung entspricht dem Bedarf des Mittelzentrums Oschersleben. Sie setzt die Ziele des Landesentwicklungsplane und des Regionalen Entwicklungsplanes um. Sonstige Erfordernisse der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des räumlichen Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 38,84 Hektar. Davon entfallen 32,31 Hektar auf das festgesetzte Industriegebiet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Bestand landwirtschaftlich genutzt. Er umfasst Teile des Ackerfeldblocks DESTLI 0507170272 in derzeit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung.

Die Flächen befinden sich überwiegend in Privatbesitz, einige Teilflächen stehen im Besitz der Stadt Oschersleben (Bode).

3.2. Bodenverhältnisse, archäologische Belange, Bergbau, Kampfmittel

Die Aussagen zu den Bodenverhältnissen im Rahmen der Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes beschränken sich im Wesentlichen auf die Fragen der Bodenbelastungen und die Tragfähigkeit des Bodens. Für die Bedeutung der Bodenfunktion für Natur und Landschaft wird auf den Umweltbericht verwiesen. Das Plangebiet liegt auf einer leicht von Nordost nach Südwest geneigten Fläche. Der höchste Punkt befindet sich mit ca. 81,5 m ü. NHN im Nordosten des Plangebietes am Wendehammer der Planstraße A. Der tiefste Punkt befindet sich mit einer Höhe von ca. 78 m ü. NHN im Südwesten des Gebietes am Pfefferbach.

Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch Subrosion bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche (zum Beispiel Erdfälle) sind dem Landesamt für Geologie und Bergwesen am geplanten Standort nicht bekannt. Ausweislich der digitalen, geologischen Karte sowie nahegelegener Bohrungen können oberflächennah, unter dem Schwarzerdeboden, Löss, Sande und Lehme vorkommen. Der oberflächennahe Untergrund wird hier aus Löss gebildet, der aufgrund seiner hohen Porosität leicht Wasser aufnimmt. Mit steigender Wasseraufnahme kommt es zu Konsistenzveränderungen bis hin zur Verflüssigung, was zu Setzungen an Bauwerken (Rissbildungen) führen kann. Bei konzentriert eindringendem Wasser können innerhalb des Lösses Senkungen oder bei hohen Fließgeschwindigkeiten Ausspülungen (innere Erosion) verursacht werden. Bei Versickerungen ist zu berücksichtigen, dass durch das Versickern von Oberflächen- bzw. Traufenwässern im Bereich von baulichen Anlagen Schäden verursacht werden können. Untergrundversickerungen von Wasser sollten deshalb in Gebieten mit Lössverbreitung nicht in Nähe baulicher Anlagen vorgenommen werden. Die Wasseraufnahmefähigkeit des Untergrundes wurde im Rahmen eines wasserwirtschaftlichen Fachbeitrages zum Bebauungsplan untersucht. Die Wasseraufnahmefähigkeit ist für eine Versickerung des Niederschlagswassers gegeben.

Um eine konkrete Aussage zur Tragfähigkeit des Bodens geben zu können, wird empfohlen eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen.

Altlasten

Auf den Flurstücken des Plangebiets liegt ein Altstandort mit der Bezeichnung "LPG Agrarflugplatz". Das bis 1991 genutzte Flugfeld verlief in ca. 60 Meter Entfernung parallel zur Bundesstraße B246. Die ca. 60 Meter breite Fläche wurde im Jahr 2007 archiviert, da sich der Verdacht nicht bestätigte. Werden im Plangebiet Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Amt für Natur- und Umweltschutz des Landkreises Börde anzuzeigen.

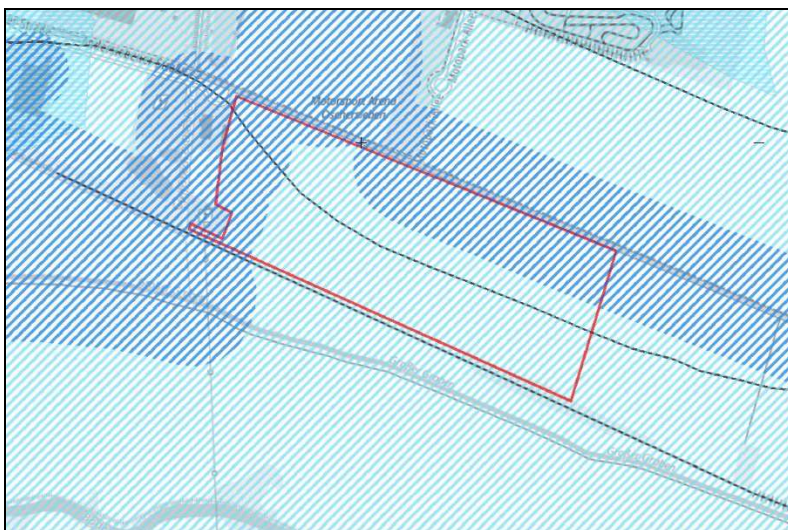
Archäologie

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie befinden sich im Vorhabenbereich und im Umfeld der geplanten Maßnahme zahlreiche gemäß § 2 DenkmSchG

LSA geschützte archäologische Kulturdenkmale (Siedlungen – Bronzezeit, Römische Kaiserzeit, Mittelalter; Altwege – undatiert; Einzelfund – undatiert).

Bodeneingriffe und Bauvorhaben im Plangebiet führen zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen der Kulturdenkmale. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA sind archäologische Kulturdenkmale im Sinne des DenkmSchG LSA zu schützen, zu erhalten und zu pflegen (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Hierbei erstreckt sich der Schutz auf die gesamte Substanz des Kulturdenkmales einschließlich seiner Umgebung, soweit dies für die Erhaltung, Wirkung, Erschließung und die wissenschaftliche Forschung von Bedeutung ist. Möglichen Bodeneingriffen im Vorhabenareal kann nur unter der Bedingung zugestimmt werden, wenn entsprechend § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt durchgeführt wird (Sekundärerhaltung). Die Dokumentation ist gemäß § 5 Abs.2 DenkmSchG LSA durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt durchzuführen. Die Ausführungen zur erforderlichen archäologischen Dokumentation (Geländearbeit mit Vor- und Nachbereitung, restauratorische Sicherung, Inventarisierung) sind in Form einer schriftlichen Vereinbarung zwischen dem Bauherren und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt abzustimmen. Dabei gilt für die Kostentragungspflicht entsprechend DenkmSchG das Verursacherprinzip.

Darüber hinaus können aufgrund der Siedlungsgeschichte der Region weitere Fundsituationen bzw. archäologische Quellen nicht ausgeschlossen werden.



archäologische Fundstätten

dunkelblau → bekannte archäologische Fundstätten

hellblau → begründete Anhaltspunkte für bisher nicht bekannte Funde

Quelle: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie

Bergbau

Das geplante Vorhaben liegt im Bereich der Bergbauberechtigung (Erlaubnis) "Harzvorland" Nr.I-B-c/d/i-407/24. Die Lilac solutions Deutschland GmbH ist Inhaber der Bergbauberechtigung und besitzt Aufsuchungsrechte (neue Aufsuchungsrechte gemäß § 7 BBergG gültig ab 30.01.2025 für den Bodenschatz Erze, Salze, Spate). Bei dieser Berechtigung handelt es sich um ein großräumig erteiltes Recht. Beeinträchtigungen des geplanten Vorhabens sind daher aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergwesen, Abteilung Bergbau nicht zu erwarten.

Kampfmittel

Auf der Grundlage der derzeit dem Landkreis Börde, Rechtsamt, Sachgebiet Sicherheit und Ordnung vorliegenden Belastungskarten und Erkenntnissen wurde für die Flurstücke 64/3, 422, 440, 442, 444 der Flur 10 Gemarkung Oschersleben festgestellt, dass diese als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft sind. Bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen kann ein Kontakt mit Kampfmitteln oder ein Auffinden

dieser nicht ausgeschlossen werden. Da jeder Kontakt mit Kampfmitteln schwerwiegende gesundheitliche Schädigungen nach sich ziehen kann, ist es zwingend erforderlich, dass vor Beginn erdeingreifenden Maßnahmen der Plan- bzw. Baubereich bauvorbereitend überprüft / sondiert wird. Sofern die örtlichen Gegebenheiten eine bauvorbereitende Sondierung nicht zulassen, ist alternativ eine Baubegleitung einzuleiten. Nur durch eine Überprüfung / Sondierung in Verbindung mit einer Beräumung vor Beginn von erdeingreifenden Maßnahmen ist eine wirksame Gefahrenminimierung gewährleistet. Eine bauvorbereitende Sondierung / Überprüfung ist nur entbehrlich, wenn nachweislich diese Flurstücke bereits durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst oder einer auf Kampfmittelprüfung zugelassenen Firma untersucht und keine Kampfmittel gefunden wurden.

Für die anderen Grundstücke des Plangebietes wurde kein Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung festgestellt. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen in diesen Bereichen nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Hinderungsgründe, die durch einen Kampfmittelverdacht begründet sein könnten, liegen nicht vor. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher ausgeschlossen werden kann, wird auch für diese Grundstücke auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr.8/2015, S.167 ff.) hingewiesen.

3.3. Schutzgebiete und Schutzobjekte nach Naturschutzrecht

Südlich des Plangebietes und südlich der Bahnstrecke befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Bode. Das Gebiet beginnt am Lehnertsgraben. Der Abstand beträgt an der nächstgelegenen Stelle ca. 100 Meter. Die Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet werden in der Umweltprüfung untersucht.

3.4. Bestehende Leitungen im Plangebiet

Auf der Südseite der Bundesstraße B246 verlaufen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH. Aus den Lageplänen ist nicht eindeutig erkennbar, ob diese sich noch auf dem Straßenflurstück oder bereits innerhalb der angrenzenden Flächen befinden. Da der Bebauungsplan für die angrenzenden Flächen öffentliche Grünfläche festsetzt, können die Leitungen erhalten bleiben. Sie sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Weiterhin verläuft im Süden des Straßenraumes der Bundesstraße B246 eine Schmutzwasserdruckleitung. Im Bereich der Flurstücke 444 und 64/3 an der Westgrenze des Plangebietes verläuft die Leitung innerhalb des Plangebietes auf den festgesetzten Verkehrs- und Grünflächen. Die Leitung ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereiches erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die im Abschnitt 2.1. dargelegt wurden. Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

4.1. Art der baulichen Nutzung

4.1.1. Industriegebiete

Für das Plangebiet wurde als Art der baulichen Nutzung Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Industriegebiete dienen "ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind." Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Industriegebiete sind damit auch als Standort für erheblich belästigende Betriebe geeignet, die in Gewerbegebieten nicht zulässig wären. Dies ist erforderlich, da das Plangebiet vor allem für Betriebe vorgehalten werden soll, die auch in der Nachtzeit durch Lkw beliefert werden und gegebenenfalls im drei-Schicht-Betrieb produzieren. Die Standorteignung des Gebietes basiert auf der direkten Anbindung an die Bundesstraße B246, von der aus das Plangebiet erreichbar ist, ohne dass der Zufahrtsverkehr Bereiche mit schützenswerten Nutzungen berührt. Damit ist im Plangebiet auch nachts Zufahrtsverkehr mit Lkw möglich, der in Gewerbegebieten aufgrund der niedrigen zulässigen Immissionen in der Regel problematisch ist.

Das Plangebiet befindet sich in größerer Entfernung zu den maßgeblichen Immissionsorten in Oschersleben (Anderslebener Straße Nr.103) und Andersleben. Der Abstand beträgt jeweils mehr als 1.000 Meter.

Mögliche Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen durch Lärm, Geruchs- und Schadstoffemissionen genehmigungsfrei gestellter Vorhaben in den eingeschränkten Industriegebieten erreichen aufgrund der vorhandenen Abstände nicht das Ausmaß schädlicher Umwelteinwirkungen. Für Betriebe mit erheblichen Emissionen vorgenannter Stoffe ist ein Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG bzw. UVPG erforderlich, in dem die Auswirkungen konkret geprüft werden können. Es wird darauf hingewiesen, dass hieraus weitere Einschränkungen der industriellen Nutzbarkeit der Flächen insbesondere für nach dem BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen und Anlagen die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen resultieren können.

4.1.2. Einschränkungen der Zulässigkeit nach dem ehemaligen Abstandserlass Sachsen-Anhalt

Nur wenige Industriebetriebe erforderten nach dem ehemaligen Abstandserlass des Landes Sachsen-Anhalt vom 25.08.2015 Abstände von über 1.000 Meter zu schützenswerten Nutzungen. Diese sind in der Abstandsklasse 1 erfasst und betreffen zum Beispiel großindustrielle Anlagen wie Kraftwerke, Kokereien, Gaswerke, Hüttenwerke oder chemische Großfabriken. Diese

wurden aufgrund des nicht eingehaltenen Abstandes allgemein ausgeschlossen. Eine ausnahmsweise Zulässigkeit kann gegeben sein, wenn durch Gutachten eine Verträglichkeit nachgewiesen wird. Der Abstandserlass ist inzwischen außer Kraft getreten. Den Städten steht es jedoch offen, auf das Planwerk auch nach seinem Außerkrafttreten als verbindliche Plangrundlage durch eigene textliche Festsetzungen im Plan Bezug zu nehmen.

4.1.3. Einschränkung von Betriebswohnungen

Wohnungen sind schutzbedürftige Nutzungen. In Industriegebieten sind sie ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (Betriebswohnungen) zulässig. Sie müssen dort die Störungen hinnehmen, die dem allgemeinen Gebietscharakter entsprechen (Bielenberg in Ernst/Zinkahn/Bielenberg: BauNVO, § 8, Rd. 4). In der Praxis hat sich gezeigt, dass dies von den Betroffenen nicht ohne weiteres akzeptiert wird. Wenn in einem relativ ruhigen Bereich eine zulässige aber stärker störende Anlage hinzukommt, muss sie mit dem Widerstand der Betroffenen rechnen.

Die möglichen Konflikte lassen sich nicht vollständig vermeiden. Betriebswohnungen können im Industriegebiet nicht vollständig ausgeschlossen werden. Das würde gegen die Grundsätze der Bauleitplanung verstoßen (Ernst/Zinkahn/Bielenberg: BauNVO Kommentar § 8, Rd. 23). Es würde auch den Bedürfnissen der Gewerbe- und Industriebetriebe widersprechen.

Die möglichen Konflikte lassen sich aus der Sicht der Stadt Oschersleben (Bode) teilweise vermeiden,

- indem Außenwohnbereiche ausgeschlossen werden
- indem für die Außenbauteile der Betriebswohnungen eine Lärmschalldämmung vorgeschrieben wird, die den für ein gesundes Wohnen notwendigen Innenpegel von 35 dB(A) gewährleistet, unabhängig davon, ob beim Bau der Wohnung dieser Lärmschutz bereits erforderlich ist.

Dies wurde textlich festgesetzt.

Ein weiterer Schutz kann dadurch gewährleistet werden, dass Wohnungen so angeordnet werden, dass sie zur Seite der schutzbedürftigen Nutzungen hin orientiert werden.

4.1.4. Einschränkung von Einzelhandelsbetrieben

Einzelhandelsbetriebe gehören, obwohl in den §§ 8 und 9 BauNVO nicht konkret aufgeführt, zu den Gewerbebetrieben aller Art, die in Gewerbe- und Industriegebieten allgemein zulässig wären, soweit sie vom Umfang her nicht gebietsprägend werden. Gemäß den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Oschersleben (Bode) der BBE Handelsberatung 2022 sollen Einzelhandelsbetriebe allgemein möglichst an verbrauchernahen Standorten angesiedelt werden, die auch für nichtmobile Bevölkerungsgruppen gut erreichbar sind. Das Plangebiet liegt abseits der Wohnbereiche. Gemäß den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Punkt 7.7. Nr.4) sind insbesondere der zentrenrelevante und der nahversorgungsrelevante Einzelhandel sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe in den gewerblichen Bauflächen auszuschließen. Aufgrund der städtebaulich peripheren Lage des Plangebietes soll der Ausschluss noch weiter gefasst werden. Es soll maximal der Handel mit Kraftfahrzeugen, Wohnwagen, Wohnmobilen und Pkw-Anhängern sowie der Verkauf von Kraftstoffen und Schmierölen zugelassen werden. Die Standorte für diese Verkaufseinrichtungen sind in der Regel Pkw-orientiert, da sie unmittelbar Pkw-Kunden ansprechen. Industriegebiete sind als Standort für diese Angebote grundsätzlich geeignet, soweit sie nicht aus anderen städtebaulichen Gründen hier ausgeschlossen werden.

Weiterhin werden in Gewerbe- und Industriegebieten Kioske zur Versorgung der Beschäftigten zugelassen. Unter Kioske im vorstehenden Sinn sind Verkaufseinrichtungen zu verstehen, die

der Kunde beim Einkauf nicht betritt, sondern die ihre Ware durch ein Fenster an den im Freien, allenfalls unter seiner seitlich offenen Überdachung stehenden Kunden verkaufen. Die Versorgung der Beschäftigten beschränkt sich grundsätzlich auf Waren zum sofortigen Verzehr oder zum Verbrauch innerhalb einer in der Regel maximal 12 Stunden betragenden Arbeitszeit. Es handelt sich somit hierbei um Lebensmittel und Getränke.

Zusätzlich soll allgemein ein Betriebsverkauf von im Betrieb hergestellten oder betriebsgängigen Waren zugelassen werden, wenn dieser der betrieblichen Nutzfläche untergeordnet ist und maximal eine Verkaufsfläche von 800 m² umfasst. Dies entspricht den üblicherweise in Industriegebieten eingeräumten Möglichkeiten.

4.1.5. Ausschluss von Photovoltaik-Freiflächenanlagen

Wesentliches Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Arbeitsplätzen durch die Ausweisung von Gewerbeflächen. Ziel der Stadt Oschersleben (Bode) ist es die verkehrlich gut angebundenen, in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße B246 gelegenen Gewerbe- und Industrieflächen von Photovoltaik-Freiflächenanlagen freizuhalten. Photovoltaik-Freiflächenanlagen weisen die Besonderheit eines hohen Flächenbedarfes auf und sind nicht oder nur in sehr geringem Umfang mit der Schaffung von Arbeitsplätzen verbunden. Sie eignen sich daher nicht für die Gebiete, die aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und einer bestehenden Erschließung eine besondere Eignung für intensiv genutzte und mit entsprechendem Zufahrtsverkehr verbundene Gewerbebetriebe aufweisen.

Die vorstehende Einschränkung erfolgt durch eine Gliederung der Baugebiete nach den Betriebs-eigenschaften von Gewerbebetrieben gemäß § 1 Abs.4 BauNVO mit besonderem Bezug auf flächenintensive Freiflächenphotovoltaikanlagen im Verhältnis mehrerer Gewerbe- und Industriegebiete der Stadt Oschersleben (Bode) untereinander. Keine Einschränkungen diesbezüglich weisen die gewerblichen Bauflächen auf Altstandorten im Stadtgebiet auf. Sie sind ausdrücklich Bestandteil dieser Gliederung.

Der Ausschluss betrifft ausschließlich die durch besonderen Flächenbedarf gekennzeichneten Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Anlagen auf Dächern sonst gewerblich genutzter Gebäude bleiben weiterhin allgemein zulässig, da sie keinen Flächenbedarf auslösen. Es wird ausdrücklich empfohlen größere Dachflächen für Photovoltaikanlagen zu nutzen, um flächensparend Energie erzeugen zu können. Kleinflächige Photovoltaik-Freiflächenanlagen als Nebenanlagen von Betrieben bleiben ausnahmsweise zulässig, soweit sie der betrieblichen Energiegewinnung dienen und dem Betrieb flächenmäßig untergeordnet sind. Dies ist sinnvoll, da sich der Ausschluss auf die besondere betriebliche Eigenschaft einer hohen Flächeninanspruchnahme stützt und somit kleinflächige, untergeordnete Photovoltaik-Freiflächenanlagen nicht von dieser Zielstellung erfasst werden.

4.2. **Maß der baulichen Nutzung**

Um das Maß der baulichen Nutzung zu definieren, wurden die Grundflächenzahl, die Bau-massenzahl, die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und die zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Dies entspricht dem Regelungsumfang gemäß § 16 Abs.3 BauNVO.

4.2.1. Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde gemäß dem Orientierungswert des § 17 BauNVO mit 0,8 festgesetzt. Dies ermöglicht eine hohe Ausnutzung der Baugebiete, die aufgrund der Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Böden erforderlich ist.

Gemäß § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO darf die Grundstücksfläche durch die in § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO angeführten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 versiegelt werden. Der Versiegelungsgrad ist damit auf 80% in den Industriegebieten begrenzt.

4.2.2. Anzahl der Vollgeschosse, Baumassenzahl

Die Begrenzung der Anzahl der Vollgeschosse erfolgt allgemein auf zwei Vollgeschosse. Dies entspricht der derzeitigen Nachfrage, die eingeschossige Hallen und maximal zweigeschossige Produktionsbetriebe, Büro- und Sozialgebäude umfasst. Ausnahmen hiervon sollen für untergeordnete Gebäude oder Gebäudeteile zulässig sein. Es kann zum Beispiel erforderlich werden, in Hallen dreigeschossige Einbauten einzuordnen oder ein weiteres Geschoss von Sozialgebäuden zu zulassen. Dies soll ausnahmsweise dann zugelassen werden, wenn die Gesamthöhe der Gebäude nicht überschritten wird. Eine allgemeine Festsetzung einer höheren Geschossigkeit würde zu erhöhten Beiträgen zu den Anschlüssen an die Medien der Ver- und Entsorgung führen, die für den überwiegenden Teil der Betriebe nicht gerechtfertigt sind, die maximal zwei Vollgeschosse benötigen. Hierdurch wird dem Anliegen der Regulierung der Nutzungsdichte ebenfalls Rechnung getragen. Die Baumassenzahl orientiert sich mit 10,0 an den Orientierungswerten des § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

4.2.3. Höhe baulicher Anlagen

Die zusätzliche Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist für die Industriegebiete erforderlich, da über Geschossigkeiten in Industriegebieten meist keine hinreichende Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen gewährleistet ist. Ein Beispiel hierfür sind Siloanlagen mit einer Höhe von über 50 Metern mit einem Vollgeschoss. Die Begrenzung der zulässigen Höhe soll erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verhindern. Dies ist aufgrund der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet Bode südlich des Plangebietes erforderlich. Die zulässige Höhe für das Plangebiet wurde mit 18 Meter festgesetzt. Dies ermöglicht den Einbau von Kranbahnen in Hallen und entspricht der Nachfrage der meisten Gewerbe- und Industriebetriebe. Die Bezugshöhe wurde mit der Angabe über NHN festgesetzt, die in etwa der Geländehöhe nach Herstellung eines Planums für die Gewerbeflächen entspricht. Dies entspricht der mittleren Geländehöhe.

Die Festsetzung der zulässigen Gesamthöhe für das Industriegebiet bezieht sich auf die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage (vergleiche Planzeichenerklärung des Bebauungsplanes) und auf den unteren Bezugspunkt. Ausnahmen von der Höhenbegrenzung können für Anlagen zugelassen werden, die entweder nur einen untergeordneten Anteil an der Gesamtläche der baulichen Anlage einnehmen oder die festgesetzte Höhe nur in einem geringen Umfang überschreiten. Dies kann zum Beispiel für Dachaufbauten oder Lüftungsschornsteine erforderlich werden.

4.3. **Überbaubare Flächen, Bauweise**

Die überbaubaren Flächen wurden im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt, die die Anordnung der Baukörper im Plangebiet weitgehend offen halten. Die Abstände der überbaubaren Flächen zu den Straßen wurde mit 5 Meter festgesetzt. Dies soll gegenüber den Straßen eine Begrünung der vorgelagerten Flächen, gegebenenfalls die Anpflanzung von Bäumen ermög-

lichen. Zu den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wurde der Abstand mit 3 Meter festgesetzt. Dieser ermöglicht in der Regel eine ungehinderte Entwicklung der Anpflanzungen.

Die Stellung der baulichen Anlagen in den Gewerbe- und Industriegebieten richtet sich nach den betrieblichen Erfordernissen und bedarf nicht der Steuerung durch den Bebauungsplan. Baulinien waren nicht festzusetzen. Die Festsetzung einer Bauweise ist für Industriegebiete nicht erforderlich. Die Gebäude können in offener oder geschlossener Bauweise bzw. davon abweichend errichtet werden.

4.4. Straßenverkehrsflächen

Der Anschluss des Plangebietes an das Straßennetz erfolgt über zwei Zufahrten von der Bundesstraße B246. Davon ist die westliche Zufahrt für das Gewerbegebiet Ost bereits vorhanden. An diese Zufahrt schließt das Plangebiet durch eine Verlängerung der Straße Zum Lehnertsgraben nach Osten an. Aufgrund der Ausdehnung des Industriegebietes und zur Gewährleistung einer Havariesicherheit ist eine zweite Ausfahrt erforderlich. Diese soll durch die Anbindung an den vorhandenen Knotenpunkt der Motorsport Arena Oschersleben erfolgen, die bisher als Einmündung ausgebaut ist und zu einem Knotenpunkt erweitert werden soll. Die Hauptbelastung dieser Einmündung ist im Bestand an den Tagen mit Motorsportveranstaltungen gegeben. Diese fallen in der Regel auf Wochenenden. Der Verkehr in die südlich neu geplanten Industriegebiete wird in den Hauptarbeitszeiten Montag bis Freitag erfolgen, wodurch Reserven des Knotenpunktes sinnvoll genutzt werden können.

Die Erschließung des Gebietes orientiert sich an der des benachbarten Bebauungsplanes Gewerbegebiet Ost – 1.Bauabschnitt. Da die Bundesstraße B246 im betreffenden Abschnitt anbaufrei ist, wurde eine Parallelstraße angeordnet, die der Erschließung der Grundstücke des Industriegebietes dient. Die parallele Anordnung im Norden bietet den Vorteil die Flächen der Industriegrundstücke flexibel festlegen zu können. Hierdurch können größere zusammenhängende Flächen für Industriebetriebe angeboten werden.

Die Planstraße A ist in einer Straßenraumbreite von 11 Meter vorgesehen und beinhaltet folgenden Querschnitt:

0,5 Meter	Randstreifen
7,5 Meter	Fahrbahn einschließlich Gossen
2,5 Meter	kombinierter Rad- und Fußweg
0,5 Meter	Randstreifen

Die Straßenbegrünung und die Versickerung des Niederschlagswassers ist in einer nördlich davon festgesetzten öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Eine Fläche zur Begrünung im Straßenraum ist daher nicht erforderlich.

Von der Planstraße A abgehend sind drei Anliegerstraßen vorgesehen, die jeweils in einem Wendehammer enden. Die Anzahl und Länge der Anliegerstraßen wurde auf Grundlage allgemein nachgefragter Grundstücksgrößen festgesetzt. Sollte ein Bedarf an größeren Industrie-flächen bestehen, kann gegebenenfalls auf einzelne geplante Straßen verzichtet werden oder die Straßen können verkürzt hergestellt werden. In diesem Fall muss eine Anpassung des Bebauungsplanes erfolgen. Die Straßenraumbreite der Planstraßen B, C und D beträgt 17,5 Meter und beinhaltet folgenden Querschnitt:

0,5 Meter	Randstreifen
2,5 Meter	kombinierter Rad- und Fußweg
2,0 Meter	Grünstreifen
6,5 Meter	Fahrbahn
6,0 Meter	Niederschlagswasserversickerung und ggf. Baumpflanzung

Die geplanten vier Anliegerstraßen enden in einer für alle nach STVZO zulässigen Fahrzeuge dimensionierten Wendeanlage. Durch die geplanten Straßen kann eine ausreichende Verkehrserschließung gewährleistet werden.

4.5. Öffentliche Grünflächen

Der benachbarte Bebauungsplan des 1. Bauabschnittes des Gewerbegebietes Ost setzt entlang der Bundesstraße B246 in der Bauverbotszone eine 14 Meter breite öffentliche Grünfläche fest, die der Eingrünung des Gebietes und der Niederschlagswasserversickerung der angrenzenden Straße Zum Lehnertsgraben dient. Diese Festsetzung wird für das Plangebiet übernommen und fortgeführt. Als Zweckbestimmung für die Grünflächen wurde Grünanlage mit Baumreihe und Niederschlagswasserversickerung festgesetzt. Diese soll gegebenenfalls parkartig gestaltet werden. Eine weitere öffentliche Grünfläche wurde im Süden angrenzend an die Bahnanlagen festgesetzt. Sie dient der Sicherheit des Bahnverkehrs und bildet eine Notzufahrt zu den Gleisen. Weiterhin besteht die Möglichkeit, bei über den derzeitigen Bemessungsgrundlagen für Entwässerungen liegenden Starkregenereignissen hier eine geordnete Oberflächenwasserableitung zum Lehnertsgraben zu gewährleisten. Versickerungsanlagen sind aufgrund der Nähe zur Bahnstrecke in diesem Bereich nicht vorgesehen.

4.6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Erweiterung des Gewerbegebietes Ost verursacht erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft, die der Minderung und der Kompensation bedürfen.

An den Außengrenzen der Industriegebiete und gegenüber den Grünflächen wurden Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in einer Breite von 5 Meter festgesetzt. Auf diesen Flächen soll das Plangebiet gegenüber dem Außenbereich eingegrünt werden. Die Eingrünung dient der Kompensation und dem Schutz des Landschaftsbildes. In diesem Bereich sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze anzupflanzen. Die Pflanzqualitäten und Artenauswahl wurden textlich festgesetzt. Die Maßnahmen dienen der Vermeidung von Eingriffen in das Landschaftsbild und der Kompensation von Eingriffen in das Schutzgut des Artenschutzes.

Für die Erschließungsstraßen B, C und D wurde ein Anpflanzgebot für eine Baumreihe im Straßenraum festgesetzt. Diese Maßnahme dient der städtebaulichen Gestaltung des Straßenraumes und der Sicherung eines Grünanteils innerhalb des Plangebietes. Eine weitere Festsetzung wurde für die südliche Grünfläche aufgenommen. Auf dieser soll mesophiles Grünland entstehen.

4.7. Kennzeichnungen im Plangebiet

Nördlich grenzt die Bundesstraße B246 an das Plangebiet. Der Bauverbotsbereich der Bundesstraße, in dem Hochbauten aller Art unzulässig sind, befindet sich vollständig innerhalb festgesetzter Grünflächen und Straßenverkehrsflächen. Hochbauten sind in diesen Bereichen nicht zulässig. Der zustimmungspflichtige Bereich umfasst eine Tiefe von 40 Meter gemessen von der südlichen Fahrbahnbegrenzung. Er reicht randlich in die Industriegebiete hinein. Der zustimmungspflichtige Bereich wurde in der Planzeichnung gekennzeichnet.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- die Herstellung der Aufweitung der bestehenden Einmündung zu einer Kreuzung mit der Bundesstraße B246 auf Grundlage einer Knotenpunktvereinbarung mit der Landesstraßenbaubehörde
- die Herstellung der straßenseitigen Erschließungsanlagen einschließlich des Straßenseitenraumes
- den Anschluss des Gebietes an die Schmutzwasserkanalisation
- die Gewährleistung einer geordneten Niederschlagswasserentwässerung des Gebietes
- die Verlegung von Versorgungsleitungen (Trinkwasser, Elektroenergie, Telekommunikationslinien, gegebenenfalls Gasleitungen)
- die Gewährleistung des Grundschutzes an Löschwasser
- die Umsetzung der festgesetzten Anpflanzgebote
- die Gestaltung der festgesetzten Grünflächen
- die Sicherung und Umsetzung planexterner Kompensationsmaßnahmen für verbleibende Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Erschließung des Gebietes soll abschnittsweise von West nach Ost erfolgen. Die Herstellung des 2.Anschlusses an die Bundesstraße B246 ist erst in einem späteren Bauabschnitt vorgesehen. Die externe Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt soll durch den Ankauf von Wertpunkten erfolgen. Auch hier ist eine schrittweise Durchführung jeweils für die in Anspruch genommene Flächen vorgesehen. Soweit die Finanzierung nicht durch die Träger der Ver- und Entsorgung erfolgt, erfolgt dies durch die Stadt Oschersleben (Bode). Die Kosten werden im Rahmen der Erschließungsplanung ermittelt und im weiteren Verfahren in der Begründung ergänzt.

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, Belange des Verkehrs

Die straßenseitige äußere Erschließung erfolgt über die bestehende Anbindung der Straße zum Lehnertsgraben und über eine neue Anbindung an die Bundesstraße B246 als gemeinsamer Knotenpunkt mit der Zufahrt zur Motorsport Arena Oschersleben. Durch die Anbindungen an die Bundesstraße B246 berühren die Zufahrten von der Bundesstraße B246 keine schützenswerten Nutzungen. Mit der Anbindung verfügt der Gewerbestandort über eine sehr gute Verkehrerschließung.

Entlang der Bundesstraße B246 besteht eine Bauverbotszone in einer Breite von 20 Meter gemessen vom äußeren Fahrbahnrand. Gemäß § 9 FStrG bedürfen im Abstandsbereich von bis zu 40 Meter von der Bundesstraße die Errichtung, die Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung oder Zustimmung des Straßenbaulastträgers.

Zum Bau des neuen Straßenanschlusses ist eine Knotenpunktvereinbarung zwischen der Landesstraßenbaubehörde und der Stadt Oschersleben (Bode) abzuschließen. Da diese erst in einem späteren Bauabschnitt der Gebieterschließung erforderlich wird, erfolgt dies entsprechend vor der Erschließung dieses Abschnittes. Dem Bebauungsplan liegt eine Vorplanung des Büro WSTC Magdeburg für den Knotenpunkt zu Grunde. Die erforderlichen Flächen wurden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

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. Auf der Nordseite der Bundesstraße B246 verläuft eine Trinkwasserversorgungsleitung DN 150 des TAV. Eine Anbindung an diese Leitung wäre technisch möglich, der TAV weist jedoch darauf hin, dass die vorhandenen Kapazitäten der Trinkwasserversorgung nicht ausreichend sind, ein Gebiet dieser Größe und Nutzungsbreite mit der erforderlichen Versorgungsqualität zu erschließen. Die bestehenden Förder- und Leitungskapazitäten sind nach Angabe des TAV ausgelastet und bieten keine ausreichenden Leistungskapazitäten für zusätzliche gewerbliche Verbraucher.

Der Sachverhalt bedarf im Rahmen der Erschließung einer umfassenden Prüfung und Ertüchtigung des Leitungsbestandes. Zu den Förderkapazitäten ist zu ergänzen, dass der Wasserverbrauch in der Stadt Oschersleben in den vergangenen 30 Jahren deutlich gesunken ist. Es kann daher nicht pauschal eingeschätzt werden, dass keine Förderkapazitäten bestehen, um eine angemessene Versorgung des Gebietes zu sichern. Es besteht vielmehr die Sorge, dass die Bereitstellung der Wasserversorgung für den geplanten High-Tech-Park zu Lasten der Städte und Gemeinden des Versorgungsbereiches erfolgen soll. Dies wird durch die Stadt Oschersleben nicht akzeptiert. Die Stadt Oschersleben (Bode) wird an der Planung des Industriegebietes festhalten. Dies steht der Stadt als einzigen Mittelzentrum im Versorgungsbereich des TAV zu.

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. Soweit eine Erschließung durch das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom Technik GmbH vorgesehen wird, ist diese mindestens 3 Monate vor Baubeginn mit der Deutschen Telekom abzustimmen.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Kommunalservice des Landkreises Börde AöR. Die Erschließungsanlage ist so dimensioniert, dass das dreiaxsiges 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. Die am Nordrand des Gebietes vorhandene Abwasserdruckleitung entwässert derzeit die Ortschaften Hadmersleben, Groß Germersleben, Klein Oschersleben und Andersleben. Gemäß der Stellungnahme des TAV würde eine Einspeisung weiterer externer Abwassermengen den hydraulischen und betrieblichen Sicherheitsfaktor der Leitung übersteigen. Dies betrifft vor allem den Leitungsdruck, die Förderleistung und die zeitliche Steuerung der Abwasserabführung. Für das Plangebiet muss daher eine alternative, dauerhaft leistungsfähige Schmutzwasserentsorgung errichtet werden. Dies ist im Rahmen der Erschließungsplanung für das Gebiet zu berücksichtigen. Über das bestehende Netz kann nur ein Teilbereich des Bebauungsplanes bestehend aus den Flurstücken 64/3, 444 und 442 der Flur 10 erschlossen werden.

Oberflächenentwässerung: Träger der Regenwasserabführung ist die Stadt Oschersleben (Bode). Das Niederschlagswasser des Plangebietes soll im Gebiet zur Versickerung gebracht werden. Zur Untersuchung einer geordneten Entwässerung wurde ein wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag erarbeitet (WSTC vom 04.04.2026). Der wasserwirtschaftliche Fachbeitrag weist nach, dass im Gebiet geeignete Voraussetzungen für eine Versickerung des Niederschlagswassers bestehen. Das Niederschlagswasser der Straßen kann im Straßenseitenraum zur Versickerung gebracht werden. Für das Niederschlagswasser der Baugrundstücke sind entsprechende Sickeranlagen auf den Grundstücken einzuordnen.

Grundschutz an Löschwasser

Im Rahmen der Erschließung ist die Grundschutz an Löschwasser zu beachten. Der Grundschutz wird gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 mit mindestens 96 m³/h über eine Dauer von zwei Stunden beziffert. Der Grundschutz an Löschwasser ist im Rahmen der Erschließung des Plangebietes zu sichern.

6.2. Wirtschaftliche Belange

Wirtschaftliche Belange gemäß § 1 Abs.6 Nr.8a BauGB umfassen sowohl die Interessen der Wirtschaft als auch die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Die Förderung wirtschaftlicher Belange und die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen in Gewerbe und Industrie ist wesentliches Ziel des Bebauungsplanes. Seitens der Stadt Oschersleben (Bode) wird diesem Belang ein erhebliches Gewicht beigemessen.

6.3. 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).

Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes (Teil B) geprüft und daher an dieser Stelle nur summarisch betrachtet. Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat nachteilige Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft. Hervorzuheben ist hier die Beeinträchtigung der Bodenfunktion aufgrund der flächenhaften Inanspruchnahme.

Anwendung der Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- dass die mit der Durchführung der Änderung 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 wird das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt vom 16.11.2004 angewendet.

Die 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.

Grundlage für die Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft ist die Biotoptypenkartierung. Die Biotoptypenkartierung wird dem Umweltbericht und Anlage 1 zum Umweltbericht angefügt. Sie wird derzeit erarbeitet. Die folgende Bilanzierung dient daher der groben Orientierung.

	Bestand im Plangebiet	Flächengröße	Wert/m ² gem. Bewertungsmodell	Flächenwert
AI	Acker intensiv genutzt	379.519 m ²	5	1.897.595
FGK	Graben mit artenarmer Vegetation	40 m ²	10	400
URA	Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten	3.625 m ²	14	50.750
VSB	Straßenverkehrsfläche der Bundesstraße B246 einschließlich Radweg und Randbereiche	5.262 m ²	0	0
		388.446 m²		1.948.745

Folgender Planzustand ist hierzu im Vergleich nach der Aufstellung des Bebauungsplanes vorhanden:

	Planzustand	Flächengröße	Wert/m ² gem. Bewertungsmodell	Flächenwert
BI	Industriegebiete (überbaubare und sonstige versiegelbare Flächen) 323.089m ² x GRZ 0,8	258.471 m ²	0	0
GSA	Industriegebiete sonstige nicht versiegelbare Flächen (Scherrasen) 323.089m ² x 0,2 – 6.533m ²	58.085 m ²	7	406.595
HHB	festgesetzte Anpflanzflächen Baum-Strauch-Hecke aus heimischen Laubgehölzen	6.533 m ²	16	104.528
VSB	Straßenverkehrsflächen (befestigte Fahrbahn, Geh- und Radweg)	22.020 m ²	0	0
FGK	Graben mit artenarmer Vegetation	40 m ²	10	400
GSA	Straßenverkehrsflächen (Randstreifen und Versickerungsanlage im Straßenraum)	4.680 m ²	7	32.760
HRB	Baumreihe aus überwiegend einheimischen Laubgehölzen im Straßenraum (Neuanpflanzung)	1.560 m ²	9	14.040
GMA	Grünflächen im Süden des Gebietes	15.642 m ²	16	250.272
PYC	Grünflächen sonstige Parkanlage	16.153 m ²	10	161.530
VSB	Straßenverkehrsfläche der Bundesstraße B246 einschließlich Radweg und Randbereiche Bestand	5.262 m ²	0	0
	Σ	388.446 m²		970.125

Ergebnis der Bilanzierung

Den ermittelten 1.948.745 Wertpunkten vor der Planung stehen 970.125 Wertpunkte gegenüber, die bei Realisierung der Planung erreicht werden. Nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt verbleibt damit ein Eingriff in den Naturhaushalt von ca. 978.620 Wertpunkten, der extern kompensiert werden muss. Zunächst wurde hierfür geprüft, ob schutzgutbezogene geeignete Maßnahmen möglich sind. Der wesentliche Eingriff findet in das Schutzgut Boden statt. Für eine Kompensation kommen daher zunächst Entsiegelungsmaßnahmen in Betracht. Hierfür stehen in der Umgebung des Plangebietes (Stadt Oschersleben (Bode)) keine geeigneten Flächen zur Verfügung.

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. Diese Kriterien treffen auf die Schutzgüter Wasser, Klima / Luft, Arten- und Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild nicht zu. Von erhöhter Bedeutung ist das Schutzgut Boden, da es sich um Böden mit überdurchschnittlicher Bodenfruchtbarkeit handelt. Die Bewertung wird daher verbal argumentativ ergänzt. Hierzu wird auf den Umweltbericht verwiesen.

planexterne Kompensationsmaßnahmen

Die planexternen Kompensationsmaßnahmen sind über eine vertragliche Sicherung mit der Stiftung Kulturlandschaft Sachsen-Anhalt vorgesehen. Die Maßnahmen sollen abschnittsweise entsprechend der Beanspruchung von Teilflächen des Plangebietes angekauft werden. Die

Kompensation erfolgt gemäß § 1a Abs.3 Satz 4 BauGB durch vertragliche Vereinbarungen. Gesonderter Festsetzungen im Bebauungsplan bedarf es hierfür nicht.

Belange des Artenschutzes

Für das Plangebiet erfolgt derzeit eine artenschutzrechtliche Kartierung.

- Ergänzung nach Vorliegen der artenschutzrechtlichen Kartierung -

Belange des Immissionsschutzes

Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen durch Lärm, Geruchs-, Staub- und Schadstoffemissionen genehmigungsfrei gestellter Vorhaben erreichen aufgrund der vorhandenen Abstände zwischen den Industriegebieten und den Wohngebieten nicht das Ausmaß schädlicher Umwelteinwirkungen. Bei den Auswirkungen durch Staub und Schadstoffen, Gerüchen und Erschütterungen handelt es sich um Emissionen, die betriebsspezifisch zu unterschiedlich sind, um sie im Bauleitplanverfahren allgemein behandeln zu können, soweit dies nicht durch konkrete Ansiedlungsabsichten untersetzt ist. Für Betriebe mit erheblichen Emissionen vorgenannter Stoffe ist ein Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG bzw. UVPG erforderlich, in dem die Auswirkungen konkret geprüft werden können.

6.4. Belange der Landwirtschaft

Durch die Entwicklung des Plangebietes sind die Belange der Landwirtschaft durch den Entzug von landwirtschaftlicher Nutzfläche erheblich betroffen. Es handelt es sich insgesamt um den Entzug von ca. 379.519 m² Ackerfläche. Die Flächen weisen einen sehr hohen Ertragswert auf. Es handelt sich um hochwertige Schwarzerdeböden, denen eine besondere Bedeutung für die Landwirtschaft auch als Anbaustandort für qualitativ hochwertigen Weizen zukommt.

Der Flächenentzug ist erheblich und irreversibel. Die Belange der Landwirtschaft werden erheblich beeinträchtigt. Ein Ausweichen auf andere Standorte auf denen die Belange der Landwirtschaft weniger beeinträchtigt werden ist jedoch nicht möglich, Gewerbebrachen, die für eine gewerbliche Entwicklung geeignet sind, sind in der Stadt Oschersleben (Bode) nicht mehr vorhanden, sie wurden inzwischen nachgenutzt oder sind bezüglich zulässiger Emissionen so eingeschränkt, dass sie sich nicht für eine allgemeine gewerbliche Nutzung eignen. Weiterhin soll ein bestehender Gewerbestandort erweitert werden. Dieser ist ausschließlich von hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Alternative Standorte stehen damit für die beabsichtigte Nutzung nicht zur Verfügung, so dass der Entzug der landwirtschaftlichen Nutzfläche nicht vermeidbar ist, wenn die gewerbliche Entwicklungsabsicht umgesetzt werden soll. Die Flächeninanspruchnahme wird mit den betroffenen Landwirten abgestimmt.

6.5. Belange des Eisenbahnverkehrs

Südlich grenzt an das Plangebiet die nach dem Allgemeinen Eisenbahn-Gesetz (AEG) gewidmete Eisenbahnstrecke Magdeburg-Halberstadt-Thale an. Aus Sicht der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen sind folgenden Hinweise zu beachten und einzuhalten: Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Gemäß § 4 Abs.3 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) sind Eisenbahnen verpflichtet, ihre Eisenbahninfrastruktur in betriebssicherem Zustand zu halten. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise, etc.) sind stets zu gewährleisten. Im Näherungsbereich des Plangebietes befinden sich betriebsnotwendige Kabel, Leitungen und Anlagen der DB Infra AG, IH Magdeburg. Die Funktionstüchtigkeit dieser

ist darf nicht beeinträchtigt werden. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten (Druckbereich), Gleise etc.) sind zu gewährleisten. Es wird auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Die DB InfraGO AG und von ihr beauftragte Unternehmen benötigen Zugangswege an die Bahnstrecken, um im Katastrophenfall und für Instandsetzungen schnell an die Bahnstrecke zu gelangen. Die Richtlinie "Anforderungen des Brand- und Katastrophenschutzes an Planung, Bau und Betrieb von Schienenwegen nach AEG" des Eisenbahn-Bundesamtes ist zu beachten.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Beim Einsatz von Kranen ist zusätzlich eine Krananweisung zu erstellen. Es ist zu verhindern, dass lose Teile in den Regellichtraum der Gleisanlagen gelangen können und es dadurch zu Gefährdungen des Eisenbahnbetriebes kommt. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB InfraGO AG, eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen. Auf eine gegebenenfalls erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass keine Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Dach-, Oberflächen-, Oberwasser und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Einfriedungen mit Zaunanlagen sind zur Bahneigentumsgrenze hin so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Gegebenenfalls ist eine Bahnerdung gemäß VDE Richtlinien vorzusehen. Aus Sicht der Deutschen Bahn wird angeregt, die Zaunanlage nicht direkt auf der Grundstücksgrenze, sondern mit einem Abstand von einem Meter zur Eigentumsgrenze der Bahn zu errichten.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle", besonders 88.0300A01 und A02, zu beachten.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen können Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

7. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Aufgrund des großen Abstandes zu Bereichen mit Wohnnutzungen werden keine erheblichen Auswirkungen auf Wohnanlagen erwartet.

Seitens eines Flächeneigentümers und des Pächters von ca. 20% der Gewerbeflächen wurden Bedenken geäußert, da dem Betrieb wesentliche Bewirtschaftungsflächen entzogen werden. Diese werden durch den Pächter nicht direkt bewirtschaftet. Im Rahmen des Pflugtausches mit dem derzeitigen Bewirtschafter, der NIB agro eGbR in Beckendorf erhält der Pächter jedoch andere Flächen zur Bewirtschaftung, die bei einer gewerblichen Nutzung entfallen. Es handelt sich dabei um 8,2 Hektar Fläche des insgesamt 94 Hektar bewirtschaftenden Betriebes und mithin um einen Verlust von 8,7% der bewirtschafteten Flächen. Dieser Verlust ist als erheblich einzustufen. Die Belange des Landwirtes werden beeinträchtigt. Die Stadt ist diesbezüglich in Verhandlung mit dem Flächeneigentümer, um soweit möglich Ersatzpachtland zur Verfügung zu stellen.

Der Öffentlichkeit wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.03/2024 "Gewerbegebiet Ost – Hinter dem Pfefferbache" in der Stadt Oschersleben (Bode) steht die Förderung wirtschaftlicher Belange durch eine bedarfsgerechte Entwicklung eines Gewerbebestandes und die Sicherung sowie Schaffung von gewerblichen Arbeitsplätzen im Vordergrund. Dem entgegen steht die erhebliche Beeinträchtigung der Belange von Natur und Landschaft und der Landwirtschaft im Plangebiet.

Die weiteren Belange, insbesondere des Immissionsschutzes wurden beachtet. Insgesamt rechtfertigt die mit dem Bebauungsplan verbundene Förderung der wirtschaftlichen Belange, vor allem der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, die Beeinträchtigung der Belange der Landwirtschaft und die Durchführung der Eingriffe in den Naturhaushalt.

9. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	388.466 m ²
• Baugebiete	323.089 m ²
– Industriegebiete	323.089 m ²
darin enthalten Flächen für Anpflanzungen	6.533 m ²
• öffentliche Straßenverkehrsflächen (Planung)	28.260 m ²
• öffentliche Straßenverkehrsflächen (Bestand)	5.262 m ²
• öffentliche Grünflächen (mesophiles Grünland)	15.642 m ²
• öffentliche Grünflächen (Grünanlage)	16.153 m ²

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr.03/2024 Gewerbegebiet Ost - Hinter dem Pfefferbache Stadt Oschersleben (Bode)

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	26
1.1. Ziele des Bebauungsplanes	26
1.2. Inhalt des Bebauungsplanes	26
1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	26
1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes	27
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	31
2.1. Naturräumliche Gliederung und Geologie	31
2.2. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	31
2.2.1. Schutzgut Mensch	31
2.2.2. Schutzgut Pflanzen und Biotope	31
2.2.3. Schutzgut Tiere	31
2.2.4. Schutzgut Boden / Fläche	32
2.2.5. Schutzgut Wasser	32
2.2.6. Schutzgut Landschaftsbild	33
2.2.7. Schutzgut Klima, Luft	33
2.2.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter	34
2.3. Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen	34
2.3.1. Wirkungszusammenhänge zwischen Vorhaben und Umwelt	34
2.3.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	35
2.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	37
2.5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	38
3. Ergänzende Angaben	38
3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	38
3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	39
3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	39

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

1.1. Ziele des Bebauungsplanes

- Entwicklung des Gewerbegebietes Ost für eine bedarfsgerechte Bereitstellung gewerblicher Bauflächen für die Ansiedlung und Entwicklung von Unternehmen im Mittelzentrum Oschersleben

1.2. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan umfasst folgende Festsetzungen:

1. Festsetzung von Industriegebieten südlich der Bundesstraße B246 mit einer Grundflächenzahl von 0,8, einer Baumassenzahl von 10,0, zwei Vollgeschossen und einer Bauhöhe bis 18 Meter auf einer Fläche von insgesamt 323.089 m², die im Bestand überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird
2. Ausschluss von Betrieben der Abstandsklasse 1 des ehemaligen Abstandserlasses des Landes Sachsen-Anhalt vom 25.08.2015, die einen Abstand von mindestens 1.500 Meter benötigen
3. Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Oschersleben (Bode), Regelung der Zulässigkeit von Betriebswohnungen, Ausschluss von Photovoltaik-Freiflächenanlagen
4. Regelung ausnahmsweiser Zulässigkeiten für Bauhöhen und Geschossigkeiten
5. Festsetzung von Erschließungsstraßen einschließlich der Wendeanlagen und des Anschlusses an die Bundesstraße B246
6. Festsetzung von Grünflächen für die Gestaltung von Flächen im Norden des Plangebietes zwischen der Bundesstraße 246 und der Planstraße A und entlang der Bahnstrecke
7. Festsetzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an den Außengrenzen der Bauflächen, Festsetzung eines Anpflanzgebotes für Straßenbäume entlang der Planstraßen B, C und D und in der Grünfläche im Norden des Gebietes

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

Gesamtfläche des Plangebietes	383.184 m ²
• Baugebiete	320.592 m ²
– Industriegebiete	320.592 m ²
darin enthalten Flächen für Anpflanzungen	8.724 m ²
• öffentliche Straßenverkehrsflächen (Planung)	28.260 m ²
• öffentliche Grünflächen (mesophiles Grünland)	18.139 m ²
• öffentliche Grünflächen (Grünanlage)	16.153 m ²

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) einschließlich der als Anhang 7 in die TA Luft integrierten Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)
Ziel des Umweltschutzes:
Vermeidung einer erheblichen Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen in benachbarten Gebieten durch Gewerbelärm sowie durch den Verkehr, Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe oder Geruchsemissionen der Betriebe
Art der Berücksichtigung:
Aufgrund des Abstandes des Gebietes von über 1.000 Meter zu schützenswerten Nutzungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist das Plangebiet auch für erheblich belästigende Betriebe geeignet. Betriebe der Abstandsklasse 1 des ehemaligen Abstandserlasses des Landes Sachsen-Anhalt vom 25.08.2015, die einen Abstand von mindestens 1.500 Meter benötigen, wurden ausgeschlossen. Ein konkreter fachgutachterlicher Untersuchungsbedarf wird nicht erkannt, so dass eine verbal-argumentative Beurteilung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes durch Lärm, Luftschadstoffe und Gerüche auf Grundlage typisierender Betrachtungen der zulässigen Betriebe erfolgt.
- Schutzgut Arten und Biotop
gesetzliche Grundlagen:
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
planerische Grundlagen:
Regionaler Entwicklungsplan der Planungsregion Magdeburg (2025), Landschaftsrahmenplan Landkreis Börde (Schube und Westhus, 1997), Landschaftsplan der Stadt Oschersleben (TU Berlin 1996), ökologisches Verbundsystems des Landes Sachsen-Anhalt, Planung von Biotopverbundsystemen im Bördekreis (November 2003)
Ziel 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 Landschaftauf 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 Gefährdungsgrad 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 Biotop 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:

Der Landschaftsrahmenplan empfiehlt über die gesetzlichen Vorgaben hinaus die Errichtung ökologischer Verbundstrukturen im Bördekreis. Eine besondere Rolle spielen dabei Vernetzungen entlang von Gewässern. Das Plangebiet ist hiervon nicht betroffen.

Der Landschaftsplan der Stadt Oschersleben (Bode) sieht das Plangebiet als gewerbliche Entwicklungsfläche vor.

Art der Berücksichtigung:

Erhebung der Biotoptypen im Plangebiet, Bewertung der Biotoptypen unter Berücksichtigung der Wechselwirkungen zum Umfeld, die Eingriffe in das Schutzgut wurden in der Begründung zum Bebauungsplan anhand des Bewertungsmodells des Landes Sachsen-Anhalt beziffert und Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe festgelegt.

Prüfung der Eignung des Plangebietes für besonders geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten. Berücksichtigung des Artenschutzes bei der Planung der Kompensationsmaßnahmen.

- Schutzgut Boden / Fläche

gesetzliche Grundlagen:

Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSch AG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan der Planungsregion Magdeburg (2025), Landschaftsrahmenplan Landkreis Börde (Schube und Westhus, 1997), Landschaftsplan der Stadt Oschersleben (TU Berlin 1996), ökologisches Verbundsystems des Landes Sachsen-Anhalt, Planung von Biotopverbundsystemen im Bördekreis (November 2003)

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, Sanierung erheblicher durch Schadstoffe belasteter Böden nach Erfordernis

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Der Regionale Entwicklungsplan 2025 legt für das Plangebiet Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft fest. Dieser Sachverhalt wird in die Abwägung eingestellt.

Art der Berücksichtigung:

Bewertung des Eingriffs in die Bodenfunktion aufgrund der vorgesehenen zusätzlichen Versiegelungen, Vorschläge zur Minimierung des Eingriffs, Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB

- Schutzgut Wasser
gesetzliche Grundlagen:
Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
planerische Grundlagen:
Landschaftsrahmenplan Landkreis Börde (Schube und Westhus, 1997), Landschaftsplan der Stadt Oschersleben (TU Berlin 1996), ökologisches Verbundsystems des Landes Sachsen-Anhalt, Planung von Biotopverbundsystemen im Bördekreis (November 2003)
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. Eine Betroffenheit des Schutzgutes ist für die beurteilungsrelevanten Planungsgegenstände nicht gegeben.
Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zur Sicherung der Ziele des Gesetzgebers sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.
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.Art der Berücksichtigung:
Eingriffe sind vor allem in das Schutzgut Grundwasser aufgrund der zusätzlichen Versiegelungen zu erwarten. Sie werden verbal argumentativ beschrieben und vom Umfang beziffert sowie Minderungsmaßnahmen vorgeschlagen.
- Schutzgut Luft / Klima
gesetzliche Grundlagen:
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)
planerische Grundlagen:
Landschaftsrahmenplan Landkreis Börde (Schube und Westhus, 1997), Landschaftsplan der Stadt Oschersleben (TU Berlin 1996), ökologisches Verbundsystems des Landes Sachsen-Anhalt, Planung von Biotopverbundsystemen im Bördekreis (November 2003)
Ziel des Umweltschutzes:
Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas
Art der Berücksichtigung:
Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes durch zusätzliche Versiegelungen und Emissionen der gewerblichen Nutzungen

- Schutzgut Landschaftsbild
gesetzliche Grundlagen:
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
planerische Grundlagen:
Landschaftsrahmenplan Landkreis Börde (Schube und Westhus, 1997), Landschaftsplan der Stadt Oschersleben (TU Berlin 1996), ökologisches Verbundsystems des Landes Sachsen-Anhalt, Planung von Biotopverbundsystemen im Bördekreis (November 2003)
Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder des Landschaftsschutzgebietes Börde
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf das Landschaftsbild, Eingrünung der gewerblichen Bauflächen durch allseitige Gehölzpflanzungen
- 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:
Berücksichtigung der Belange der archäologischen Denkmalpflege durch Beachtung der gesetzlichen Regelungen beim Auffinden von Funden und Befunden mit Merkmalen eines Kulturdenkmals
- Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Biosphärenreservate, Naturschutzgebiete (NSG) 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 Geltungsbereich beträgt ca. 500 Meter. Auswirkungen auf das FFH-Gebiet sind nicht zu erwarten.
In einem Abstand von ca. 100 Meter südlich des Geltungsbereiches befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Bodeniederung mit angrenzenden Hochflächen", das am 30.03.2001 durch den Bördekreis verordnet wurde. Die Verordnung gilt in der Fassung der Änderung vom 20.11.2011. Das Plangebiet hat Auswirkungen auf das Landschaftsbild des Landschaftsschutzgebietes. Aufgrund der Ebenheit des Geländes werden bauliche Anlagen im Gebiet aus dem Landschaftsschutzgebiet wahrnehmbar sein.
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. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden

2.1. Naturräumliche Gliederung und Geologie

Das Plangebiet befindet sich an der Grenze der Landschaftseinheiten der Magdeburger Börde, die sich nach Norden fortsetzt, und der Niederung der Bode und des Großen Bruch im Süden. Die Fläche weist eine geringe Reliefenergie auf. Die Niederung der Bode ist in das flachhügelige Relief nur gering eingetieft. Die Höhenunterschiede zwischen der Bode und dem Plangebiet betragen ca. 2 bis 3 Meter. Die Geologie wird durch die im Gebiet vorhandenen Lösssedimente über Schichten des Trias und des Paläozoikums gebildet. Die Aue des Großen Bruchs und der Bode entstand durch Salzabwanderungen im Untergrund, die in tertiärer Zeit durch braunkohlenhaltige Sedimente und in quartärer Zeit durch glazifluviale Sedimente überlagert wurden.

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

2.2.1. Schutzgut Mensch

Lärm: Schützenswerte Nutzungen befinden sich im Umfeld des Plangebietes in einem Abstand von ca. 1.100 Meter im Osten mit dem dörflichen Wohngebiet in Andersleben (Zur Siedlung Nr.8) und ca. 1.360 Meter im Westen mit dem Wohngebäude Anderslebener Straße Nr.3 in einer Gemengelage. Vom Plangebiet gehen im Bestand keine erheblichen Lärmemissionen aus. Das Gebiet wird landwirtschaftlich als Ackerfläche bewirtschaftet.

Auf das Gebiet wirken von Norden der Lärm der Bundesstraße B246 und der Anlagenlärm der Motorsport Arena Oschersleben. Im Süden grenzt die Bahnstrecke Magdeburg – Halberstadt an, von der Lärmemissionen ausgehen, die auf das Gebiet einwirken.

Naherholung: Das Plangebiet hat für die Naherholung keine Bedeutung. Es ist nicht durch Wege erschlossen und wird nicht zur Naherholung genutzt.

2.2.2. Schutzgut Pflanzen und Biotop

Die Aufnahme der Biotoptypen erfolgt durch eine Biotoptypenkartierung. Das Plangebiet des Bebauungsplanes fast vollständig als Ackerfläche des Feldblocks DESTLI 0507170272 genutzt. Am Südrand reichen ruderales Gras- und Staudenfluren auf der Nordseite des Bahndamms in das Plangebiet. Im Südwesten berührt der Pfefferbach das Gebiet.

Bewertung:

Die Biotopausstattung des Plangebietes ist naturschutzfachlich überwiegend als geringwertig und am Südrand des Gebietes als mittelwertig zu bewerten. Hochwertige Biotop, darunter geschützte Biotop und Landschaftsbestandteile, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

2.2.3. Schutzgut Tiere

Für das Plangebiet wird eine artenschutzrechtliche Kartierung durch ein Landschaftsplanungsbüro erarbeitet. Die Aussagen zum Schutzgut werden nach Abschluss der Kartierarbeiten ergänzt.

2.2.4. Schutzgut Boden / Fläche

Bestand

Die im Plangebiet vorkommenden Böden werden überwiegend durch Lößablagerungen gebildet. Der Bodenatlas Sachsen-Anhalt kartiert für das Plangebiet überwiegend Kolluviallöß-Schwarzgleye, die sich im Bereich der Bodeaue fortsetzen. Die Kolluviallöß-Schwarzgleye weisen eine geringe bis mittlere Durchlässigkeit, ein sehr hohes Puffervermögen für Schadstoffe und ein hohes Ertragspotential auf.

Vorbelastungen

Die im Plangebiet vorkommenden, landwirtschaftlich genutzten Böden sind auf den ehemaligen Ackerflächen durch intensive mechanische Bearbeitung, Düngung und den Einsatz von Bioziden vorbelastet, jedoch unversiegelt.

Bewertung

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 allgemeine Bedeutung. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit Biozid- und Düngereinsatz ist die Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes beeinträchtigt. Die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen sind hoch ausgeprägt. Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist durchschnittlich ausgeprägt. In tieferen Bodenschichten ist sie weitgehend unbeeinträchtigt. Die Nutzungsfunktionen weisen aufgrund der hohen Bodenfruchtbarkeit eine hohe Bedeutung für die landwirtschaftliche Nutzung auf. Insgesamt sind die Böden von hoher Bedeutung für das Schutzgut.

Altlasten

Gemäß der Aussagen des Flächennutzungsplanes der Stadt Oschersleben (Bode) befinden sich im Geltungsbereich keine Altlastverdachtsflächen und Altlasten.

2.2.5. Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Westlich des Plangebietes verläuft der Pfefferbach, der südwestlich der Flächen in den Lehnertsgraben mündet. Das Plangebiet berührt den Pfefferbach im Südwesten. Der Bachverlauf ist als naturfernes, eingetieftes Gewässer einzustufen. Südlich befindet sich der Durchlass durch die Bahnstrecke.

Bestand Grundwasser

Der Grundwasserleiter wurde in einer Tiefe von ca. 3 bis 4 Meter unter der Geländeoberfläche festgestellt. Der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) wurde im wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag mit 1,94 Meter unter GOK ermittelt. Das Plangebiet weist eine durchschnittliche Grundwasserneubildungsrate auf. Die Grundwasserfließrichtung ist auf die Bode nach Süden ausgerichtet. Das Pufferungsvermögen der Bodenoberschichten ist unterschiedlich. Aufgrund des Grundwasserflurabstandes ist das Grundwasser gering bis durchschnittlich geschützt. Eine Nutzung des Grundwasserleiters zur Trinkwassergewinnung findet nicht statt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten und außerhalb von Gebieten mit einem Hochwasserrisiko.

Vorbelastung

Beeinträchtigungen des Grundwassers bestehen durch den Eintrag von Schadstoffen (Phosphate, Sulphate, Nitrate) aus der intensiven Landwirtschaft. (konkrete Untersuchungen liegen nicht vor)

Bewertung

Aufgrund der geringen Mächtigkeit der Deckschichten besteht bei Berücksichtigung des Puffervermögens der Bodenoberschichten eine durchschnittliche bis hohe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag in das Grundwasser. Die ökologische Funktionsfähigkeit des Schutzgutes Grundwasser ist durch die Vorbelastungen nur gering beeinträchtigt. Insgesamt ist die Fläche für das Schutzgut als von allgemeiner Bedeutung einzustufen.

2.2.6. Schutzgut Landschaftsbild

Bestand

Das Plangebiet wird nördlich durch die Bundesstraße B246 und südlich durch die Bahnstrecke Magdeburg – Halberstadt begrenzt. Im Westen grenzen gewerbliche Nutzungen an und nördlich der Bundesstraße B246 befindet sich die Motorsport Arena Oschersleben. Das Plangebiet selbst wird als Ackerfläche intensiv genutzt und ist ausgeräumt. Gliedernde Strukturen sind nicht vorhanden. Im Süden an der Bahnstrecke befinden sich Einzelsträucher und Strauchgruppen. In einer Entfernung von ca. 100 Meter südlich des Plangebietes beginnt am Lehnertsgraben das Landschaftsschutzgebiet Bodeniederung mit angrenzenden Hochflächen. Dieses wird im Norden durch eine geschlossene Gehölzpflanzung am Lehnertsgraben begrenzt, so dass das Plangebiet nur begrenzt in die Bereiche des Landschaftsschutzgebietes hinein wirkt.

Bewertung

Der Landschaftsplan schätzt die Qualität des Landschaftsbildes als geringwertig ein. Unter Berücksichtigung der drei Faktoren Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft besitzt das Planungsgebiet insgesamt einen geringen landschaftlichen Eigenwert. Maßgeblich hierfür sind die technischen Überprägungen durch benachbarte Verkehrsanlagen und die angrenzende gewerbliche Nutzung. Die Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen des Landschaftsbildes ist als gering einzustufen, da Auswirkungen auf die geschützten Landschaftsräume durch die Gehölze am Lehnertsgraben gemindert werden.

2.2.7. Schutzgut Klima, Luft

Bestand

Regionalklimatisch ist das Plangebiet der Klimazone des gemäßigten Ost- bzw. Mitteldeutschen Binnenlandklimas zuzuordnen. Innerhalb dieser Zone befindet es sich in einem Übergangsbereich zwischen dem atlantisch beeinflussten Westen und dem kontinental geprägten Osten. Das langjährige Temperaturmittel beträgt ca. 9,8 °C. Die Hauptwindrichtung ist West. Das Plangebiet ist bisher dem Freilandklimatop zuzuordnen.

Die wesentlichen Frischluftströme um Oscherleben verlaufen entlang der Niederung des Großen Grabens und der Bodeaue. Das Plangebiet wird hiervon nicht berührt.

Bewertung

Die ökologische Funktionsfähigkeit des Schutzgutes Klima / Luft wird als vorbelastet bewertet. Das Gebiet ist bisher lufthygienisch durch die Bundesstraße B246 und die Motorsport Arena Oschersleben vorbelastet. Es hat eine geringe Bedeutung für das Schutzgut.

2.2.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Das Plangebiet ist bisher nicht als archäologischer Relevanzbereich bekannt. Der Sachverhalt wird nach Vorliegen der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie ergänzt.

Sonstiges Sachgut sind durch die Planung nicht erkennbar betroffen.

2.3. **Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen**

2.3.1. Wirkungszusammenhänge zwischen Vorhaben und Umwelt

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich Auswirkungen auf die Umwelt, die im Folgenden entsprechend ihrer Intensität beschrieben werden. Vor allem die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen werden als irreversibel und dauerhaft prognostiziert. Die baubedingten Wirkungen sind zeitlich befristet und zumeist reversibel.

Die Planung lässt folgende dauerhaften und irreversiblen, anlagebedingten Auswirkungen erwarten:

- Vernichtung der ökologischen Bodenfunktionen durch Versiegelung bisher intakter Böden (Baukörper, Verkehrsflächen)
- Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung im Bereich Versiegelungsflächen und durch Ableitung von Oberflächenwasser
- Beeinträchtigung der mikroklimatischen Verhältnisse durch Wegfall von Kaltluftsammlflächen und durch Wärmeabstrahlung der geplanten Baukörper
- Beseitigung vorhandener Biotopstrukturen
- Überformung des Landschaftsbildes, Unterbrechung von Sichtbeziehungen

Baubedingte Auswirkungen der Planung sind:

- Inanspruchnahme von Böden für Baustelleneinrichtung und Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen
- Abgrabungen, Aufschüttungen, Umlagerungen bzw. Verdichtung von Böden
- Luftverunreinigung (Emissionen von Baumaschinen und Transportfahrzeugen)
- Emission von Erschütterungen und Lärm
- Zerstörung von Lebensräumen durch bauzeitliche Inanspruchnahme
- negative visuelle Wirkungen des Baustellenbetriebs

Die baubedingten Auswirkungen können aufgrund ihrer zeitlich begrenzten Wirkdauer durch Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen auf ein unerhebliches Minimalmaß reduziert werden.

Folgende betriebsbedingten Auswirkungen der Planung sind als irreversibel und dauerhaft zu bewerten:

- Luftschadstoff-, Geruchs- und Lärmemissionen aus Lieferverkehr und gewerblicher Nutzung
- Lichtemissionen durch Fahrzeuge und Gewerbe
- Anfall von klärungsbedürftigen Abwässern
- Anfall von entsorgungspflichtigem Müll

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

- Schutzgut Mensch

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden im Wesentlichen durch die plangegebenen Emissionen des Plangebietes bestimmt. Für die Naherholung hat das Gebiet keine Bedeutung. Im Rahmen der Bebauungsplanung sind vor allem die Lärmemissionen zu untersuchen, da diese als gebietstypisch für Industriegebiete angenommen werden können. Industriebetriebe dienen Betrieben, die in Bezug auf Lärmemissionen erheblich belästigen. Zur Verminderung von Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen sind zwei Varianten zur Verminderung von Beeinträchtigungen möglich, die Festsetzung von Emissionskontingenten für das Plangebiet oder für Teilflächen oder die Steuerung nach dem Abstandserlass Sachsen-Anhalt. Da sich die nächstgelegenen Immissionsorte im Abstand von 1.360 Meter im Westen und von 1.100 Meter im Osten befinden und in räumlicher Nähe keine wesentlichen Immissionsorte vorhanden sind, wird eine Steuerung nach dem Abstandserlass Sachsen-Anhalt vom 25.08.2015 auf der Ebene der Bauleitplanung als ausreichend eingeschätzt. Ausgeschlossen wurden die Betriebe der Abstandsklasse 1, die einen Abstand von 1.500 Meter erfordern. Dieser ist vorliegend nicht gegeben.

Auswirkungen durch sonstige Emissionen (Luftschadstoffemissionen, Geruchsemissionen, Lichtemissionen, Gefährdungspotenzial) sind im Rahmen der Bauleitplanung nur im Hinblick auf Betriebe zu beurteilen, die kein gesondertes Genehmigungsverfahren nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz benötigen. Für immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Betriebe erfolgt die Beurteilung im jeweiligen immissionsschutzrechtlichen Verfahren. Durch diese nicht nach Immissionsschutzrecht genehmigungspflichtigen Betriebe sind erhebliche Beeinträchtigungen der schützenswerten Nutzungen nicht zu erwarten.

- Schutzgut Pflanzen und Biotope

Die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Bebauungsplanung beschränkt sich im Wesentlichen auf die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen, die je nach Art und Maß der geplanten Nutzungen zulässig sind. Nicht im Rahmen der vorstehenden Aufstellung des Bebauungsplanes auszugleichen sind Eingriffe, die bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes bestanden.

Die Festsetzung von Industriegebieten und der Erschließungsstraßen betrifft ausschließlich den Biotoptyp intensiv genutzter Acker (AI).

Der im Plangebiet vorhandene mittelwertige Biotoptyp URA Ruderalflur gebildet aus ausdauernden Arten befindet sich am Südrand des Gebietes. Er soll soweit möglich in die Gestaltung der dort festgesetzten Grünflächen einbezogen werden.

Aufgrund der großflächigen Inanspruchnahme der Ackerflächen erfolgt ein Eingriff in das Schutzgut. Dieser wird teilweise kompensiert durch die Entwicklung der Maßnahmenfläche, der Grünflächen und der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am Rand der gewerblichen Bauflächen.

- Schutzgut Tiere

Ergänzung nach Vorliegen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages

- Schutzgut Boden / Fläche

Die neu geplante Industriegebietsfläche beträgt 31,71 Hektar. Hinzu kommen 2,83 Hektar neu geplante Straßenverkehrsfläche, von denen ca. 2,2 Hektar durch Straßen überdeckt werden. Durch Überbauung und Versiegelung im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes können bei einer GRZ von 0,8 alle Bodenfunktionen auf insgesamt ca. 27,57 Hektar verloren gehen. Der Eingriff in die Bodenfunktion ist erheblich und irreversibel. Im Falle der Überbauung resultiert für die betroffenen Böden aufgrund der starken Flächenversiegelung eine hohe Beeinträchtigungsintensität.

Eine Verringerung der Auswirkungen auf die Bodenfunktion ist aufgrund der Flächenansprüche der industriellen Nutzung nicht möglich. Eine Verringerung der Nutzungsintensität durch eine Verringerung des zulässigen Überbauungsgrades hätte lediglich eine Extensivierung der Nutzung und damit einen noch höheren Gesamtbedarf an Flächen zur Folge. Hierdurch würde insbesondere in das Schutzgut Fläche stärker eingegriffen.

Insgesamt ist festzustellen, dass ein nachhaltiger und erheblicher Eingriff in die Bodenfunktion zurück bleibt. Dieser Eingriff ist durch die unter Punkt 2.4. des Umweltberichtes bezeichneten Maßnahmen zu mindern. Zur Minimierung des Eingriffs und zur sachgerechten Wiederverwendung der landwirtschaftlichen Böden sollte ein Bodenverwertungskonzept erarbeitet werden. Der Eingriff bedarf der planexternen Kompensation.

- Schutzgut Wasser

Grundwasser: Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Wasserhaushalt stehen vor allem im Zusammenhang mit der Zunahme der Versiegelung und der dadurch verringerten Versickerungsrate. Das Grundwasser steht im Plangebiet in einer Tiefe von ca. 3 - 4 Meter an. Die Geschützhöhe ist durchschnittlich bis gering. Die Flächeninanspruchnahme vermindert die Möglichkeiten der flächenhaften Versickerung und begrenzt sie auf die im Straßenseitenraum und auf den Grundstücken vorzusehende Niederschlagswasserversickerungen. Grundsätzlich ist das gesamte Niederschlagswasser im Plangebiet zur Versickerung zu bringen. Dies ist gemäß den Ergebnissen des wasserwirtschaftlichen Fachbeitrages möglich. Durch die Planung bleibt somit nur ein geringer Eingriff in das Schutzgut zurück.

Oberflächenwasser: Oberflächengewässer sind nicht untermittelbar betroffen. Bei der vorgesehenen Niederschlagswasserversickerung im Plangebiet ist ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss nicht zu erwarten.

- Schutzgut Klima/Luft

Mit der Zunahme der Versiegelung und der Baumassen zu Lasten von Freiflächen (Ackerflächen) wird die Aufheizung bei Sonneneinstrahlung erhöht und die nächtliche Abkühlung und Luftfeuchtigkeit verringert. Der Bereich wird von einer frischluftleitenden Fläche zu einem klimatischen Überwärmungsbereich. Der Geltungsbereich liegt jedoch nicht in einer ausgeprägten Frischluft- oder Kaltluftbahn, so dass die Auswirkungen auf das Baugebiet selbst und geringe angrenzende Flächen begrenzt bleiben werden.

Bei Durchführung der Planung werden die lufthygienischen Funktionen der vorhandenen Vegetationsstrukturen eingeschränkt. Ferner sind Einträge von Luftschadstoffen sowie Abgase, Stäube und Abwärme aus den geplanten Industriebetrieben sowie Abgase und Feinstaub aus dem zu erwartenden Liefer- und Transportverkehr zu erwarten.

- Schutzgut Landschaftsbild

Durch die vorgesehene Bebauung auf derzeit überwiegend unbebaubarer Freifläche erfolgt ein Eingriff in das Landschaftsbild. Das Landschaftsbild wird nachhaltig verändert. Ein derzeit wahrnehmbarer Offenlandbereich wird durch Gewerbebauten verstellt. Dies ist von der Bundesstraße B246 und von der Bahnstrecke Magdeburg – Halberstadt aus wahrnehmbar. Aufgrund des Angrenzens an bestehende gewerbliche Bauflächen ist das Landschaftsbild vorbelastet. Von den Flächen des Landschaftsschutzgebietes Bodeniederung mit angrenzenden Hochflächen ist das Plangebiet aufgrund der Abschirmung durch eine Gehölzreihe am Lehnertsgraben kaum wahrnehmbar. Die Fernwirkung auf das Landschaftsbild wird wesentlich durch die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Aufgrund der Beschränkung der Gebäudehöhe auf 18 Meter bleibt die Beeinträchtigung im Rahmen der Vorprägung durch die vorhandenen gewerblichen Bauflächen. Hierdurch wird die Beeinträchtigung gemindert.

Die Beeinträchtigungsintensität wird aufgrund der Vorbelastungen durch die vorhandenen gewerblichen Bauflächen als mäßig eingeschätzt. Insbesondere ist die Empfindlichkeit des Land-

schaftsbildes gegenüber Veränderungen aufgrund der Vorprägung durch technische Anlagen gering. Der Eingriff in das Schutzgut wird als nachrangig gegenüber dem erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden erkannt. Für die Naherholung hat das Gebiet keine Bedeutung.

- Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Zuge der geplanten Bebauung sind die geltenden gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt für die Erhaltung von Kulturdenkmalen und die Meldepflicht für archäologische Funde und Befunde zu beachten.

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Für das Plangebiet bedeutsam sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Grundwasser und Pflanzen / Tiere. Infolge der geplanten Versiegelung von Böden gehen Vegetationsstrukturen verloren, die geplante Überbauung führt zu einer Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung. Bedingt durch die Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kommt es zu einer Verminderung von Stoffeinträgen in das Grundwasser.

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen bzw. des ökologischen Risikos der Planung durch sich potenzierende Wechselwirkungen oder die Summationswirkung von Beeinträchtigungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

2.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

festgesetzte Maßnahmen:

- Ausschluss von Betrieben der Abstandsklasse 1 des Abstandserlasses des Landes Sachsen-Anhalt vom 25.08.2015
- Festsetzung von Lärmschutz für im Plangebiet ausnahmsweise zulässige Wohnnutzungen
- Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen im Plangebiet auf 18 Meter
- Festsetzung öffentlicher Grünflächen zur Ergänzung der Grünflächen an der Bundesstraße B246 und entlang der Bahnfläche im Süden
- Festsetzung zur Anpflanzung einer 5 Meter breiten Hecke an den Außengrenzen des Plangebietes zur Eingrünung gegenüber der offenen Landschaft und der Anpflanzung von einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen auf der Fläche
- Festsetzung von Anpflanzgebieten im Straßenraum der Erschließungsstraßen und innerhalb der Grünflächen an der Bundesstraße B246

planexterne Kompensationsmaßnahmen:

Die planexternen Kompensationsmaßnahmen sind über eine vertragliche Sicherung mit der Stiftung Kulturlandschaft Sachsen-Anhalt vorgesehen. Die Maßnahmen sollen abschnittsweise entsprechend der Beanspruchung von Teilflächen des Plangebietes angekauft werden. Die Kompensation erfolgt gemäß § 1a Abs.3 Satz 4 BauGB durch vertragliche Vereinbarungen. Gesonderter Festsetzungen im Bebauungsplan bedarf es hierfür nicht.

Maßnahmenempfehlungen:

- Durchführung von Oberflächenbefestigungen möglichst in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise
- Erarbeitung eines Bodenverwertungskonzeptes
- 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

2.5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Sachverhalt wurde im Verfahren der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oschersleben (Bode) geprüft. Er bedarf daher keiner Behandlung im vorliegenden Verfahren.

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 wurde nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vorgenommen. Dieses Bewertungsmodell stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen natur-schutzfachlichen 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 der planungsrechtlichen Ausgangssituation
- Konfliktanalyse
- Vorschlag von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich/Ersatz

Die Bestandsanalyse basiert auf den Ergebnissen der bisher erarbeiteten Planungen, Kartierungen und einer ergänzenden Begehung. Eine Biotoptypenkartierung und eine artenschutzrechtliche Untersuchung sind beauftragt. Die Bedeutung der Biotope wurde entsprechend Anlage 1 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung) eingestuft.

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 externe Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgeschlagen und nach Art, Umfang, Standort und zeitlicher Abfolge dargestellt. Bezüglich der Übernahme in den Bebauungsplan und zur Überwachung der geplanten Maßnahmen werden Hinweise gegeben. Bei der vergleichenden Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich erfolgt eine Bilanzierung (ebenfalls nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt).

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

- Prüfung der Einhaltung der Höhenbegrenzung und der Herstellung der festgesetzten Anpflanzungen im Bauantragsverfahren und im Rahmen bauordnungsrechtlicher Abnahmen
- Sicherung der externen Kompensationsmaßnahmen

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.03/2024 Gewerbegebiet Ost - Hinter dem Pfefferbache ermittelt und dargestellt. Die Planung beinhaltet die Erweiterung des bestehenden Standortes für Gewerbe und Industrie im Gewerbegebiet Ost an der Bundesstraße B246 im Umfang von ca. 38,32 Hektar.

Die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen werden durch die Versiegelung von bisher unbebauten Ackerflächen verursacht. Die Böden in den Gewerbe- und Industriegebieten können bis zu 80% versiegelt werden. Hierdurch geht die Bodenfunktion vollständig verloren. Der Eingriff in die Bodenfunktion ist nicht reversibel. Die durch die geplante Bebauung veränderten Böden gehen verloren bzw. die Muttererde wird gemäß § 202 BauGB einer anderweitigen Nutzung zugeführt. Der Eingriff kann im Plangebiet nicht kompensiert werden. Er bedarf der externen Kompensation.

Die Eingriffe in die Pflanzen- und Tierwelt sind bezüglich der Biotopfunktion des Plangebietes gering. Es tritt ein Verlust von Ackerflächen ein, der im Plangebiet nicht vollständig kompensiert werden kann. Der Eingriff in den Grundwasserhaushalt bleibt gering, da die Untergrundverhältnisse eine Niederschlagswasserversickerung im Plangebiet zulassen.

Der Eingriff in die Schutzgüter Luft / Klima bleibt lokal begrenzt, da das Plangebiet nicht Bestandteil der Frischluftleitbahnen ist und die Klimafunktion im Plangebietsumfeld kaum beeinträchtigt ist.

Die Eingriffe in das Landschaftsbild sind erheblich. Aufgrund der Vorprägung durch vorhandene Gewerbebauten und die Begrenzung zulässiger Bauhöhen besteht eine Vorbelastung.

Planbedingte Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen werden durch einen Ausschluss von Betrieben der Abstandsklasse 1 gemindert.

Im Bebauungsplan wurden folgende Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffswirkungen festgesetzt:

- Ausschluss von Betrieben der Abstandsklasse 1 des Abstandserlasses des Landes Sachsen-Anhalt vom 25.08.2015
- Festsetzung von Lärmschutz für im Plangebiet ausnahmsweise zulässige Wohnnutzungen
- Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen im Plangebiet auf 18 Meter
- Festsetzung öffentlicher Grünflächen zur Ergänzung der Grünflächen an der Bundesstraße B246 und für die Niederschlagswasserableitung nach Süden
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Anlage einer Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung im Südwesten des Gebietes
- Festsetzung zur Anpflanzung einer 5 Meter breiten Hecke an den Außengrenzen des Plangebietes zur Eingrünung gegenüber der offenen Landschaft und der Anpflanzung von einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen auf der Fläche
- Festsetzung von Anpflanzgebieten im Straßenraum der Erschließungsstraßen und innerhalb der Grünflächen an der Bundesstraße B246

Weitere Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe im Plangebiet selbst sind nicht möglich. Das Kompensationsdefizit wird extern kompensiert.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes vertretbar, da der verbleibende Eingriff in den Naturhaushalt extern kompensiert wird.

Stadt Oschersleben (Bode), April 2026