

# **Entwurf für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange**

PROJEKT:

## **Umweltbericht zum Bebauungsplan Nummer 81 „Wohngebiet an der Gommerschen Straße“ in Schönebeck OT Pretzien**

---

Datum  
9. Juni 2025

## Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung.....	2
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes .....	2
1.2	Bedarf an Grund und Boden für das geplante Vorhaben .....	3
1.3	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen.....	3
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	5
3.	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	10
4.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	12
5.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	12
6.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	14
7.	Ergänzende Angaben.....	15
7.1	Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung.....	15
7.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung .....	15
7.3	Hinweise und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen.....	15
8.	Ausgleichsberechnung: .....	16
9.	Vorschläge für textliche Festlegungen .....	17

## 1. Einleitung

### 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck (Elbe) sind die Flächen des Geltungsbereiches als Grün- und Gewerbeflächen dargestellt. Während sich die Gewerbefläche innerhalb des Geltungsbereiches der rechtskräftigen Innenbereichs- und Arrondierungssatzung befindet, ist die Grünfläche dem Außenbereich zuzuordnen. Zur planungsrechtlichen Vorbereitung der Ausweisung von Einfamilienhausbebauung ist ein Bebauungsplan aufzustellen und der Flächennutzungsplan im einem Parallelverfahren zu ändern.

### Ziel für den Bebauungsplan

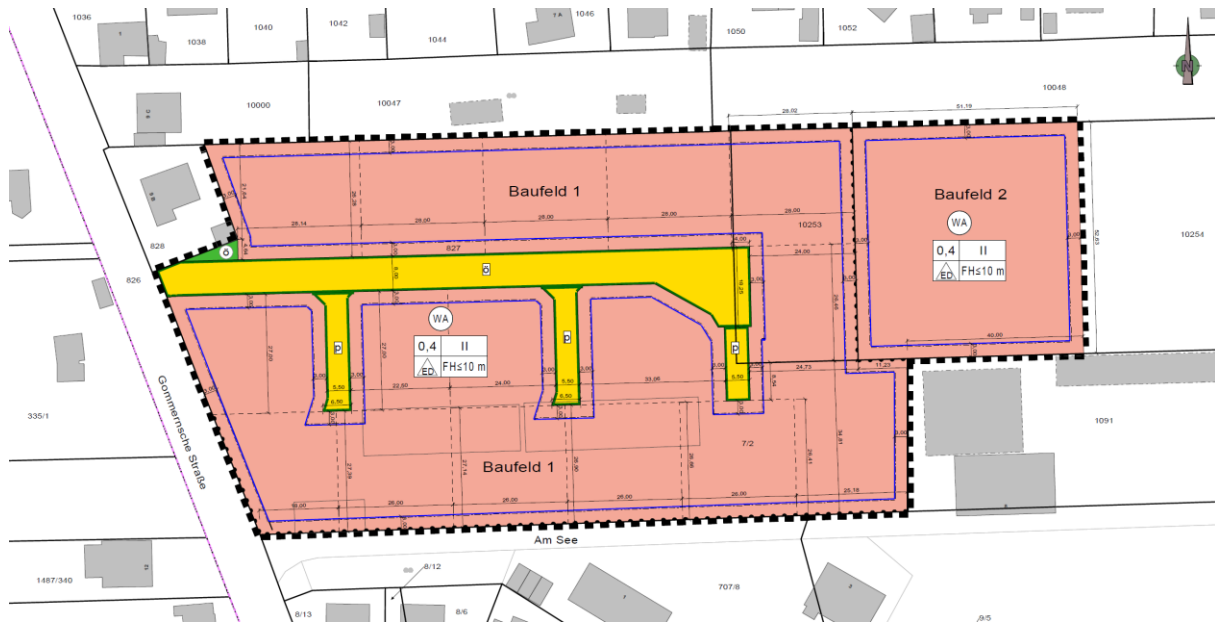
Ausweisung eines Wohngebietes auf einer innerörtlichen Fläche mit den folgenden Eckdaten:

- Allgemeines Wohngebiet
- GRZ = 0.4
- Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig
- Maximal II geschossige Bebauung
- Firsthöhe maximal 10,0 m.

### Abgrenzung und Fläche des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Gemarkung Pretzien, Flur 1 und betrifft die Flurstücke 7/2; 827; 10253 und 10254 (tlw.).

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,6 ha.



Entwurf des Bebauungsplanes

## 1.2 Bedarf an Grund und Boden für das geplante Vorhaben

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 1,6049 ha. Diese setzt sich aus den folgenden Teilflächen zusammen:

- Auf den Flurstücken 827, 10253 und Teilflächen 10254 der Flur 1 findet man intensiv genutztes Grünland mit Strauchgruppen und entlang der Südgrenze einzelne Sträucher und Bäume.
- Auf dem Flurstück 7/2 der Flur 1 wurde ein Gewerbebetrieb errichtet. Es handelt sich um ein Bauunternehmen. Die Flächen sind fast vollständig überbaut und werden gewerblich genutzt.

## 1.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

### Gesetzliche Grundlagen:

#### Baugesetzbuch (BauGB)

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

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

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

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

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landesnaturschutzgesetz Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)  
Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit von Boden, Wasser, Luft, Klima, Tier- und Pflanzenwelt (einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume) sowie der biologischen Vielfalt, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft im Sinne einer nachhaltigen umweltgerechten Entwicklung auf Dauer gesichert werden. Daneben sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes zu berücksichtigen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Europarechtlicher Artenschutz

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich (Habitat-schutz) geschützte und auf nationaler Ebene gleichgestellte Arten zu prüfen. Im Zuge des Bauvorhabens werden keine gesonderten faunistischen Untersuchungen durchgeführt.

### **Fachplanungen: Flächennutzungsplan**

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Der Geltungsbereich kann für die Beurteilung und Beschreibung grob in zwei Flächen eingeteilt werden, einmal der nördliche Teil mit den Flurstücken 827, 10253 und Teilflächen 10254 der Flur 1 und dann der südliche Teil mit Flurstück 7/2 der Flur 1. Der nördliche Teil besteht aus einer Grünlandfläche und auf den südlichen Flächen wurde ein Baubetrieb errichtet.

### **Schutzgut Mensch**

Der Umweltbereich (Schutzgut) Mensch beschreibt die Lebensbedingungen und die Nutzungsansprüche bzw. Nutzung des Raumes durch den Menschen. Dies sind hauptsächlich:

- Wohnnutzung und Gesundheit
- gewerbliche Nutzung
- Erholungsnutzung
- Verkehr

Bei der Hauptfläche handelt es sich um eine ehemalige Ackerfläche, die seit einigen Jahren nicht mehr genutzt wird. Hier wurde Grünland angelegt und an einer Stelle hat sich auf der Fläche ein Gebüsch angesiedelt. Weitere Gehölze findet man am südlichen Rand der Fläche an der Grenze zum benachbarten Baubetrieb. Dort sind auch einzelne Bäume zu finden. Der südliche Teil des Geltungsbereichs wird durch die baulichen Anlagen eines Baubetriebs geprägt. Hier findet man eine große Halle, Lagerflächen, Abstellflächen und die Erschließungswege. Diese Fläche ist fast vollständig versiegelt.

#### **Wohnnutzung:**

Eine Wohnnutzung ist in der Umgebung des Vorhabens zu finden (Wohngebiete an der Gommerschen Straße). Direkt im Geltungsbereich sind keine Wohnungen vorhanden.

#### **Gewerbliche Nutzung:**

Eine gewerbliche Nutzung (Baubetrieb) findet man im südlichen Teil des Geltungsbereichs. Hier steht eine Lagerhalle mit Abstellflächen und Lagerplätzen für einen Baubetrieb.

#### **Erholungsnutzung:**

Eine Erholungsnutzung besteht bisher nicht.

#### **Verkehr:**

Verkehrlich wird die Fläche über die Gommersche Straße erschlossen.

### Untersuchungsumfang:

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

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

#### Potentielle natürliche Vegetation:

Als potentielle natürliche Vegetation kann man für den Untersuchungsraum einen typischen Haselwurz - Labkraut – Traubeneichen – Hainbuchenwald annehmen (Quelle: Bericht des Landesamtes für Umweltschutz (Sonderheft 1/2000) – „Karte der potentiellen natürlichen Vegetation von Sachsen-Anhalt“). Im Untersuchungsraum sind keine Reste dieser Pflanzengesellschaft mehr vorhanden.

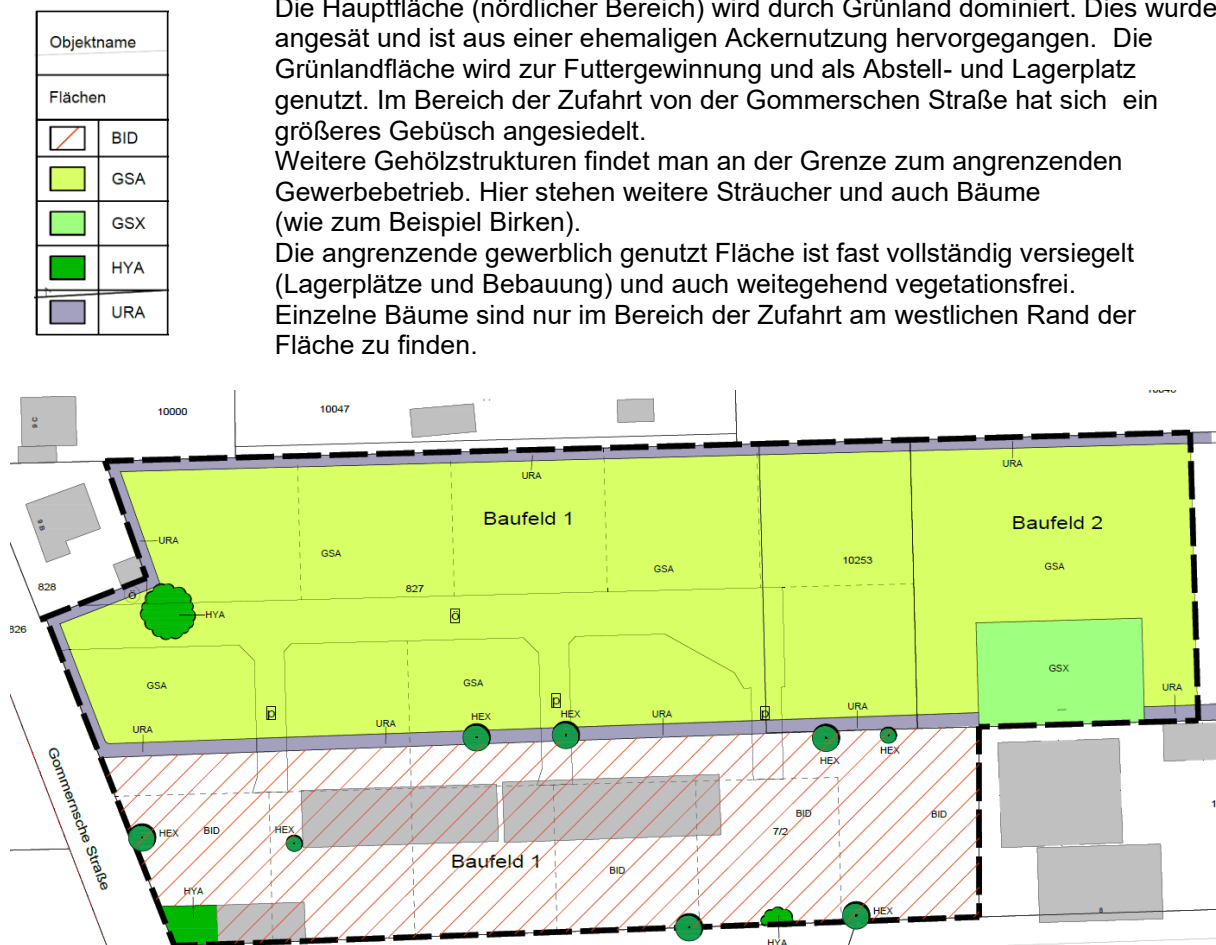
#### Vorhandener Bestand:

Die Hauptfläche (nördlicher Bereich) wird durch Grünland dominiert. Dies wurde angesät und ist aus einer ehemaligen Ackernutzung hervorgegangen. Die Grünlandfläche wird zur Futtergewinnung und als Abstell- und Lagerplatz genutzt. Im Bereich der Zufahrt von der Gommerschen Straße hat sich ein größeres Gebüsch angesiedelt.

Weitere Gehölzstrukturen findet man an der Grenze zum angrenzenden Gewerbebetrieb. Hier stehen weitere Sträucher und auch Bäume (wie zum Beispiel Birken).

Die angrenzende gewerblich genutzte Fläche ist fast vollständig versiegelt (Lagerplätze und Bebauung) und auch weitgehend vegetationsfrei.

Einzelne Bäume sind nur im Bereich der Zufahrt am westlichen Rand der Fläche zu finden.



#### Biotopkartierung

#### Vorkommende Biotoptypen:

#### Erläuterung der Tabelle:

XQV	Biotoptyp entsprechend der Kartieranleitung Lebensraumtypen Sachsen –Anhalt vom LAU 11.05.2010
Erläuterung zum Biotoptyp.	

#### Tabelle: Biotoptypen

GSX	Devastiertes Grünland mit starken Narbenschäden
Im östlichen Teil, neben einem landwirtschaftlichen Betrieb, wird die Grünlandfläche auch zum Abstellen von Fahrzeugen und Geräten genutzt. Hier haben sich starke Narbenschäden gebildet.	
GSA	Ansaatgrünland
Die nördliche Teilfläche wird von einem großflächigen Ansaatgrünland mit einem eingeschränkten Arteninventar eingenommen. Das Grünland wurde nach der Aufgabe der Ackernutzung angelegt und ist relativ artenarm. Unterbrochen wird die Fläche durch ein Gebüsch im Bereich der Zufahrt.	
URA	Ruderalflur gebildet aus ausdauernden Arten
Die oben beschriebene Grünlandfläche wird am Rand durch einen schmalen Streifen Ruderalflur eingerahmt. Dieser hat eine Breite von ca. 1 – 2 m und besteht aus allgemein verbreiteten Arten.	

HYA	Gebüsch
Im Bereich der Zufahrt hat sich ein Gebüsch angesiedelt. Die Arten werden im weiteren Verfahren erfasst. Weitere Gebüsche (Sträucher und Bäume) haben sich auf dem Gelände des Baubetriebs angesiedelt.	
HEX	Einzelbäume
An verschiedenen Stellen sind auf dem Grundstück Einzelbäume zu finden. Diese werden im weiteren Verfahren erfasst und bewertet.	
BI	Gewerblich genutzte Baufläche
Baubetrieb im südlichen Teilgebiet. Fast vollständig versiegelt mit großen Hallen und Abstellflächen.	

#### Schutzgebiete:

Das bebaute Flurstück 7/2 an der Straße „Am See“ (südlicher Teilbereich – Baubetrieb) liegt innerhalb des LSG „Mittlere Elbe“ LSG OO23 SBK. Da hier schon eine Bebauung besteht und durch die Umsetzung des Bebauungsplanes diese Flächen teilweise entsiegelt werden, muss keine Ausnahme von dem Bauverbot der LSG – Verordnung (§ 6 Verbote (2) Nr. 1 – Bauverbot) beantragt werden. Gegenwärtig sind die Flächen innerhalb des LSG vollständig versiegelt und werden gewerblich genutzt. Mit der Umwandlung als Wohngebiet werden Flächen entsiegelt und es werden Wohngebäude und Gärten angelegt.

Die Hauptfläche (Grünland auf den Flurstück 827; 10253 und 10254(tlw.)) liegt nicht innerhalb des LSG, diese wurde bei der Schutzgebietsausweisung ausgespart. Diese Fläche ist nicht Bestandteil des LSG „Mittlere Elbe“ § LSG 0023 SBK.

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

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

#### Besonders geschützte Arten / Streng geschützte Arten

Es sind nach einer ersten Einschätzung vor allem allgemein verbreitete Arten auf der Fläche anzutreffen. Weiterhin wurde am 14.01.2025 beim Landesamt für Umweltschutz Sachsen – Anhalt nachgefragt. Dieses Antwortete am 21.01.2025 wie folgt:

„für die Bereiche der Flurstücke der Gemarkung Pretzien (rot siehe Karte) liegen uns keine Angaben zum Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten vor. Flur 1 Flurstücke 7/2; 827; 10253 und 10254 (tlw.)“.

Daher sind keine gesonderten Erfassungen für den Umweltbericht geplant. Weitere detaillierte Aussagen (Potentialanalyse) zum Artenschutz können den Unterlagen im weiteren Verfahren entnommen werden.

#### Untersuchungsumfang:

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

#### **Schutzgut Luft und Klima**

Der Raum um Pretzien wird auf Grund der niedrigen Jahresniederschlagssumme (um 472 mm) zum Mitteldeutschen Trockengebiet gezählt. Durch die Hauptwindrichtung Südwest (ca. 36 %) verursacht der Regenschatten des Harzes diese relativ geringen Niederschläge. Die Ortschaft liegt am Übergang vom subatlantisch geprägten zum subkontinentalen Klima, mit einer durchschnittlichen Jahresmitteltemperatur von 8,6 °C, wobei im Monatsmittel der Januar mit -0,5 °C der kälteste und mit 17,5 °C der Juli der wärmste Monat ist.



Abgesehen von dieser großräumigen klimatischen Zugehörigkeit des örtlichen Raumes sind für die Planungsentscheidung im ländlichen Raum die lokalklimatischen Bedingungen bedeutsam, da diese Bedingungen durch menschliche Tätigkeit innerhalb bestimmter Grenzen positiv oder negativ beeinflussbar sind. Ziel dieser lokalklimatischen Einflussnahme ist es, klimatisch überwärmte Siedlungsbereiche zu minimieren oder so zu gliedern, dass größere Überwärmungsiseln vermieden werden.

Diese Problematik spielt im vorliegenden Fall eine untergeordnete Rolle, da das Bebauungsplangebiet in einem locker bebauten Siedlungsraum liegt (benachbarte Wohngebiete und Gärten) und relativ langgestreckt ist und nur eine relativ geringe Fläche einnimmt. Die bestehende Funktion der Fläche bleibt erhalten. Auch ergibt sich durch die geplante Neubebauung klimatisch nur eine geringe Veränderung zum Bestand, so dass mit keinen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu rechnen ist. Die beabsichtigte Entsiegelung auf der südlichen Teilfläche (Baubetrieb) verbessert hier die klimatische Situation.

#### Untersuchungsumfang:

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

#### **Schutzgut Landschaft**

Es handelt sich bei dem betrachteten Landschaftsraum um den locker bebauten Ortsrand der Ortschaft Pretzien. Dieser wird durch die abwechslungsreichen Strukturen geprägt. Es wurden an der Gommerschen Straße neben Klein- und Wochenendgärten auch Wohngebiete angelegt. Durch den umgebenden Baumbestand ist die topografische Situation gut ablesbar. Auch prägen diese den Landschaftsraum.

Der Geltungsbereich ist von der öffentlichen Straße nur schwer einsehbar. Im südlichen Teil handelt es sich um eine gewerblich genutzte Fläche. Diese wird in Richtung Straße durch eine Sichtschutzwand eingegrenzt. Die nördlich angrenzende Fläche ist weitestgehend offen und erlaubt einen eingeschränkten Blick auf das Gelände. Dieser Raum wird durch die Gehölzstrukturen auf den benachbarten Grundstücken eingefasst. In Richtung Norden schließen sich auch Gärten (Klein- bzw. Wochenendgärten) und eine lockere Bebauung an. Auch entlang der Erschließungsstraße (Gommersche Straße) findet man lockere Strukturen, die durch Gärten oder Einfamilienhäuser geprägt werden.

#### Untersuchungsumfang:

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

#### **Schutzgut Fläche**

Durch den Bebauungsplan wird eine Fläche von 1,6 ha innerhalb der Ortschaft überplant. Dabei werden eine gewerblich genutzte Fläche und eine landwirtschaftliche Fläche in ein Wohngebiet umgewandelt. Es handelt sich bei der landwirtschaftlichen Fläche um eine isolierte unbebaute Fläche innerhalb des Siedlungsbereichs.

#### Untersuchungsumfang:

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

#### **Schutzgut Boden**

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



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

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

**Boden:**

Man findet im Untersuchungsraum „Sandranker bis Podsole“<sup>1</sup>. Diese sind sehr durchlässig, besitzen ein geringes Pufferungsvermögen und eine geringe Austauschkapazität, mit einem geringen Ertragspotential.

Eine Bewertung der Bodenfunktionen erfolgt im weiteren Verfahren auf der Grundlage des Bodenfunktionsbewertungsverfahrens des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen – Anhalt (BFBV-LAU) April 2022. Die Bewertung wurde in fünf Kategorien untergliedert. Es werden die folgenden Funktionen bewertet und zusammengefasst.

- Naturnähe - Standortpotenzial für die natürliche Vegetation
- Ertragspotential – natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Wasserhaushaltspotenzial – Regelung im Wasserhaushalt
- Archivboden – Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Berücksichtigung der Bodenbelastungen

Nach einer ersten Einschätzung hat das Schutzgut Boden im südlichen Teilgebiet (Baubetrieb) eine relativ geringe Bedeutung für den Naturhaushalt. Nur die unversiegelten Grünlandflächen (nördlicher Teilbereich) haben eine relativ hohe Bedeutung für das Schutzgut Boden.

Untersuchungsumfang:

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

### **Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer:

Im Untersuchungsraum findet man keine Oberflächengewässer.

Grundwasser:

Genaue Angaben liegen zurzeit noch nicht vor und werden nach Vorlage der Ergebnisse der Baugrunduntersuchungen nachgetragen.

Der Untersuchungsraum liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen, sowie Hochwasserschutz- oder Überschwemmungsgebieten.

Man kann auch davon ausgehen, dass das Grundwasser im Untersuchungsraum durch Sickerstoffe aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Acker) und die Lage innerhalb der Ortschaft im geringen Umfang vorbelastet ist.

Grundwasserneubildung:

Die Grundwasserneubildung lässt sich aus der Differenz zwischen Niederschlag, Abflussmenge, Assimilation und Transpiration in einem Gebiet berechnen.

Da der Untersuchungsraum kein Quellgebiet speist bzw. da das Grundwasser nicht genutzt werden soll, besitzt die Grundwasserneubildung innerhalb des Untersuchungsraumes im Naturhaushalt keine herausragende Bedeutung.

Vorbelastet wird die Grundwasserneubildung durch die vorhandene Versiegelung auf der südlichen Teilfläche und in der Umgebung des Vorhabens.

Untersuchungsumfang:

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

---

<sup>1</sup> Entnommen aus dem Bodenatlas für Sachsen – Anhalt - Geologisches Landesamt 1999

### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

### Wechselwirkungen

In den vorangegangenen Abschnitten wurden alle Schutzgüter umfassend beschrieben und bewertet. Des Weiteren wurden die entsprechenden Empfindlichkeiten und Vorbelastungen aufgezeigt. Zwischen den einzelnen Schutzgütern treten vielfältige Wechselwirkungen auf. Diese bestehen z. B. zwischen den folgenden Schutzgütern direkt:

Boden → Grundwasser, Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume,

Grundwasser → Boden, Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume,

Klima/Luft → Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume, Grundwasser, Boden,

Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume → Boden, Grundwasser, Klima/Luft, Landschaft/ biologische Vielfalt,

Landschaft/biologische Vielfalt → Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume.

Weiterhin bestehen neben den direkten Wechselwirkungen auch indirekte Wechselwirkungen zwischen allen Schutzgütern. So führen beispielsweise Veränderungen des Grundwassers zu Veränderungen des Bodentyps. Dies hat wiederum Auswirkungen auf die Zusammensetzung von Biotoptypen (Schutzgut Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume).

Eine Veränderung der Biotoptypen führt wiederum zu einem veränderten Landschaftsbild. Weiterhin haben Veränderungen der Biotopbestände auch Änderungen des Regionalklimas zur Folge (z. B. Bebauung der Flächen).

## 3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Voraussichtliche Umweltauswirkungen:

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

### Übersicht

Schutzgut	Beeinträchtigungen durch das Vorhaben
Mensch	<p><u>baubedingt:</u> Veränderung des Lebensumfeldes für die vorhandenen Wohngebiete in der Umgebung des Vorhabens, Störung der Wahrnehmung des Landschaftsraumes durch die Baumaßnahmen.</p> <p><u>anlagebedingt:</u> Da sich das geplante Wohngebiet in die bestehenden Strukturen einpasst, sind anlagebedingt keine Beeinträchtigungen zu erwarten.</p> <p><u>nutzungsbedingt:</u> Es sind beim Schutzgut Mensch keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch das geplante Wohngebiet zu erwarten.</p> <p>Die geringfügige Erhöhung der Verkehrszahlen liegt im Toleranzbereich.</p>
Luft / Klima	<p><u>baubedingt:</u> während der Errichtungsphase sind Lärmemissionen durch Maschineneinsatz möglich. Weiterhin kann es durch Arbeiten in Trockenzeiten zu Staubemissionen kommen. Es handelt sich um hauptsächlich um Baulärm im Siedlungsgebiet.</p> <p><u>anlagebedingt:</u> ggf. kleinklimatische Veränderungen aufgrund der geplanten Rodungen bzw. Versiegelung für die Errichtung der baulichen Anlagen (Wohngebäude und Straßen) auf der nördlichen Teilfläche (Grünland). Da im südlichen Teilgebiet (Baubetrieb) das Vorhaben auf einer bisher vollständig versiegelten Fläche errichtet wird, sind die Beeinträchtigungen hier nicht erheblich. In diesen Bereichen werden auch größere Flächen entsiegelt.</p>

Schutzgut	Beeinträchtigungen durch das Vorhaben
	<u>nutzungsbedingt</u> : Es werden keine Beeinträchtigungen erwartet.
Tiere und Pflanzen	
Fauna	<p><u>baubedingte</u>: geringfügige zusätzliche Störung der Umgebung durch Baufahrzeuge, Licht und Lärm bei der Errichtung der baulichen Anlagen</p> <p><u>anlagebedingt</u>: Veränderung der Biotopstruktur im Geltungsbereich. Daraus ergibt sich nur eine Veränderung der Artenzusammensetzung, da die Strukturen nicht weit voneinander abweichen. Im nördlichen Teil sind die Veränderungen im Vergleich zu den Auswirkungen im südlichen Teilgebiet (Baubetrieb, vollständig versiegelt) deutlich erheblicher.</p> <p><u>nutzungsbedingt</u>: Mit der Ausweisung des Wohngebietes erhöht sich geringfügig die Nutzungsintensität der Grünflächen, damit erhöht sich das Störungspotential und langfristig die Artenzusammensetzung (Förderung von euryöke Arten).</p>
Flora	<p><u>baubedingt</u>: Im Baubereich wird die vorhandene Vegetation zerstört bzw. massiv beeinträchtigt.</p> <p><u>anlagebedingter Verlust</u> von Vegetation durch Versiegelung und Überbauung. Umwandlung der Grünflächen und Gebüsche in Gartenflächen. Daraus ergibt sich eine Verschiebung der Artenzusammensetzung. Durch die Entsiegelungen im südlichen Teilgebiet (Baubetrieb) entstehen neue Lebensräume (Hausgärten), die von verschiedenen Arten besiedelt werden können. Im nördlichen Teil werden Grünlandflächen und Gebüsche überbaut.</p> <p><u>nutzungsbedingt</u>: Es entstehen ähnliche Beeinträchtigungen durch die Nutzung wie beim Bau der Gebäude und Straßen.</p>
Wasser / Grundwasser	<u>anlage- und baubedingt</u> : ggf. durch Verdichtung und eine Veränderung der Durchlässigkeit. Dies hat in der Regel keinen erheblichen Einfluss auf die Grundwasserneubildung, sofern das Niederschlagswasser in der Umgebung des Vorhabens versickern kann. Durch die vorhandene Versiegelung besteht bereits eine relativ hohe Vorbelastung. Hier erfolgt im südlichen Teil eine Aufwertung, da für das Wohngebiet Flächen entsiegelt werden müssen.
Fläche	<u>anlage- und baubedingt</u> : Verlust von ungenutzten Flächen im Randbereich der Ortschaft Pretzien, Nutzung stark vorbelasteter Flächen, Flächenrecycling, Umsetzung des Leitbildes der Innenentwicklung und Nachverdichtung zur Reduzierung des Flächenverbrauchs.
Boden	<p><u>baubedingte</u>: Beeinträchtigung durch das Verlegen von Leitungen, Baulager und das Befahren von unversiegelten Flächen (Verdichtung)</p> <p><u>anlagebedingte</u>: Beeinträchtigung durch die zusätzliche Bodenversiegelung für die Wohngebäude und die verkehrliche Erschließung im nördlichen Teilbereich. Im südlichen Teilgebiet wird das Schutzgut durch die Entsiegelung aufgewertet.</p> <p>Es handelt sich um einen vorbelasteten Standort durch die vorhandene Versiegelung und Überbauung im südlichen Teil.</p>
Landschaft	<p><u>baubedingte</u>: Es werden keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes erwartet.</p> <p><u>anlagebedingt</u>: Veränderung und teilweise Aufwertung des Landschaftsbilds durch die geordnete städtebauliche Entwicklung, Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes am Stadtrand.</p>

#### 4. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Nullvariante beschreibt die voraussichtliche Entwicklung der Umweltbereiche im Planungsgebiet bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante). Beim gegenwärtigen Zustand kann man davon ausgehen, dass sich die Gehölzflächen weiter ausdehnen und sich langfristig ein Gehölz bzw. eine Waldfläche entwickeln würde. In wie weit die gewerblichen Flächen und die Grünlandfläche weiterhin genutzt werden, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht eingeschätzt werden. Für die Landwirtschaft ist die Fläche zu klein, um eine weitere Nutzung zu sichern. Die Entwicklung der Gewerbeflächen hängt direkt von der wirtschaftlichen Entwicklung und dem Interessen des Grundstückseigentümer ab und kann nur schwer eingeschätzt werden.

#### 5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

##### Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

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

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

Dieses Vermeidungsgebot, das vermeidbare Beeinträchtigungen gar nicht erst stattfinden lassen soll, gewinnt angesichts des rapiden Verlustes von biologischer Vielfalt einen zunehmend höheren Stellenwert. Insbesondere kommt es darauf an, die Beeinträchtigung intakter Funktionen, die besondere Bedeutung für den Erhalt der biologischen Vielfalt auf genetischer, artspezifischer und landschaftlicher Ebene haben, zu vermeiden.

Aus dem Vergleich zwischen der Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter und der im Punkt 3 beschriebenen Auswirkungen des Vorhabens ergeben sich die erheblichen Umweltauswirkungen.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind in den folgenden Teilbereichen zu erwarten:

- Versiegelung des Bodens
- Verlust von Rasenflächen (Lebensraum)

Entwicklungsziele für den Raum:

- Einhaltung der Umweltqualitätsnormen, die in den Fachgesetzen definiert wurden.
- Ansiedlung von gebüschbewohnenden Tierarten im Gebiet durch die Ausweisung von Pflanzflächen.
- Durch die festgesetzten Pflanzungen wird die klimatische Bedeutung des Gebietes teilweise erhalten.

##### Schutzgut Mensch

Bei der Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte und der festgesetzten Maßnahmen ist davon auszugehen, dass die Wohnnutzung in den benachbarten Wohngebieten nicht beeinträchtigt wird. Die Möglichkeiten der wohnungsnahen Erholung werden durch die Ausweisung von privaten Grünflächen verbessert.

##### Schutzgut Tiere und Pflanzen

###### Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

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

- Mit der Beschränkung der Grundfläche für die Wohngebäude und die Ausweisung einer mehrgeschossigen Bebauung kommt es zu einer deutlichen Reduzierung des zu erwartenden Eingriffs.

###### Ausgleichsmaßnahmen

Im Bebauungsplan werden die folgenden Begrünungsmaßnahmen im Gebiet festgesetzt:

- Grundstücksflächen, die nicht sofort überbaut oder gar nicht bebaut werden, sind gärtnerisch zu gestalten.
- Ausweisung von Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Gebietes

### **Schutzgut Luft und Klima**

Zur Verminderung der Auswirkungen auf das Klima werden die folgenden Maßnahmen festgesetzt:

- Ausweisung von Pflanzgebieten auf den privaten Grünflächen
- Festsetzung einer Baumpflanzung auf den Grundstücken, damit wird die klimaaktive Fläche vergrößert. So kann die Aufheizung des Gebiets reduziert werden und es entstehen beim Klima keine erheblichen Beeinträchtigungen.

### **Schutzgut Landschaft**

Da keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die Änderungen entstehen, sind keine Maßnahmen für dieses Schutzgut notwendig. Mit den festgesetzten Pflanzmaßnahmen wird auch innerhalb des Gebietes das Landschaftsbild (Ortsbild) aufgewertet. Mit dem vorhandenen bepflanzten Erdwall wird die Fläche zur offenen Landschaft abgeschlossen.

### **Schutzgut Fläche**

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Hauptsächlich werden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche durch die Ausweisung des Wohngebietes auf einer schon genutzten Fläche (vorbelastete Fläche) vermieden. Damit wird das Leitbild der Innenentwicklung und Verdichtung umgesetzt.

Durch die Vermeidung unnötiger Versiegelungen (kompakte Bebauung, Darstellung von konkreten Baufenstern) können Eingriffe in das Schutzgut Fläche vermindert werden. Durch die Maßnahmen werden Beiträge zum sparsamen und schonenden Umgang mit dem Schutzgut Fläche geleistet, gleichzeitig werden Eingriffe in das Schutzgut Boden vermindert (Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen während der Bau- und Betriebsphase).

### **Schutzgut Boden**

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Eingriffen in den Bodenhaushalt sollen die folgenden Hinweise bei der Umsetzung des Bebauungsplanes beachtet werden (siehe auch Schutzgut Fläche):

- Die Versiegelungsrate ist auf ein erforderliches Mindestmaß zu reduzieren.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereichs sind durch Pflanzmaßnahmen zu gestalten.
- Um Beeinträchtigungen des Bodens zu vermeiden, ist ein sachgemäßer Umgang und eine sachgemäße Lagerung von Umwelt gefährdenden Stoffen bindend.
- Es sind Sicherheitsvorkehrungen an Baumaschinen und –geräten zur Schadstoffimmission umzusetzen.
- Der abzutragende Oberboden, ist während der Zwischenlagerung zur Wiederverwertung zu sichern und zu schützen (§ 6 BBodSchG i.V. m. § 2 BBodSchGV sowie DIN 19731 und DIN 18915). Mutterboden (Oberboden), welcher auf dem Baugrundstück nicht wieder verwendet werden kann, ist einer geeigneten Verwertung zuzuführen (möglichst zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht).
- Eine Zwischenlagerung von Bodenmaterial ist zu vermeiden, so weit das nicht möglich ist, sind Oberboden und Unterboden getrennt voneinander als Miete zu lagern. Die Mieten sind von Verdichtung und Vernässung zu schützen. Dabei sind gemäß DIN 19731 der Auflockerungsfaktor und die maximale Lagerhöhe (2,0 m bei humosem Material und 4,0 m bei Unterboden) zu berücksichtigen.
- Zur Vermeidung einer schädlichen Bodenverdichtung sind geeignete Baugeräte (z.B. Platten- oder Raupenfahrzeuge statt Reifenfahrzeugen) zu wählen, welche die Bodenpressung soweit begrenzen, dass auch nach Abschluss der Baumaßnahme noch ein funktionstüchtiges Bodengefüge vorliegt bzw. mit einfachen Mitteln durch Wiederauflockerung herzustellen ist.
- Das Befahren der Grundstücke ist auf das Nötigste zu beschränken.
- Im Rahmen der Bauarbeiten ist mit dem Boden sorgsam umzugehen. Der Aushub von Mutterboden (Oberboden) ist auf ein Mindestmaß zu beschränken und dieser ist möglichst auf dem Baugrundstück unmittelbar für die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht oder zur Aufwertung der natürlichen Bodenfunktion wiederzuverwenden.
- Auf den baubedingten Eingriffsflächen (Baubetriebsflächen) muss der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt werden.

Ausgleichsmaßnahmen:

Der Ausgleich der Eingriffe durch die mögliche zusätzliche Versiegelung soll durch die Entsiegelung der vorhandenen Befestigungen und Fundamente im Bereich der vorhandenen gewerblichen Nutzung umgesetzt werden.

### Schutzgut Wasser

Beim Schutzgut Wasser werden keine Beeinträchtigungen erwartet. Das Niederschlagswasser der privaten Baugrundstücke, einschließlich anfallenden Wassers von Dachflächen der Wohnhäuser sowie deren Nebenanlagen und Garagen, ist nach Möglichkeit auf dem jeweiligen Grundstück zu belassen. Dieses hat durch geeignete Maßnahmen (bspw. Versickerung, Retention des Regenwassers) zu erfolgen.

### Kultur- und sonstige Sachgüter

Durch die Planung sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter betroffen. Im Falle unerwarteter archäologischer Funde und Befunde besteht eine gesetzliche Meldepflicht. Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“. In dieser Zeit wird dann entschieden, ob eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie erforderlich ist

### Zusammenfassung

Zusammenfassung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen:

Schutzgut	Erhebliche Beeinträchtigung	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich
Boden	Neuversiegelung von bisher unversiegelten Grünlandflächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung der Versiegelungsrate auf das erforderliche Maß durch die Ausweisung einer mehrgeschossigen Bebauung</li> <li>- Sachgerechter Umgang mit dem Boden</li> <li>- Keine Maßnahmen außerhalb der Flächen der Baugrenze</li> <li>- Reduzierung des Stoffeintrags</li> <li>- Vermeidung von Verdichtungen</li> <li>- Sorgsamer Umgang mit dem Oberboden</li> <li>- Entsiegelung der vorhandenen Oberflächenbefestigungen im Rahmen des Vorhabens.</li> </ul>
Tiere und Pflanzen	Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen durch den Verlust der folgenden Lebensräume: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gehölzstrukturen</li> <li>- Sträucher</li> <li>- Bäume</li> <li>- Grünland</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Festsetzung von Pflanzmaßnahmen im Gebiet</li> <li>- Ausweisung von Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Bilanzierung</li> </ul>

## 6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

### Standort

Für die Ausweisung eines Wohngebietes an dieser Stelle sprechen die Nutzung in der Umgebung und die einfache Erschließung der Fläche über die vorhandenen Verkehrsflächen (Gommersche Straße). Grundsätzlich passt das geplante Wohngebiet in die Strukturen der Umgebung. Auch kann von den zukünftigen Bewohnern des Wohngebietes die vorhandene Infrastruktur im Ortsteil genutzt werden.



## **Planinhalte**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes prüfte man verschiedene städtebauliche Varianten. Dabei wurde die vorliegende Variante herausgearbeitet. Mit dieser Variante wird das Ziel der Planung, die Ausweisung eines Wohngebietes, erreicht. Durch die Ausweisung der privaten Grünflächen innerhalb des Wohngebietes können die zu erwartenden Eingriffe kompensiert werden.

## **7. Ergänzende Angaben**

### **7.1 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung**

Als Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen der geplanten Vorhaben und zur Beurteilung der Erheblichkeit dieser Auswirkungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hier steht die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens bezogen auf die Wertigkeit der vorhandenen Schutzgüter und den daraus resultierenden Empfindlichkeiten im Vordergrund. Die Betrachtung der Auswirkungen erfolgt problemorientiert, das heißt, mit dem Schwerpunkt auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen und den jeweiligen Empfindlichkeiten der einzelnen Schutzgüter.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt im weiteren Verfahren auf der Grundlage des sachsen-anhaltinischen Kompensationsmodells. Das Kompensationsmodell stellt ein vergleichbares, standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der zu erwartenden Eingriffe dar.

Die vorliegende Umweltprüfung erfolgte mit den folgenden Arbeitsschritten:

- Bestandsaufnahme und Bewertung
- Konfliktanalyse
- Ermittlung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen
- Ableitung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen
- Gegenüberstellung der Beeinträchtigungen und der gewählten Kompensationsmaßnahmen

### **7.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

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

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

### **7.3 Hinweise und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen**

Beim Umweltbericht sowie bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine grundsätzlichen Schwierigkeiten aufgetreten. Es erfolgte keine gesonderte Artenerfassung, da der Planungsraum ein stark vorbelasteter innerörtlicher Freiraum war, bei dem ein Vorkommen von geschützten Arten nicht zu erwarten war. Der Untersuchungsaufwand und die Untersuchungsintensität werden als verhältnismäßig in Bezug auf das Untersuchungsergebnis eingeschätzt.



## 8. Ausgleichsberechnung:

Aufgrund der Eingriffsregelung sind die Folgen von Baumaßnahmen auf die Natur und Landschaft hin zu analysieren und zu bewerten. Es ist eine Minimierung der negativen Folgen anzustreben und letztlich sind die nicht vermeidbaren negativen Auswirkungen zu kompensieren. Dieser Forderung kann in verbal-argumentativer Form durch die Beschreibung des Eingriffs und der daraus abzuleitenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nachgekommen werden, aber auch durch den Rückgriff auf praktizierte Bewertungsmodelle der quantifizierten Erfassung und Bewertung des relevanten Abwägungsmaterials. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Salzlandkreises wird für die Bilanzierung des Vorhabens das Modell des Landes Sachsen – Anhalt angewendet.

Seit dem 27.12.2004 ist die „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ vom 16.11.2004 in Kraft. Diese Richtlinie wurde am 07.01.2009 letztmalig aktualisiert und in dieser Fassung angewendet.

Bestand:

Nummer	Fläche in m <sup>2</sup>	IST – Zustand				
		CIR-Code	Code	Biotoptyp	Biotopwert	Werteinheiten
1	2	3	4	5	6	7
1	576	KGi	GSB	Devastiertes Grünland mit starken Narbenschäden	6	3.456,0
2	9.053	KGi	GSA	Ansaatgrünland	7	63.371,0
3	158	HU	HYA	Baumstrauch- und Strauchfläche	20	3.160,0
4	975	KSm	URA	Dauerhafte Ruderalflur	14	13.650,0
5	5.287	BSig	BI	Gewerbliche Baufläche	0	0,0
Summe	Fläche 16.049 m <sup>2</sup>					83.637,0

Planung:

Nummer	Fläche in m <sup>2</sup>	Planung				
		CIR-Code	Code	Biotoptyp	Planwert	Werteinheiten
1	2	3	4	5	6	7
1	14.413	Allgemeines Wohngebiet - Wohnbaufläche GRZ 0.4				
1.1	5.765	BS	BD	Überbaubare Grundfläche	0	0,0
1.2	8.648	BG	PYY	Nicht überbaubare Grundfläche – Hausgärten	7	60.536,0
2	1.606	BVs	VS	Verkehrsfläche	0	0,0
3	30	BG	PYY	Grünfläche	7	210,0
Summe	Fläche 16.049 m <sup>2</sup>					60.746,0

### Vergleich

Bestand	-	Planung	=	Defizit
83.637,0	-	60.746,0	=	22.891,0

Da die Eingriffe nicht im Rahmen der geplanten Baumaßnahme ausgeglichen werden können, muss eine zusätzliche Ausgleichsmaßnahme ausgewiesen werden.

## 9. Vorschläge für textliche Festlegungen

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

### Private Grundstücksflächen – Bepflanzung

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

1. **Im Wohngebiet sind die nicht überbauten Grundstücksflächen - insbesondere die Vorgartenflächen - zu mindestens 80% als unversiegelte Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bepflanzung soll möglichst auf zusammenhängenden Flächen erfolgen.**
2. **Es ist pro 200 m<sup>2</sup> neu überbauter Grundstücksfläche innerhalb des Wohngebietes mindestens ein standorttypischer, einheimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzung zu ersetzen.**

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

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

3. **Der Ausgleich des Defizits des Bebauungsplanes Nummer 81 - „Wohngebiet an der Gommerschen Straße“ in Höhe von 22.891 Wertpunkten (nach dem Modell LSA) erfolgt durch die Ausweisung einer externen Ausgleichsmaßnahme im weiteren Planverfahren.**

### Parkstellflächen – Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze

nach § 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB i.V. mit § 21 BNatSchG

4. Die Befestigung von Stellplätzen für PKW sollte vorrangig mit einem wasserdurchlässigen Aufbau hergestellt werden. Dabei ist ein Versickerungsgrad von mindestens 40 % zu gewährleisten, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Rasenwabenplatten und Schotterrasen.

### Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung

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

5. Die zum Erhalt festgesetzten Vegetationsflächen und Bäume sind während der Bauphase zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Anlegen eines Schutzzaunes zum Schutz von RAS LP 4 Bild 22 (ohne Kleintierschutzzaun und Sichtblende). Beim Verlust sind die Bäume und Sträucher gleichwertig zu ersetzen.
6. Die zur Anpflanzung festgesetzten Laubbaum- und Straucharten müssen:
  - + bei Pflanzungen auf den privaten Grundstücken: Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 12 – 14 cm
  - + bei Obsthochstämmen einen Stammumfang von mindestens 10 – 12 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden
  - + bei den Baumpflanzungen für die externen Ausgleichsmaßnahmen eine Höhe von (Forstware) 50 – 80 cm aufweisen.

### Hinweis:

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

8. Pflanzarbeiten

Bei den Pflanzarbeiten ist die DIN 18916 zu beachten.

9. Bodenschutz

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

Aufgestellt: W. Westhus  
Magdeburg  
09.06.2025