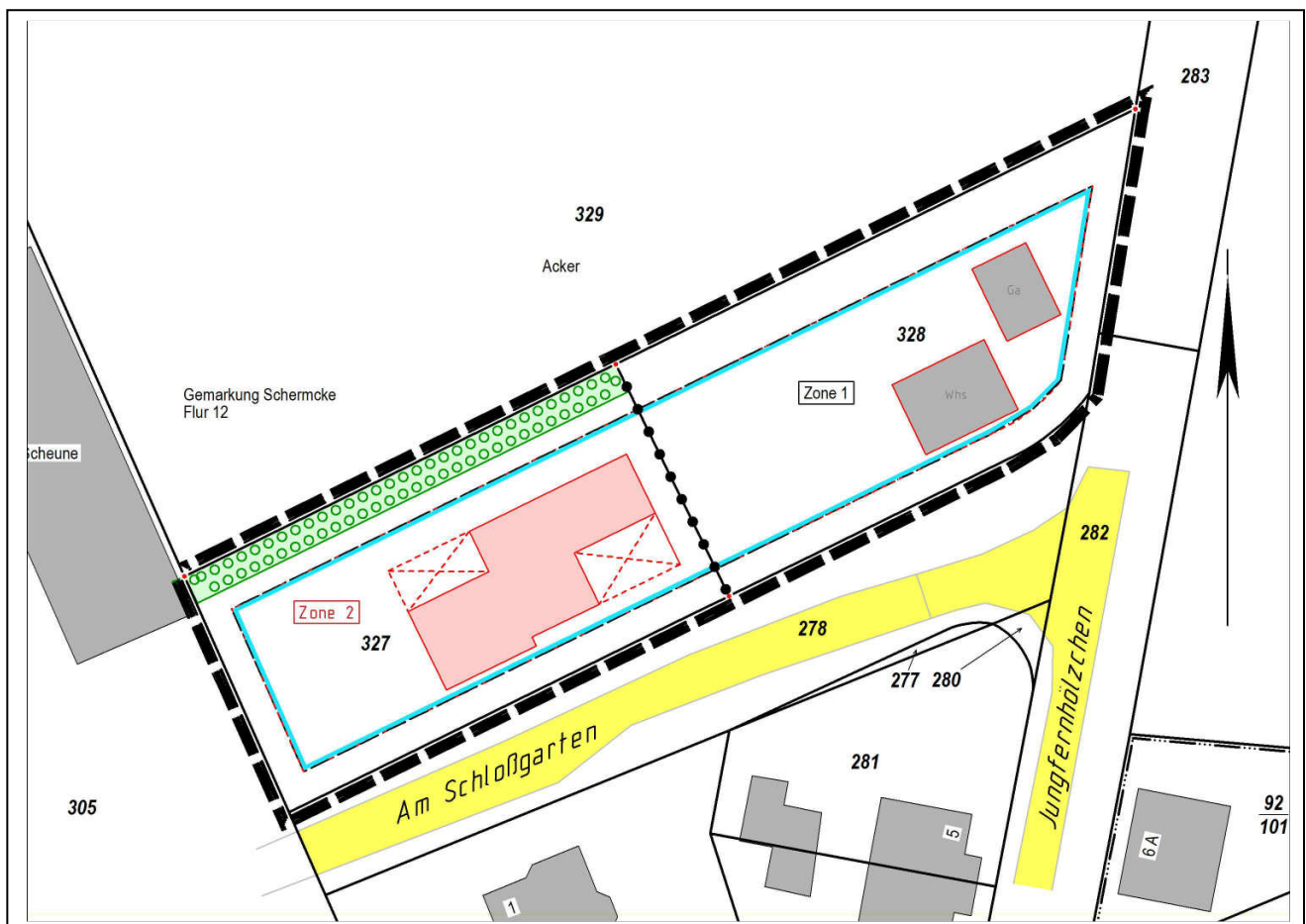


Bebauungsplan "Am Schlossgarten, 2. Bauabschnitt, 1. Änderung"

Inhaltsübersicht:

- Satzung
 - o Planteil A: Textliche Festsetzungen
 - o Planteil B: Planzeichnung
 - Übersicht
 - Planzeichnung „Geltungsbereich“
- Ergänzende Hinweise
- Begründung
- Umweltbericht mit ökologischer Bilanzierung

Konzept „Schlossgarten, 2. BA, 1. Änderung“



angefertigt von:

Dipl.-Ing. H. D. Specht
Wilhelm-Heine-Straße 20
39387 Oschersleben (Bode)
Fon: 03949-2237
eMail: specht@ivb-specht.de

Satzung

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt geändert wurde durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S.2939) i.V.m. § 8 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), gültig seit dem 01.07.2014, hat der Rat der Stadt Oschersleben (Bode) am _____ den Bebauungsplan "Am Schlossgarten, 2.Bauabschnitt, 1.Änderung" beschlossen.

Bestandteile dieser Satzung sind:

- a. Satzungsteil A: „Textliche Festsetzungen“
- b. Satzungsteil B: „Planzeichnung“

Weitere Unterlagen sind:

- c. „Hinweise“ zum Bebauungsplan
- d. „Begründung“ mit Anlagen
 - i. Baugrundgutachten (Baugrund und Umwelt GmbH, 09.12.2016)
 - ii. Umweltbericht (Tarricone, Dez.2016)
 - iii. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
- e. „Umweltbericht“ (Zusammenfassung des Umweltberichts Tarricone Dez.2016) mit ökologischer Bilanzierung

Satzung-Planteil A: Textliche Festsetzungen

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich zum Bebauungsplan „Am Schlossgarten, 2.BA“ liegt am nordwestlichen Rand des Ortsteils Schermcke.
Er umfasst **die Flurstücke 327 und 328 der Flur 12 und hat eine Größe von eine ca. 2499 m² große Teilfläche im südlichen Bereich des Flurstückes 300 der Flur 12 in der Gemarkung Schermcke.**
- (2) Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung zum Bebauungsplan „Am Schlossgarten, 2.BA, **1.Änderung**“ dargestellt. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

§ 2 Planungsrechtliche Vorgaben

- (1) Der Geltungsbereich zum Bebauungsplan „Am Schlossgarten, 2.BA, **1. Änderung**“ ist im Flächennutzungsplan des Ortsteils Schermcke mit „W“ (Wohnbauland) festgesetzt. Insofern wird der Bebauungsplan im Sinne BauGB § 8 (2) 1.Satz aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
- (2) Im Wohnbaulandkonzept der Stadt Oschersleben (Bode) ist der Geltungsbereich als potentielle Wohnbaufläche ausgewiesen.

§ 3 Bauliche Nutzung

- (1) Festsetzungen:
 - a) Art der baulichen Nutzung: Allgemeines („WA“)
Ausnahmen nach § 4 (3) der Baunutzungsverordnung in der z.Zt. gültigen Fassung werden nicht zugelassen.
 - b) Maß der baulichen Nutzung:
 - i. Grundflächenzahl (i.S. BauNVO § 19):
Zone 1: GRZ= 0,15, Zone 2: GRZ= 0,4
 - ii. Geschossflächenzahl (i.S. BauNVO § 20 (2)-(4)):
Zone 1: GFZ= 0,3, Zone 2: GFZ=0,6
 - iii. Vollgeschosse (i.S. BauNVO § 20 (1)):
Zone 1: 2,0, Zone 2: 1,0
 - iv. Maximale Firsthöhe:
Zone 1: 9,0 m, Zone 2: 7,0 m
 - v. Einzel-, und Doppelhäuser
 - vi. Die Stellung der Gebäude ist trauf- oder giebelseitig parallel zur jeweiligen Erschließungsstraße auszuführen.
Bezugshöhe für die Ermittlung der Firsthöhe ist die mittlere Höhe des an das jeweilige Baugrundstück anliegenden Bereichs der Erschließungsstraße.
 - vii. Bauweise: offen („o“)

(3) Freiflächen:

Der Bereich zwischen dem Baufeld und der öffentlichen Verkehrsfläche („Am Schlossgarten“) ist bis zu einer Tiefe von 3 Metern, von der Grenze zur Verkehrsfläche aus gemessen, von jeglicher Bebauung, insbesondere Nebenanlagen (i.S. BauNVO § 14 (1)) freizuhalten.
Der Bereich zwischen der nördlichen Begrenzung des Baufeldes und der Grenze des Geltungsbereichs zur nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung ist von jeglicher Bebauung, insbesondere Nebenanlagen (i.S. BauNVO § 14 (1)) freizuhalten.

§ 4 Erschließung

- (1) Südlich an den Geltungsbereich angrenzend liegt die öffentliche Gemeindestraße „Am Schlossgarten“. Sie endet am westlich angrenzenden Flurstück 305 und mündet an der südöstlichen Ecke des Geltungsbereichs in die Gemeindestraße „Jungfernhölzchen“.
- (2) Ansprüche an den Ausbauzustand der Gemeindestraße „Am Schlossgarten“ können aus dieser Satzung nicht abgeleitet werden.
- (3) Die Schmutzwasser-Entsorgung sollte möglichst durch Anschluss an den vorhandenen Schmutzwasserkanal erfolgen.
Über ggf. andere Vorhaben zur schadlosen Schmutzwasserbeseitigung ist im Baugenehmigungsverfahren ein entsprechender Nachweis zu erbringen.
- (4) Niederschlags-/Regenwasser, das durch Flächenversiegelungen entsteht, muss zunächst mit geeigneten Mitteln zurückgehalten werden und kann dann in begrenztem Umfang dem vorhandenen Regenwasserkanal zugeleitet werden.
Über die vorgesehene Art und Weise der Niederschlags-/Regenwasser-Rückhaltung und -Ableitung ist im Baugenehmigungsverfahren ein entsprechender Nachweis zu erbringen.
Die Niederschlagswasserbeseitigungssatzung der Stadt Oschersleben (Bode) vom 17.11.2010 ist zu beachten.

§ 5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Grünordnerische Festsetzungen)

- (1) Für den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft wird Folgendes festgesetzt:
Die nicht bauliche genutzte Fläche (Freifläche) ist auf den zukünftigen Baugrundstücken **zu etwa gleichen Anteilen mit ca. 968,4 qm** als Scherrassen und **mit ca. 968,4 qm** als Garten zu gestalten.
- (2) **In der Zone 2 ist an der nördlichen Grenze auf einer Länge von 48 m eine 3 m breite Strauchhecke überwiegend einheimischer Arten anzupflanzen. Die Anpflanzfläche ist in der Planzeichnung dargestellt.**
- (3) Die Ausführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu Abs.(1) ist entsprechend für das jeweilige zukünftige Baugrundstück in der Pflanzperiode **im zweiten Jahr** nach Erteilung der Baugenehmigung vorzunehmen.
- (4) Die Gemeinde kann zur Durchsetzung der grünordnerischen Festsetzungen zu (1) b. ein Pflanzgebot i.S. § 178 BauGB in o.g. Fassung verfügen.

§ 6 Artenschutz

- (1) Die Vorgaben zum Natur-, Arten- und Umweltschutz sind einzuhalten.
- (2) Die Baufeld-Freimachung sollte in der Zeit zwischen 01.09. und 15.02. erfolgen.
Hiervon kann abgewichen werden, wenn eine Beeinträchtigung von Schutzgütern durch entsprechende Nachweise ausgeschlossen werden kann.

§ 7 Denkmalschutz

**Der Geltungsbereich ist vom Denkmalschutz betroffen.
Bauliche Vorhaben und erdeingreifende Maßnahmen unterliegen dem Genehmigungsvorbehalt der zuständigen Denkmal-Behörde.**

§ 8 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Oschersleben (Bode), den


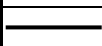





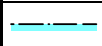
Bürgermeister

Satzungsteil B „Planzeichnung“

Planzeichnung-Übersicht



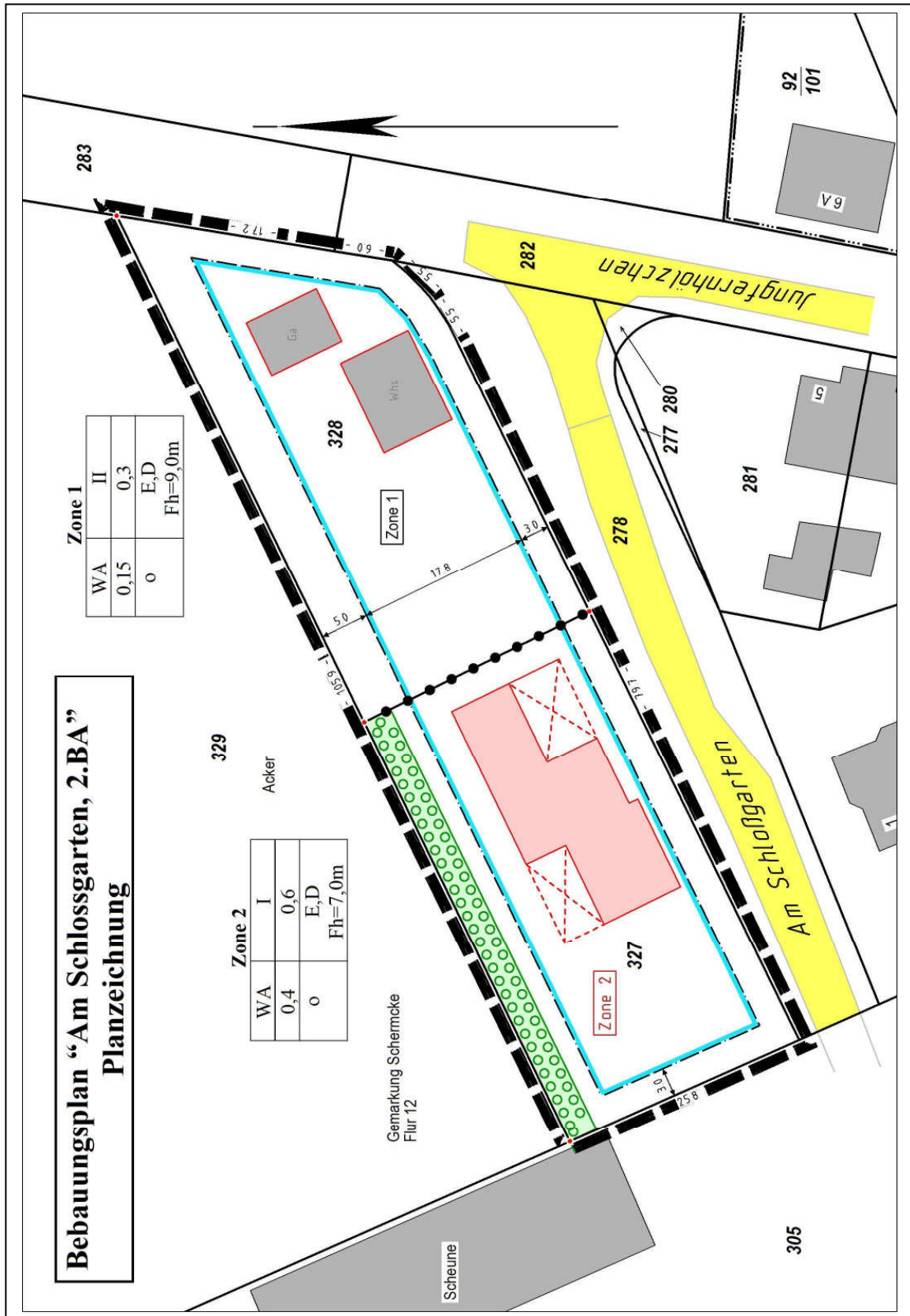
Planzeichnung – Zeichenerklärung

	Grenze des Geltungsbereichs
	Flurstücksgrenze
	Gebäude
	Gebäude, vorgesehen
	öffentliche Verkehrsfläche
	Begrenzung einer Zone
	Baugrenze (darf nicht überschritten werden)
	vorgesehene Anpflanzung

Beispiel für die bauliche Nutzung

WA	II	Art der überwiegenden Nutzung / Vollgeschosse
0,4	0,6	GRZ / GFZ
o	E/D	Bauweise / Haustyp, Firsthöhe
	Fh=9,0	

Planzeichnung



Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:1000
 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
 Gemeinde: Oschersleben (Bode), Gemarkung: Oschersleben, Flur: 3
 [ALK/03/2013] LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18/1-13516/2009

Hinweise zu Maßnahmen/Vorhaben im Geltungsbereich

- Schutzgüter

Die Rechtsnormen zu den Schutzgütern der Umwelt, Natur und Landschaft sind bei der Vorhabenrealisierung zu berücksichtigen.

Der Bördeboden ist insbesondere ein geeigneter Lebensraum für den streng geschützten Feldhamster. Insoweit ist beim konkreten Eingriff (bspw. zur Realisierung eines Bauvorhabens) ein Nachweis über die Vorkommen und Beeinträchtigung von geschützten Lebewesen zu erbringen.

- Niederschlagswasser

Aus einem vorliegenden Bodengutachten geht hervor, dass der Baugrund im Geltungsbereich als gering durchlässig anzusehen ist.

Die Entsorgung des Niederschlagswassers ist, mit vorheriger Rückhaltung, über die öffentliche Anlage zur Niederschlagsbeseitigung der Stadt Oschersleben (Bode) in der Straße „Am Jungfernhölzchen“ möglich. Gemäß §5 Abs. 2 der Niederschlagswasserbeseitigungssatzung der Stadt Oschersleben (Bode) vom 17.11.2010 ist jeder Grundstückseigentümer verpflichtet, sein Grundstück an die öffentliche Einrichtung anzuschließen, wenn das Gefälle oder die Bodenbeschaffenheit dazu führen, oder das Grundstück mit Gebäuden so bebaut ist, dass Niederschlagswasser auf seinem Grundstück nicht oder nicht vollständig versickert und das Erfordernis besteht, technische Voraussetzungen der Ableitung über öffentliche Anlagen zu schaffen. Für den Anschluss eines Grundstückes an eine vorhandene öffentliche Einrichtung bedarf es einer Genehmigung durch die Stadt. Mit dem Antrag sind alle für die Beurteilung des Vorhabens erforderlichen Unterlagen einzureichen.

Wenn Hofflächen über Anlagen, wie z.B. Sickerschächte, bzw. (Rohr-) Rigolen entwässert werden, so ist für die Gewässerbenutzung (Einleitung in das Grundwasser) eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist bei der zuständigen unteren Wasserbehörde (Landkreis Börde) zu beantragen.

- Wasserentnahme

Wenn auf den Grundstücken im Geltungsbereich Brunnen oder ähnliche Einrichtungen zur Entnahme von Wasser aus dem natürlichen Wasserhaushalt errichtet werden sollen, ist die notwendige Bohrung unabhängig von einem baurechtlichen Verfahren der unteren Wasserbehörde (Landkreis Börde) anzuzeigen.

Dies gilt auch für ggf. notwendige, bauzeitlich begrenzte Grundwasserabsenkungen.

- Löschwasser

Für die Löschwasserversorgung ist die Stadt Oschersleben verantwortlich. Die Schaffung der hierfür ggf. benötigten Infrastruktur-Einrichtungen für eine Sicherstellung der Löschwasserversorgung im vorgesehenen Baugebiet ist bei der Übertragung von Verpflichtungen mit einer verbindlichen Vereinbarung mit den Vorhabenträgern festzulegen.

- Kampfmittel

Erkenntnisse über Belastungen mit Kampfmitteln liegen nicht vor.

Dennoch kann ein Auffinden von Kampfmitteln niemals ganz ausgeschlossen werden.

Werden bei der geplanten Baumaßnahme während der Bautätigkeit sowie bei Erde eingreifenden Maßnahmen Kampfmittel entdeckt, freigelegt oder vermutet, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und der Bereich ist weiträumig abzusperren.

Gleichzeitig ist nach § 2 KampfM-GAVO unverzüglich der Landkreis Börde, Ordnungsamt, als zuständige Sicherheitsbehörde, telefonisch davon in Kenntnis zu setzen.

Innerhalb der regulären Dienstzeit:

Tel.: 03904 7240 4238

03904 7240 4239

Außerhalb der regulären Dienstzeit

Tel.: 03904 42315 oder 03904 42316

Fax.: 03904 498935

Fachbereich 2, Fachdienst Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen /Leitstelle.

Die Vollzugsbeamten geben Hinweise zum weiteren Verfahrensablauf.

Gemäß § 3 KampfM-GAVO ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren, ihre Lage zu verändern oder in Besitz zu nehmen. Ferner ist es verboten, Flächen mit Kampfmitteln zu betreten und/oder Anlagen bzw. Vorrichtungen zur Kennzeichnung des Gefahrenbereiches zu beschädigen, unwirksam zu machen oder zu beseitigen.

Das Betretungsverbot zu c. Satz 1 gilt in dem Umkreis der Fund- oder Lagerstelle, in dem sich nach reeller Einschätzung die Gefahr des Kampfmittels verwirklichen kann.

Ein Verantwortlicher der Baufirma hat sich zur Überwachung und Sicherung des

Gefahrenbereichs in überschaubarer Nähe des Fundortes bis zum Eintreffen der

Vollzugsbeamten des Landkreises und/oder Kampfmittelbeseitigungsdienstes bzw. der Polizei aufzuhalten.

Die erteilten Hinweise und Empfehlungen von zuständigen Vollzugsbeamten sind zu beachten und einzuhalten. Zuwiderhandlungen werden mit einem Ordnungswidrigkeitsverfahren geahndet.

- **Abfallentsorgung**

Die ordnungsgemäße Durchführung der Abfallentsorgung, insbesondere das ungehinderte Anfahren der bereitgestellten Rest- und Wertstoffbehälter muss (u.a. auch während Baumaßnahmen) sichergestellt sein.

- **Erdwärme**

Die notwendigen Bohrungen und Erdaufschlüsse zur Nutzung von Erdwärme (bspw.) durch Tiefensonden, horizontale oder Spiralkollektoren o.Ä. sind unabhängig von einem baurechtlichen Verfahren bei der unteren Wasserbehörde (Landkreis Börde) anzuzeigen.

- **Leitungen**

Leitungen der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger dürfen durch örtliche Maßnahmen nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Anschlüsse sind die mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

Die besonderen Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger, bspw. zu Pflanzarbeiten in der Nähe von Leitungen sind zu beachten.

Bei einer Veräußerung von Grundstücken, die Leitungen enthalten, sind entsprechende grundbuchliche Dienstbarkeiten zu vereinbaren.

- **Bodenverunreinigungen**

Werden im Plangebiet Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Fachdienst Natur und Umwelt des Landkreises Börde anzuzeigen.

Begründung zum Bebauungsplan „Schlossgarten, 2.BA“

1. Anlass der Aufstellung, Erfordernis

Durch die demografischen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklungen seit der Aufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Oschersleben (Bode) sowie durch die Vergrößerung des Stadtgebietes im Rahmen von Eingemeindungen, entsprechen die im fortgeltenden Flächennutzungsplan der Stadt Oschersleben (Bode) dargestellten Wohnbauflächen an verschiedenen Stellen nicht mehr einer aus heutiger Sicht nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Deshalb wurde ein Wohnbaulandkonzept erarbeitet, in dem -u.a. bedarfsorientiert- potentielle Wohnbauflächen ausgewiesen wurden.

Das Wohnbaulandkonzept hat den Status eines „von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes“ entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist somit als wichtige Abwägungsgrundlage bei Änderungen, Ergänzungen oder einer Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sowie für die Zulässigkeit von vorzeitigen Bebauungsplänen gemäß § 8 Abs. 4 BauGB.

Ausgangspunkt für die Suche nach geeigneten Wohnbauflächen waren die Vorstellungen der Vorhabenträger über die Gestaltung von großzügig zugeschnittenen Grundstücken, im Ort Schermcke. Vorhandene Flächen im „Zusammenhang bebauten Ortsteil“ (i.S. BauGB §34) sind vergleichsweise begrenzt und durch topographische Gegebenheiten eingeschränkt.

Zunächst wurde nach geeigneten Grundstücken im Innenbereich des Ortsteils Schermcke gesucht. Aber es konnten keine Flächen gefunden werden, die mit einem zumutbaren Aufwand nach der Vorhaben-Intention eine übliche moderne Wohnbaunutzung zulassen.

Die Fläche am östlichen Ortsrand, die an das Baugebiet „Schlossgarten“ (1.BA) angrenzt und zudem durch die Ausweisung im Flächennutzungsplan und im Wohnbaulandkonzept entwickelt werden kann, bietet sich für eine wohnbauliche Nutzung im Ortsteil Schermcke an.

Die derzeit noch ~~tlw. überwiegend~~ als Acker genutzte Fläche grenzt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (i.S. BauGB §34) an und ist als Erweiterungsfläche für das Baugebiet „Schlossgarten“ vorgesehen.

Für den Geltungsbereich gibt es 2 Vorhabenträger, die dort eigengenutzte Wohngebäude errichten möchten.

Ein Bauvorhaben wurde nach einem Teilbilligungsbeschluss i.S. BauGB § 33 bereits genehmigt.

Es hat sich inzwischen herausgestellt, dass das zweite Vorhaben nicht in der ursprünglich vorgesehenen kompakten Bauweise errichtet werden soll.

Eine Befreiung von den bisherigen Festsetzungen des teilabgewogenen Bebauungsplan-Entwurfes ist nicht möglich.

Deshalb ist eine Anpassung der baulichen Parameter für die „Zone 2“ erforderlich.

Die Vorhabenträger ~~hatten haben~~ bei der Stadt Oschersleben (Bode) einen Antrag auf Einleitung eines Bauleitverfahrens gestellt.

Der betroffene Bereich ist im Flächennutzungsplan mit „WA“ ausgewiesen und im Wohnbaulandkonzept als „potentielle Wohnbaufläche“. Insoweit steht einer Herstellung von Baurecht nichts Grundsätzliches entgegen.

Für die vorgesehene ~~/(bereits geschaffene)~~ Wohnbebauung ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

Die Fläche im Geltungsbereich wird ~~inzwischen nur noch überwiegend teilweise~~ intensiv landwirtschaftlich genutzt und hat eine sehr begrenzte Bedeutung für die Ökologie hinsichtlich bspw. der Fauna und Flora. Dennoch gibt es natürliche Biotop-Strukturen, in die mit Festsetzungen bzw. Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Nutzungen eingegriffen wird. Es ist entgegenzuhalten, dass kultiviertes Grünland und Garten einen höheren ökologischen Wert haben, als Acker.

Mit den, durch den Bebauungsplan zulässigen Vorhaben wird eine Versiegelung von Teilflächen des Bodens im Geltungsbereich unvermeidbar sein.

Der Eingriff wird insoweit und angesichts der ortsnah zum ökologischen Eingriff realisierbaren Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als unerhebliche, ausgleichbare Beeinträchtigung der Schutzgüter eingestuft.

Der Bau-, Wirtschafts- und Umweltausschuss der Stadt Oschersleben (Bode) hat am 11.06.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/2016 "Bebauungsplan "Am Schlossgarten, 2.Bauabschnitt" im Ortsteil Schermcke beschlossen und am 27.09.2018 eine Teilabwägung beschlossen zur Schaffung der Voraussetzungen einer (vorgezogenen) Genehmigung nach BauGB §33 für eines der beiden vorgesehenen Bauvorhaben. Die in der Teilabwägung zu Pkt.11 avisierte „Abstimmung“ zum Erschließungszustand der Anliegerstraße „Am Schlossgarten“ ist noch nicht erfolgt.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt am nordöstlichen Rand des Ortes Schermcke und grenzt an die Gemeindestraße „Am Schlossgarten“. Er umfasst die Flurstücke 327 und 328 mit einer Fläche von ~~eine~~ ca. 2499 m² ~~große Teilfläche aus dem Flurstück 300 der Flur 12 in der Gemarkung Schermeke.~~

3. Bestand / Situation

3.1. Tatsächliche Nutzung

Der Geltungsbereich ist derzeit teilweise ein Teil einer ackerbaulich genutzten Fläche und ein Wohnbaugrundstück.

3.2. Lage

Der Geltungsbereich ist umgrenzt

- im Westen vom eigentlichen „Schlossgarten“ (extensiv bewirtschaftete Hofanlage)
- im Norden durch Acker
- im Osten durch einen landwirtschaftlichen Nutzweg
- im Süden durch die Gemeindestraße „Am Schlossgarten“

3.3. Landschaft

Der Geltungsbereich liegt in einer typischen Bördelandschaft, die überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist.

3.4. Umwelt

3.4.1. Verkehr

Der Geltungsbereich liegt an der Gemeindegasse „Am Schlossgarten“, die an ihrem östlichen Ende in die Gemeindegasse „Jungfernhölzchen“ einmündet und hierüber den Anschluss an die überörtlichen Verkehrswege hat.

Die Anliegerstraße „Am Schlossgarten“ ist bis auf den Einmündungsbereich zum „Jungfernhölzchen“ unbefestigt.

3.4.2. Ver-/Entsorgung

3.4.2.1. Trinkwasser

Eine Trinkwasserleitung ist in der öffentlichen Fläche „Am Schlossgarten“ vorhanden.

3.4.2.2. Schmutzwasser

Eine Schmutzwasserleitung ist in der öffentlichen Fläche „Am Schlossgarten“ vorhanden.

3.4.2.3. Oberflächen-/Niederschlagswasser

Der Boden im Geltungsbereich ist für eine Versickerung ggf. anfallenden Niederschlagswassers ungeeignet.

In der Straße „Jungfernhölzchen“ liegt ein Regenwasserkanal, an den die zukünftigen Grundstücke zu den beiden Einfamilienhäusern angeschlossen werden können.

3.4.2.4. Strom

Eine Stromleitung ist in der öffentlichen Fläche „Am Schlossgarten“ vorhanden.

3.4.2.5. Gas

Eine Gasleitung ist in der öffentlichen Fläche „Am Schlossgarten“ vorhanden.

3.4.3. Kampfmittel

Erkenntnisse über Vorkommen von Kampfmitteln liegen nicht vor.

3.4.4. Vegetation

Der Geltungsbereich wird derzeit ackerbaulich genutzt.

Kenntnisse über eine besondere oder ggf. gesetzlich geschützte Vegetation liegen nicht vor. (Dies wird durch ein vorliegendes Umweltgutachten: „Umweltbericht“ des Büros Tarricone bestätigt)

Hinweis zur Anlage „Umweltbericht“ [Tarricone]:

Die Bezeichnung ist im Aufstellungsverfahren nach BauGB irreführend. Die Anlage wurde als gutachterliche Stellungnahme zur Natur und Umwelt erstellt. Insoweit dient sie einer diesbezüglichen Bestandsanalyse und Beschreibung von Auswirkungen. Hinweise auf Maßnahmen nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind jedoch nur als Vorschlag oder Empfehlung zu werten. Sie können deshalb von den konkreten Ermittlungen zu den vorgenommenen Festsetzungen im Umweltbericht zum Bebauungsplan abweichen.

Die Feststellungen zur ökologischen Situation in der gutachterlichen Stellungnahme v. Dez.2016 müssen vor eingreifenden Maßnahmen geprüft werden.

3.4.5. Fauna

Im o.b. Umweltgutachten wird festgestellt, dass innerhalb des Geltungsbereichs keine Schutzobjekte nach Naturschutzrecht existent sind.

Dennoch liegt der Geltungsbereich im Verbreitungsgebiet des geschützten Europäischen Feldhamsters und es können aufgrund der derzeitigen vorherrschenden Nutzung und der Bodenart Vorkommen erwartet werden. Bei Eingriffen in den potentiellen natürlichen Lebensraum des Feldhamsters durch die vorgesehene Bauvorhaben ist ein Nachweis zur dessen Beeinträchtigung zu erbringen.

3.4.6. Boden

Der Boden als obere Schicht der Erdkruste ist in seinen Funktionen (u.a.) als Lebensraum und Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen zu schützen. Beeinträchtigungen sollen möglichst vermieden werden. Schädliche Bodenveränderungen (i.S. des BodSchG) sind durch eine bauliche Nutzung nicht absehbar. Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sind bei einer wohnbaulichen Nutzung jedoch nicht vermeidbar.

Bei einer vorgesehenen Nutzung des Geltungsbereichs als Gebäude-, sonstige Versiegelungsfläche, Grünfläche und Hausgarten ist kein Interesse von Bauherren und Vorhabenträgern an einer schädlichen Bodenveränderungen absehbar und diesbezügliche Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich. Dennoch ist eine Sensibilisierung durch Hinweise auf einen sachgerechten Umgang mit dem Schutzgut „Boden“ wichtig.

Aus einem vorliegenden Bodengutachten geht hervor, dass der Boden als Baugrund geeignet, aber hinsichtlich seiner Versickerungsfähigkeit für Oberflächenwasser ungeeignet ist. Eine wünschenswerte Zuführung des Oberflächenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf ist nicht möglich. Eine zentrale Sammlung und Verwertung des nicht versickerungsfähigen Oberflächenwassers ist erforderlich.

3.5. Übergeordnete Planungen / Raumbezogene Vorgaben

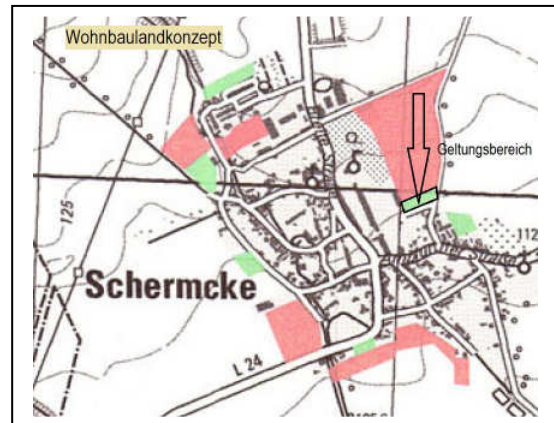
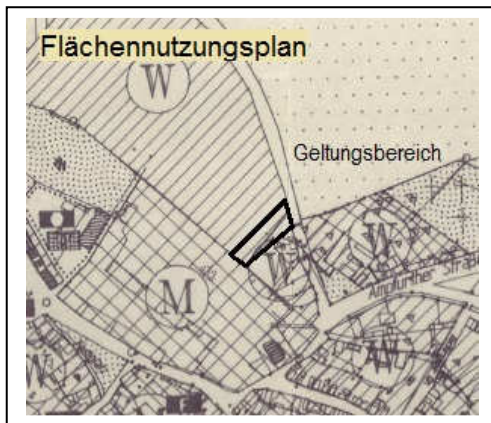
3.5.1. Raumordnung

In der Landesentwicklungs- und Regionalplanung sind zum Geltungsbereich keine besonderen Festsetzungen vorhanden.

3.5.2. Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich einer mit „W“ ausgewiesenen Fläche zuzuordnen.

„W“ setzt hier insoweit „Wohnbaufläche“ fest.



3.5.3. Wohnbaulandkonzept

Im Wohnbaulandkonzept der Stadt Oschersleben (Bode) ist der Geltungsbereich als potentielle Wohnbaufläche dargestellt.

3.5.4. Sonstige raumbezogene Vorgaben

3.5.4.1. Denkmalschutz

In einer Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie v. 01.03.2021 wird darauf hingewiesen, dass das Vorhaben („Bebauungsplan“) von Belangen der Bau- und Kunstdenkmalpflege betroffen ist.

Das „RITTERGUT“ Schermcke wirke als „prägender Bestandteil der Kulturlandschaft weit nach Osten in den ... Landschaftsraum zwischen den Ortslagen Ampfurth und Schermcke hinein“, so dass eine Betroffenheit der Denkmalpflege zu berücksichtigen ist.

Dies gilt auch für die archäologischen Aspekte. Es ist hiernach nicht auszuschließen, dass der Geltungsbereich eine Siedlung der Ur- oder Frühgeschichte berührt.

„Dem Vorhaben stehen dennoch denkmalpflegerische und archäologische Belange nicht grundsätzlich entgegen.“

Es besteht jedoch ein Genehmigungsvorbehalt nach DenkSchG LSA §14 (3) mit einem möglichen Erlass von Auflagen, der beachtet werden muss.

Weitere Kenntnisse über zu berücksichtigende, sonstige raumbezogene Vorhaben liegen nicht vor.

4. Vorhaben

4.1. Städtebauliches Konzept

Für den Geltungsbereich sind 2 bauliche Vorhaben relativ zuverlässig absehbar **bzw. tlw. bereits realisiert**. Die Vorhabenträger haben eine ca. 2499 m² große **Fläche in Teilfläche aus dem Flurstück 300** der Flur 12 in der Gemarkung Schermcke erworben. Die **Fläche Teilfläche** liegt mit einer Tiefe von 25,7 m nördlich an der Gemeindestraße „Am Schlossgarten“. **Die Es ist die** Bildung von 2 Wohnbaugrundstücken mit einer mittleren Größe von ca. 1250 m² **ist**



zwischenzeitlich bereits erfolgt absehbar. Die Grundstücke sind vergleichsweise groß, was im ländlichen Raum und in Ortsrandlage jedoch nicht unüblich ist. Der Geltungsbereich befindet sich im Übergangsbereich zwischen einem Wohnbaugbiet und der landwirtschaftlichen Nutzung. Damit ein entsprechender Gebietscharakter erhalten bleibt, werden die Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung eng auf die absehbaren Vorhaben abgestimmt.

4.2. Bauliche Nutzung

4.2.1. Art der baulichen Nutzung

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich mit „W“ deklariert. Eine Konkretisierung im Bebauungsplan auf „WA“ (Allgemeines Wohngebiet) entspricht der Üblichkeit. Das „Allgemeinen Wohngebiet“ lässt grundsätzlich auch Nutzungen zu, die den vorwiegenden Zweck „Wohnen“ nicht beeinträchtigen. Die möglichen Ausnahmen nach BauNVO § 4 (3) würden den Geltungsbereich aufgrund seiner Größe dominieren und sollen deshalb nicht zugelassen werden.

4.2.2. Maß der baulichen Nutzung

4.2.2.1. GRZ

In Abhängigkeit von den relativ absehbaren konkreten Bauvorhaben wird unter Berücksichtigung der vorgesehenen Flächen für bauliche Anlagen eine GRZ mit 0,15 **bzw. 0,4** festgesetzt. Incl. der möglichen Nebenanlagen kann dann eine Fläche von **max. ca. $0,15 \cdot (1+0,5) \cdot 1250\text{m}^2 + 0,4 \cdot (1+0,5) \cdot 1250\text{m}^2 = 1031\text{m}^2$** ($0,15 \cdot (1+0,5) = 562,3\text{m}^2$ baulich genutzt (/versiegelt) werden.

4.2.2.2. GFZ

Die Geschossflächenzahl beschreibt das Verhältnis der zulässigen Geschossfläche zur Grundstücksfläche und ist insoweit mit den Festsetzungen GRZ und Geschosszahl korreliert. Damit Bauformen möglich sind, für die besondere Energiespareffekte propagiert werden, wird die Geschosszahl bei gleichzeitiger Begrenzung der Gebäudehöhe auf **1 bzw. 2** festgesetzt. Hierdurch ergibt sich eine Geschossflächenzahl von **0,3 bzw 0,6**.

4.2.2.3. **Geschosse**

Die Festsetzung von maximal 1 bzw. 2 Vollgeschossen bei gleichzeitiger Höhenbegrenzung der Bauvorhaben ermöglicht sowohl die Errichtung kompakter, energiesparender Bauformen. („Stadtvilla“), als auch einen großzügigen Bungalow.

4.2.2.4. **Bauweise**

Die Bauweise wird mit „offen“ festgesetzt.

4.2.2.5. **Firsthöhe**

Für eine Höhenbegrenzung einer möglichen ~~2-geschossigen~~ Bebauung wird die Firsthöhe auf 7,0 bzw. 9,0 m begrenzt.

4.2.2.6. **Baugrenze/Baulinie**

Das mögliche Baufeld wird durch eine Baugrenze eingefasst.

4.2.2.7. **Besondere Festsetzungen**

Damit die Übergangslage des Geltungsbereichs zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlicher Nutzfläche hervorgehoben wird, sollen in dem Bereich außerhalb des Baufeldes keinerlei baulichen Anlagen und Nebenanlagen zugelassen werden.

4.3. **Infrastruktur**

4.3.1. **Verkehr**

Der Geltungsbereich liegt an der Gemeindestraße „Am Schlossgarten“. Die Straße ist im Bereich der Einmündung in die Straße „Jungfernhölzchen“ befestigt (und gepflastert). Die formale verkehrliche Erschließung der beiden ~~vorgesehenen zukünftigen~~ Grundstücke ist gegeben. Die Gemeindestraße „Am Schlossgarten“ ist nicht in der Weise einer üblichen Anliegerstraße befestigt. Bei Ausweisung des unbefestigten Ausläufers der Straße „Am Jungfernhölzchen“ besteht durch die zukünftigen Anlieger ein Anspruch auf eine üblich ausgebaute Erschließungsanlage. Für deren Herstellung ist die Gemeinde zuständig.
Ggf., kann die Gemeinde durch eine vertragliche Vereinbarung diese Pflicht übertragen.

4.3.2. **Ver- und Entsorgung**

4.3.2.1. **Trink-/Löschwasser**

Ein Anschluss an das Trinkwasserleitung-System ist möglich.

4.3.2.2. **Brandschutz**

Über einen Hydranten am Ende der Straße „Jungfernhölzchen“ kann ca. 800 l/min (48 cbm/h) bereitgestellt werden.

4.3.2.3. **Schmutzwasser**

An die vorhandene Schmutzwasserleitung kann angeschlossen werden. Wenn das Schmutzwasser in einer anderen Weise entsorgt wird, muss hierüber im Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis erbracht werden.

4.3.2.4. **Oberflächen-/Niederschlagswasser**

Eine ausreichende Versickerung des Oberflächen-/Niederschlagswassers vor Ort ist nicht möglich. Die Entsorgung des Niederschlagswassers ist, mit vorheriger

Rückhaltung, über die öffentliche Anlage zur Niederschlagsbeseitigung der Stadt Oschersleben (Bode) in der Straße Am Jungfernhölzchen möglich.

4.3.2.5. **Strom**

An das vorhandene Stromleitung-Netz können 2 Einfamilienhäuser angeschlossen werden.

4.3.2.6. **Gas**

An das vorhandene Gasleitung-netz können 2 Einfamilienhäuser angeschlossen werden.

4.3.2.7. **Telefon**

An das vorhandene Telefonleitung-netz können 2 Einfamilienhäuser angeschlossen werden.

4.3.2.8....

4.4. **Umwelt- und Naturschutz**

Die Auswirkungen der durch den Bebauungsplan „Am Schlossgarten 2.BA.“ ermöglichten Vorhaben sind in einem Umwelt-Gutachten („Umweltbericht“ Tarricone 12.2016) beschrieben. Entgegen dem Titel dieser fachplanerischen Stellungnahme ist dieses **Gutachten** nicht als „**Umweltbericht**“ im Sinne der Bauleitplanung einzustufen. Das Gutachten gibt hinreichende Auskünfte zum vorhandenen Umwelt-Bestand im Geltungsbereich und Hinweise zu deren (allgemeinen) Beurteilung.

Hinweise zur konkreten Planung sind im Gutachten nicht abgestimmt und insoweit nicht bindend und können (bspw.) von den Ermittlungen zur ökologischen Bilanzierung abweichen. Die Hinweise zur Beurteilung der Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft sind jedoch ausreichend fachlich fundiert und werden nachfolgend nur zusammenfassend aufgeführt.

Die Fläche des Geltungsbereichs **wurde zum Zeitpunkt der Einleitung des Bauleitplanverfahrens ~~wird derzeit~~** intensiv landwirtschaftlich genutzt. Eine übliche wohnbauliche Nutzung mit baulichen Anlagen, Frei-, Grün- und Gartenflächen und die damit verbundene Einflussnahme auf Schutzgüter ist absehbar.

4.4.1. **Schutzgüter**

4.4.1.1. **Mensch**

Besondere Funktionen hat der Geltungsbereich nicht. Der Einfluss des Vorhabens auf die ggf. betroffenen Menschen ist von geringer Bedeutung.

4.4.1.2. **Landschaft**

Der Einfluss des Vorhabens ist von geringer Bedeutung.

4.4.1.3. **Kulturgüter / Denkmalschutz**

~~Kenntnisse über Kulturgüter im Geltungsbereich und dessen unmittelbarer Umgebung liegen nicht vor.~~

Der Geltungsbereich liegt im Einflussbereich eines Kunstdenkmals und berührt ein archäologisches Denkmal.

Über einen Genehmigungsvorbehalt der zuständigen Behörde zur Vorhaben-Realisierung soll sichergestellt werden, dass der Denkmalschutz angemessen berücksichtigt wird.

4.4.1.4. **Schutzgebiete**

Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Schutzgebiet. Östlich des Geltungsbereich, durch einen landwirtschaftlichen Nutzweg getrennt, liegt das Landschaftsschutzgebiet „Hohes Holz, Saures Holz mit östlichem Vorland“. Eine beeinträchtigende Einwirkung auf das Schutzgebiet durch Vorhaben, die nach dem Bebauungsplan möglich sind, ist nicht gegeben.

4.4.1.5. **Abiotische Schutzgüter**

4.4.1.5.1. **Boden**

Ein Eingriff in das Schutzgut Boden ist durch die möglichen Vorhaben im Geltungsbereich absehbar und sollte auf ein unvermeidliches Maß beschränkt werden. Insoweit wird die überbaubare Grundstücksfläche (GRZ=015) auf ein Maß für übliche Wohngebäude-Grundrisse begrenzt. Der Eingriff, insbesondere durch Flächenversiegelungen ist durch geeignete Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Insoweit sollen die Freiflächen auf den Grundstücken (von der derzeitigen Nutzung als Acker) überwiegend zu Grünflächen entwickelt werden.

4.4.1.5.2. **Wasser**

Insbesondere die absehbaren Flächenversiegelungen haben einen negativen Einfluss auf den natürlichen Wasserhaushalt. Die Auswirkung ist aber nicht erheblich.

4.4.1.5.3. **Klima**

Eine Beeinträchtigung des örtlichen Klimas durch möglichen Vorhaben ist nicht gegeben.

4.4.1.6. **Biotische Schutzgüter**

4.4.1.6.1. **Flora**

Beeinträchtigungen von Pflanzen, Pflanzengemeinschaften und Biotopen ist nicht gegeben.

4.4.1.6.2. **Fauna**

Derzeit sind keine geschützten Lebewesen im Geltungsbereich vorhanden. Dennoch ist der Bördeboden geeigneter Lebensraum für den streng geschützten Feldhamster. Insoweit ist beim konkreten Eingriff (bspw. zur Realisierung eines Bauvorhabens) sicherzustellen, dass keine geschützten Lebewesen vorhanden sind oder beeinträchtigt werden.

Umweltbericht (BauGB Anlage 1)

5. Umweltbericht **zum Bebauungsplan „Am Schlossgarten, 2.BA“**

Das Umweltgutachten (Tarricone 12.2016) ist eine fachplanerische Stellungnahme. Es ist jedoch nicht der Umweltbericht im Sinne der Vorschriften zur Bauleitplanung und enthält folgende Kategorien:

- Ökologische Beurteilung des Bestandes
- Allgemeine Hinweise zu den Auswirkungen der Planung auf Umwelt, Natur und Landschaft
- Vorschläge zum Ausgleich von Eingriffen.

Die zutreffenden allgemeinen Hinweise zu den Auswirkungen der Planungen sind in der fachplanerischen Stellungnahme ausreichend dargestellt. Die nachfolgenden Abschnitte des Umweltberichts beschränken sich insoweit nur auf zusammenfassende Ausführungen.

Die Vorschläge zum Ausgleich von Eingriffen werden nach ihrer Art aufgegriffen, müssen aber hinsichtlich der quantifizierenden Ermittlung des Eingriffes und der entsprechenden Festsetzungen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (s. Pkt.6.) an die tatsächlichen Festsetzungen angepasst werden und können insoweit von den festzusetzenden Parametern abweichen.

5.1. Beschreibung der Planung

5.1.1. Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Für eine ca. 2500 m² großen Bereich einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche soll Baurecht für 2 Wohnbau-Vorhaben geschaffen werden.

5.1.2. Erschließung

Die zukünftigen Grundstücke werden verkehrlich durch die Gemeindestraße „Am Schlossgarten“ erschlossen.

5.1.3. Baugrenze

Die baulich nutzbare Fläche im Geltungsbereich (Baufeld) wird durch eine Baugrenze eingefasst.

5.1.4. Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl begrenzt die baulich nutzbare und damit versiegelbare Fläche und ist mit GRZ=0,15 **bzw. 0,4** auf die vorgesehenen Vorhaben (2 Einfamilienhäuser) begrenzt.

5.1.5. Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl begrenzt in Verbindung mit der Grundflächenzahl, der Anzahl der Vollgeschosse und der Firsthöhe die Kubatur der möglichen Bauvorhaben und wird mit GFZ=0,3 **bzw. 0,6** festgesetzt.

5.1.6. Anzahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wird unter Berücksichtigung der benachbarten Bebauung auf **1 bzw. 2** begrenzt.

5.1.7. Firsthöhe

Die Firsthöhe wird unter Berücksichtigung der benachbarten Bebauung auf **7 m bzw. 9 m** begrenzt.

5.1.8. Standort

Die Möglichkeiten zur Wahl eines Standortes sind aufgrund der übergeordneten Vorgaben begrenzt.

Das Vorhaben hat an einem anderen Standort vergleichbare Auswirkungen.

5.1.9. Flächenbedarf

Der Flächenbedarf für die Realisierung der Vorhaben ließe sich zwar reduzieren, ist aber für eine vergleichbare Nutzung durchaus üblich und angesichts der begrenzenden Parameter zur baulichen Nutzung unerheblich.

5.2. Vorgaben zum Umweltschutz

5.2.1. Umweltzustand

Der Geltungsbereich ist derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Umweltaspekte sind insoweit bereits vorbelastet.

5.2.2. Lage und Umgebung

Der Geltungsbereich liegt am Ortsrand in einer Übergangszone zwischen Wohnbaunutzung und landwirtschaftlicher Nutzung.

5.2.3. Landschaft

Die Landschaft und weitere Umgebung zum Geltungsbereich ist bördetypisch.

5.2.4. Schutzgüter der Natur

Schutzobjekte nach Naturschutzrecht sind nicht existent.

5.2.5. Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt ist durch die derzeitige intensive landwirtschaftliche Nutzung sehr begrenzt.

5.2.6. Schutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt nicht in einem naturschutzrechtlichen oder sonstigen Schutzgebiet.

In unmittelbarer Nachbarschaft liegt das Landschaftsschutzgebiet Hohes Holz, Saures Holz mit östlichem Vorland.

5.2.7. Kultur- und Sachgüter /Denkmal

Der Geltungsbereich ist von dem Wirkgefüge eines Baudenkmals betroffen und berührt ein archäologisches Denkmal.

Weitere besondere Sach- und dingliche Kulturgüter mit einer natürlichen oder kulturellen Wertbemessung sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Ideelles Kulturgut ist die für die Magdeburger Börde traditionell dominierende Landwirtschaft, und die hierdurch vorhandene Prägung der Landschaft.

5.3. Umweltauswirkungen der Planung

5.3.1. Schutzgüter der Natur

5.3.1.1. Tiere, Pflanzen, Luft, Klima

Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter ist nicht gegeben.

5.3.1.2. **Boden und Wasser**

Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser ist durch die (bspw. Flächenversiegelungen zu den) vorgesehenen Vorhaben absehbar und unvermeidbar.

5.3.1.3. **Biologische Vielfalt**

Eine Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt im Geltungsbereich ist nicht zu erwarten.

5.3.1.4. **Landschaft**

Eine Beeinträchtigung der Landschaft und des Landschaftsbildes durch eine Realisierung der vorgesehenen Maßnahmen ist nicht erheblich.

5.3.1.5. **Schutzgut Mensch**

Eine Beeinträchtigung der Menschen, insbesondere der im Umfeld zum Geltungsbereich lebenden Menschen ist nicht zu erwarten. Belästigungen während der Bauphase sind möglich.

5.3.1.6. **Schutzgebiete**

Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten, insbesondere des östlich benachbarten Landschaftsschutzgebietes ist nicht zu erwarten.

5.4. **Maßnahmen zur Vermeidung /zum Ausgleich von Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter**

5.4.1. **Alternativen**

5.4.1.1. **Standort**

Durch das Wohnbaulandkonzept für die Stadt Oschersleben (Bode) und ihre zugehörigen Ortsteile wurde das vorhandene und/oder entwicklungsfähige Wohnbauland auf einen absehbaren Bedarf reduziert. Der Geltungsbereich bietet sich hinsichtlich einer wohnbaulichen Nutzung aufgrund der Gegebenheiten, bspw. zur verkehrlichen und sonstigen technischen Erschließung an. Eingriffe, insbesondere in die Schutzgüter wären an anderen Standorten in vergleichbarem Umfang zu erwarten.

5.4.1.2. **Null-Variante**

Ein Verzicht oder das Versagen der Herstellung von Wohnbau-Recht im Geltungsbereich wird die Vorhabenträger erfahrungsgemäß zur Suche nach vergleichbaren Möglichkeiten in anderen Orten veranlassen. Insoweit würde es nur eine Verlagerung des Eingriffes geben und keine echte „Nullvariante“.

5.4.1.3. **Inhaltliche Varianten**

Die Festsetzungen sind in Verbindung mit der Größe des Geltungsbereichs so gewählt, dass ein Eingriff im Hinblick auf die absehbaren Bauvorhaben minimiert und im Geltungsbereich ausgeglichen wird.

6.Ökologische Bilanzierung

6. Eingriff / Ausgleich

Für die Quantifizierung des Eingriffs in die Schutzgüter und den entsprechenden ökologischen Ausgleich wird das „Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt“ benutzt.

Hiernach kann über die Kombination von Biotop-Wertzahlen und den zugehörigen Flächen eine abstrahierende Quantifizierung der ökologischen Aspekte vorgenommen werden.

6.1. Eingriff

Derzeit wird der Geltungsbereich intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Der Biotopwert hierfür ist 5 (/m²).

Die betroffene Fläche beträgt ca. 2499 m².

Die Biotopwert-Summe beträgt dann: **12495**

Nach der Festsetzung der Grundflächenzahl mit GRZ=0,15 bzw, 0,4 könnten incl. der zulässigen Nebenanlagen maximal 1031m² der verfügbaren Fläche überbaut/versiegelt werden.

Der Planwert für versiegelte Flächen beträgt: 0.

6.2. Ausgleich

Es verbleiben ca. ~~1469~~ 1936,7m² Freiflächen im Geltungsbereich, die für einen Ausgleich des Eingriffes (s. Biotopwert-Summe) als Grünfläche (Scherrasen: Planwert 7) oder einer Nutzung mit vergleichbarem Biotopwert gestaltet werden müssen. (Mittel aus den Planwerten=6,5)

Die Planwert-Summe beträgt dann ~~9548,5~~ 13557,4.

Hiernach ~~besteht ein~~ ist der Ausgleichsbedarf von 2946,5 Wertpunkten ~~mit 1062,4 übererfüllt.~~

Die Änderung der baulichen Parameter betrifft nur das Vorhaben in der Zone 2. Der Ausgleichsbedarf wird ausgeglichen durch die Festsetzung einer Anpflanzung einer ca. 3,0m breiten Strauchhecke an der nördlichen Grundstücksseite auf einer Länge von rd. 48 m.

Ein vergleichbarer Ansatz wurde, bezogen auf das absehbare Bauvorhaben, auch im Umweltbericht [Tarricone, Dez. 2016] vorgenommen. Der „Umweltbericht“ wurde mit plausiblen Vorab-Parametern zur Planung erarbeitet und weist zu den ermittelten Werten in dieser Begründung geringfügig, aber unerheblich ab.

6.3. Monitoring

Die Kompensationsmaßnahmen in Form der notwendigen Anpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode **im zweiten Jahr** nach erteilter Baugenehmigung auszuführen.

Die Stadt Oschersleben (Bode) muss durch periodische Kontrolle der Ausgleichsflächen das Ziel der Maßnahmen sicherstellen und kann bei Bedarf von den gesetzlichen Möglichkeiten zur Durchsetzung der vorgesehenen grünordnerischen Festsetzungen Gebrauch machen.