

Bebauungsplan

nach BauGB § 8 ff

„Zur Bismarckeiche, 2.BA“ - Entwurf

Inhalt:

- Deckblatt „Inhalt“
- 1. Planteil A: Textliche Festsetzungen
- 2. Planteil B: Planzeichnung
- 3. Technische Hinweise zur Ausführung von Vorhaben
- 4. Begründung
- 5. Umweltbericht mit ökologischer Bilanzierung
- Weitere Unterlagen (Anlagen)
 - a. Baugrundbeurteilung - Wackernagel v. 25.08.2021
 - b. Landschaftsplanerisches Gutachten - Reichhoff v. 17.09.2021

Konzept



Bebauungsplan

nach BauGB § 8 ff

„Zur Bismarckeiche, 2.BA“ - Entwurf

Satzung

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung v. 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes v. 20.12.2023 (BGBl. 2023, Nr. 394) i.V.m. § 8 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), gültig seit dem 01.07.2014, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes v. 21.04.2023 (GVBl. LSA S. 209) hat der Stadtrat der Stadt Oschersleben (Bode) am _____ den Bebauungsplan "Zur Bismarckeiche, 2.BA" Nr. 5/2018 beschlossen.

Bestandteile der Satzung sind:

1. Satzungsteil A: Textliche Festsetzungen
2. Satzungsteil B: Planzeichnung

weitere Unterlagen sind

3. Hinweise zur technischen Ausführung von Vorhaben
4. Begründung
5. Umweltbericht
6. Gutachten zu
 - i. Boden
 - ii. Ökologie

Satzungsteil A: Textliche Festsetzungen

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich liegt am südlichen Rand des Ortsteils Klein Oschersleben. Er wird eingegrenzt im Süden durch einen Park, im Westen und Osten durch vorhandene Wohnbebauung und im Norden durch die Reste einer alten Gutshofanlage.
- (2) Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 58, 59 (tlw.), 171, 172 (tlw.), 174 (tlw.) und 152 der Flur 7 in der Gemarkung Klein Oschersleben. Er hat eine Größe von ca. 4.105,7 m².
- (3) Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung dargestellt, die Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2 Planungsrechtliche Vorgaben

- (1) Der Geltungsbereich ist teilweise als „Außenbereich“ i.S. BauGB § 35 anzusehen. Er schließt „an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ an.
- (2) Gemäß der 2. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes von Klein Oschersleben gehört der Geltungsbereich zu einer Fläche, für die „W“ („Wohnbaufläche“ gem. BauNVO §1 (1)) festgesetzt ist.
- (3) Aus der Landes- und Regionalplanung ergeben sich keine restriktiven Vorgaben. Der Geltungsbereich liegt ca. 450 m von dem südlich verlaufenden Fluß „Bode“ und ca. 145 m von der Bahnlinie Halberstadt-Magdeburg entfernt.

§ 3 Denkmalschutz

- (1) Der Geltungsbereich liegt im Wirkungsbezugsraum der Denkmale „Schloss Klein Oschersleben“ und „Park Klein Oschersleben“.
Maßnahmen im Geltungsbereich und die äußere Gestaltung von Bauvorhaben unterliegen dem Genehmigungsvorbehalt der zuständigen Denkmalbehörde.

§ 4 Bauliche Nutzung

- (1) Für die bauliche Nutzung zu den zukünftigen Baugrundstücke wird Folgendes festgesetzt: Bauvorhaben dürfen nur in der „Zone 1“ realisiert werden. Für diese Zone gelten folgende Festsetzungen:
- a) Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet („WA“)
Ausnahmen i.S. BauNVO §4 (3) werden nicht zugelassen.
 - b) Maß der baulichen Nutzung:
 - 1. Grundflächenzahl (i.S. BauNVO §19): GRZ= 0,3
 - 2. Geschossflächenzahl (i.S. BauNVO § 20 (2)-(4)): GFZ= 0,45
 - 3. Vollgeschosse (i.S. BauNVO § 20 (1)): 2
 - 4. Maximale Firsthöhe: Fh=9,0 m.
Bezugshöhe für die Ermittlung der Firsthöhe ist die mittlere Höhe des an das jeweilige Baugrundstück anliegenden Bereichs der Erschließungsstraße.
 - 5. Einzel-, und Doppelhäuser („E/D“)
 - 6. Die Stellung der Gebäude ist trauf- oder giebelseitig parallel zur jeweiligen Erschließungsstraße auszuführen.
 - c) Bauweise: offen („o“)
 - d) Für jedes Wohnbauvorhaben sind mindestens 2 Pkw-Stellplätze auf den zukünftigen Baugrundstücken vorzusehen.
 - e) Flächen zwischen Bauvorhaben und Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken dürfen nicht als Lagerflächen genutzt werden.
Beispielsweise ist eine großflächige zusammenhängende Abdeckung des Bodens (bspw. mit mineralischen Materialien; „Schottergärten“) nicht zulässig.
Hiervon ausgenommen sind genehmigte Zufahrten und Pkw-Stellplätze.

§ 5 Erschließung

- (1) Die verkehrliche Erschließung der zukünftigen Baugrundstücke erfolgt über eine Zuwegung („Planstraße“), die öffentlich gewidmet werden soll.
Die Verkehrsanlage soll an die Anliegerstraße „Zur Bismarckeiche“ angeschlossen werden.
- (2) Für die Rückführung des Niederschlags- und Oberflächenwassers in den Naturhaushalt ist eine Versickerung vor anderen Maßnahmen vorzuziehen.
Empfehlungen zur Versickerung werden im „Geotechnischen Bericht“ (Wackernagel v. 25.08.2021) gegeben.
Über Art und Umfang der Versickerung ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren zu den baulichen Vorhaben zu entscheiden.
- (3) Die sonstige technische Erschließung bzw. Ver- und Entsorgung zu vorgesehenen Baugrundstücken ist mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.
- (4) Grundsätzliche technische Hinweise, die teilweise von den Ver- und Entsorgungsträgern gegeben wurden und der Anlage „Hinweise“ zusammengestellt wurden, sind nicht abschließend. Nachbar- und bauordnungsrechtliche Vorgaben sind über die Festlegungen in dieser Satzung hinausgehend immer zu berücksichtigen.

§ 6 Ökologie – Vermeidung und Ausgleich

(1) Gesetzliche Vorgaben

Die gesetzlichen Vorgaben zum Schutz der Fauna, der Flora und des Bodens sind grundsätzlich zu beachten.

Insbesondere ist sicherzustellen, dass von einem tatsächlich vorgesehenen Eingriff keine gesetzlich geschützten Tiere oder Pflanzen betroffen sind.

(2) Vermeidung

Auswirkungen von Eingriffen in Natur und Landschaft bzw. den Menschen sind möglichst zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sollten folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

- a) Während der Baumaßnahmen ist ein ausreichend großer Abstand (mind. Kronentraufe) zu den zu erhaltenden Bäumen im Plangebiet und in dessen Umgebung einzuhalten.
- b) - Bodenverdichtungen, -auftrag und -abtrag im Wurzelbereich sind zu unterlassen. Einzelbäume sind während der Bauphase durch Abbettern vor Beschädigungen zu schützen.
- c) Bauvorbereitende und bauliche Maßnahmen sind nur in der Zeit v. 01.09. bis zum 28., bzw. 29.02. des Folgejahres zulässig.
Für Abweichungen von diesem Zeitrahmen ist eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

Unvermeidbare Eingriffe sind auf das erforderliche Maß zu beschränken und ggf. auszugleichen.

- (3) Die im Entwurf der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Bismarckeiche“ aus dem Jahr 2003 für die Anbindung (auf Flurstück 152) vorgesehene, aber nicht verbindlich beschlossene Begrünung kommt nicht zur Ausführung.

- (4) Für den ökologischen Ausgleich der absehbaren Eingriffe in die Ökologie wird Folgendes festgesetzt:

- a) Die Zone 2 ist zu ca. gleichen Anteilen als Garten und als Scherrasen zu nutzen. Die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen ist hier nicht zulässig.
- b) Die vorhandenen Einzelbäume im Geltungsbereich sollen möglichst erhalten werden. Eine unvermeidbare Entnahme der Bäume muss gesondert ausgeglichen werden. Ggf. vorzunehmende Anpflanzungen hat der Vorhabenträger spätestens in der 2. Vegetationsperiode nach Inkrafttreten dieser Satzung auszuführen.

- (5) Die Gemeinde kann zur Durchsetzung vorzunehmender Anpflanzungen ein Pflanzgebot erlassen.

§ 7 Ordnungswidrigkeit

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer im Geltungsbereich dieser Satzung als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig Maßnahmen durchführt oder durchführen lässt, die nicht genannten Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entsprechen. Gleiches gilt für denjenigen, der eine genehmigungsfähige Maßnahme im Sinne dieser Satzung durchführt, ohne die erforderlichen Genehmigungen einzuholen. Die Ordnungswidrigkeit kann nach §8 (6) Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt mit einer Geldbuße bis zu 5000 Euro geahndet werden.

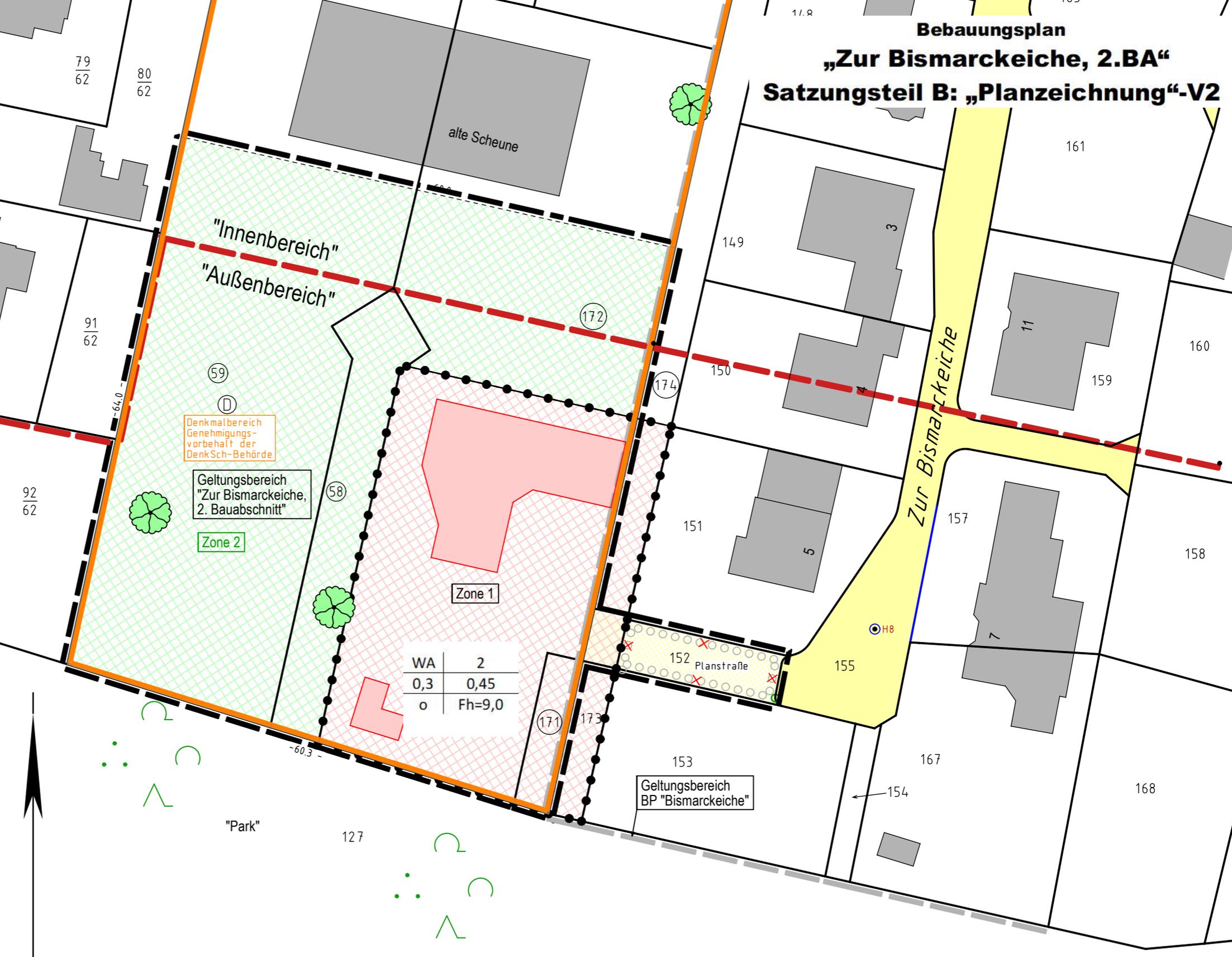
§ 8 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Oschersleben (Bode), den

Bürgermeister

**Bebauungsplan
„Zur Bismarckeiche, 2.BA“
Satzungsteil B: „Planzeichnung“-V2**



	Grenze des Geltungsbereichs
	Geltungsbereiche vorhergehender Festlegungen
	Flurstücksgrenze
	vorgesehene Grenze (unverbindlich)
	Gebäude „grau“=Bestand, „rosa“= vorges.
	(erhaltenswerter) Baum
	Denkmalbereich
	öffentliche Verkehrsfläche
	nicht-öffentliche Verkehrsfl.
	Zone, Abgrenzung
	Garten/Rasen
	Baufeld
	Baugrenze (darf nicht überschritten werden)
	nicht rechtswirksam festgesetzte Grünfläche
	Vermaßung

Beispiel für die bauliche Nutzung

WA	2	Art der überwiegen- enden Nutzung	Geschosse
o	E/D Fh=9,0	Bauweise	Bauart Firsthöhe



Bebauungsplan „Zur Bismarckeiche, 2.BA“ - Entwurf

Technische Hinweise

- **Schutzgüter**

Die Rechtsnormen zu den Schutzgütern der Umwelt, Natur und Landschaft sind bei der Vorhabenrealisierung immer vorrangig 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**

Für die Bodenqualität und die Eignung als Versickerungsfläche liegt ein Bodengutachten vor. Für das jeweilige Bauvorhaben sollte das Gutachten konkretisiert werden.

Niederschlagswasser sollte mit geeigneten Maßnahmen zurückgehalten und örtlich versickert werden. Die notwendigen Maßnahmen sollten bei der Planung des Bauvorhabens berücksichtigt werden.

- **Löschwasser**

Am südlichen Ende der Anliegerstraße „Zur Bismarckeiche“ liegt der Hydrant „H8“. Er liefert 950 l/min.

- **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.

Die Stellflächen im öffentlich zugänglichen Verkehrsbereich, die für die Abholung der bereitgestellten Behälter vorzusehen sind, müssen im Einvernehmen mit dem zuständigen Entsorgungsunternehmen festgelegt werden.

- **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.

- **Wasserentnahme**

o **Brunnen**

Wenn im Plangebiet Brunnen (z.B. zur Gartenbewässerung) errichtet werden sollen, ist die notwendige Bohrung unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gem. §49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen.

o **Grundwasser**

Wenn im Rahmen der Baumaßnahmen bauzeitliche Grundwasserabsenkungen notwendig werden (z.B. für Fundamentbau) sind diese unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gem. §§8-10 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde zu beantragen.

- **Leitungen**

Leitungen der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger dürfen durch örtliche Maßnahmen nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Anschlüsse sind 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.

Bei Baumaßnahmen anfallender humoser Mutterboden (Schwarzerde) ist getrennt vom Unterboden zu lagern, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Bebauungsplan „Zur Bismarckeiche, 2.BA“ - Entwurf

Begründung

1. Anlass der Aufstellung /Erfordernis

Für den Ortsteil Klein Oschersleben wurde von der Gemeinde im Jahr 1998 eine „Klarstellungs- und Abrundungssatzung“ beschlossen. Hiernach liegt der überwiegende Teil des Geltungsbereiches im „Außenbereich“ (i.S. BauGB §35).

Für ein beabsichtigtes Bauvorhaben muss hier deshalb Baurecht geschaffen werden.

Der Vorhabenträger hat die Ernsthaftigkeit der Absicht zur baulichen Nutzung durch eine Bauvoranfrage und die Beantragung der Einleitung eines Bauleitplanverfahrens bekräftigt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung des Bau-, Wirtschafts- und Umweltausschusses des Stadtrates der Stadt Oschersleben am 28.08.2018 gefasst.

Zunächst wurde davon ausgegangen, dass ein vereinfachtes, beschleunigtes Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes ausreicht. Dies wurde zwischenzeitlich vom Bundesverwaltungsgericht für einen beispielhaften Vorgang jedoch negiert. Der Bedarf zur Schaffung von Baurecht ergibt aus der o.b. räumlich und inhaltlich begrenzten Absicht des Vorhabenträgers und hat keinen erheblichen Einfluss auf die festgeschriebenen Bedarfsanalysen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Rand des Ortsteils Klein Oschersleben und ist räumlich eingegrenzt durch Wohnbaugrundstücke an der westlichen und östlichen Seite, eine alte Scheune an der nördlichen Seite und einen Park an der südlichen Seite.

An den Geltungsbereich grenzt in östliche Richtung das Baugebiet „Zur Bismarckeiche“ an, das bereits zum überwiegenden Teil planungsadäquat bebaut ist.

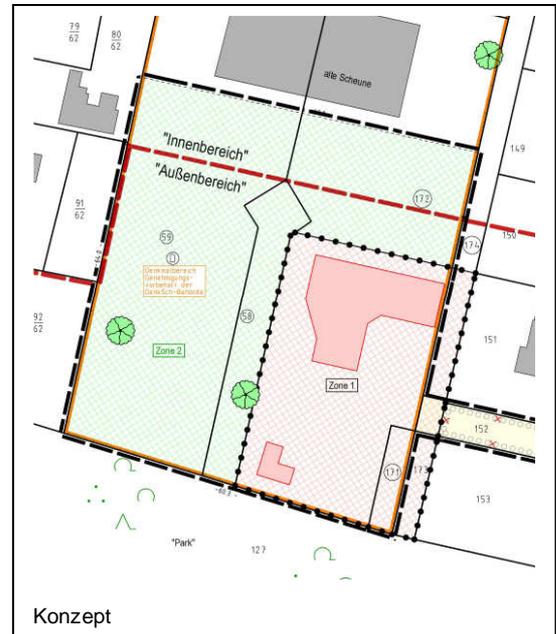
Bei der Abschätzung des Bedarfs der benötigten Wohnbaufläche wurde ursprünglich von einem größeren Bedarf an Wohnbaugrundstücken ausgegangen und der Geltungsbereich entsprechend großzügig festgelegt.

Er umfasst die Flurstücke 58, 59 (tlw.), und 171 und 172 (tlw.).

Konkulent absehbar ist jedoch nur 1 Wohnbauvorhaben.

Die verkehrliche Anbindung soll über das Flurstück 152 und eine Teilfläche des Flurstückes 174 erfolgen. Die hiervon betroffenen Flurstücke /-Teilflächen waren im Entwurf zur einer Änderung des Bebauungsplanes „Zur Bismarckeiche“ im Jahr 2003 mit einer anderen Nutzung vorgesehen (Begrünung). Der Entwurf der vorgesehenen Änderung hat jedoch keine Rechtskraft erlangt.

Die vom Geltungsbereich umfasste Fläche der betroffenen Flurstücke /-Teilflächen beträgt ca. 4.105,7 m².



3. Umwelt

3.1. Natur

Für die Beurteilung der natürlichen Umweltgegebenheiten wurde ein „Landschaftsplanerisches Gutachten“ (Dr. Reichhoff 17.09.2021) und ein „Geotechnischer Bericht“ (Heinemann&Klemm 25.08.2021) eingeholt, die beide als Anlagen zu dieser Begründung beigefügt sind. Das „Landschaftsplanerische Gutachten“ gibt eine Einschätzung der ökologischen Situation. Die Ergebnisse der Gutachten können für den Geltungsbereich folgendermaßen zusammengefasst werden:

- artenarme (nicht geschützte) Vegetation,
- 2 Bäume (im Geltungsbereich)
- keine streng geschützten Tiere
- keine, über die räumlich gebundenen üblichen Funktionen des Bodens hinausgehende Gegebenheiten



3.2. Landschaft

Der Ort Klein Oschersleben liegt in der Magdeburger Börde und ist insoweit von der dort üblichen, intensiv landwirtschaftlich geprägten Landschaft umgeben.

Südlich des Ortes und an den Geltungsbereich anschließend, ist ein ehemaliger „Schlossgarten“ als Waldfläche vorhanden.

Ca. 130m südlich des Geltungsbereichs liegt die Bahnlinie Magdeburg-Oschersleben. Diese ist etwa die Grenze zum weiter südlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet „Bodeniederung mit angrenzenden Hochflächen“.

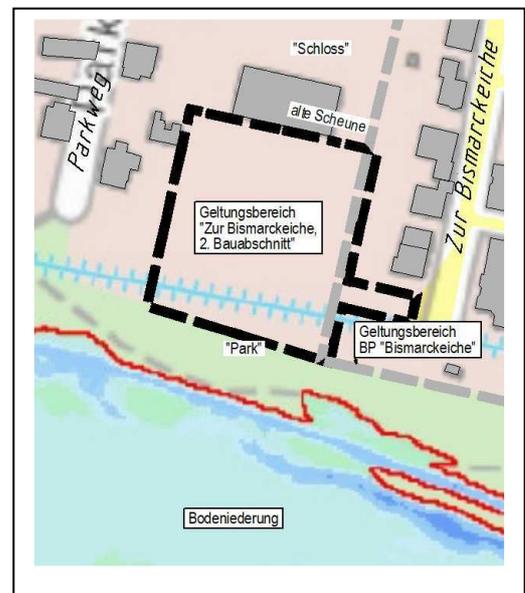
Eine unmittelbare Ein- oder Auswirkung des Landschaftsschutzgebietes zum Geltungsbereich ist nicht gegeben.

3.3. Wasser

Etwa mit der Begrenzung des Landschaftsschutzgebietes ist dort ein entsprechendes Wasserschutzgebiet vorhanden.

Eine unmittelbare Ein- oder Auswirkung des Schutzgebietes zum Geltungsbereich ist nicht gegeben.

Eine Betroffenheit durch vorhersagbare Überflutungen ist für den Geltungsbereich nicht gegeben, obwohl die großzügig generalisierte Hochwassergefährdungsgrenze den südlichen Teil des Geltungsbereichs tangiert.



3.4. Denkmal

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs liegt im Denkmalbereich „Rittergut von Kotze“. Eine wohnbauliche Nutzung ist hierdurch nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Auswirkungen der vorgesehenen Nutzungen sollen den „Wirkungsbezugsraum“ des Denkmals nicht stören.

Hierzu hat der Landkreis Börde auf eine Bauanfrage bereits eine Stellungnahme am 22.11.2018 abgegeben und folgende Auflage vorgegeben:

„Die Farbgebung und die Materialien der Gebäudehülle sind so zu wählen, dass davon keine Beeinträchtigung der Wirkung der Kulturdenkmale Schloß Klein Oschersleben und Schloßpark Klein Oschersleben ausgeht. Die Farbgebung und sämtliche Materialien aller Teile der

Gebäudehülle sind darum vor Ausführung, bzw. im Bauantragsverfahren, unaufgefordert mit den zuständigen Denkmalbehörden abzustimmen.“

3.5. Bestand/Situation

Der Geltungsbereich wurde in Erwartung einer baulichen Nutzung extensiv genutzt. Besondere bauordnungsrechtliche Gegebenheiten sind nicht bekannt. Die unmittelbare Umgebung ist dominant durch wohnbauliche Nutzung geprägt. Nördlich des Geltungsbereichs ist eine alte Scheune vorhanden, die von der vorgesehenen Überplanung nicht betroffen ist. Südlich ist der als Waldfläche erkennbare ehemalige Schlosspark vorhanden.

3.5.1. Verkehr

An den Geltungsbereich grenzt die Anliegerstraße „Zur Bismarckeiche“ an, die über die Lindenallee an die Landesstraße L76 an den überörtlichen Verkehr angeschlossen ist.

3.5.2. Ver- und Entsorgung

3.5.2.1. Trinkwasserversorgung, Brandschutz

Eine Trinkwasserversorgung ist in dem angrenzenden Baugebiet „Zur Bismarckeiche“ vorhanden. Ein Anschluss des Bauvorhabens ist möglich. Der Hydrant „H8“ in der Anliegerstraße „Zur Bismarckeiche“ ist mit einer Fördermenge von 950 l/min für eine Löschwasserversorgung ausreichend dimensioniert und kann mit einer maximalen Entfernung zum möglichen Baugrundstück von rd. 50 m für eine Brandbekämpfung genutzt werden.

3.5.2.2. Schmutz- und Regenwasser

Der Geltungsbereich wird von einer Abwasserleitung gequert, die für den Anschluss des Bauvorhabens geeignet ist. Im Geltungsbereich oder seiner unmittelbaren Umgebung gibt es keinen Regenwasserkanal. Anfallendes Oberflächenwasser muss insoweit in geeigneter Weise zurückgehalten und versickert werden.

3.5.2.3. Strom, „Kabel“

Strom und „Kabel“-Anschluss ist in dem angrenzenden Baugebiet „Zur Bismarckeiche“ vorhanden.

3.5.3. Kampfmittel

Kenntnisse über Kampfmittelvorkommnisse liegen nicht vor. Vorsichtsmaßnahmen, insbesondere bei Tiefbauarbeiten sollten jedoch immer berücksichtigt werden.

3.6. Öffentliche Einrichtungen

Es liegen keine Kenntnisse über Vorhaben zu besonderen räumlichen oder baulichen Maßnahmen im Geltungsbereich vor.

4. Übergeordnete Planungsvorgaben

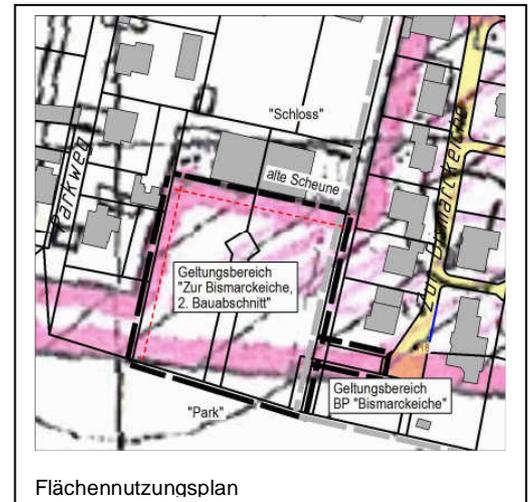
4.1. Landesentwicklung

Das großräumige Umfeld zum Geltungsbereich ist im Landesentwicklungsplan als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ und im Regionalentwicklungsplan als „Ländlicher Raum mit günstigen Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Der Geltungsbereich wird nicht als landwirtschaftliche Produktionsfläche genutzt.

4.2. Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich liegt in der 2.Änderung des Teilflächennutzungsplanes von Klein Oschersleben in einer Wohnbaufläche („W“). Der Bebauungsplan wird insoweit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



4.3. Klarstellungs- und Abrundungssatzung

In der Klarstellungs- und Abrundungssatzung aus dem Jahr 1998 ist die Abgrenzung zwischen „Außenbereich“ (i.S. BauGB §35) und „Innenbereich“ (i.S. BauGB §34) festgelegt worden. Der Geltungsbereich liegt überwiegend im ausgewiesenen „Außenbereich“. Die Satzung muss insoweit entsprechend angepasst werden.

4.4. Wohnbaulandkonzept

Im Wohnbaulandkonzept der Stadt Oschersleben gehört der Geltungsbereich zu einem Bereich, der als entwicklungsfähige „Wohnbaufläche“ deklariert ist.

Hierzu wird im Wohnbaulandkonzept folgende ergänzende Aussage gemacht:

„Es handelt sich um Flächen zwischen dem Gutshof und dem Park, so dass das Landesamt für Denkmalschutz hier denkmalrechtliche Bedenken geäußert hat. Die Gemeinde hält an der beabsichtigten Umwidmung fest, unter der Maßgabe, dass auf der nachfolgenden Planungsebene zu prüfen ist, wie die denkmalschutzrechtlichen Belange berücksichtigt werden können. Damit kann eine deutlich geringere Ausnutzung (Baudichte) in diesem Bereich zu Gunsten von offenen Grünflächen als Verbindungskorridor verbunden sein.“

Auf die denkmalrechtlichen Belange wird unter Pkt. 3.4. und in der Satzung entsprechend eingegangen.

4.5. Besondere Vorhaben

Über Absichten und Feststellungsverfahren zu besonderen Vorhaben, bspw. Einrichtungen mit überörtlicher Bedeutung liegen keine Kenntnisse vor.

5. Vorhaben

5.1. Städtebauliches Konzept

Im Geltungsbereich ist unter üblichen baurechtlichen Rahmenparametern Platz für das beabsichtigte Bauvorhaben.

5.2. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche und sonstige Erschließung soll über die entsprechenden Anlagen und Einrichtungen des Baugebietes „Zur Bismarckeiche“ erfolgen. Für die verkehrliche Erschließung wurde im Vorhaben- und Erschließungsplan „Zur Bismarckeiche“ (1. Bauabschnitt 2000) bereits ein entsprechender Korridor (Flurstück 152) vorgesehen.

5.3. Verkehrliche Erschließung

In der 1. Änderung zum Entwurf des Bebauungsplanes „Bismarckeiche“ wurde für den „Korridor“ die Festsetzung: „...Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ vorgesehen. Der Plan hat keine Rechtskraft erlangt, so dass diese Festsetzung nicht verbindlich ist, eine Planänderung nicht erforderlich ist und die ursprünglich beabsichtigte, verkehrliche Nutzung festgesetzt werden kann.

5.4. Bauliche Nutzung

Die Parameter für die zukünftige bauliche Nutzung werden auf die Parameter der vorhandenen Wohnbaugrundstücke in der Umgebung abgestimmt.

5.4.1. Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung der Nutzung auf „Allgemeines Wohngebiet“ („WA“) wird das Nutzungsspektrum auf den Schwerpunkt „Wohnen“ begrenzt, wobei jedoch nicht störende gewerbliche Nutzung (i.S. BauNVO §4) zugelassen ist.

Die nach BauNVO möglichen „Ausnahmen“ (Beherbergung, Gewerbe, Verwaltung, Gartenbau, Tankstellen) sollen nicht zugelassen werden

5.4.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Parameter für das Maß der baulichen Nutzung sind Maximalwerte, die an die umgebende bauliche Nutzung angeglichen werden.

- 5.4.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)= 0,3
- 5.4.2.2. Geschossflächenzahl (GFZ)= 0,45
- 5.4.2.3. Vollgeschoss= 2
- 5.4.2.4. Firsthöhe (Fh)= 9,0
- 5.4.2.5. Bauweise „offen“: o

5.4.3. Baufenster

Der bebaubare Bereich ist auf eine ca. 1538,0 m² große „Zone 1“ begrenzt. Die Baufläche ergibt sich aus der Begrenzung der Zone und den Vorgaben aus dem Bauordnungsrecht (bspw. „Abstandsflächen“ nach BauO LSA)

5.4.4. Pkw-Stellflächen

Zur Vermeidung eines regelmäßigen Abstellens von Kraftfahrzeugen im öffentlichen Verkehrsraum und zur Freihaltung von Zuwegungen für Rettungsfahrzeugen sollen die absehbar benötigten Pkw-Stellflächen (mind. 2) auf den zukünftigen Baugrundstücken ausgewiesen werden.



5.5. Infrastruktur /Erschließung

Die notwendigen Maßnahmen zur technischen Erschließung der zukünftigen Grundstücke sind üblicherweise mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen. Hierzu zählen insbesondere

5.5.1. **Trinkwasseranschluss**

5.5.2. **Schmutzwasseranschluss**

5.5.3. **Strom**

5.5.4. **Gas**

5.5.5. **Kabel /Telefon**

5.6. Oberflächen-/Niederschlagswasser

Für die Begrenzung des Einflusses auf das Schutzgut Boden durch die absehbare Versiegelung auf den zukünftigen Grundstücken des 2.Bauabschnittes sollte das Niederschlags- /Oberflächenwasser dem Wasserhaushalt des Bodens zugeführt werden. Über die konkreten Maßnahmen zu einer vorzusehenden Rückhaltung und Versickerung wird im Baugenehmigungsverfahren entschieden.

Für die Vorbereitung und Ausführung von Bauvorhaben sind einige „Hinweise“ als Anlage zum Bebauungsplan zusammengestellt.

Bebauungsplan Zur Bismarckeiche, 2.BA - Entwurf

Umweltbericht

Für die Erfassung der ökologischen Gegebenheiten und die Beurteilung der Auswirkungen der vorgesehenen baulichen und sonstigen Nutzung im 2. Bauabschnitt wurde ein „Landschaftsplanerisches Gutachten“ (Dr. Reichhoff, 17.09.2021) eingeholt.

Im Gutachten werden die relevanten Aspekte eines Umweltberichtes nach BauGB §1 (6) Pkt.7. a-i. erörtert.

Die Abgrenzung des Untersuchungsbereichs (ca. 5723m²) des Gutachtens weicht vom Geltungsbereich (ca. 4105,66 m²) ab. Die Aussagen des Gutachtens können jedoch im Wesentlichen für den Geltungsbereich übernommen werden.

Fazit:

1. Auswirkungen

a. **Baubedingt (gem. Gutachten)**

„Insgesamt sind die baubedingten Beeinträchtigungen, bei Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen, aufgrund temporärer Eingriffe als gering erheblich einzustufen.“

b. **Anlagebedingt**

„Durch die Errichtung von versiegelten Flächen und Gebäuden entstehen Eingriffe in die Biotop- und Flächenstruktur. Das Vorhaben wird auf geringwertigen, homogenen Biotopen errichtet. Da keine Vorkommen von gefährdeten oder geschützten Pflanzenarten innerhalb des geplanten Vorhabens bekannt sind, sind negative Auswirkungen auszuschließen.

Die Grundflächenzahl (Bodenversiegelung) beträgt ca. 30 % der Fläche und damit 1.717 m² des Geltungsbereichs. Hinzukommen 10 % für Verkehrswege und 572 m² weitere Versiegelung.“ (Konkretisierung durch die tatsächliche Planung)

„Die Erschließung des Geltungsbereichs als Wohngebiet führt zu erhöhtem Fahrzeug- und Personenaufkommen. Aufgrund der geringwertigen Habitatausstattung des Gebiets entstehen im Plangebiet jedoch keine erheblichen Auswirkungen.

Anlagebedingt kommt es ggf. zu Gehölzentnahmen wodurch Baumbrüter betroffen sein können. Hierfür sind Ersatzmaßnahmen vorgesehen (vgl. Kap. 8 „Bilanzierung“).

Insgesamt sind die anlagebedingten Auswirkungen als gering einzustufen.“

(Angaben zu Größen und Dimensionierungen sind an die tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen.)

c. **Betriebsbedingt**

„Zu betriebsbedingten Eingriffen in Biotoptypen gehören Pflegemaßnahmen und gärtnerische Gestaltung der bebauten Grundstücke. Eingriffe dieser Art sind je nach Umsetzung als positiv zu bewerten. Sie fördern eine größere Struktur- und Artenvielfalt. Seltene und gefährdete Pflanzenarten sowie geschützte Biotope werden betriebsbedingt nicht beeinträchtigt.

Eine betriebsbedingte Beeinträchtigung der Fauna findet nicht statt.“
„Gutachterlich wird eingeschätzt, dass ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) des Vorhabens, durch die Planung von geeigneten Vermeidungsmaßnahmen, verhindert werden kann.“

2. Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

a. Schutzgut Flora

„Während der Baumaßnahmen ist ein ausreichend großer Abstand (mind. Kronentraufe) zu den zu erhaltenden Bäumen in der Umgebung des Plangebietes einzuhalten. Bodenverdichtungen, -auftrag und -abtrag im Wurzelbereich sind zu unterlassen. Einzelbäume sind während der Bauphase durch Abbettern vor Beschädigungen zu schützen.“

b. Schutzgut Fauna

„Zur Vermeidung von Tötungstatbeständen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) und zur Vermeidung von Zerstörungstatbeständen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr.3 BNatSchG) (freie Baumbrüter, Boden- und Hochstaudenbrüter, Gebäudebrüter) ist die Bauzeit außerhalb der Brutzeit (nicht im Zeitraum 01.03.-31.08.) von Vögeln zu realisieren. Bauvorbereitende Maßnahmen (u. a. Rodungsarbeiten) und alle Baumaßnahmen sind ausschließlich im Zeitraum vom 01.09 - 28./29.02. eines Jahres bzw. des Folgejahres zulässig. Kann nicht sichergestellt werden, dass während der Brutzeiten eine Bautätigkeit unterbleibt, so sollte in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde eine ökologische Baubegleitung stattfinden. Die Begleitung wird in der Art durchgeführt, dass eine Begehung durch einen vom Bauherrn zu beauftragenden Fachgutachter vor der Bautätigkeit erfolgt und danach unter der Voraussetzung der Nichtbetroffenheit von europarechtlich geschützten Brutvögeln alle 14 - 20 Tage neue Kontrollen stattfinden. Der Fachgutachter wird je Termin Bericht erstatten bzw. sich bei positivem Befund unmittelbar mit der zuständigen Naturschutzbehörde in Verbindung setzen und die notwendigen Maßnahmen abstimmen.“

3. Ökologische Bilanzierung

Für eine Bemessung der absehbaren Eingriffe in die Ökologie und die hiernach erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt herangezogen.

In dem „Landschaftsplanerischen Gutachten“ wird eine Bilanzierung vorgeschlagen, die jedoch nicht gänzlich auf den Geltungsbereich des 2.Bauabschnittes abgestimmt ist und nachfolgend entsprechend konkretisiert wird.

Bestand

Biotop	Code	Biotop-Wert	Fläche (m ²)	Bestand-Wertpunkte
Ablagerungen	ZFC	2	625,2	1250,4
Dominanzbestand	UDY	5	3480,5	17402,4
Summe			4106	18653

Planung

Es ist absehbar, dass mit einer üblichen wohnbaulichen und Freiflächen-Nutzung ein Ausgleich des Wertpunktbestandes möglich sein wird.

Biotop	Code	Planwert	Fläche (m ²)	Plan-Wertpunkte
Verkehrsfläche	VSB	0	138,2	0,0
Bebauung (Versiegel.)	BD	0	692,1	0,0
Garten		6	1637,7	9826,0
Scherrasen	GSB	7	1637,7	11463,7
Summe			4106	21290

Hiermit ist der vorgesehene Ausgleich mit einem Überschuss von 2637 Wertpunkten erfüllt.