

Land Sachsen- Anhalt	Bebauungsplan Nr.: 9/2018 nach Bau GB §13 b „Am Goldbach“ der Stadt Oschersleben (Bode) OT Altbrandsleben
Landkreis Börde	Entwurf
Stadt Oschersleben (Bode) OT Altbrandsleben	Seite 1-17

**Bebauungsplan Nr.: 9/2018 „ Am Goldbach“
der Stadt Oschersleben (Bode) Ortsteil Altbrandsleben**

Begründung-Entwurf

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Geltungsbereich und gegenwärtige Situation
 - 2.1. Städtebauliche Rahmenbedingungen
 - 2.1.1 Rechtsgrundlagen
 - 2.2. Übergeordnete Planungen/ Raumbezogene Vorgaben
 - 2.2.1. Raumordnung
 - 2.2.2. Raumbedeutsamkeit
 - 2.2.3. Flächennutzungsplan und Wohnbaulandkonzept
 - 2.2.4. Sonstige raumbezogene Vorgaben
 - 2.3. Bestand und Situation
 - 2.3.1. Tatsächliche Nutzung
 - 2.3.2. Lage
 - 2.3.3. Landschaft
3. Bisheriger Verfahrensablauf
4. Art und Maß der Nutzung / Regelungen zur Bebauung
 - 4.1. Vorhaben
 - 4.2. Städtebauliches Konzept
 - 4.3. Art der baulichen Nutzung
 - 4.4. Maß der baulichen Nutzung
 - 4.4.1. Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Baumassenzahl (BMZ)
 - 4.4.2. Höhe der Baulichen Anlagen
 - 4.4.3. Zahl der Vollgeschosse
 - 4.4.4. Überbaubare Fläche
 - 4.4.5. Bauweise
5. Immissionen
6. Grünfestsetzungen

7. Wasserschutz

7.1. Grundwasser

7.2. Gewässer

7.3. Hochwasser

8. Denkmalschutz

9. Bodenschutz

10. Verkehrserschließung

11. Ver- und Entsorgung des Gebietes

11.1. Abfallentsorgung

11.2. Regenwasser

11.3. Schmutzwasser

11.4. Trinkwasser

11.5. Telekommunikation

11.6. Stromversorgung

11.7. Löschwasser

12. Kosten

13. Umweltbericht

13.1. Schutzgut Tiere und Pflanzen

13.2. Schutzgut Boden

13.3. Schutzgut Wasser

13.4. Schutzgut Luft und Klima

13.5. Schutzgut Landschaft

13.6. Schutzgut biologische Vielfalt

13.7. Schutzgut Mensch

13.8. Kultur und sonstige Sachgüter

13.9. Schutzgebiete

6. Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter

6.1. Alternativen

6.3. Inhaltliche Varianten

Land Sachsen- Anhalt	Bebauungsplan Nr.: 9/2018 nach Bau GB §13 b „Am Goldbach“ der Stadt Oschersleben (Bode) OT Altbrandsleben
Landkreis Börde	Entwurf
Stadt Oschersleben (Bode) OT Altbrandsleben	Seite 1-17

Begründung zum Bebauungsplan Nr.: 9/2018,„Am Goldbach“

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Der Grundstückseigentümer möchte auf einer Teilfläche des Flurstückes 305 der Flur 6 in der Gemarkung Altbrandsleben ein Eigenheim mit Doppelgarage und einen Swimmingpool errichten. Zur Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit hat er beim Landkreis Börde einen Antrag auf Vorbescheid gestellt. Das Grundstück liegt nach planungsrechtlicher Prüfung durch das Planungsamt des Landkreises Börde im Außenbereich (§ 35 Bau GB) und im Landschaftsschutzgebiet,„Hohes Holz, Saures Holz mit östlichem Vorland“. Die notwendige Veränderung der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes ist durch die Stadt Oschersleben (Bode) beim Fachdienst Natur und Umwelt des Landkreises Börde zu beantragen.

Außerdem ist eine Bauleitplanung für die Realisierung des Vorhabens notwendig. Der Vorhabenträger hat bei der Stadt Oschersleben (Bode) einen Antrag auf Einleitung eines Bauleitverfahrens gestellt. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) für den Bebauungsplan Nr.: 9/2018“ Am Goldbach“ im OT Altbrandsleben wurde am 24.01.2019 gefasst und im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Oschersleben (Bode) vom 1. März 2019 bekannt gemacht.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Plangebiet

2.1. Städtebauliche Rahmenbedingung des Bebauungsplanes

2.1.1. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I.S. 3634)
- Raumordnungsgesetz(ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. IS.2986), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. IS.2808)
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen- Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA Nr. 9/2015, ausgegeben am 28.04.2015), letzte Änderung durch §§1u.2 d.G. v. 30.10.2017 (GVBl.LSA S.203)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen- Anhalt vom 16.02.2011(GVBl. LSA 2011 S.160)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) vom 17.05.2006 (Amtsblätter der betroffenen Landkreise, in Kraft getreten am 01.Juli 2006), zuletzt geändert am 02.12.2010
der Regionaler Entwicklungsplan befindet sich derzeit in Aufstellung
veröffentlicht wurde:
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg 1. Entwurf beschlossen zur Trägerbeteiligung und öffentlichen Auslegung durch Beschluss der

Land Sachsen- Anhalt	Bebauungsplan Nr.: 9/2018 nach Bau GB §13 b „Am Goldbach“ der Stadt Oschersleben (Bode) OT Altbrandsleben
Landkreis Börde	Entwurf
Stadt Oschersleben (Bode) OT Altbrandsleben	Seite 1-17

Regionalversammlung am 02.06.2016

Folgende Kriterien wurden für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 b BauGB geprüft:

- Einbeziehung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt an den im Zusammenhang bebauten Ort bzw. liegt teilweise zwischen straßenbegleitend bebauten Grundstücken und soll ausschließlich der Wohnnutzung dienen.

- Grundfläche

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 4560 m² und überschreitet damit nicht den zulässigen Maximalwert von 10 000 m².

- Umweltverträglichkeit

Im Geltungsbereich sind und werden keine Vorhaben realisiert, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

- Schutzgüter

Für die Beurteilung der Betroffenheit von Schutzgütern wurden vom Büro für Umweltplanung Dr. Friedhelm Michael Fachgutachten erstellt.

- Landschaftsschutzgebiet

Ein ca. 2240 m² großer Teil der Grundstücksfläche, der zur Bebauung mit einem ausschließlich der Wohnnutzung dienenden Gebäude vorgesehen ist, liegt im Landschaftsschutzgebiet „Hohes Holz, Saures Holz mit östlichem Vorland“. Die notwendige Veränderung der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes ist durch die Stadt Oschersleben (Bode) beim Fachdienst Natur und Umwelt des Landkreises Börde zu beantragen.

Damit sind die Voraussetzungen für die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13 b Bau GB erfüllt.

2.2. Übergeordnete Planungen / Raumbezogene Vorgaben

2.2.1. Raumordnung

Altbrandsleben ist ein Ortsteil der Stadt Oschersleben (Bode) und liegt in der westlichen Magdeburger Börde. In dem regionalen Entwicklungsplan für die Region Magdeburg, der sich in Aufstellung befindet, hat die Stadt Oschersleben (Bode) die Funktion eines Mittelzentrums. Der Ortsteil Altbrandsleben liegt am Rand des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Hohes Holz, Saures Holz mit östlichem Vorland“ im Vorranggebiet für Natur und Landschaft mit dem Potenzial für Tourismus und Erholung.

Das LSG „Hohes Holz, Saures Holz mit östlichem Vorland“ soll in seinem geschlossenen Bestand erhalten bleiben.

Der Geltungsbereich liegt teilweise in diesem LSG und löst damit einen Konflikt aus, der durch die Herauslösung einer kleinen Teilfläche gelöst werden kann.

2.2.2. Raumbedeutsamkeit

Das geplante Vorhaben ist unter Bezug auf § 13 (2) Landesentwicklungsgesetz des

Land Sachsen- Anhalt	Bebauungsplan Nr.: 9/2018 nach Bau GB §13 b „Am Goldbach“ der Stadt Oschersleben (Bode) OT Altbrandsleben
Landkreis Börde	Entwurf
Stadt Oschersleben (Bode) OT Altbrandsleben	Seite 1-17

Landes Sachsen- Anhalt (LEntwG LSA vom 23. April 2015) nicht raumbedeutsam.
Raumbeanspruchende sowie raumbeeinflussende Wirkungen sind nicht zu erwarten.

2.2.3. Flächennutzungsplan und Wohnbaulandkonzept



Altbrandsleben
Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Altbrandsleben
Auszug aus dem Wohnbaulandkonzept

Für die ehemals eigenständige Gemeinde Altbrandsleben gibt es einen wirksamen Flächennutzungsplan, der seit dem 4.12.1992 rechtskräftig ist. Am 01.07.2009 wurde Altbrandsleben in die Stadt Oschersleben (Bode) eingemeindet. Der Flächennutzungsplan bleibt trotz der Eingemeindung bis Vorliegen eines rechtskräftigen einheitlichen Flächennutzungsplanes für die Stadt Oschersleben (Bode) rechtswirksam. Die zwölf Teilpläne sind teilweise über 20 Jahre alt und enthalten Planungsstände die längst veraltet sind. Die Überleitungsvorschrift nach § 233 Bau NVO regelt, dass Festsetzungen der zur Zeit der Erstellung der Flächennutzungspläne gültigen BauNVO, heute weiterhin nach dieser gelten. In diesem Flächennutzungsplan von Altbrandsleben liegt der kleinere Teil des im Bebauungsplan festgelegten Geltungsbereiches für das geplante Vorhaben in der Fläche die als Grün- und Waldfläche (Landschaftsschutzgebiet) ausgewiesen ist. Der größere Teil des im Bebauungsplan festgelegten Geltungsbereiches liegt außerhalb des „Landschaftsschutzgebiet „Hohes Holz, Saures Holz mit östlichem Vorland“. Eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist dadurch nicht möglich. Einer Realisierung des Vorhabens muss zwingend eine Änderung der LSG-Grenzen (Herauslösung) vorausgehen bzw. parallel ein Verfahren durch die Stadt Oschersleben (Bode) beim Fachdienst Natur und Umwelt eingeleitet werden. Um im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Baurecht zu schaffen, ist außerdem eine Überplanung nach § 13 b BauGB erforderlich. Der Bebauungsplan wird gem. § 13 b BauGB aufgestellt und gem. § 13 Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Auf Grundlage des Flächennutzungsplanes und der Bevölkerungsentwicklung wurde ein Wohnbaulandkonzept erarbeitet. Hier sind die betroffenen Flächen als Flächen für die Landwirtschaft und als gemischte Bauflächen ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan und das Wohnbaulandkonzept sind nach dem Bebauungsplanverfahren entsprechend anzupassen. Das Wohnbaulandkonzept hat auf der Grundlage der Bevölkerungsentwicklung die notwendigen Wohnbauflächen ermittelt und sie mit den verfügbaren Wohnbauflächen abgeglichen.

Land Sachsen- Anhalt	Bebauungsplan Nr.: 9/2018 nach Bau GB §13 b „Am Goldbach“ der Stadt Oschersleben (Bode) OT Altbrandsleben
Landkreis Börde	Entwurf
Stadt Oschersleben (Bode) OT Altbrandsleben	Seite 1-17

Für Altbrandsleben wurde ein Bedarf von 3,6 Grundstücken ermittelt. Zur Verfügung stehen derzeit „An der Schmiedebreite“ 2 Grundstücke. Daraus ergibt sich ein Defizit von 1,6 Grundstücken. Das Wohnbaulandkonzept soll der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung dienen und diese räumlich steuern. Wegen des demografischen Wandels und dem daraus resultierendem Rückgang der Bevölkerung, der sich besonders in den ländlichen Regionen bemerkbar macht, sollen möglichst wenig Flächen im Außenbereich der Bebauung zur Verfügung gestellt werden. Vorrangig sollen die Innenbereiche der Orte mit entsprechender verkehrlicher und technischer Erschließung als Bauland genutzt und alte Bausubstanz an die heutigen Bedürfnisse angepasst werden. Das Grundstück des Vorhabenträgers entspricht diesen Anforderungen. Es liegt zwischen zwei neu bebauten Grundstücken an einer Gemeindestraße mit der notwendigen Erschließung.

2.2.4. Sonstige raumbezogene Vorgaben

Der Bebauungsplan grenzt östlich und nördlich an das Landschaftsschutzgebiet „Hohes Holz, Saures Holz mit östlichem Vorland“ bzw. die Grenze des Landschaftsschutzgebietes verläuft durch den Geltungsbereich. Die Stadt Oschersleben (Bode) stellt parallel zum Bauplanverfahren einen Antrag auf Änderung der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes beim Fachdienst Natur und Umwelt des Landkreises Börde.

2.3. Bestand und Situation

2.3.1. Tatsächliche Nutzung

Der größere Teil des Geltungsbereichs ca. 3350 m² ist eine Gartenfläche mit Rasen, Obst- und Laubbäumen, der kleinere Teil ca. 1210 m² wird forstwirtschaftlich genutzt. Das Grundstück wurde bis 1990 landwirtschaftlich zur Putenmast genutzt. Die geschotterte Zufahrt, der Putenstall an der nördlichen Grundstücksgrenze, ein Nebengebäude im westlichen Grundstücksbereich und eine Garage im südlichen Bereich neben der Zufahrt sind noch vorhanden.

2.3.2. Lage

Der Geltungsbereich ist umgrenzt
im Osten von den Grundstücken Am Goldbach 19, 23 und 25,
im Süden von der Dorfstraße „Am Goldbach“
im Westen von dem Grundstück Am Goldbach Nr.: 27 und dem Landschaftsschutzgebiet
im Norden vom Landschaftsschutzgebiet

2.3.3. Landschaft

Der Geltungsbereich liegt in einer typischen Bördelandschaft. Sie ist überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung wegen der guten Böden geprägt. Die vorhandenen Waldgebiete mit östlichem Vorland wurden als Landschaftsschutzgebiet „Hohes

Land Sachsen- Anhalt	Bebauungsplan Nr.: 9/2018 nach Bau GB §13 b „Am Goldbach“ der Stadt Oschersleben (Bode) OT Altbrandsleben
Landkreis Börde	Entwurf
Stadt Oschersleben (Bode) OT Altbrandsleben	Seite 1-17

Holz, Saures Holz mit östlichem Vorland“ durch die VO des Landkreises Börde vom 12.11.1997 (veröffentlicht im Amtsblatt für den Bördekreis Nr.14 v. 18.11.1997), zuletzt geändert durch die VO der Landkreises Bördekreis zur Änderung der VO über die Unterschutzstellung des Landschaftsschutzgebietes (LSG)“ Hohes Holz, Saures Holz mit östlichem Vorland“ in der Gemarkung Seehausen (VO v. 02.06.2000, veröffentlicht im Amtsblatt für den Bördekreis Nr.11 v. 16.06.2000), unter besonderen Schutz gestellt.

3. Bisheriger Verfahrensablauf

-Der Vorhabenträger hat beim Landkreis Börde einen Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Eigenheimes, einer Doppelgarage und eines Swimmingpools gestellt. Dieser wurde am 16.07.2018 unter dem AZ : 2017-03780-se unter Beachtung von Nebenbestimmungen positiv beschieden. Er umfasst nur die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit.

Die unter den Nebenbestimmungen aufgeführten Bedingungen sind :

„ Für die Realisierung des Vorhabens ist eine Bauleitplanung notwendig.“

„ Parallel zur erforderlichen Bauleitplanung muss eine Veränderung der LSG- Grenzen im Bereich des Vorhabens erfolgen“

- Der Vorhabenträger hat bei der Stadt Oschersleben (Bode) einen Antrag auf Einleitung eines Bauleitverfahrens gestellt. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) für den Bebauungsplan Nr.: 9/2018“ Am Goldbach“ im OT Altbrandsleben wurde am 24.01.2019 gefasst und im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Oschersleben (Bode) vom 1. März 2019 bekannt gemacht.

4. Art und Maß der Nutzung / Regelungen zur Bebauung

4.1. Vorhaben

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll Baurecht für ein Eigenheim mit Doppelgarage und einen Swimmingpool schaffen.

Dazu ist das Grundstück verkehrstechnisch, versorgungstechnisch und rechtlich zu erschließen.

4.2. Städtebauliches Konzept

Der Geltungsbereich erstreckt sich über den im Plan dargestellten Grundstücksteil und hat eine Fläche von ca. 4560 m². Er liegt nördlich der Gemeindestraße „Am Goldbach“. Der Geltungsbereich für ein Einfamilienhaus ist vergleichsweise groß, dies ist im ländlichen Raum und in der Ortsrandlage typisch.

Die Nachbargrundstücke sind offen bebaut und auch verhältnismäßig groß.

Damit der Charakter des Gebietes erhalten bleibt, werden die Festsetzungen für die Nutzung eng auf das Vorhaben abgestimmt.

Land Sachsen- Anhalt	Bebauungsplan Nr.: 9/2018 nach Bau GB §13 b „Am Goldbach“ der Stadt Oschersleben (Bode) OT Altbrandsleben
Landkreis Börde	Entwurf
Stadt Oschersleben (Bode) OT Altbrandsleben	Seite 1-17

4.3. Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird zur Realisierung der Wohnbebauung reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Die unter § 3 Absatz (2) Ziffer 2 BauNVO zulässigen Nutzungen - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, sowie die unter § 3 Absatz 3 Ziffer 1 und 2 BauNVO möglichen Ausnahmen werden nicht zugelassen.

4.4. Maß der baulichen Nutzung

4.4.1. Grundflächenzahl (GRZ), Geschosßflächenzahl (GFZ), Baumassenzahl (BMZ)

-Grundflächenzahl (GRZ)

Für das reine Wohngebiet (WR) wird die Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß gemäß § 17 Bau NVO mit 0,4 festgesetzt.

- Geschosßflächenzahl (GFZ)

Eine Geschosßflächenzahl (GFZ) wird nicht festgesetzt.

- Baumassenzahl (BMZ)

Eine Baumassenzahl (BMZ) wird nicht festgesetzt.

4.4.2. Höhe baulicher Anlagen

-Traufhöhe

Die Traufhöhe wird nicht festgesetzt
Einzelhaus mit Flachdach und Attika.

- Firsthöhe

Die Firsthöhe wird auf 9,00 m begrenzt.

4.4.3. Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

4.4.4. Überbaubare Fläche

- Baugrenze/ Baulinie

Das Baufeld wird durch eine Baugrenze eingefasst.

4.4.5. Bauweise

Land Sachsen- Anhalt	Bebauungsplan Nr.: 9/2018 nach Bau GB §13 b „Am Goldbach“ der Stadt Oschersleben (Bode) OT Altbrandsleben
Landkreis Börde	Entwurf
Stadt Oschersleben (Bode) OT Altbrandsleben	Seite 1-17

Gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO wird eine offene Bebauung mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt.

5. Immisionen

Immisionen (Schall – und Staub) sind nur während der Bauphase über einen absehbaren Zeitraum möglich und würden bei Realisierung des Vorhabens an einem anderen Standort ebenfalls auftreten.

6. Grünfestsetzungen

Die Auswirkungen der durch den Bebauungsplan „ Am Goldbach“ ermöglichten Vorhaben auf die Umwelt werden nachfolgend beschrieben.

Die Fläche des Geltungsbereiches ist derzeit teilweise eine Gartenfläche und wird teilweise forstwirtschaftlich (Haselnußplantage) genutzt.

Eine wohnbauliche Nutzung des Geltungsbereiches mit baulichen Anlagen und Nebenanlagen, Frei-, Grün- und Gartenflächen ist geplant.

Die Vorschriften für das beschleunigte, vereinfachte Verfahren fordern weder eine Umweltprüfung, einen Umweltbericht noch ein Monitoring.

Eingriffe gelten als erfolgt oder zulässig.

Der Planungsträger kann jedoch freiwillig grünordnerische Festsetzungen in die Satzung aufnehmen.

7. Wasserschutz

7.1. Grundwasser

Die durch das Vorhaben verursachten Flächenversiegelungen haben einen negativen Einfluss auf den Wasserhaushalt. Die Auswirkungen sind jedoch nicht erheblich und sind durch geeignete Maßnahmen zu minimieren.

Das anfallende Regenwasser von den befestigten Flächen und den Dachflächen ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern. Es wird so dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt.

Durch ein Baugrundgutachten ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens geprüft worden.

Da eine Versickerung nicht möglich ist, ist das Niederschlagswasser aufzufangen, zu speichern und einer Nutzung zuzuführen (Beregnung der Garten-/ Rasenfläche).

Das überschüssige Niederschlagswasser ist in den Goldbach einzuleiten.

7.2. Gewässer

Der Goldbach tangiert teilweise verrohrt die südliche Grundstücksgrenze.

In ihn sind das überschüssige Regenwasser und der Abfluss der übergangsweise zu errichtenden biologischen Kleinkläranlage einzuleiten.

Hierzu bedarf es einer Abstimmung mit dem TAV Börde und einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch den Fachdienst Natur und Umwelt im Baugenehmigungsverfahren (Bauanzeige/-antrag).

Land Sachsen- Anhalt	Bebauungsplan Nr.: 9/2018 nach Bau GB §13 b „Am Goldbach“ der Stadt Oschersleben (Bode) OT Altbrandsleben
Landkreis Börde	Entwurf
Stadt Oschersleben (Bode) OT Altbrandsleben	Seite 1-17

Der Dorfteich liegt östlich des Geltungsbereiches auf dem Flurstück 144/24 und wird von der geplanten Bebauung nicht beeinträchtigt.

7.3. Hochwasser

Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Hochwasserschutzgebiet

8. Denkmalschutz

Der Geltungsbereich liegt laut Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Börde in unmittelbarer Nähe eines archäologischen Denkmals.

Erdeingriffe in diesem Bereich unterliegen einer Genehmigungspflicht nach §14 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen- Anhalt (DenkmSchG LSA), da die unterirdische Ausdehnung des archäologischen Denkmals unbekannt ist.

Eine archäologische Baubeobachtung wird durch das Denkmalfachamt als erforderlich eingeschätzt.

Die Bestimmungen nach DenkmSchG LSA gem. §§ 9/3,14/2 und 14/9 sind zu beachten.

Mit der Bauanzeige/-antrag ist ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung zu stellen.

9. Bodenschutz

Der Boden als oberste Schicht der Erdkruste ist Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Außerdem ist er Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen und ist zu schützen.

Beeinträchtigungen sind zu vermeiden und die Inanspruchnahme von Böden ist auf das unerlässliche Maß zu beschränken.

Das Schutzgut Boden hat folgende Teilfunktionen:

- Vegetation

Der Geltungsbereich auf dem das Vorhaben entstehen soll, ist eine Gartenfläche mit einer geschotterten Zufahrt. Auf dem Grundstück ist folgende Bebauung vorhanden. Eine Gartenlaube, ein Abstellschuppen, der ruinöse Putenstall und an der südlichen Grundstücksgrenze eine Garage.

Der Boden war und ist wegen der geringen Größe und der anthropogenen Nutzung für den Anbau von Kulturpflanzen nicht geeignet.

-Wasserhaushalt und Ausgleichskörper

Das anfallende Regenwasser von den befestigten Flächen und den Dachflächen ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern. Es wird so dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt.

Laut vorliegendem Baugrundgutachten ist der Boden nicht versickerungsfähig.

Das anfallende Regenwasser ist in einer Zisterne aufzufangen und einer Nutzung zu zuführen. Der Überlauf der Zisterne ist in den Goldbach einzuleiten.

Hierzu ist eine Genehmigung einzuholen. (siehe Pkt. 7.2)

- Filter und Puffer

Durch die Versiegelung der Fläche sind die Filter- und Pufferfunktion des Bodens eingeschränkt.

Der Geltungsbereich ist eine Gartenfläche. Das entspricht dem Bodenschutzgesetz.

Land Sachsen- Anhalt	Bebauungsplan Nr.: 9/2018 nach Bau GB §13 b „Am Goldbach“ der Stadt Oschersleben (Bode) OT Altbrandsleben
Landkreis Börde	Entwurf
Stadt Oschersleben (Bode) OT Altbrandsleben	Seite 1-17

Hochwertiger landwirtschaftlich genutzter Boden wird nicht in Anspruch genommen. Schutz des Mutterbodens und Beschränkung des Bodenaushubs und der Verdichtung der Böden auf das unbedingt notwendige Maß, sind bei der Durchführung des Vorhabens unbedingt zu beachten. Die im Zuge der Erschließungsarbeiten anfallenden Bauabfälle sind entsprechend der GewAbV getrennt zu halten und gem. § 8 einer ordnungsgemäßen, schadlosen und hochwertigen Verwertung zu zuführen.

Anfallender unbelasteter Bauschutt und Straßenaufbruch ist, sofern er nicht für bautechnische Zwecke im Rahmen der Baumaßnahme wiederverwertet wird, in einer dafür zugelassenen Anlage zu entsorgen.

Die Verwendung von Straßenaufbruch und Bauschutt für bodenähnliche Anwendungen ist unzulässig. Die vorhandenen Bodenverunreinigungen durch die ehemalige Nutzung zur Geflügelhaltung sind bei den Arbeiten zur Baureifmachung des Geltungsbereiches entsprechend den gesetzlichen Vorschriften zu entsorgen.

10.. Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich liegt an der Gemeindestraße „ Am Goldbach“. Über die Gemeindestraßen „Am Goldbach“ und „An der Schmiedebreite „erreicht man die Kreisstraße K 1268 in Richtung Landstraße L 24 die von Oschersleben über Schermcke nach Seehausen führt und an den überörtlichen Verkehr anbindet.

Die primäre Erschließung für den geplanten Wohnungsbau soll über die Gemeindestraße „ Am Goldbach“ erfolgen. Die Lage der geplanten privaten Zufahrt ist im Plan dargestellt. Unterirdisch ist die Verlegung der privaten Ver- und Entsorgung geplant.

Auf dem Grundstück sind für die Wohnbebauung im Zuge der Genehmigungsplanung die Zufahrt und die Bewegungsflächen für die Feuerwehr und Rettungskräfte nachzuweisen und entsprechend der „ Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auszuführen.

Außerdem sind die notwendigen Stellplätze nachzuweisen.

11. Ver-und Entsorgung des Gebietes

11.1. Abfallentsorgung

Durch den Eigentümer des Grundstückes sind für anfallenden Hausmüll Restmüllgefäße in ausreichender Menge und Größe beim Kommunalservice Landkreis Börde AöR in 39326 Wolmirstedt , Schwimmbadstraße 2a , zu bestellen. (Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der Abfallentsorgungssatzung – AES des Landkreises Börde in der zurzeit gültigen Fassung).

Die Restmüllgefäße sind an der öffentlichen Straße zur Abfuhr bereitzustellen.

11.2. Regenwasser

Eine öffentliche Regenwasserleitung ist in der Gemeindestraße „ Am Goldbach“ nicht vorhanden.

Das Regenwasser ist zur Gartenbewässerung in einer Zisterne aufzufangen. Deren Überlauf ist in das Gewässer „ Goldbach“ oberirdisch einzuleiten. Die Einleitung bedarf einer Genehmigung durch den Fachdienst Natur und Umwelt des Landkreises Börde.

Land Sachsen- Anhalt	Bebauungsplan Nr.: 9/2018 nach Bau GB §13 b „Am Goldbach“ der Stadt Oschersleben (Bode) OT Altbrandsleben
Landkreis Börde	Entwurf
Stadt Oschersleben (Bode) OT Altbrandsleben	Seite 1-17

Eine Versickerung auf dem eigenen Grundstück ist lt. Bodengutachten des Ingenieurbüro Baugrund und Umwelt Gesellschaft mbH nicht möglich (siehe Baugrundgutachten).

11.3. Schmutzwasser

Eine öffentliche Schmutzwasserleitung ist in der Gemeindestraße „ Am Goldbach“ nicht vorhanden. Gemäß Abwasserbeseitigungskonzept ist frühestens 2022 eine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen .Die Entsorgung des auf dem Grundstück anfallenden Schmutzwassers obliegt nach § 78 (7) WG LSA demjenigen bei dem es anfällt. Es muss übergangsweise dezentral über eine biologische Kleinkläranlage mit anschließender Einleitung in ein Gewässer/ Grundwasser oder eine abflusslose Sammelgrube erfolgen. Die Art und Weise der dezentralen Entsorgung ist vorher mit dem Fachdienst Natur und Umwelt des Landkreises Börde abzustimmen.

11.4.Trinkwasser

Eine öffentliche Trinkwasserleitung ist in der Gemeindestraße „ Am Goldbach“ vorhanden. Das Plangebiet ist hier anzuschließen. Der genaue Anschlusspunkt und die Rohrsohle sind im Zuge der Ausführungsplanung mit dem TAV Börde festzulegen. Wegen der unverhältnismäßig großen Anschlusslänge wird der TAV Börde den Anschluss nur bis zu einem Wasserzählerschacht an der Grundstücksgrenze verlegen.

11.5.Telekommunikation

Die Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom GmbH befinden sich in der Gemeindestraße „ Am Goldbach“. Ein Anschluss ist bei der Deutschen Telekom rechtzeitig (min. 6 Monate vor Baubeginn) zu beantragen. Beschädigungen von Leitungen sind bei der Bauausführung zu vermeiden.

11.6. Stromversorgung

Die Stromversorgung kann durch Anschluss an das in der Gemeindestraße „Am Goldbach“ verlaufende Netz des örtlichen Stromversorgers sichergestellt werden. Ein Anschluss ist bei der AVACON AG rechtzeitig (min. 6 Monate vor Baubeginn) zu beantragen. Beschädigungen von Leitungen sind bei der Bauausführung zu vermeiden.

11.7. Löschwasser

Für den Grundschatz ist die Stadt Oschersleben (Bode) zuständig.
Die am nächsten gelegene Löschwasserentnahmestelle der Dorfteich "Am Goldbach 27" ist mit einem festen Saugrohr nach DIN ausgestattet. Der Löschwasserbedarf ist von dieser Löschwasserentnahmestelle abgesichert.

12. Kosten

Der Vorhabenträger trägt alle Kosten, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und dem Antrag auf Änderung der Landschaftsschutzgebietsgrenzen zusammenhängen.

Land Sachsen- Anhalt	Bebauungsplan Nr.: 9/2018 nach Bau GB §13 b „Am Goldbach“ der Stadt Oschersleben (Bode) OT Altbrandsleben Entwurf
Landkreis Börde	
Stadt Oschersleben (Bode) OT Altbrandsleben	
Seite 1-17	

13.Umweltbericht

Im beschleunigten, vereinfachten Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes (nach §13 b Baugesetzbuch wird von einem Umweltbericht abgesehen.

Für :

- die Bestandsaufnahme zum Zustand von Natur und Landschaft
 - die Abschätzung der Auswirkungen der Planung und
 - die Beurteilung der Betroffenheit bzw. Beeinträchtigung von Schutzgütern
- wurden eine naturräumliche Bestandsaufnahme und eine artenschutzrechtliche Einschätzung vom Büro für Umweltplanung Dr. Friedhelm Michael erarbeitet. Hinweise zu ökologischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und grünordnerischen Festsetzungen sind im vereinfachten Verfahren nicht gefordert.

13.1. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Geltungsbereich wird derzeit als Garten, sowie land- und forstwirtschaftlich genutzt. Im vereinfachten Aufstellungsverfahren kann auf einen Umweltbericht verzichtet werden. Die gesetzlichen Vorgaben zum Schutz von Umwelt und Natur sind dennoch einzuhalten. Zur Beurteilung der ökologischen Aspekte wurde eine naturräumliche Bestandsaufnahme von Frau Dorothee Wolf –Dolata vom Büro für Umweltplanung Dr. Friedhelm Michael erarbeitet.

„Es wurde festgestellt, dass sich unter den benannten Biotopen keine geschützten Biotope entsprechend § 30 nach BNatSchG und den §21 & 22 NatSchG LSA befinden. Auch konnten keine schützenswerten Pflanzenarten nach Roter Liste des Landes Sachsen- Anhalt auf der Untersuchungsfläche ermittelt werden. Mit der Herauslösung des Geltungsbereiches würde dem Landschaftsschutzgebiet eine Fläche entzogen, die bereits vor Umsetzung des vorgesehenen B- Planes einer intensiven anthropogenen Nutzung als Gartengrundstück in Verbindung mit Kleinviehhaltung unterlag.“

Von selbigem Büro wurde von Herrn Marco Jede eine artenschutzrechtliche Einschätzung erarbeitet. *„ Außer insgesamt 13 nachgewiesenen Vogelarten konnten keine weiteren Arten nachgewiesen werden, welche im besonderen Artenschutz gemäß § 44 BNATSchG zu beachten wären.“*

Auf Grundlage dieser Unterlagen ist davon auszugehen, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt wegen der anthropogen geprägten Ausgangssituation nach Umsetzung des B- Planes nicht zu erwarten sind.

Die oberen Bodenschichten sind durch die Nutzung als Gartengrundstück und zur Geflügelhaltung (Puten) vorgeschädigt und somit als Lebensraum ungeeignet. Durch den notwendigen Austausch des Mutterbodens auf den nicht bebaubaren Flächen und deren Bepflanzung, wird die Fläche ökologisch aufgewertet.

(Hinweis: Bei den Gutachten handelt es sich um eine Beurteilung des Bestandes. Sie haben nicht die Bedeutung eines Umweltberichtes i.S. des Baugesetzbuches. Minderungs- und Kompensierungsmaßnahmen von Eingriffen wurden nicht erarbeitet.)

Der Geltungsbereich gehört nicht zu den explizit benannten Schutzgebieten für Tierarten und / oder deren Lebensräume.

Schützenswerte Lebewesen sind im Geltungsbereich derzeit nicht vorhanden

Land Sachsen- Anhalt	Bebauungsplan Nr.: 9/2018 nach Bau GB §13 b „Am Goldbach“ der Stadt Oschersleben (Bode) OT Altbrandsleben Entwurf
Landkreis Börde	
Stadt Oschersleben (Bode) OT Altbrandsleben	
Seite 1-17	

Der Artenschutz nach den §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. IS. 2542) in der zuletzt gültigen Fassung, ist einzuhalten. Die in der „Artenschutzrechtlichen Einschätzung „ unter Pkt. 3.2. gegebenen Empfehlungen für Artenschutzmaßnahmen sind bei der Durchführung des Bauvorhabens zu beachten und einzuhalten. Bei Realisierung des Bauvorhabens ist der § 44 BNatSchG für die Artengruppe Vögel zu beachten. (Bauzeitenregelung / Baufeldberäumung) . Die Empfehlungen werden als Festsetzungen in die Planzeichnung aufgenommen.

13.2. Schutzgut Boden

Durch das mögliche Vorhaben im Geltungsbereich ist ein Eingriff in das Schutzgut Boden gegeben und sollte auf ein unvermeidliches Maß beschränkt werden. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ=0,4) wird diese auf ein Maß für übliche Wohngrundstücke und das unvermeidliche Maß begrenzt. Die nicht bebaubaren Grundstücksflächen des Geltungsbereiches sind zu Grün- und Gartenflächen zu entwickeln bzw. möglichst zu erhalten.

13.3. Schutzgut Wasser

Die Flächenversiegelungen haben einen negativen Einfluss auf den natürlichen Wasserhaushalt. Sie sind nicht erheblich.

13.4. Schutzgut Luft und Klima

Durch die geplanten Vorhaben ist eine Beeinträchtigung von Luft und örtlichem Klima nicht gegeben.

13.5. Schutzgut Landschaft

An der nördlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereiches liegt das Landschaftsschutzgebiet „Hohes Holz, Saures Holz mit östlichem Vorland“ bzw. die Grenze des Landschaftsschutzgebietes verläuft durch den Geltungsbereich. Nach Herauslösung des Geltungsbereiches wird dem Landschaftsschutzgebiet Fläche entzogen, die bereits vorher einer intensiven anthropogenen Nutzung unterlag. Dadurch ist sie auch nicht als Lebensraum für geschützte Tier- und Pflanzenarten geeignet und eine Besiedelung wurde trotz jahrelanger unterbrochener Nutzung nicht festgestellt.

Die westliche und die östliche Grenze liegen teilweise an der Garten- und Grünfläche der vorhandenen Bebauung „ Am Goldbach“ 27 und 25. Die Bebauung des Geltungsbereiches ist mit seitlichem Grenzabstand von 3,00 m geplant. Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf zwei Vollgeschosse und eine Firsthöhe von 9,00 m begrenzt. Die vorhandenen Bäume und Sträucher an der nördlichen und westlichen Grenze sorgen dafür, dass nur geringe landschaftsvisuelle Beeinträchtigungen hervorgerufen werden.

Land Sachsen- Anhalt	Bebauungsplan Nr.: 9/2018 nach Bau GB §13 b „Am Goldbach“ der Stadt Oschersleben (Bode) OT Altbrandsleben Entwurf
Landkreis Börde	
Stadt Oschersleben (Bode) OT Altbrandsleben	

13.6. Schutzgut biologische Vielfalt

Eine Beeinträchtigung ist nicht gegeben.

13.7. Schutzgut Mensch

Der Geltungsbereich hat keine besonderen Funktionen. Der Einfluss des Vorhabens auf die betroffenen und im Umfeld lebenden Menschen ist von geringer Bedeutung.

Belästigungen während der Bauphase sind über einen absehbaren Zeitraum möglich und würden bei Realisierung des Vorhabens an einem anderen Standort ebenfalls auftreten.

13.8. Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Geltungsbereich liegt in unmittelbarer Nähe eines archäologischen Denkmals (siehe Pkt. 8).

13.9. Schutzgebiete

Nördlich und westlich des Geltungsbereiches liegt das Landschaftsschutzgebiet „Hohes Holz, Saures Holz mit östlichem Vorland“.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgebietes durch das Vorhaben, das durch den Bebauungsplan zulässig ist, ist wegen anthropogen geprägten Ausgangssituation als gering einzuschätzen. .

6.4. Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter

6.4.1. Alternativen

Als Standortalternative stehen im Ortsteil Altbrandsleben zwei Grundstücke „An der Schmiedebreite“ in Nachbarschaft der denkmalgeschützten Kirche zur Verfügung.

Bei Bebauung dieser Grundstücke ist der Umgebungsschutz (Kirche) zu beachten.

Die vom Vorhabenträger geplante Bebauung , ein 2 geschossiges Eigenheim mit Flachdach würde diesem widersprechen.

Das Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist privates Eigentum des Vorhabenträgers.

Das Grundstück liegt innerhalb der Ortslage an der Gemeindestraße“ Am Goldbach“ mit straßenbegleitender offener Bebauung.

Die Eltern der jungen Familie wohnen in unmittelbarer Nachbarschaft „ Am Goldbach „, Nr.: 18 und hier befindet sich auch der Firmensitz, wo der Vorhabenträger in der Geschäftsführung tätig ist.

Der Herauslösung der im Landschaftsschutzgebiet “ Hohes Holz,Saures Holz mit östlichem Vorland“ liegenden Teilfläche des Bebauungsplanes steht lt.naturräumlicher Bestandsaufnahme und artenschutzrechtlicher Einschätzung nichts entgegen.

Der Geltungsbereich bietet sich aufgrund der technischen und verkehrlichen Erschließung an.

Die Eingriffe in die Schutzgüter sind an einem anderen Standort in gleichem Umfang zu erwarten.

Eine Standortalternative gibt es deshalb nicht.

6.4.3. Inhaltliche Varianten

Die Festsetzungen zum und im Geltungsbereich wurden so gewählt, dass der Eingriff möglichst gering ist.

Planzeichnung - Übersicht



Übersichtsplan Oschersleben (Bode) Ortsteil Altbrandsleben