

Bebauungsplan (gem. BauGB §13a) "Vor dem Kirchentale" in Emmeringen

Inhalt:

- Deckblatt
- Satzung
 - Satzungsteil A: Textliche Festsetzungen
 - Satzungsteil B: Planzeichnung
- (technische) Hinweise
- Begründung
- Anlagen:
 - Bodengutachten
 - Artenschutz-Gutachten
 - **Bedarfsanalyse**



Bebauungsplan (gern. BauGB §13a) "Vor dem Kirchental" in Emmeringen

Satzung

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. 1 S. 3634) LV.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 (gem. BauGB §13a) "Vor dem Kirchental" in Emmeringen beschlossen.

Bestandteile der Satzung

- (1) Bestandteile der Satzung sind:
 - a) Satzungsteil A: Textliche Festsetzungen
 - b) Satzungsteil B: Planzeichnung
- (2) Weiter Unterlagen sind:
 - a) (technische) Hinweise
 - b) Begründung(und Anlagen: Bodengutachten, Artenschutzrechtliches Gutachten, Bedarfsanalyse)

Satzungsteil A: Textliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan "Vor dem Kirchental" in Emmeringen erfüllt die Kriterien nach BauGB §13 a und wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach BauGB § 13 aufgestellt.

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich befindet sich im südwestlichen Teil des Ortsteils Emmeringen, an der nordwestlichen Seite der „Emmeringer Straße“.
- (2) Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 329/27, 27/1, 523/27, 524/27, 27/4, 27/6 und Teilflächen von 298/55, 567, 590 der Flur 12 in der Gemarkung Oschersleben.
- (3) Er hat eine Größe von ca. 27223,4 qm.
- (4) Der Geltungsbereich liegt in einer Freifläche zwischen der westlichen straßenbegleitenden Bebauung am südlichen Ortseingang von Emmeringen und dem Baugebiet „Kirchtalbreite“. Straßenseitig beträgt die Länge des Geltungsbereichs ca. 146 m und er hat eine Tiefe von ca. 173,2 m.
- (5) Der Geltungsbereich ist im Satzungsteil B „Planzeichnung“ dargestellt.
Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Planungsrechtliche Vorgaben

- (1) Die Stadt Oschersleben (Bode) übernimmt nach den raumordnerischen Kriterien eine zentralörtlich Funktion. Insoweit ist die Entwicklung von Wohnbauflächen möglich.
Die Herausnahme der „Ortsumgehung“-Trasse aus dem Flächennutzungsplan wurde vom Stadtrat der Stadt Oschersleben (Bode) bereits am 17.12.2008 beschlossen. Für die ehemalige Trassenfläche war in der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplanes (im Umfeld des Geltungsbereichs) eine „Fläche für die Landwirtschaft“ vorgesehen.
Der Flächennutzungsplan ist entsprechend den Vorgaben dieses Bebauungsplanes anzupassen.
- (3) Im „ISEK Oschersleben 2030“ ist der Ortsteil Emmeringen ausdrücklich als Entwicklungsbereich benannt und sieht (ca.) 16 Einfamilienhäuser auf einer ca. 1,6 ha großen Fläche vor. Das „ISEK Oschersleben 2030“ muss an die geänderten diesbezüglichen Vorgaben aus diesem Bebauungsplan angepasst werden.
- (4) Im Wohnbaulandkonzept der Stadt Oschersleben (Bode) ist der Geltungsbereich noch nicht als Wohnbauland vorgesehen. Das Wohnbaulandkonzept ist nach den Vorgaben dieses Bebauungsplanes entsprechend anzupassen.

§ 3 Bauliche Nutzung

- (1) Im Geltungsbereich soll Baurecht für den individuellen Wohnungsbau für 25-30 Wohngebäude geschaffen werden.
- (2) Für die bauliche Nutzung im Geltungsbereich werden folgende Vorgaben beschlossen:
 - a) **Art der baulichen Nutzung:**
Allgemeines Wohngebiet („WA“) i.S. BauNVO §4 (1) u. (2)
Ausnahmen nach BauNVO §4 (3) werden nicht zugelassen.
 - b) **Maß der baulichen Nutzung**
 - i.) Maximale Grundflächenzahl („GRZ“ i.S. BauNVO §19 =Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche): 0,4
 - ii.) Maximale Geschossflächenzahl („GFZ“ i.S. BauNVO §20 (2)-(4) =Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche): 0,6
 - iii.) Maximale Zahl der Vollgeschosse (i.S. BauNVO §20 (1)):
 1. Zone 1: 1
 2. Zone 2: 2
 - iv.) Maximale Firsthöhe: 9,0 m
Bezugshöhe für die Ermittlung der Firsthöhe ist die mittlere Höhe des an das jeweilige Baugrundstück anliegenden Bereichs der Erschließungsstraße („Planstraße“)
 - c) Die Stellung der Gebäude ist trauf- oder giebelseitig parallel zur jeweiligen Erschließungsstraße auszuführen.
 - d) Bauweise: offen („o“)
Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
 - e) Die Freiflächen auf den zukünftigen Grundstücken sind als Hausgarten zu gestalten.
 - f) Die Bereiche , die zwischen den Baufeldern durch Baugrenzen eingefasst sind, und den öffentlichen Verkehrsflächen („Vorgärten“) sind von jeglicher Bebauung, insbesondere Nebenanlagen i.S. BauNVO §14 (1) freizuhalten.
Eine flächenhafte mineralische Abdeckung des Bodens ist nicht zulässig, soweit sie über die Festsetzungen im nachfolgenden Satz und in Pkt. f) hinaus geht.
Stell- und Fahrflächen für Personenkraftwagen sind in diesem Bereich zulässig.
 - g) Es sind je Baugrundstück 2 Pkw-Stellplätze nachzuweisen.
 - h) Einfriedungen an den Grenzen zu öffentlichen Flächen (bspw. Straßen, Wege, Plätze usw.) sind nur bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.
- (3) Bodenversiegelungen und bodeneingreifende Maßnahmen sind auf den erforderlichen Umgang zu begrenzen. Bei der Versiegelung nicht überdachter Flächen sollten durchlässige Materialien verwendet werden.

§ 4 Verkehrliche Erschließung

- (1) Die „äußere“ Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die „Emmeringer Straße“. An den Ausbauzustand dieser Straße kann aus der Anwendung Umsetzung dieser Satzung kein Anspruch abgeleitet werden.
- (2) Die „innere“ Erschließung der zukünftigen Baugrundstücke erfolgt durch eine „Planstraße“, die den Kriterien einer Anliegerstraße entsprechen soll.
Der Verlauf der „Planstraße“ ist im Satzungsteil B „Planzeichnung“ dargestellt.
- (3) Entlang der Emmeringer Straße ist zwischen der westlichen Straßengrenze und den Grenzen der vorgesehenen zukünftigen Grundstücken ein Gehweg auszubauen.
- (4) Die vorhandene, tlw. im Geltungsbereich liegende Anlage zur Bushaltestelle wird auf die gegenüberliegende Seite der Emmeringer Straße (Flurstück 567) verlegt.

§ 5 Ver- und Entsorgung

- (1) Die übliche Versorgung mit (bspw.) Strom, Trinkwasser usw. ist mit den entsprechenden Versorgungsträgern abzustimmen.
- (2) Für die Abführung des Schmutzwassers ist im Geltungsbereich ein Kanal zu schaffen, der an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der „Emmeringer Straße“ anzuschließen ist. Bauvorhaben im Geltungsbereich sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.
- (3) Die zukünftigen Baugrundstücke sind zur Abführung des anfallenden Regen-/Oberflächenwasser an einen zu schaffenden Regenwasserkanal anzuschließen.

- a) In den zukünftigen Verkehrsflächen und auf dem Gelände des gegenüberliegenden Spielplatzes sind Stauraumkanäle (Anlagen für die Abwasserbeseitigung zum Zweck der Regenrückhaltung) einzurichten, die das Regen-/Oberflächenwasser aus den zukünftigen Verkehrsflächen und den zukünftigen Baugrundstücken zurückhält und auf maximal 10l/s gedrosselt in den Pfefferbach einleitet.
Die vorgesehene Lage der Stauraumkanäle ist in der Planzeichnung dargestellt.
- b) Zum Schutz der Stauraumkanäle ist auf dem Flurstück 567 ein 10 m breiter Schutzstreifen von schädigenden, oder die Instandhaltung beeinträchtigenden Nutzungen freizuhalten.
- c) Für die Einleitung in den Pfefferbach ist bei den zuständigen Stellen eine entsprechende Genehmigung zu beantragen. Das Vorliegen der Genehmigung ist Voraussetzung für Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes.

§ 6 Festsetzungen zur Natur und Umwelt

- (1) Es sind folgende Anpflanzungen vorzunehmen:
 - a) An der westlichen und nördlichen Grenze des Geltungsbereichs zur landwirtschaftlich genutzten Fläche ist von den jeweiligen Grundstückseigentümern auf einem 3m breiten Streifen („Grünstreifen“) eine Strauchhecke mit standortheimischen Gehölzen zu pflanzen.
Die Anpflanzungen sind in der Pflanzperiode nach der Genehmigung der Vorhabenplanung auf dem jeweiligen, entsprechenden Grundstück vorzunehmen. Der Grünstreifen ist in der Planzeichnung dargestellt.
 - b) An der westlichen, straßenzugewandten Seite des Spielplatzes auf Flurstück 567 ist auf der Länge von ca. 70m eine Strauchhecke mit hochwachsenden standortheimischen Gehölzen anzupflanzen, die für Durchgänge und Sichtverbindungen unterbrochen sein kann.
Die Anpflanzung hat in der Pflanzperiode nach Abschluss der Einrichtung des vorgesehenen Stauraumkanals auf diesem Flurstück zu erfolgen.
- (2) Durch geeignete Schutz- und Pflegemaßnahmen sind die Anpflanzungen zu (1) dauerhaft zu erhalten.
- (3) Die Gemeinde kann zur Durchsetzung der grünordnerischen Festsetzungen ein Pflanzgebot i.S. § 178 BauGB in o.g. Fassung verfügen.
- (4) Durch die zulässigen Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft und der Umgebung des Geltungsbereichs sind Immissionen nicht auszuschließen. Ansprüche gegenüber den zulässigen Nutzungen in der näheren und weiteren Umgebung aus den Nutzungsmöglichkeiten, die durch diesen Bebauungsplan geschaffen werden, sind ausgeschlossen.
- (5) Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Geltungsbereich Bodendenkmale vorhanden sind. Vor bodeneingreifenden Maßnahmen ist im Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie eine Voruntersuchung durchzuführen.
- (6) Im zeitlichen Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu diesem Bebauungsplan wurde ein „Artenschutzrechtliches Gutachten“ erstellt, aus dem hervorgeht, dass keine geschützten Tiere und/oder Pflanzen im Geltungsbereich vorhanden waren. Die natürlichen Gegebenheiten unterliegen jedoch einem ständigen Wandel.
Deshalb wird auf die Einhaltung der Rechtsnormen zum Artenschutz bei Maßnahmen und der Realisierung von Vorhaben hingewiesen.

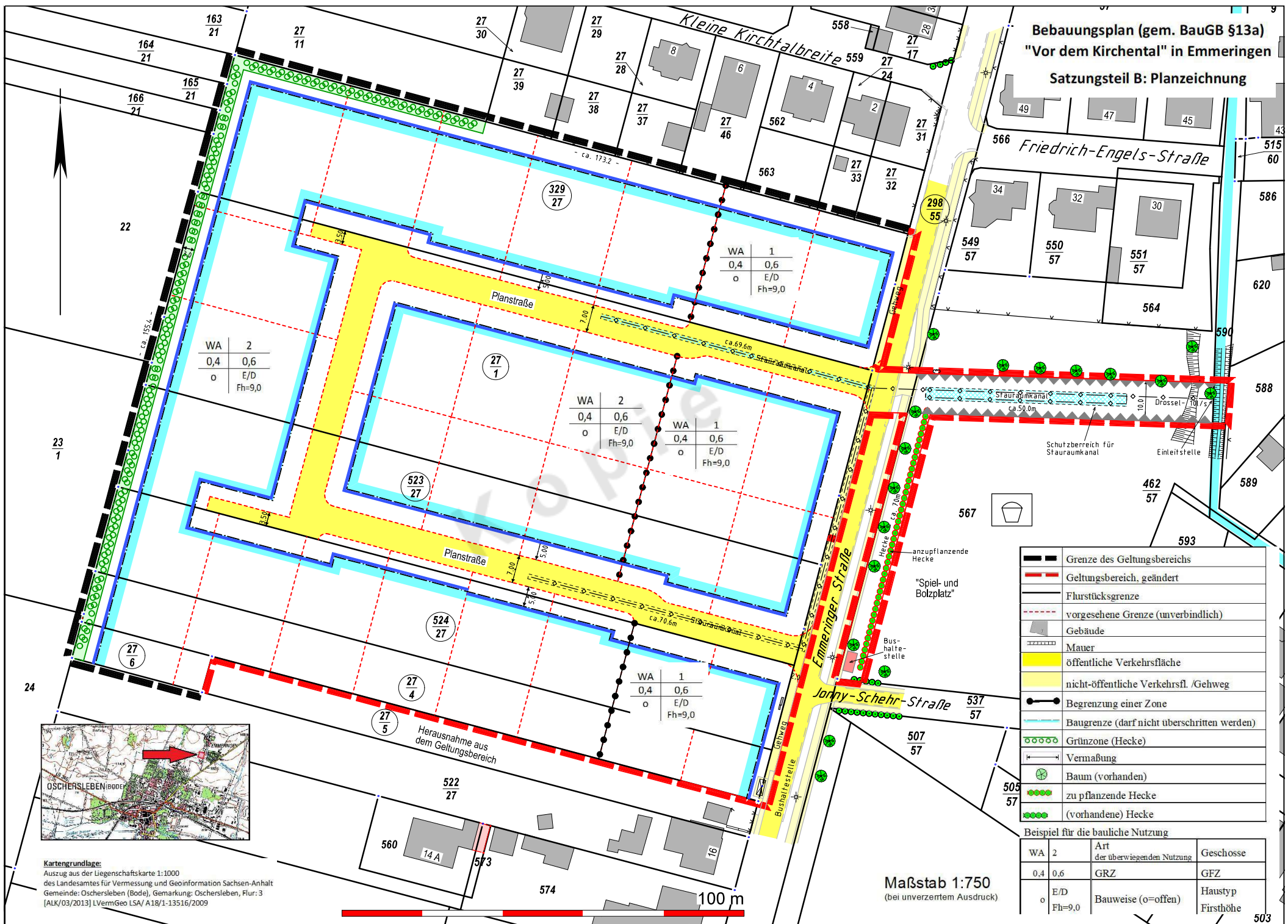
§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft

Oschersleben (Bode), den _____

Bürgermeister

Bebauungsplan (gem. BauGB §13a)
"Vor dem Kirchental" in Emmeringen
Satzungsteil B: Planzeichnung



- Grenze des Geltungsbereichs
- Geltungsbereich, geändert
- Flurstücksgrenze
- vorgesehene Grenze (unverbindlich)
- Gebäude
- Mauer
- öffentliche Verkehrsfläche
- nicht-öffentliche Verkehrsfl. /Gehweg
- Begrenzung einer Zone
- Baugrenze (darf nicht überschritten werden)
- Grünzone (Hecke)
- Vermaßung
- Baum (vorhanden)
- zu pflanzende Hecke
- (vorhandene) Hecke

Beispiel für die bauliche Nutzung

WA	2	Art der überwiegenden Nutzung	Geschosse
0,4	0,6	GRZ	GFZ
o	E/D Fh=9,0	Bauweise (o=open)	Haustyp Firsthöhe



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/ A18/1-13516/2009

Maßstab 1:750
 (bei unverzerrtem Ausdruck)

100 m

Bebauungsplan (gem. BauGB §13a)

"Vor dem Kirchental" in Emmeringen

Hinweise:

Die folgenden Hinweise enthalten Informationen für die Ausführung von baulichen Vorhaben. Die Auflistung ist nicht abschließend hinsichtlich der ggf. zu beachtenden Vorschriften und Vorgaben.

- **Einhaltung der Vorgaben**

Der Bebauungsplan wird als Satzung beschlossen und hat damit den Charakter eines (Orts-) Gesetzes. Die Gemeinde kann mittels Geboten eine Ausführung von vorgesehenen Maßnahmen anordnen. Ordnungswidrigkeiten (bspw. i.S. der Landesbauordnung § 83) können mit Geldbußen geahndet werden.

- **Umwelt- und Naturschutz**

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes sind im Umfeld der Bauarbeiten die artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten und einzuhalten. Geschützte Tierarten und Lebensstätten dürfen nicht gefährdet werden. In der Brut- und Fortpflanzungsperiode (vom 01.03. bis zum 30.09.) ist der Artenschutz nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542), in der zuletzt gültigen Fassung zu gewährleisten. Dies ist besonders bei der Baufeldfreimachung zu beachten.

Die untere Naturschutzbehörde ist sofort zu benachrichtigen, wenn z.B. bei Bauarbeiten geschützte Tiere oder Pflanzen entdeckt bzw. beeinträchtigt werden. Vorkommen geschützter Arten, die bei den unterschiedlichen Bedingungen vor Ort nicht zu jeder Zeit ausgeschlossen werden können, sind nach § 44 BNatSchG zu schützen.

- **Boden**

Anfallender unbelasteter Bodenaushub ist nutzbar zu erhalten und zeitnah einer ordnungsgemäßen Wiederverwendung zuzuführen, sodass seine Bodenfunktionen gesichert oder wiederhergestellt werden. Anderenfalls ist der nicht unmittelbar wieder verwendete Bodenaushub in einer dafür zugelassenen Anlage zu entsorgen.

Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Nichtverwertbare nichtmineralische Bauabfälle (Abfälle zur Beseitigung) sind in einer Umladeanlage des Landkreises Börde zu entsorgen.

Grünabfälle sind in einer dafür zugelassenen Kompostierungsanlage zu entsorgen.

- **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.

- **Baugrund**

Für die Beurteilung der Qualität des Bodens (u.a.) als Baugrund wurde ein Gutachten eingeholt, in dem Hinweise und Vorschläge (bspw.) zu einer besonderen Gründung /"Baugrundverbesserung der Bauvorhaben enthalten sein können.

(Das Gutachten kann vom Vorhabenträger zur Verfügung gestellt werden.)

- **Denkmalschutz**

Soweit (insbesondere) bei Erdeingriffen Denkmal-würdige Funde freigelegt werden, sind die entsprechenden Rechtsnormen einzuhalten und die zuständigen Behörden zu verständigen.

- **Erdwärme**

Wenn im Plangebiet Erdwärme mittels Tiefensonden, horizontalen Kollektoren, Spiralkollektoren, o. Ä. gewonnen werden soll, sind die notwendigen Bohrungen bzw. der Erdaufschluss unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen.

Die Anzeige hat vorzugsweise über das Geothermie-Portal des Landesamtes für Geologie und Bergwesen (<http://www.geodaten.lagb.sachsen-anhalt.de/lagb/>) zu erfolgen. Im Geothermie-Portal können auch weiterführende Informationen zum konkreten Standort und zur Qualitätssicherung bei Bau und Betrieb von Erdwärmeanlagen abgerufen werden.

- **Brunnen**

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

- **Grundwasser**

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

Aufgrund der geringen Geschütztheit des Grundwassers sind bei sämtlichen Handlungen und Maßnahmen die allgemeinen Sorgfaltspflichten nach § 5 WHG in besonderem Maße zu beachten.

- **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.

- **Abfall**

Auf der Grundlage des § 16 Abs. 1 (Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Börde) hat der Anschluss- und Benutzungspflichtige die Abfallbehälter so am Grundstück bereitzustellen, dass das Entsorgungsfahrzeug auf öffentlichen oder dem öffentlichen Verkehr dienenden privaten Straßen an die Bereitstellungsplätze heranfahren kann und das Laden sowie der Abtransport ohne Schwierigkeiten erfolgen kann.

Während der Baumaßnahme hat der Bauträger für die ordnungsgemäße Durchführung der Abfallentsorgung zu sorgen. D.h. er muss sicherstellen, dass die zur Entsorgung bereitgestellten Rest- und Wertstoffbehälter durch die Entsorgungsfahrzeuge an den angrenzenden Straßen ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust angefahren werden können.

- **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.

- **Mögliche standortheimische Gehölze für Anpflanzungen:**

- Weißdorn (*Crataegus monogyna*), VSTR 60-100 cm,
- Haselnuß (*Corylus avellana*), VSTR 60-100cm,
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), VSTR 60-100 cm,
- Schlehe (*Prunus spinosa*), VSTR 60-100 cm,
- Hecht-Rose (*Rosa glauca*), VSTR 60-100 cm,
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), VSTR 60-100 cm,
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), VSTR 60-100 cm,
- Traubenkirsche (*Prunus padus*), VSTR 60-100 cm.
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
-

Bebauungsplan (gem. BauGB §13a) "Vor dem Kirchental" in Emmeringen

Begründung

1. Anlass / Erfordernis

Durch die demografischen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklungen seit der Aufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) des 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.

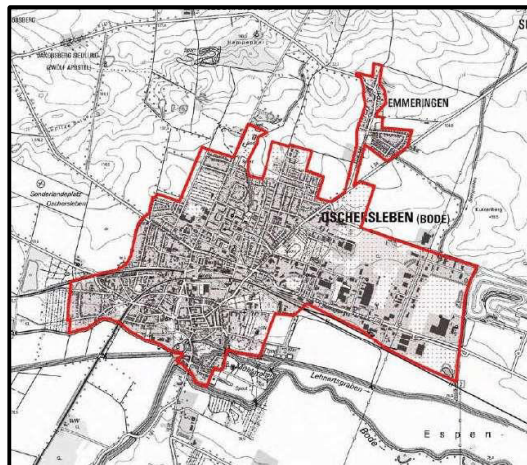
Ein Aspekt, der für die geplante Entwicklung des Geltungsbereichs als Wohnfläche spricht, ist die Festsetzung des Bereichs „Zentraler Ort“. Die Stadt Oschersleben (Bode) ist im regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg als Mittelzentrum festgesetzt.

Bei der räumlichen Abgrenzung des Mittelzentrums Oschersleben wurde in einem Diskussionsprozess eine städtebaulich und raumordnerisch sinnvolle, tragfähige, nachvollziehbare und belastbare Lösung angestrebt, welche den in Zusammenhang bebauten Ortsteil beachtet, aber gleichzeitig entfernt gelegene Standorte mit überörtlichen Versorgungseinrichtungen berücksichtigt.

Besonderes Augenmerk wurde auf die Entwicklung von Wohnraum im OT Emmeringen gelegt. Dieser Ortsteil wurde bereits in den Geltungsbereich des

Stadtentwicklungskonzeptes einbezogen.

Auf Grund der Nähe zur Kernstadt kann sich hier eine Wohnbebauung eher ländlichen Charakters entwickeln, die gut an die zentralörtlichen Funktionen der Kernstadt angebunden ist („Fahrradentfernung“). Die Schermcker Straße ist eine direkte Verbindung nach Emmeringen, die auch für Fußgänger und Radfahrer sicher zu benutzen ist.



Als Konsequenz eines durch den Stadtrat beschlossenen Wohnbaulandkonzeptes, sind die im FNP enthaltenen Baugebiete nicht mehr realisierbar, wenn sie nicht im Konzept bestätigt sind. Andererseits kann das Konzept Grundlage für vorzeitige Bebauungspläne sein, solange die Ergebnisse nicht in einer Änderung des Flächennutzungsplans umgesetzt wurden.

Trotz der seit Jahren zu verzeichnenden Bevölkerungsabnahme besteht eine Nachfrage nach Wohnbauland. Offensichtlich lässt sich der Bedarf nicht allein aus der Bevölkerungsentwicklung ableiten, sondern geht aus der Nachfrage nach bestimmten Wohnformen, insbesondere dem Einfamilienhaus hervor. In einer Untersuchung des Forschungsinstituts empirica wurde in einer regionalisierten Prognose der Wohnungsnachfrage 2006 bis 2040 zwischen Ein- und Zweifamilienhäusern einerseits und Geschosswohnungen unterschieden. Für den Landkreis Börde ist im Ein- und Zweifamilienhaus-Segment demnach mit einer 5 bis 15 % Zunahme trotz sinkender Bevölkerungs- und Haushaltszahlen zu rechnen. Bezogen auf die Stadt Oschersleben

(Bode) mit 1.895 Ein- und Zweifamilienhäusern (2011) und einen Planungshorizont von 15 Jahren ergibt sich ein Bedarf von 45 bis 135 WE was 3 bis 9 WE pro Jahr. In den Jahren 2008 bis 2012 lag die Anzahl der Baugenehmigungen jedoch im Schnitt bei 14, also 210 WE für den Planungshorizont bis 2029.

Im Jahr 2016 wurde zuletzt vergleichbares Baurecht am Stadtrand Oscherslebens geschaffen.

Der zwischenzeitlich entstandene Bedarf konnte mit vorhandenen Baugrundstücken und besonderen Initiativen, bspw. zur Nutzbarmachung älterer Wohngebäude im Stadtgebiet nicht gedeckt werden. Der Bedarf wird bestätigt durch eine öffentlich gemachte Abfrage der Stadt Oschersleben (Bode) auf ihrer Internetseite und ca. 21 Anträge, die unmittelbar nach Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses beim Vorhabenträger gestellt wurden. **Als Nachweis für den Bedarf an Wohnbaugrundstücken wurde eine Bedarfsanalyse durchgeführt. Das Ergebnis ist als Anlage zu dieser Begründung beigelegt.**

Zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau hat sich die Stadt Oschersleben (Bode) entschieden, Planungsrecht eine ca. 2,6 ha große Fläche an der Westseite der „Emmeringer Straße“ zu schaffen.

Die Absicht wurde mit dem Beschluss des Stadtrates zur Aufstellung eines Bebauungsplans am 31.05.2018 manifestiert. Der Beschluss wurde im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Oschersleben (Bode) mit der Ausgabe vom 07.07.2018 bekanntgemacht.

2. Verfahrenswahl

Der Geltungsbereich zum Bebauungsplan "Vor dem Kirchental" in Emmeringen wird eingefasst

- im Süden durch eine ältere zusammenhängende straßenbegleitende Wohnsiedlung, die zum OT Emmeringen gehört, aber nicht im direkten Zusammenhang mit dem Ortsteil liegt
- im Norden durch das Wohnbaugebiet „Kirchtalsbreite“
- im Osten durch die Verbindungsstraße (mit Anliegerfunktion) „Emmeringer Straße“
- im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Fläche ist unter den vielfältigen Aspekten einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in besonderem Maße geeignet. Ausgehend von einem vorhandenen Bedarf, der durch eine Bedarfsanalyse nachvollziehbar dokumentiert ist, entspricht die Lage am Rand des zentralen Ortes Oschersleben mit dem Ortsteil Emmeringen dem Wunsch der üblichen Bauinteressenten. Der Ortsteil soll abgerundet und die südliche gelegene Splittersiedlung in den Ortsteil eingebunden werden.

Darüber hinaus sind die eigentumsrechtlichen und organisatorischen Voraussetzungen günstig, so dass eine Realisierung realistisch und absehbar ist.

Insoweit ist die wohnbauliche Nutzung des Geltungsbereichs unter dem Aspekt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung als Innenentwicklung anzusehen, auch wenn sich zunächst die raumordnerischen Vorgaben und die selbstbindenden Beschlüsse und Konzepte der Stadt Oschersleben (Bode), bspw. in den Begrenzung des „Zentralen Ortes“, dem Wohnbaulandkonzept und Stadtentwicklungskonzept nicht gänzlich mit dem Geltungsbereich decken. Die Differenz soll durch eine entsprechende Anpassung der raumordnenden Pläne und Konzepte behoben werden. (S.a. Ausführungen zu Pkt. 4)

Der Gesetzgeber hat zur Erleichterung und Beschleunigung des Wohnungsbaues das „vereinfachte Verfahren“ nach BauGB §13a für das Bauleitverfahren zur Innenentwicklung in BauGB §13a zugelassen.

Hierfür müssen jedoch weitere Kriterien erfüllt sein, die nachfolgend erörtert werden.

Der Geltungsbereich umfasst ca. **27223,4 m²**.

Mit einer Grundflächenzahl (GRZ=Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche) von 0,4 und einer kalkulierten Verkehrsfläche von ca. 2682,5 m² ist mit einer maximalen Versiegelungsfläche von ca. **17407,0 m²** zu rechnen. Die „Grundfläche“ (i.S. BauGB §13 (1) Satz_2 1. i.V.m. Satz_3) liegt insoweit unter 20.000qm.

Die vorgesehene Nutzung als Wohngebiet löst keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung aus.

Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach BauGB §1 (6) Nr.7 b („Natura 2000 Gebiete“) ist nicht zu erwarten.

Die Kriterien des §13a des Baugesetzbuches sind insoweit erfüllt.

Die Vereinfachung des Verfahrens besteht im Wesentlichen in der Möglichkeit, auf eine Umweltprüfung, einen Umweltbericht, und eine zusammenfassende Erklärung zu verzichten.

Eine Abwägung der Belange des Schutzes der Landschaft, der Umwelt, der Natur und der Pflanzen- und Tierarten ist dennoch notwendig.

Nach BauGB §13a(2)Pkt.4 ist für „Eingriffe“ in die Natur und die Umwelt in Verbindung mit BauGB §1a(3) Satz_6 ein „Ausgleich nicht erforderlich“ (s.a. Erörterungen zu Pkt. 7.)

Die Festsetzung freiwilliger bzw. städtebaulich motivierter Ausgleichsmaßnahmen ist dennoch grundsätzlich möglich.

Die Beschleunigung des Verfahrens wird (u.a.) ermöglicht durch den Verzicht auf eine frühzeitige Bürger- und Trägerbeteiligung.

3. Geltungsbereich

Zur Deckung des vorhandenen Bedarfs an Wohnungsbauflächen hat die Stadt Oschersleben (Bode) nach geeigneten Flächen gesucht und hierbei vordergründig u.a. folgende Aspekte betrachtet:

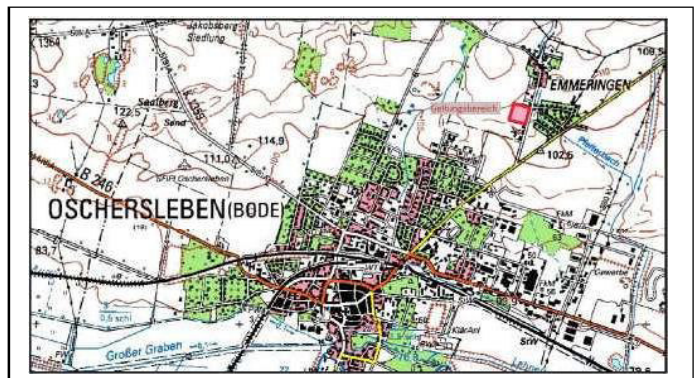
- Nachfrage nach neu erschlossenen Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau,
- geordnete städtebauliche Entwicklung im Stadtgebiet,
- Auslastung vorhandener Erschließungsanlagen
- technische und wirtschaftliche Durchführbarkeit des Vorhabens und der Erschließung.
- Realisierbarkeit an anderen Standorten

Der ausgewiesene Geltungsbereich stellt sich als Lücke in der Bebauung im Ortsteil Emmeringen an der Emmeringer Straße dar, deren Schließung sich aufdrängt.

In den Geltungsbereich wurden zunächst 7 überwiegend landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzte Flurstücke mit einer Gesamtgröße von ca. **27223,4 qm** einbezogen.

Der Vorhabenträger hat sich mit den betroffenen Grundstückseigentümern und dem Bewirtschafter in Verbindung gesetzt und mit ihnen die Aufstellung eines Bebauungsplanes erörtert.

Dabei stellte sich heraus, dass mit einem Eigentümer, dessen Grundstück bereits tlw. bebaut ist, kein Einvernehmen über ein Richtung-gebendes Gestaltungskonzept zum Bebauungsplan erzielt werden konnte. Das betroffene Grundstück wird insoweit wieder aus dem Geltungsbereich herausgenommen.



Bei der Prüfung der Durchführbarkeit des Gestaltungskonzeptes, das dem Bebauungsplan-Entwurf vorausging, erkannte man die Notwendigkeit, eine Regen-/Oberflächenwasser-Rückhaltung vorzusehen, die vorzugsweise in öffentlichen Flächen liegen sollte. Deshalb wurde eine entsprechende Teilfläche des Straßenflurstückes 298/55, **des Spielplatzes (Flst. 567) und des Bachlaufes (Flst. 590)** zum Geltungsbereich hinzugenommen.

Der Geltungsbereich umfasst hiernach in der Gemarkung Oschersleben, Flur 12 die Flurstücke 329/27, 27/1, 523/27, 524/27, 27/4, 27/6 und Teilflächen von 298/55, **567, 590** mit einer Gesamtfläche von ca. **27223,4** qm.

4. Übergeordnete Planungen /raumbezogene Vorhaben

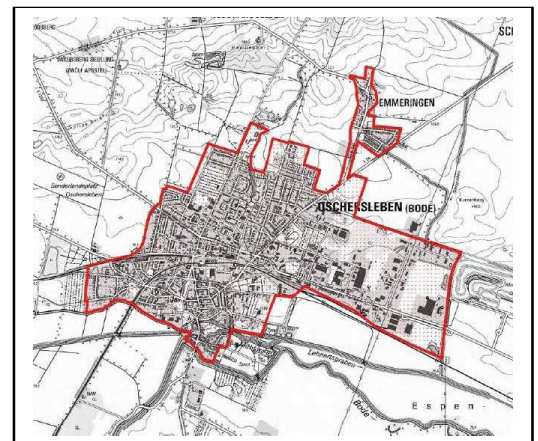
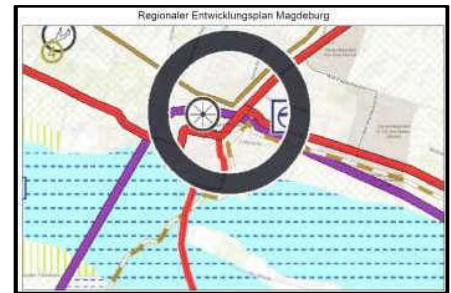
4.1. Raumordnung

Im Regionalen Entwicklungsplan (REP) ist die Stadt Oschersleben (Bode) als „Mittelzentrum“ dargestellt und damit eine wohnungsbauliche Entwicklung möglich.

Der Siedlungsbereich Emmeringen ist im Regionalen Entwicklungsplan (2016) als Einheit mit dem „Zentralen Ort“ Oschersleben dargestellt.

Die Begrenzung zum „Zentralen Ort“ deckt sich nicht vollständig mit der Grenze des Geltungsbereichs, so dass derzeit noch eine Teilfläche des Geltungsbereichs als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen ist. Eine Anpassung des REP ist möglich. Der Rat der Stadt Oschersleben (Bode) hat hierzu bereits einen entsprechenden Beschluss gefasst und damit die Ernsthaftigkeit seiner Intention einer wohnbaulichen Nutzung dokumentiert. Der Antrag zur Änderung des REP wurde auf der Grundlage des vorgenannten Beschlusses und der vorgenommenen Bedarfsanalyse bereits gestellt.

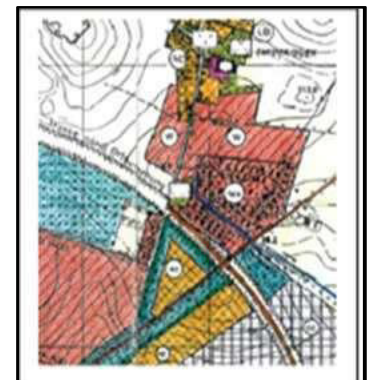
Eine Bestätigung der Erfüllung der Grundsätze und Ziele der Raumordnung für den Bebauungsplan „Vor dem Kirchental“ liegt noch nicht vor.



4.2. Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Oschersleben (Bode) ist der Geltungsbereich tlw. als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen und tlw. mit der Zweckbestimmung „Trasse nördl. Ortsumgehung“ deklariert. **Der Stadtrat der Stadt Oschersleben (Bode) hat bereits im Jahr 2008 mit der „1. Änderung des Flächennutzungsplanes“ die Herausnahme des „Freihaltekorridors“ beschlossen.**

In einer Stellungnahme des Landkreises hierzu gab es keine Hinweise oder Bedenken zur Herausnahme und Ausweisung als landwirtschaftliche Nutzfläche.



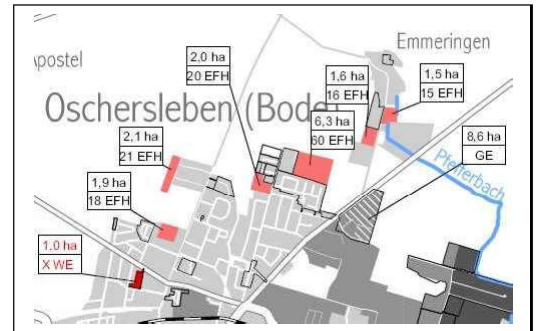
4.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Der Ortsteil Emmeringen wird im ISEK explizit als wohnbaulicher Entwicklungsstandort aufgeführt.

Für den Geltungsbereich sind dort „16 EFH“ auf ca. „1,6 ha“ vorgesehen.

Es zeigt sich jedoch, dass hiermit der tatsächliche vorhandene Bedarf an neu erschlossenen Wohnbaugrundstücken nicht gedeckt werden kann.

Deshalb wurde der Geltungsbereich mit ca. **27223,4 qm** und Platz für ca. 25-30 Baugrundstücke festgesetzt.



4.4. Wohnbaulandkonzept (WBK)

Im WBK, das dem ISEK voran ging, ist zum Geltungsbereich noch keine wohnbauliche Entwicklungsfläche vorgesehen, **weil der tatsächliche Bedarf an Wohnbauflächen der letzten Jahre unterschätzt wurde und die Aspekte einer zeitnahen Herstellung von Baurecht und einer tatsächlichen und absehbaren Realisierung von Wohnbauvorhaben nicht abschließend beurteilt werden konnten.**

4.5. Sonstige raumbezogene Vorgaben

Grundsätzlich soll die Funktionsfähigkeit von Meliorations- oder Drainageanlagen erhalten werden. Es liegen jedoch keine Informationen über deren Existenz und (ggf.) deren Lage vor.

Weitere Kenntnisse über besondere raumbezogene Vorgaben, Einrichtungen oder Vorhaben liegen nicht vor.

5. Bestand / Situation

5.1. Lage des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich liegt im Ortsteil Emmeringen westlich der „Emmeringer Straße“ zwischen einer älteren straßenbegleitenden Wohnbebauung und dem Wohnbaugebiet „Kirchtalbreite“. Er hat eine straßenseitige Breite von ca. 146 m und eine Tiefe von ca. 173 m.

5.2. Landschaft

Der Geltungsbereich liegt in einer typischen Bördelandschaft, die überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Besondere landschaftsprägende Merkmale sind nicht vorhanden.

5.3. **Tatsächliche Nutzung**

Der gesamte Geltungsbereich wird derzeit noch ackerbaulich genutzt.

An der Grenze des Ackers zu den baulich und verkehrlich genutzten benachbarten Flächen ist ein schmaler Ackerrain vorhanden.

5.4. **Umwelt**

5.4.1. **Verkehr**

Der Geltungsbereich liegt an der Verbindungsstraße „Emmeringer Straße“, die den Ort Emmeringen an die überörtliche Landesstraße L24 anschließt. Am nordöstlichen Ortsausgang mündet die Straße in ein gut ausgebautes Netz landwirtschaftlicher Nutzwege.

Insoweit gibt es entlang des Geltungsbereichs nur wenig Durchgangsverkehr, sondern überwiegend Quell- und Zielverkehr aus dem Ort Emmeringen. Die Straße ist mit Kopfsteinpflaster befestigt. Der Verkehr verursacht die hierdurch üblichen Geräuschemissionen.



5.4.2. **Ver- und Entsorgung**

5.4.2.1. **Trinkwasser**

Im Ortsteil Emmeringen ist ein Trinkwasser-Leitungsnetz vorhanden.

5.4.2.2. **Regen-/Oberflächenwasser**

Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs ist eine Regenwasserleitung mit Zulauf in den östlich gelegenen Pfefferbach vorhanden. Die Eignung der Leitung für einen Anschluss des Geltungsbereichs ist nach ersten Erkenntnissen und eingeholten Informationen nicht gegeben.

5.4.2.3. **Strom**

Ein Leitungsnetz ist vorhanden und die zukünftigen Grundstücke des Geltungsbereichs können angeschlossen werden.

5.4.2.4. **Telefon**

Ein Leitungsnetz ist vorhanden und die zukünftigen Grundstücke des Geltungsbereichs können angeschlossen werden.

5.4.2.5. **Gas**

Ein Leitungsnetz ist vorhanden und die zukünftigen Grundstücke des Geltungsbereichs können angeschlossen werden.

5.4.2.6. **Brandschutz**

Der Pfefferbach liegt ca. 85 m östlich des Geltungsbereichs. Der Bach führt jedoch nicht immer ausreichend Wasser.

Ein im Jahr 2013 geprüfter Hydrant an der Einmündung der Jonny-Schehr-Straße in die Emmeringer Straße (in unmittelbarer Nachbarschaft zum Geltungsbereich) gab eine Leistung von 1100 l/min (66 cbm/h) und ist nach

Auskunft der zuständigen Abteilung der Stadt Oschersleben (Bode) „als ausreichend zu betrachten“.

5.4.2.7. **Kampfmittel**

Über Kampfmittelfunde im Geltungsbereich liegen keine Erkenntnisse vor. Grundsätzlich ist ein Auffinden von Kampfmitteln nie ganz ausgeschlossen. Auf die Vorgehensweise beim Fund von Kampfmitteln wird gesondert hingewiesen (s. „Hinweise“).

5.4.2.8. **Öffentliche und sonstige Einrichtungen**

Im Geltungsbereich sind keine öffentlichen Einrichtungen vorhanden.

5.4.2.8.1. **Spielplatz**

Auf der östlichen Seite der Emmeringer Straße ist gegenüber des Geltungsbereichs ein Spiel- und Bolzplatz vorhanden, der **zu einigen kulturellen Veranstaltung und ansonsten vglw.** wenig genutzt wird. Insoweit ist keine Notwendigkeit für besondere Maßnahmen zum Lärmschutz gegeben.

5.4.2.8.2. **Motorsport**

Ca. 2,0 km in südöstliche Richtung befindet sich die Motor Sport Arena Oschersleben. Die Anlage erfreut sich einer vergleichsweise guten Auslastung. In Abhängigkeit von der Wetterlage und der Windrichtung muss im Geltungsbereich mit motorsportlichen Geräusch-Immissionen gerechnet werden. Die Größenordnung der Schallpegel machen jedoch keine besonderen Maßnahmen zum Lärmschutz notwendig. Ca. 2 km in westliche Richtung liegt die Traditions-Outdoor-Strecke „An den 7 Bergen“. Dort finden vergleichsweise wenig Lärm-emittierende Veranstaltungen statt. Hinsichtlich der Auswirkungen sind im Geltungsbereich ebenfalls keine besonderen Maßnahmen zum Lärmschutz notwendig.

5.4.2.9. **Denkmalschutz**

Über schützenswürdige Baudenkmale liegen keine Erkenntnisse vor. Dies gilt auch für archäologische Denkmale. Soweit (insbesondere) bei Erdeingriffen Denkmal-würdige Funde freigelegt werden, sind die entsprechenden Rechtsnormen einzuhalten und die zuständigen Behörden zu verständigen.

5.4.3. **Natur**

5.4.3.1. **Vegetation**

Der Geltungsbereich wurde überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Eine besondere Vegetation konnte sich auf den Feldrainen, die den schmalen Übergangsbereich zu den umliegenden Verkehrs- und Bauflächen bilden, nicht einrichten. Schützenswürdige und geschützte Vegetation ist im Geltungsbereich nicht vorhanden.

5.4.3.2. Fauna

5.4.3.2.1. Feldhamster

Der Feldhamster (*Cricetus cricetus*) findet in unserer Bördelandschaft und dem Bördeboden einen geeigneten Lebensraum und ist gesetzlich streng geschützt. Bei einer Untersuchung des Geltungsbereichs konnten „keine Hamsternachweise“ gefunden und erfasst werden. (s.a. „Artenschutzrechtliches Gutachten“ Dr. Malchau Aug. 2018)

5.4.3.3. 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 jedoch nicht vermeidbar.

Bei einer vorgesehenen Nutzung des Geltungsbereichs als Gebäude-, sonstige Versiegelungsfläche 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.

6. Vorhaben

6.1. Städtebauliches Konzept

Basierend auf dem erkennbaren Bedarf an Flächen für den individuellen Wohnungsbau wurde der Aufstellungsbeschluss zum Baugebiet „Vor dem Kirchental“ vom Stadtrat der Stadt Oschersleben (Bode) gefasst. Der Geltungsbereich liegt an der westlichen Seite der Emmeringer Straße zwischen einer älteren straßenbegleitenden Bebauung und dem Baugebiet „Kirchtalsbreite“ und bietet mit einer Größe von ca. 1141,3 qm Platz für ca. 25-30 Baugrundstücke, die verkehrlich und technisch erschlossen werden sollen. Die Nachfrage nach Grundstücken tendiert bei den Grundstücksgrößen (derzeit) hin zu größeren Flächen. Deshalb sollen im Geltungsbereich Baugrundstücke mit rd. 700-1150 qm gebildet werden.



Hinsichtlich der Bauformen dominiert noch das herkömmliche Einfamilienhaus mit einem Vollgeschoss, einem ausbaubaren Dachgeschoss und einer Spitz-/oder Walmdach-Variante. Es ist jedoch erkennbar, dass die Anzahl der kompakten, Stadtvillen-ähnlichen Bauformen zunehmen.

Die Erfahrungen mit Bebauungsplänen der Stadt Oschersleben (Bode) in vergleichbaren Lagen und deren Umsetzungen zeigen, dass eine Reduzierung der städtebaulichen Rahmenparameter auf ein städtebaulich zweckmäßiges Mindestmaß zu aufgelockert gestalteten, attraktiven Wohnvierteln führt.

Die innere verkehrliche Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt durch eine U-förmig angelegte Straße, die die Funktionen Grundstückserschließung und Wohngebietsstraße mit zusätzlichen Stellflächen erfüllen soll.

6.2. Bauliche Nutzung

Die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, die Bauweise und die Firsthöhe werden mit den üblichen Parametern für Wohnbaugebiete festgesetzt (GRZ=0,4; GFZ= 0,6; offene Bauweise). Damit sind die Gestaltungsmöglichkeiten für Bauvorhaben mit den vorhandenen baulichen Anlagen der Umgebung vergleichbar. Die Parameter sind obere Grenzwerte und können unterschritten werden.

Hinsichtlich der Anzahl der Geschosse werden 2 Zonen unterschieden:

- Zone 1 umfasst ca. 2 Grundstücksreihen von der Emmeringer Straße aus gesehen, in denen der konventionelle Einfamilien-Haustyp zugelassen wird und
- Zone 2 mit 2 Vollgeschossen, wo der „kompakte“ Haustyp möglich ist. Der „konventionelle“ Haustyp oder Bungalowtypen sind hier natürlich auch zugelassen. Damit die 2-geschossigen Haustypen mit einem ggf. vorgesehenen Souterrain-Geschoss und einem Dach nicht erdrückend über die übrigen Gebäude hinausragen, wird eine Firsthöhe mit 9,0 m vorgegeben.

Die Lage des Gebäudes auf den zukünftigen Grundstücken soll nicht unnötig eingeschränkt werden. Deshalb werden zur zukünftigen Verkehrsfläche nur

Baugrenzen vorgesehen (an die nicht zwingend angebaut werden muss).

Die Flächen zwischen den Baufeldern und den Verkehrsflächen sollen von baulichen Anlagen freigehalten werden. Dadurch entstehen ansehnliche Vorgartenbereiche.

Dem entgegen steht ein erkennbarer Trend zur Abdeckung von Freiflächen mit mineralischen Stoffen, die bspw. ein Pflanzenwachstum verhindern soll. Dies entspricht jedoch nicht den üblichen Gestaltungsabsichten in einem Eigenheim-Gebiet und vermittelt zudem einen öden Anblick. Diesem Trend soll durch eine entsprechende Einschränkung der Nutzung bzw. Gestaltung der Vorgarten-Bereiche entgegengewirkt werden.

6.2.1. **Infrastruktur**

6.2.1.1. **Verkehr**

Die zukünftigen Grundstücke im Geltungsbereich sollen von einer 7 m breiten Anliegerstraße erschlossen werden. Die Straße soll als Wohngebietsstraße erkennbar sein und gestaltet werden. Dies soll u.a. durch eine optische Verengung aufgrund einer kleiner Schwenkung in ihrem Verlauf bewirkt werden und durch die Einrichtung von Pkw-Stellflächen.

Mit der möglichen Umfahrung und der vorgesehenen Straßenbreite können Rettungs- und Müllfahrzeuge alle Grundstücke erreichen.

6.2.1.2. **Ver- und Entsorgung**

Der Geltungsbereich kann mit den üblichen Medien ver- und entsorgt werden. Die Anschlussmöglichkeiten für jedes zukünftige Baugrundstück werden in Verbindung mit der Einrichtung der Anliegerstraße vorgesehen.

6.2.1.3. **Trink-/Löschwasser**

Eine Anbindung/Versorgung der zukünftigen Grundstücke im Geltungsbereich ist möglich.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung (aus dem Trinkwasser-Leitungssystem) muss für die zukünftigen Baugrundstücke im Geltungsbereich (zweckmäßigerweise bei Ausführungsplanung für die Verkehrsanlagen) sichergestellt werden.

6.2.1.4. **Schmutzwasser**

Schmutzwasser muss über einen Anschluss an den zu schaffenden Schmutzwasserkanal entsorgt werden.

6.2.1.5. **Oberflächen-/Niederschlagswasser**

Aus einem eingeholten Gutachten (SUB Wernigerode v. 20.12.2018) geht hervor, dass der Boden nicht zur Versickerung von Oberflächenwasser (bspw. von versiegelten Fläche) geeignet ist. Und es ist nur eine begrenzte Einleitung in den ca. 85m östlich gelegenen Graben des „Pfefferbaches“ möglich. Das Wasser von den Verkehrsflächen und den absehbar versiegelten Flächen der zukünftigen Grundstücke muss deshalb mit geeigneten Mitteln zurückgehalten werden.

Ein Regenwasserkanal, der für das Baugebiet „Kirchtalsbreite“ geschaffen wurde, kann eine vollständige Beseitigung des möglicherweise zusätzlich anfallenden Niederschlags-/Oberflächenwasser aus dem Baugebiet „Vor dem Kirchental“ nicht sicherstellen.

Damit eine anhaltende Kontrolle privater Rückhalte-Einrichtungen vermieden wird,

soll deshalb in öffentlichen und zukünftigen öffentlichen Flächen ein Stauraumkanal (Anlagen für die Abwasserbeseitigung zum Zweck der Regenrückhaltung) eingerichtet werden, der das Regen-/Oberflächenwasser aus dem Geltungsbereich aufnehmen kann und es dann gedrosselt auf 10 l/s in den Pfefferbach (**Einleitstelle bei Flst. 590**) einleitet.

Diese Form der Regen-/Oberflächenwasser-Beseitigung setzt eine entsprechende Genehmigung der zuständigen Behörden und Stellen voraus.

Da die Wasserbeseitigung sich wesentlich auf die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes auswirkt, sollte sie vor den ersten konkretisierenden Maßnahmen eingeholt werden.

Die Dimensionierung des Stauraumkanals ergibt sich aus einer Kalkulation des absehbar anfallenden Oberflächen-/Niederschlagswassers.

Teilweise wird der Stauraumkanal in die zukünftigen Verkehrsflächen eingebaut und ein erheblicher Abschnitt des Kanals muss auf dem Spiel- und Bolzplatz (Flst. 567) untergebracht werden.

Zum Schutz und für die Instandhaltung des Kanals wird ein ca. 10,0 m breiter Schutzstreifen festgelegt.

6.2.2. **Umwelt und Natur**

Der Geltungsbereich wird derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt.

Die Einrichtung und Nutzung von Hausgärten wird hinsichtlich der ökologischen Gegebenheiten gegenüber der ackerbaulichen Nutzung formal geringfügig besser bewertet. Aber mit der wohnbaulichen Nutzung werden erhebliche Flächen versiegelt, die damit formal ihren Wert als natürliche Grundlage verlieren.

Hierdurch wird faktisch kein Land verbraucht, sondern einer anderen Nutzung zugeführt. **Dennoch erfolgt ein „Eingriff“ nach den umwelt- und naturschutzrechtlichen Vorgaben.**

Da sich das Baugebiet in den Siedlungsbereich einfügt, entsteht keine erhebliche Beeinträchtigung für die Landschaft.

Für eine Beurteilung der Schutzgüter aus Fauna und Flora wurde ein „Artenschutzrechtliches Gutachten“ eingeholt, aus dem hervor geht, dass geschützte Arten nicht betroffen sind. Der Entzug von Lebensraum für Schutzgüter ist jedoch nicht erheblich, da die derzeitige intensive landwirtschaftliche Nutzung ein Ansiedeln von geschützten Tieren und Pflanzen verhindert.

Lediglich für das Schutzgut Boden sind erhebliche Beeinträchtigungen durch die mit der baulichen Nutzung verbundenen Flächenversiegelungen zu erwarten.

Diese Beeinträchtigungen sind unumgänglich und können nur durch bspw. Beschränkung der Versiegelung auf den erforderlichen Umfang und hinsichtlich der Materialwahl minimiert werden.

Während der Bauphase bei der Realisierung von Vorhaben sind Beeinträchtigungen der natürlichen Gegebenheiten nicht auszuschließen.

Besondere grünordnerische Festsetzungen (i.S. „Eingriffsregelung“) sind in einem vereinfachten Verfahren nach BauGB §13a nicht erforderlich.

Dennoch soll eine Übergangszone zwischen dem Baugebiet und dem fortbestehenden Acker an der westlichen Seite des Geltungsbereichs in Form einer 3 m breiten Hecke geschaffen werden.

Darüber hinaus soll die Abgrenzung des östlich gelegenen Spielplatzes gegen die Emmeringer Straße durch die Anpflanzung einer Hecke hervorgehoben werden.

Die möglichen (u.a. Geräusch-, Geruchs-, Staub-) Immissionen durch (bspw.) die

landwirtschaftliche und auch sonstige zulässige Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Geltungsbereich und die Motorsport-Anlagen in weiterer Nachbarschaft sind in Abhängigkeit von bspw. Wetterfaktoren (u.a. Windrichtung) sporadisch und müssen hingenommen werden.

6.2.3. **Denkmalschutz**

Da Bodendenkmale nicht gänzlich auszuschließen sind, soll vor den Bodeneingreifenden Maßnahmen eine archäologische Voruntersuchung in Abstimmung mit den Denkmalschutz-Behörden vorgenommen werden.

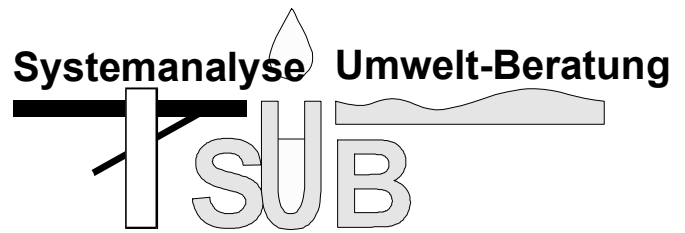
7. **Umweltbericht /ökologischer Ausgleich**

Mit der Erfüllung der Kriterien nach §13a des Baugesetzbuches ist für den Geltungsbereich ein vereinfachtes (beschleunigtes) Verfahren möglich. Hiernach kann (u.a.) auf die Anfertigung eines Umweltberichts verzichtet werden. Hinsichtlich der sonst üblichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bei Eingriffen in Natur und Umwelt wird im vereinfachten Verfahren davon ausgegangen, dass „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als ... vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ und damit nicht erforderlich sind (BauGB §13a (2) Satz_1 Pkt.4. i.V.m. BauGB §1a (3) Satz_6).

Dipl.-Ing. H. Dieter Specht
Wilhelm-Heine-Straße 20
30397 Oschersleben (Bode)
Fon: 03949-2237
eMail: buero@vb-specht.de
05.09.2019

Systemanalyse und Umwelt-
Beratung GmbH
Im Lerchenfelde 25
38855 Wernigerode-Benzingerode

Telefon: (0 39 43) 50 05 85 oder 0175/7818827
Telefon & Telefax: (0 39 43) 50 05 86



Ingenieur- und Hydrogeologie
Erkundung - Fachgutachten - Beratung

Geotechnisches Gutachten zum Bauvorhaben

Erschließung des neuen Wohnbaugebietes „Emmeringen“ der Stadt Oschersleben

Bundesland: Sachsen-Anhalt

Landkreis: Börde

Gemarkung: Oschersleben

Auftraggeber: Nehring – Isermeyer
Grundstücksverwertung GbR
Eggenstedter Straße 7
39387 Oschersleben

Auftragsnummer: 299118

Projektbearbeiter: Dr. rer. nat. W. Klisch

Wernigerode, 20.12.2018

Inhaltsverzeichnis

1. Beschreibung der Aufgabenstellung und der durchgeführten Untersuchungen
 - 1.1. Veranlassung
 - 1.2. Angaben zur geplanten Struktur des Wohnbaugebietes
 - 1.3. Verwendete Arbeitsunterlagen
 - 1.4. Durchgeführte Arbeiten und Darstellung der Ergebnisse
2. Untersuchungsergebnisse
 - 2.1. Allgemeine Standortverhältnisse
 - 2.2. Geologische und ingenieurgeologische Verhältnisse
 - 2.3. Hydrogeologische Verhältnisse
3. Geotechnische Parameter des Baugrundes
 - 3.1. Bodenphysikalische Eigenschaften der Baugrundsichten
 - 3.2. Bodenmechanische Kennwerte der Baugrundsichten
4. Schlussfolgerungen, Empfehlungen und Hinweise zur Realisierung des Bauvorhabens
 - 4.1. Geotechnische Beurteilung des Baugrundes in Bezug auf das Bauvorhaben
 - 4.2. Schlussfolgerungen und technologische Empfehlungen für den Wohngebäudebau
 - 4.3. Schlussfolgerungen und technologische Empfehlungen für den Kanalbau
 - 4.4. Schlussfolgerungen und Empfehlungen für den Straßenbau
 - 4.5. Schlussbemerkungen

Anlagenverzeichnis

- | | |
|-----------------|--|
| Anl. 1: | Übersichtskarte |
| Anl. 2: | Lage- und Entwurfsplan zum Baugebiet „Emmeringen“ mit gekennzeichneten Baugrundsondierpunkten |
| Anl. 3.1 – 3.3: | Säulenprofile der Rammkernsondierungen mit angetragenen Schichtenbeschreibungen |
| Anl. 4.1 – 4.2: | Schematische ingenieurgeologische Baugrundschnitte auf der Basis der aufgenommenen Schlagzahlprofile |

1. Beschreibung der Aufgabenstellung und der durchgeführten Untersuchungen

1.1. Veranlassung

Die Nehring – Isermeyer Grundstücksverwertung GbR beabsichtigt die Erschließung und Vermarktung des in Planung befindlichen neuen Wohnbaugebietes „Emmeringen“ der Stadt Oschersleben. Die ingenieurbauliche Planung des Erschließungsvorhabens soll nach unserem Kenntnisstand von der Ingenieurgemeinschaft Thiel GmbH (Sitz Magdeburg) ausgeführt werden.

In Vorbereitung der detaillierten Erschließungsplanung wurde das Büro für Ingenieurgeologie SUB GmbH (Sitz Wernigerode) mit einer orientierenden ingenieurgeologischen Baugrunduntersuchung des in Planung befindlichen Wohnbaugebietes und Erarbeitung eines geotechnischen Gutachtens beauftragt, in dem neben der Charakterisierung der Baugrundeigenschaften grundsätzliche Aussagen zu den zu erwartenden Aufwendungen für den Wohnungsbau sowie für die Verkehrs- bzw. Siedlungswassererschließung getroffen werden sollten.

1.2. Angaben zur geplanten Struktur des Wohnbaugebietes

Das geplante Wohnbaugebiet „Emmeringen“ erstreckt sich an der westlichen Seite der Emmeringer Straße unmittelbar südlich des Ortsteiles Emmeringen der Stadt Oschersleben. Der Zuschnitt der Grenzen des neuen Wohnbaugebietes bildet ein Rechteck mit den Seitenlängen von rund 120 m x 110 m (s. Anlage 2).

Die überwiegende Zahl der Wohnbauparzellen soll verkehrstechnisch über eine U-förmig verlaufenden Wohngebietsstraße, die zwei Ausmündungen auf die Emmeringer Straße aufweisen soll, erschlossen werden.

1.3. Verwendete Arbeitsunterlagen

- Lage- und Entwurfsplan zum Wohnbaugebiet „Emmeringen“ der Stadt Oschersleben, angefertigt von der Ingenieurgemeinschaft Thiel GmbH, 09.11.2018
- Geologische Karte von Preußen und benachbarten deutschen Ländern, Blatt Oschersleben.- Preußische Geologische Landesanstalt, Berlin 1932

- DIN 1054: Baugrund - Sicherungsnachweise im Erd- und Grundbau.- 12/2010
- DIN 1055: Lastannahmen für Bauten, Bodenkenngößen.- Ausg. 2/76
- DIN 4030: Beurteilung betonangreifender Wässer, Böden und Gase.- Ausg. 06/91
- DIN 4033: Entwässerungskanäle- und -leitungen
- DIN 4094: Baugrund – Erkundung durch Sondierungen.- Ausg. 12/90
- DIN 4095: Dränung zum Schutz baulicher Anlagen.- Ausg. 06/90
- DIN 18195: Bauwerksabdichtungen
- DIN 18196: Erd- und Grundbau – Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke.- Ausg. 10/88
- ATV-DVWK-Richtlinie A 138: Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser.- Abwassertechnische Vereinigung e. V., 01/2002
- Merkblatt für die Anwendung von Geotextilien und Geogittern im Erdbau des Straßenbaus.- Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1994
- Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaues von Verkehrsflächen.- Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen

1.4. Durchgeführte Arbeiten und Darstellung der Ergebnisse

Zur orientierenden Erkundung der Baugrundverhältnisse wurden von der SUB GmbH am 13. bzw. 14.11.2018 über ein über die Fläche des geplanten Wohnbaugebietes verteiltes Punktraster die folgenden Baugrundsondierungen ausgeführt:

- 3 Rammkernsondierungen bis in Teufen von 5 – 6 m (RKS 1 – RKS 3)
- 6 Rammsondierungen DPL-10 bis in Teufe 4,0 m (LRS 1 – LRS 6).

Die Positionen dieser Sondierpunkte sind in Anlage 2 gekennzeichnet. Sie wurden so angesetzt, dass mit den Sondierungen die Baugrundeigenschaften überblicksmäßig im gesamten geplanten Baubereich ermittelt werden konnten.

Die mit den Rammkernsondierungen aufgeschlossenen Schichtenfolgen wurden feldgeologisch aufgenommen und als Säulenprofile nach DIN 4023 mit angetragenen Schichtenbeschreibungen in den Anlagen 3.1 - 3.3 dargestellt.

Die registrierten Schlagzahlprofile der Rammsondierungen wurden in Dreierkorrelation dargestellt. In diese Darstellungen wurde die Abgrenzung zwischen den weichen Schluffschichten der oberen Baugrundzone und den unterlagernden dichten Schichten eingetragen, so dass diese Grafiken den Charakter von schematischen ingenieurgeologischen Baugrundschnitten erhielten (s. Anlagen 4.1 – 4.2).

Die Untersuchungsergebnisse wurden unter Berücksichtigung der regionalgeologischen Verhältnisse ingenieurgeologisch und geotechnisch ausgewertet und daraus Schlussfolgerungen und Empfehlungen für die zu erwartenden tiefbautechnischen Aufwendungen für den Wohnungsgebäudebau, für den Straßenbau sowie für die kanaltechnische Erschließung des Wohngebietes abgeleitet.

2. Untersuchungsergebnisse

2.1. Allgemeine Standortverhältnisse

Die Fläche des geplanten Wohnbaugebietes erstreckt sich an der westlichen Seite der Landstraße von Oschersleben zum Ortsteil Emmeringen und füllt die Lücke zwischen den bislang nicht bebauten beiden Ortsbereichen aus. In landschaftsgeographischer Hinsicht befindet sich das Baugebiet auf der nordöstlich der Stadt Oschersleben bzw. nordöstlich der Bodeniederung sich erstreckenden, flachwelligen Hochfläche. Bisher wurde die Baufläche ackerbaulich bzw. in der Vergangenheit obstbaulich genutzt.

Die Geländeoberfläche steigt innerhalb des Wohnbaugebietes ganz allmählich von Südost nach Nordwest an; die maximalen Höhenunterschiede betragen rund 2,6 m.

2.2. Geologische und ingenieurgeologische Verhältnisse

Die Sondierergebnisse weisen den folgenden wesentlichen Eigenschaften des Baugrundes im untersuchten Geländebereich aus (s. auch Anlagen 3.1 – 3.3 und 4.1 – 4.2):

Das Profil des Baugrundes wird im gesamten Wohnbaugebiet nahezu gleichmäßig in einen oberen und einen unteren Schichtenkomplex gegliedert, die sich sowohl bezüglich der Schichtenzusammensetzung als auch bezüglich der geotechnischen Eigenschaften deutlich voneinander unterscheiden.

Der obere Profilabschnitt beginnt mit einem Komplex aus **Schluffschichten**. Die Mächtigkeiten dieses Komplexes variiert nach unseren Untersuchungsergebnissen zwischen rund 1,2 m und 2,15 m. Charakteristisch für diese Schichten ist ihre lockere Lagerung. Nach den Richtlinien der DIN 18300 sind die Schluffschichten in die Bodenklasse 4 einzustufen.

Unterlagert werden die Schluffschichten offensichtlich in allen Teilen des Wohnbaugebietes von einer Schicht aus ockergelbem **feinkieshaltigem Sand**. Aus der geologischen Sicht ist diese Schicht zurückzuführen auf Ablagerungen eines eiszeitlichen Schmelzwasserbaches, der in die Bodeniederung – einem damaligen Urstromtal - abfließt. Die Stärke dieser Schicht liegt relativ gleichbleibend bei rund 40 – 50 cm. Charakteristisch ist ihre dichte Lagerung. Nach den Richtlinien der DIN 18300 ist der feinkiesige Sand in die Bodenklasse 3 einzustufen.

Der untere Profilabschnitt beginnt in Tiefen von rund 1,60 – 2,55 m unter GOK und besteht ausschließlich aus überwiegend rotbraunen **Tonschichten** von insgesamt sehr großer Mächtigkeit. Aus der regionalgeologischen Sicht konnten wir diese sehr mächtige Schichtenfolge den Mittelkeuperschichten zuordnen, die in sehr großer Verbreitung den tieferen Untergrund im Raum der Hochfläche zwischen Oschersleben, Ampfurth und Wanzleben bilden.

Charakteristisch für die Tonschichtenfolge des Untergrundes im Baugebiet ist der relativ hohe Verfestigungsgrad der Tonschichten, der sich in halbfesten bis festen Konsistenzen äußert. Es muss nach regionalgeologischen Kenntnissen sogar erwartet werden, dass in größeren Tiefen die Tonschichten in Tonsteinschichten, d. h. in mürbe Festgesteine übergehen. Im Bereich des eigentlichen Baugrundes ist von einer halbfesten Konsistenz der Tonschichten und der Bodenklasse 5 auszugehen.

Von den mit den Sondierungen ermittelten Eigenschaften der Untergrundschichten konnten wir die folgenden geotechnischen Eigenschaften des Baugrundes ableiten:

Generell muss der Komplex der Schluffschichten der oberen Baugrundzone als sehr gering lastaufnahmefähig und setzungsgefährdet gekennzeichnet werden.

Die Sandschicht sowie die unterlagernden dichten Tonschichten weisen hingegen durchgängig eine relativ hohe Lastaufnahmefähigkeit und ein relativ geringes Setzungspotential auf.

2.3. Hydrogeologische Verhältnisse

Bei den Sondierungen wurden bis in 6 m Tiefe kein Grundwasseranschnitt und kein freies Schichtenwasser festgestellt. Davon ausgehend und unter Berücksichtigung der Lage des Wohnbaugebietes auf einer Hochebene ist mit Sicherheit davon auszugehen, dass im Wohngebiet beständig ein tief liegender Grundwasserspiegel besteht.

Auf empirischer Grundlage schätzen wir die Wasserdurchlässigkeit der im Untergrund lagernden Schichtenkomplexe wie folgt ein:

- Schluffschichten: $k_f \sim 10^{-7} \text{ m/s}$
- Sandschicht: $k_f \sim 10^{-4} \text{ m/s}$
- Tonschichten: $k_f \sim 10^{-11} \text{ m/s}$.

Aus den gekennzeichneten hydrogeologischen Standortverhältnissen ergeben sich für Tiefbauarbeiten im Bereich des Wohnbaugebietes die folgenden zu erwartenden Auswirkungen:

1. Beim Aushub von Baugruben oder Leitungsverlegegräben ist ein Grundwasseranschnitt nicht zu erwarten.
2. Die Schluffschichten der oberen Baugrundzone sind sehr empfindlich gegenüber Wasser- oder Frosteinwirkungen: bei Wassereinwirkung weichen sie auf und bei Frosteinwirkung frieren sie hoch.
3. Die dichten Tonschichten sind anfällig für eine zeitweilige Ansammlung von Stauwasser im Baugrund.
4. Der Einsatz einer normgerechten Niederschlagswasser-Versickerungsanlage entsprechend den standortbezogenen Einsatzkriterien wäre nur mit großen Einschränkungen (lokale Nutzung der Sandschicht) möglich.

3. Geotechnische Parameter des Baugrundes

3.1. Bodenphysikalische Eigenschaften der Baugrundsichten

Baugrundsicht/ Bodenparameter	Schluffschichten	Sandschicht	Tonschichten
Zeichen nach DIN 4023	U	S,fg'	T
Zeichen nach DIN 18196	UM	SW	TA
Boden- bzw. Felsklasse nach DIN 18300	4	3	5
Bindigkeit	mäßig	keine	stark
Frostempfindlichkeit entspr. ZTVE - StB 94	F3	F1	F2
Fließgefährdung ¹⁾	keine	keine	keine
Wasserempfindlichkeit	stark	keine	mäßig
Verdichtbarkeit	schlecht	gut	keine
Konsistenz bei Untersuchung ²⁾	weich bis steif	---	halbfest - fest
¹⁾ nur bei starker Durchnässung ²⁾ abhängig vom Wassergehalt			

3.2. Bodenmechanische Kennwerte der Baugrundsichten

Baugrundsicht/ Bodenparameter	Schluffschichten	Sandschicht	Tonchichten
Wichte cal γ [kN/m ³]	16 - 17	19	19
Kohäsion cal c' [kN/m ²]	5	0	40
Reibungswinkel cal φ' [Grad]	17 - 20	36	28
Steifemodul cal E_s [MN/m ²]	2 - 4	80	60
Wasserdurchlässig- keit cal k_f [m/s]	$\sim 10^{-7}$	$\sim 10^{-4}$	$\sim 10^{-11}$

Die angegebenen bodenmechanischen Kennwerte c' , φ' und E_s beziehen sich auf den bei den Untersuchungsarbeiten vorhanden gewesenen Feuchtegrad der Bodenschichten.

4. Schlussfolgerungen, Empfehlungen und Hinweise zur Realisierung des Bauvorhabens

4.1. Geotechnische Beurteilung des Baugrundes in Bezug auf das Bauvorhaben

Von den bisherigen Untersuchungsergebnissen leiten wir die folgende geotechnische Beurteilung des Baugrundes in Bezug auf die einzelnen Bauaspekte ab:

Die geotechnischen Bedingungen des Baugrundes müssen für den Verkehrsflächenbau als schwierig, für den Wohngebäudebau als mäßig schwierig bis schwierig und für den Kanalbau als mäßig schwierig beurteilt werden. In Anbetracht dieser geotechnischen Bedingungen ist der Baugrund nach den geltenden Richtlinien in die *geotechnische Kategorie 2* einzustufen.

Relativ günstig für die Durchführung der tiefbautechnischen Arbeiten ist jedoch, dass die Baugrundbedingungen nur graduell, nicht aber absolut wechseln, so dass die tiefbautechnischen Lösungen für die Tiefbaugewerke nicht prinzipiell innerhalb des Baugebietes geändert werden müssen, sondern an die spezifischen lokalen Bedingungen angepasst eingesetzt werden können. Dieser ingenieurgeologisch angelegte Umstand reduziert erheblich den erforderlichen Planungsaufwand.

4.2. Schlussfolgerungen und technologische Empfehlungen für den Wohngebäudebau

Die folgenden tiefbautechnologischen Empfehlungen sind für eine Baudurchführung nicht vollständig und müssen für jedes konkrete Bauvorhaben spezifiziert und ergänzt werden.

Grundsätzlich muss nach den bisherigen Untersuchungsergebnissen von einer geringen Lastaufnahmefähigkeit, einem hohen Setzungspotential und einer starken Frostempfindlichkeit der Schluffschichten der oberen Baugrundzone ausgegangen werden. Für die Erzielung einer sicheren Gebäudegründung eines nicht zu unterkellernden Gebäudes muss deshalb auf jeden Fall eine angemessene Baugrundverbesserung durchgeführt und eine möglichst optimale gründungstechnische Nutzung der unterlagernden dichten und lastaufnahmefähigen Schichten realisiert werden.

Die starke Frostempfindlichkeit des Baugrundes erfordert ausreichend tief in den Untergrund eingebundene Frostschürzen.

Für Wohngebäude mit Kellerausbau bieten die dicht lagernden Schichten günstige Gründungsbedingungen, da diese Schichten über eine hohe und gleichmäßige Lastaufnahmefähigkeit verfügen. Aufgrund der Wasserundurchlässigkeit der Tonschichten besteht jedoch die Gefahr einer zeitweiligen Ansammlung von Stauwasser im Baugrund. Um eine negative Beeinflussung von Stauwasser auf Gebäudekeller zu verhindern, muss ein angepasstes und langfristig sicheres Schutzsystem eingebaut werden.

4.3. Schlussfolgerungen und technologische Empfehlungen für den Kanalbau

Bei der Ableitung von geotechnischen Schlussfolgerungen berücksichtigen wir die von der Ingenieurgesellschaft Thiel GmbH erhaltenen Informationen, nach denen beim Kanalbau von hydraulisch erforderlichen Grabenaushubtiefen von rund 2 m an den Kanalansätzen und von rund 4 m an den Einmündungen in den vorhandenen Anschlusskanal in der Emmeringer Straße ausgegangen werden muss. Ausgehend von unseren Erkundungsergebnissen ist unter dieser Maßgabe zu erwarten, dass in allen Verlegegrabenabschnitten an der endgültigen Aushubsohle relativ verfestigte Tonschichten mit halbfester Konsistenz anstehen werden.

Der Aushub der Verlegegräben dürfte sich technisch als relativ einfach zu bewerkstelligen erweisen, da bis zur Aushubendtiefe durchgängig steinfreie, leicht baggerbare Schichten anstehen. Eine Abstützung der Grabenwände mittels transportablen Verbauplatten wird wahrscheinlich maximal in den Abschnitten mit großen Aushubtiefen notwendig werden, da alle anzuschneidenden Schichten gute Standfestigkeiten erwarten lassen.

Grundwasseranschnitte beim Grabenaushub sind nicht zu erwarten, weshalb der Einsatz einer offenen Wasserhaltung nicht notwendig werden wird. Lediglich bei Grabenflutungen durch Starkregenereignisse müsste eine angepasste Wasserhaltung zum Einsatz gebracht werden.

Aufgrund der vorhandenen Verdichtung der Tonschichten kann nach jetzigem ingenieurgeologischen Kenntnisstand eine mäßig hohe Lastaufnahmefähigkeit der endgültigen Grabensohle erwartet werden. Zur Herstellung eines tragfähigen **Rohraufagers** wird es wahrscheinlich genügen, eine Mindeststärke von 100 mm + 1/10 Rohr-Nenngröße entsprechend dem geplanten Rohrdurchmesser einzubauen. Bei unerwartenden Ausbildungen des Baugrundes an der Schachtungssohle sind in Abstimmung mit dem betreuenden Ingenieurgeologen sinnvolle Anpassungen an die Stärke des Auflagers zur Absicherung der Lagestabilität der Leitungen bzw. Schächte vorzunehmen.

Für die Herstellung des Rohraufagers ist ausschließlich kiesfreier Sand 0/2 zu verwenden. Der Einbau ist unter Verdichtung möglichst mittels einer leichten Rüttelplatte vorzunehmen.

Nach satter Bettung der Kanalrohre auf dem Rohraufleger ist bis zur Mindesthöhe von 30 cm über Rohrscheitel eine **Rohrleitungszone** aus Sand herzustellen. Beim Einbaubeginn sollte das Rohr beidseitig manuell mit Sand unterstopft werden; danach sollte der Bettungssand lagenweise eingebaut und vorsichtig mit geeigneten Geräten (z. B. Stampfbalken und dann mit dem Rücken der Baggerschaufel) vorsichtig verdichtet werden.

Da das Gelände- und damit auch das Rohrgefälle nur gering sind, entsteht nicht die Gefahr, dass die aus Sand hergestellte Rohrleitungszone unbeabsichtigt als Drainage für Sickerwässer wirkt. Somit ergibt sich nicht die Notwendigkeit, in der Rohrleitungszone abschnittsweise hydraulische Sperren einzubauen.

Für die weitere Grabenauffüllung bis zum Unterbauplanum der Verkehrsflächen sollte ausschließlich Kiessand verwendet werden, der lagenweise einzubauen und mittels leichter Rüttelplatte zu verdichten ist. Als Verdichtungsorientierung sind mindestens 97 % D_{Pr} zugrunde zu legen. Ausgehobener Baugrund ist unbedingt vom Einbau in den Verlegegraben auszuschließen, da insbesondere der bindige Boden nicht ausreichend bzw. effektiv verdichtungsfähig ist.

4.4. Schlussfolgerungen und Empfehlungen für den Straßenbau

Bei der Ableitung von geotechnischen Schlussfolgerungen berücksichtigen wir die von der Ingenieurgesellschaft Thiel GmbH erhaltenen Informationen, nach denen die Wohngebietsstraße entsprechend Straßenbauklasse 1 ausgebaut werden soll.

Beim Ausbau der Verkehrsflächen im Wohnbaugebiet muss grundsätzlich von einem gering tragfähigen und stark frostempfindlichen Baugrund ausgegangen werden. Für den Aufbau von normgerechten Verkehrsflächenkonstruktionen müsste deshalb in jedem Bauabschnitt ein an die spezifischen Verhältnisse angepasster, ausreichend tragfähiger **Straßenunterbau** hergestellt werden, um die normgemäße Tragfähigkeit des Bauplanums von $E_{v2} = 45 \text{ MN/m}^2$ abzusichern. Für die Herstellung eines ausreichend tragfähigen Unterbaus geben wir aus der Sicht der Erkundungsergebnisse die folgenden konstruktiven Empfehlungen:

- Stärke ca. 25 cm
- Baumaterial Mineralkorngemisch 32/63 (kapillarbrechend)
- Einbau unter Verdichtung mittels Rüttelplatte (Verdichtungsprüfung mittels Leichtem Fallgewichtsgerät wird empfohlen).

Entsprechend den Bedingungen eines frostempfindlichen Baugrundes bemessen wir die Stärke des Oberbaus der Wohngebietsstraße der BK 1 wie folgt:

-	Mindeststärke des Oberbaus bei F3-Baugrund	60 cm
-	Zuschlag wegen Lage in Frosteinwirkungszone II	5 cm

Gesamtstärke des angepassten Oberbaus: 65 cm

Falls die ungebundenen Konstruktionsschichten mittels einer straßenbegleitenden **Drainage** dauerhaft entwässert werden sollten, könnte aus unserer Sicht auf den o. g. Zuschlag von 5 cm verzichtet werden. Es erhebt sich jedoch dabei die Frage, ob dieser geringe Reduzierungseffekt in Anbetracht der erhöhten Baukosten für die Straßendrainage und eventueller Funktionsausfälle lohnt.

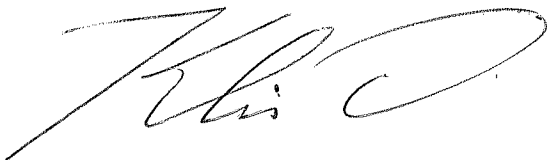
Die Empfehlung bzw. Planung von konkreten Konstruktionen für den Oberbau der Straße sind vom beauftragten Verkehrsflächenplaner unter Berücksichtigung der verfügbaren Baumaterialien und den Kostenaufwendungen vorzunehmen. Diese sind im Leistungsverzeichnis für den Verkehrsflächenbau eindeutig erkennbar darzustellen.

4.5. Schlussbemerkungen

Das vorliegende geotechnische Gutachten bezieht sich auf die darin dargestellten Ergebnisse der Baugrunduntersuchungen der SUB GmbH im gesamten Bereich des in Planung befindlichen Wohnbaugebietes „Emmeringen“ in der Stadt Oschersleben.

Aufgrund der relativen Weitständigkeit der hergestellten Baugrundaufschlüsse können die Aussagen zu den Baugrundverhältnissen nur orientierend sein. Die davon abgeleiteten bautechnologischen Empfehlungen sind somit nur als allgemeine Orientierungen zu verstehen.

Ein Übertragen der Schlussfolgerungen und Empfehlungen auf andere Bauvorhaben oder Standorte ist nicht zulässig.

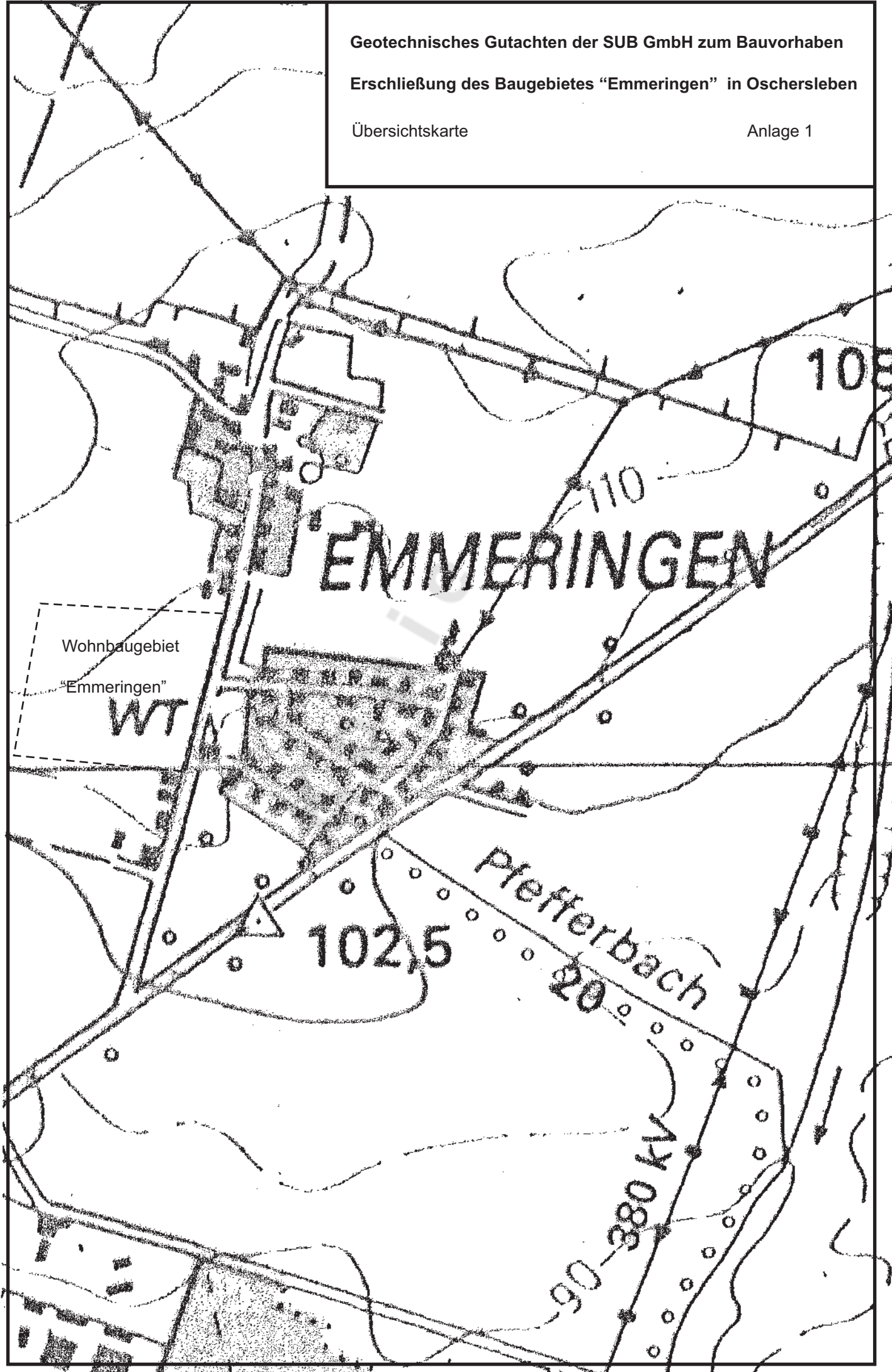


Dr. W. Klisch
Sachverständiger für Ingenieurgeologie und Geotechnik

Geotechnisches Gutachten der SUB GmbH zum Bauvorhaben
Erschließung des Baugebietes "Emmeringen" in Oschersleben

Übersichtskarte

Anlage 1



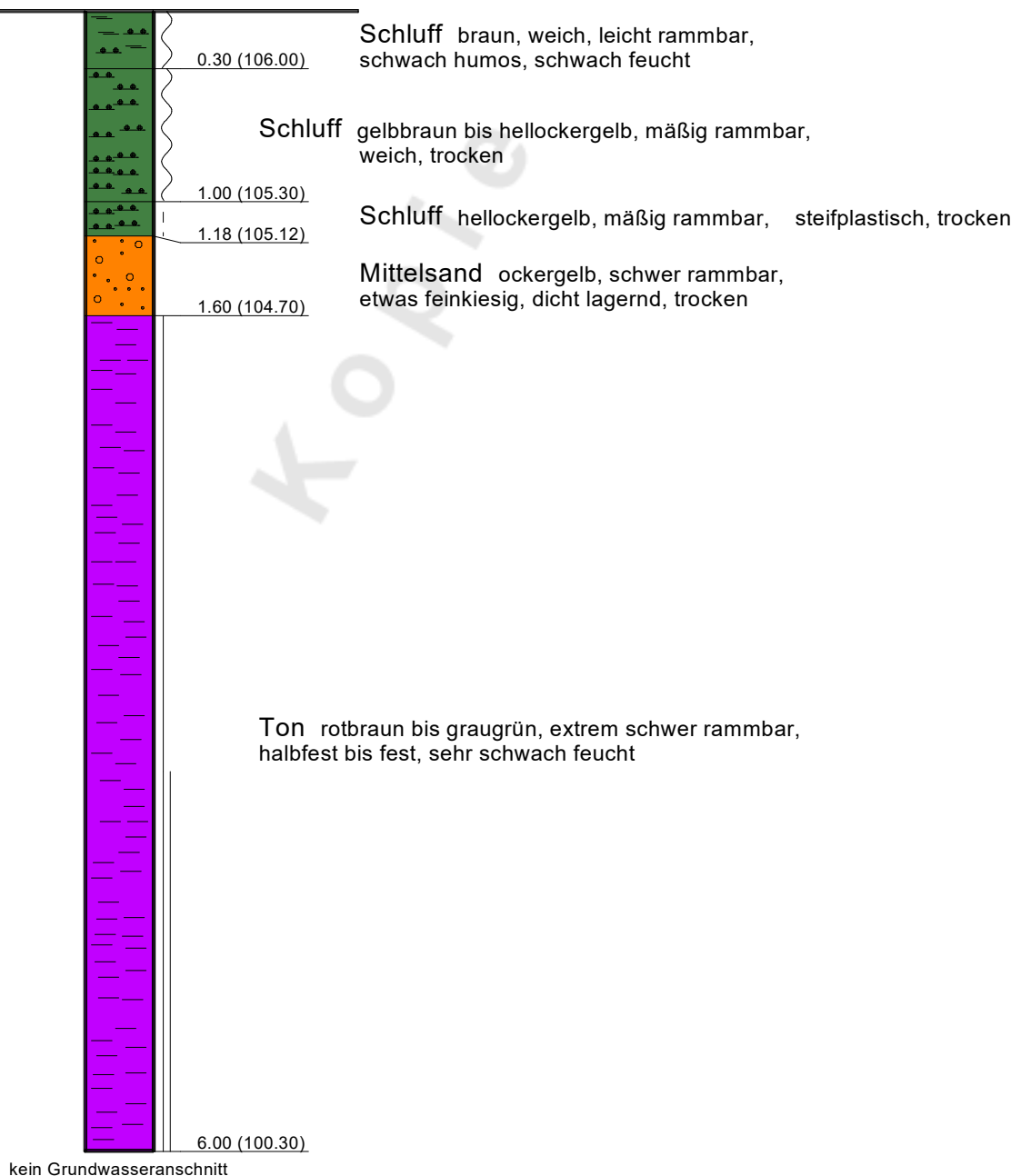
Legende

fest		Ton		Feinkies
halbfest		Schluff		Torf
steif		Mittelsand		
weich				

Geotechnisches Gutachten für das Bauvorhaben
Erschließung Wohnbaugebiet "Emmeringen" in Oschersleben

RKS 1

106,3 m NHN



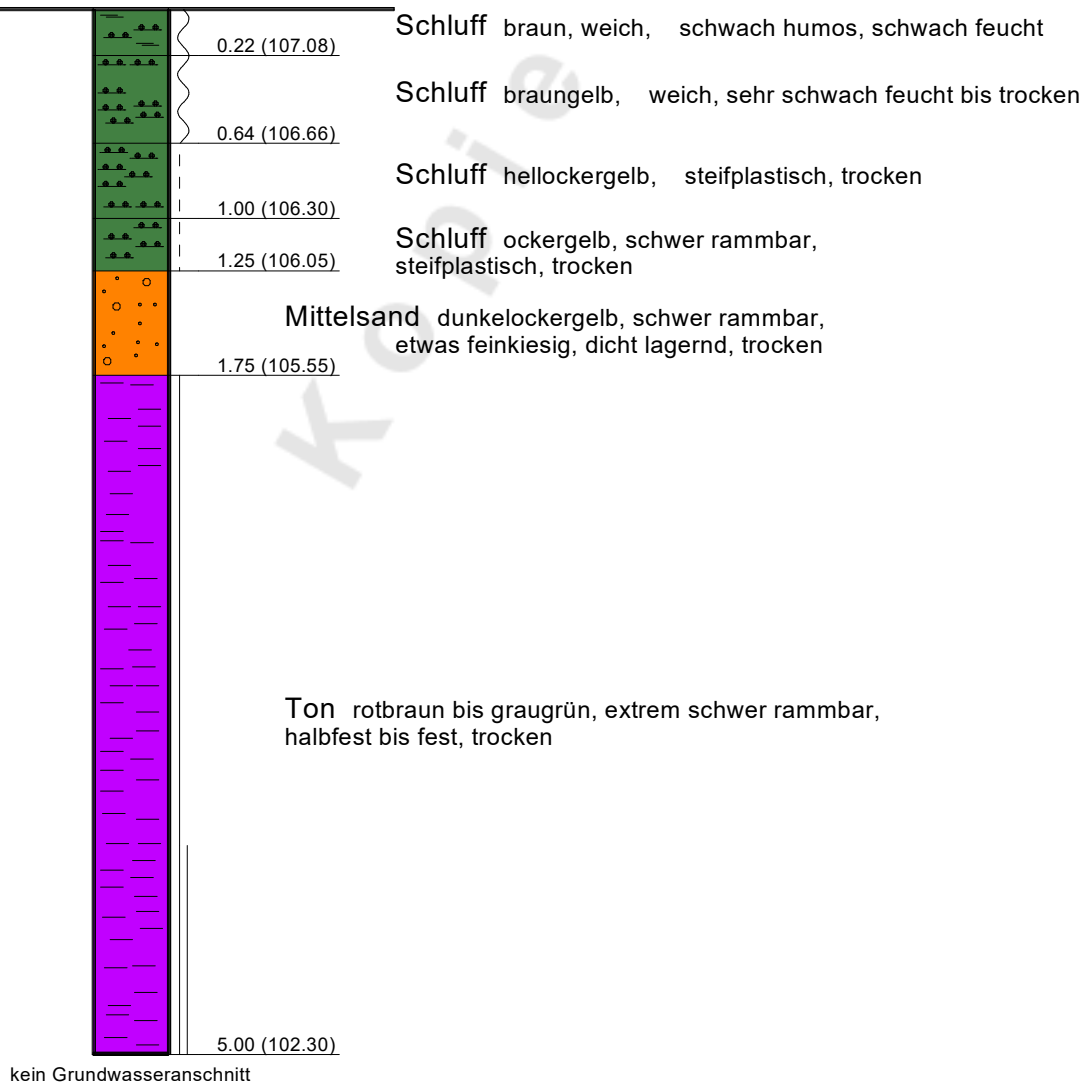
Legende

fest		Ton		Feinkies
halbfest		Schluff		Torf
steif		Mittelsand		
weich				

Geotechnisches Gutachten für das Bauvorhaben
Erschließung Wohnbaugebiet "Emmeringen" in Oschersleben

RKS 2

107,3 m NHN



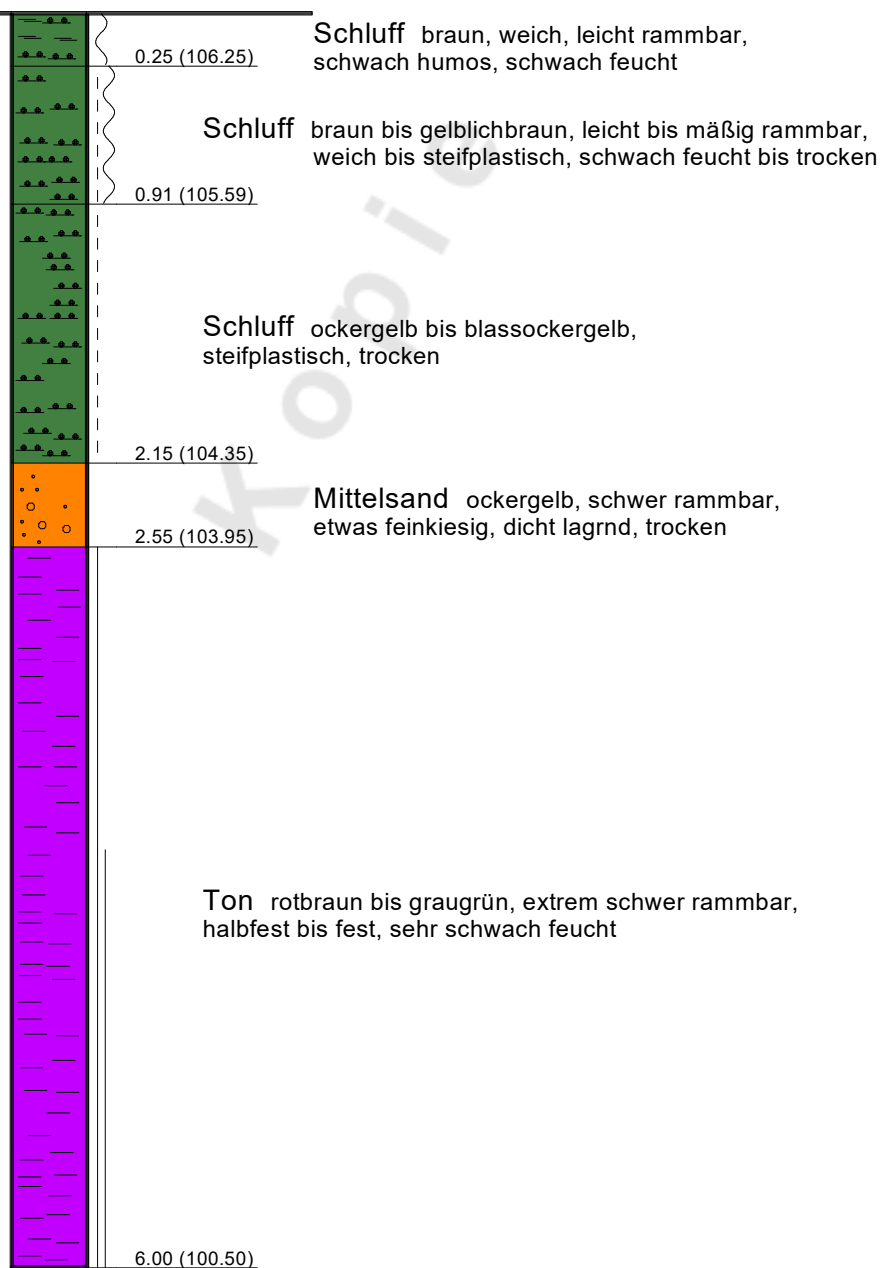
Legende

fest		Ton		Feinkies
halbfest		Schluff		Torf
steif		Mittelsand		
weich - steif				
weich				

Geotechnisches Gutachten für das Bauvorhaben
Erschließung Wohnbaugebiet "Emmeringen" in Oschersleben

RKS 3

106,5 m NHN



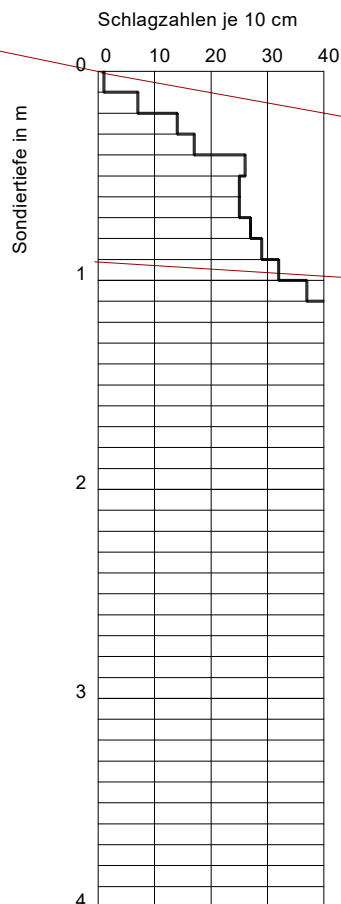
kein Grundwasseranschnitt

Geotechnisches Gutachten für das Bauvorhaben
Erschließung Wohnbaugebiet "Emmeringen" in Oschersleben

WNW

LRS 3

107,1 m NHN



LRS 2

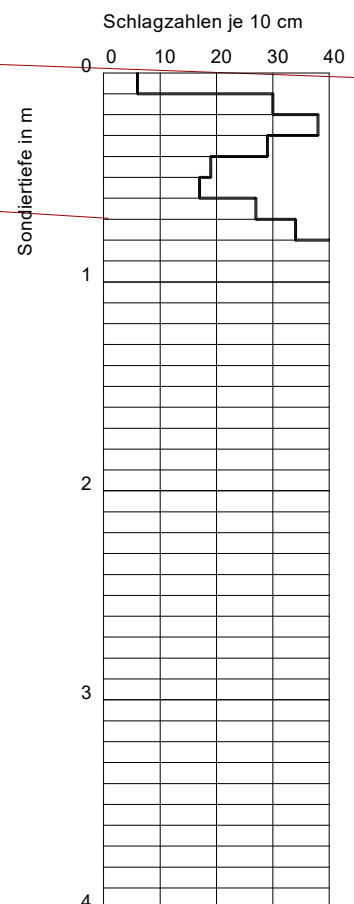
106,7 m NHN



OSO

LRS 1

106,6 m NHN



weiche Schluffschichten

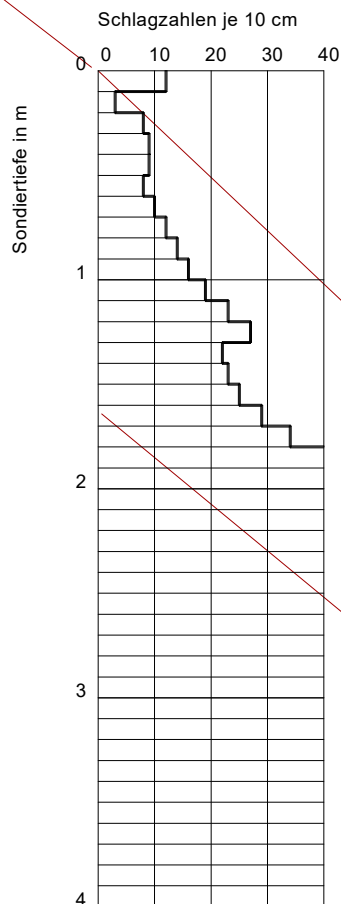
dicht lagernde Schichten

Geotechnisches Gutachten für das Bauvorhaben Erschließung Wohnbaugebiet "Emmeringen" in Oschersleben

WNW

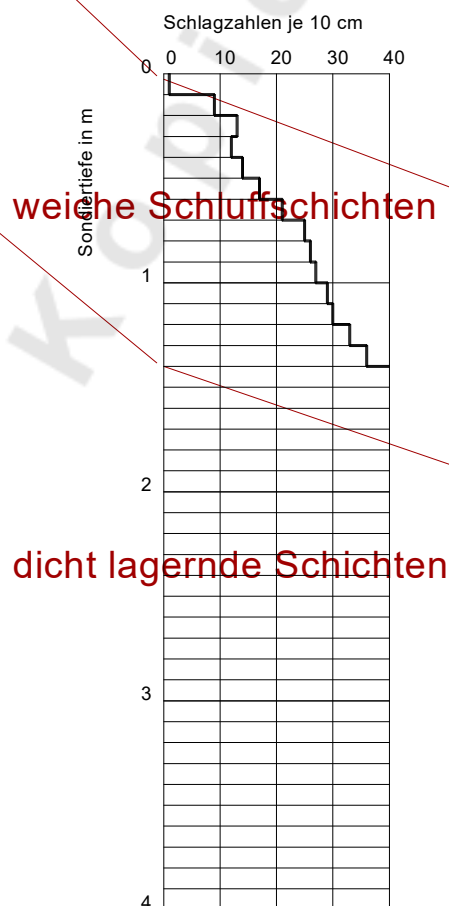
LRS 4

109,0 m NHN



LRS 5

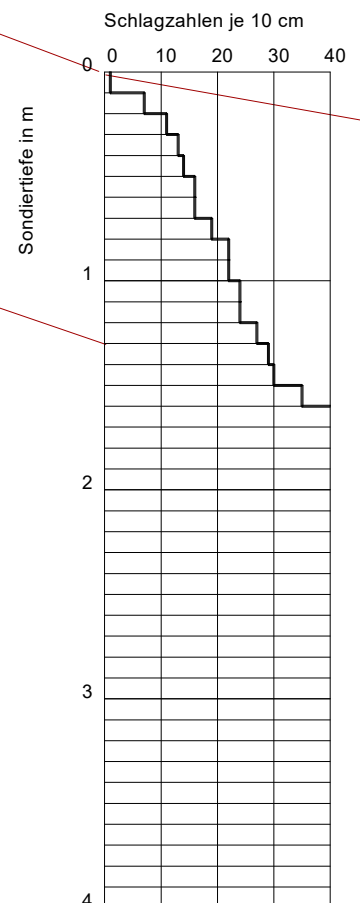
107,0 m NHN



OSO

LRS 6

106,1 m NHN



weiche Schluffschichten

dicht lagernde Schichten

**Untersuchungen zum Vorkommen des Feldhamsters
im vorgesehenen Baugebiet
“Vor dem Kirchental” (Bebauungsplan Nr. 2/2018)
in Emmeringen, Oschersleben (Bode)
(Landkreis Börde, Sachsen-Anhalt)**

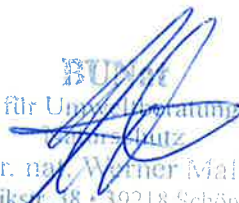
Auftraggeber:

Nehring-Isermeyer Grundstücksverwertung GbR
Eggenstedter Str. 7
39387 Oschersleben, OT Beckendorf

Bearbeitet:

BUNat
Büro für Umweltberatung und Naturschutz
Dr. Werner Malchau
Republikstraße 38
39218 Schönebeck
Tel./Fax: 03928 - 400 483

Schönebeck, August 2018


Büro für Umweltberatung und
Naturschutz
Dr. rer. nat. Werner Malchau
Republikstr. 38 • 39218 Schönebeck
Tel./Fax: 03928 / 40 04 83

**Untersuchungen zum Vorkommen des Feldhamsters
im vorgesehenen Baugebiet
„Vor dem Kirchental“ (Bebauungsplan Nr. 2/2018)
in Emmeringen, Oschersleben (Bode)
(Landkreis Börde)**

<i>Inhalt:</i>	<i>Seite</i>
1. Vorbemerkungen	2
2. Untersuchungsraum und Methode	2
3. Untersuchungsergebnisse	5
4. Schlussfolgerungen	7
Literatur	7

1. Vorbemerkungen

Die Nehring-Isermeyer Grundstücksverwertung GbR, Eggenstedter Str. 7 in Oschersleben, OT Beckendorf bereitet die B-Plan-Erstellung zum Vorhaben „Vor dem Kirchental“ (Bebauungsplan Nr. 2/2018) in Emmeringen, Oschersleben (Bode) vor. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,7 ha.

Im Zusammenhang mit der planerischen Vorbereitung wurden vom Vorhabensträger Kartierungen zum Vorkommen des Feldhamsters im Vorhabensgebiet in Auftrag gegeben. Gegebenenfalls sind Umsetzungen von Tieren unter Einhaltung gesetzlicher Regelungen in räumlicher Nähe vorzusehen.

Der Feldhamster (*Cricetus cricetus*) hatte in Mitteleuropa eines seiner Hauptverbreitungsgebiete. Auch aktuelle Vorkommen im Umfeld des Vorhabensgebietes sind bekannt.

Aufgrund seiner Aufnahme als Art nach Anhang IV der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie) genießen Hamsterpopulationen europaweiten Schutz. Mit dieser naturschutzrechtlichen Einstufung einhergehend sind in „Hamster-höflichen“ Gebieten Untersuchungen zur aktuellen Bestandssituation des Feldhamsters auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen durchzuführen. Beim Nachweis von Hamstervorkommen sind Maßnahmen aufzuzeigen, die geeignet sind, den Erhaltungszustand der vorhandenen Populationen dauerhaft zu gewährleisten.

Durch das Büro für Umweltberatung und Naturschutz Dr. W. Malchau, Republikstraße 38 in 39218 Schönebeck wurden im August 2018 Kartierungen zum Vorkommen des Feldhamsters im vorgesehenen Planungsraum durchgeführt. Nachfolgend werden die Kartierungsergebnisse dargestellt und ausgewertet.

2. Untersuchungsraum und Methode

Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum befindet sich in Oschersleben, Ortsteil Emmeringen am südlichen Ortsrand und hat eine Größe von ca. 27.000 m².

Im Osten begrenzt die Emmeringer Straße das untersuchte Gebiet, welches derzeit als Acker in landwirtschaftlicher Nutzung ist. Sowohl nach Süden als auch nach Norden wird das Plangebiet von Wohnbebauung begrenzt. Die Westgrenze liegt auf der Ackerfläche und kann somit nicht durch optisch erkennbare Gegebenheiten vor Ort ausgemacht werden.



Abb. 1: Lage des Vorhabens in Emmeringen (Auszug aus Übersichtskarte Beschlussvorlage)



Abb. 2: Übersicht über das UG



Abb. 3: Bodenbedeckung mit Streu

Untersuchungsmethode

Die Erfassung möglicher Hamstervorkommen im Planungsraum erfolgte durch die Suche nach Hamsterbauen, die sich in der Regel gut auf Äckern finden lassen und von Erdbauen anderer Kleinsäuger unterschieden werden können. Dazu wurde das Untersuchungsgebiet jeweils streifenartig zu Fuß abgelaufen, um mögliche Hamsterbaue zu finden. Pro Begehung stand eine Beobachtungsbreite von ca. 10 m unter Kontrolle (5 m beiderseits der Laufspur).

Das Feld war zum Zeitpunkt der Kartierungen abgemäht (Ölsaaten). Eine Bodenbearbeitung hatte nicht stattgefunden, so dass auf dem Acker noch die Stoppeln standen und die Bodenoberfläche komplett mit Streu bedeckt war. Es herrschten damit sehr gute Erfassungsbedingungen vor.

Die Kartierungen im Vorhabensgebiet wurden an folgenden Tagen durchgeführt:

03.08.18 und 10.08.18.

Der Kartierzeitraum ist als optimal einzustufen, da für Untersuchungen zur Bestandsdichte des Feldhamsters im Allgemeinen der August als bevorzugter Zeitraum angegeben wird.

3. Untersuchungsergebnisse

Allgemeines zum Feldhamster

Der Feldhamster (*Cricetus cricetus*) als eurasisch verbreitete Art hat in Sachsen-Anhalt mit dem nördlichen Harzvorland und der Börde seine Hauptvorkommensgebiete. Das Untersuchungsgebiet befindet sich im westlichen Randbereich der Magdeburger Börde, wobei nach Westen (bei Oschersleben) das Bördehügelland und nach Süden die Bodeniederung angrenzt. Das Gebiet hat eine geografische Höhe von ca. 110 m über NN. Zur südlich gelegenen Bode (ca. 3 km) fällt das Gelände auf ca. 75 m NN ab. Nördlich des Untersuchungsgebietes können Geländehöhen von rund 200 m NN registriert werden.

Als Lebensvoraussetzung für den Feldhamster werden tiefgründige Braun- und Schwarzerdeböden an möglichst grundwasserfernen Standorten benötigt. In der Regel nutzen die Tiere bei entsprechendem Nahrungsangebot und bei normaler Populationsdichte relativ kleine Reviere mit einer Größe von 750 - 1.000 m² (HAMAR 1963), was etwa 0,1 ha und einem Aktionsradius von 30 - 50 m entspricht. Aus dem Bau vertriebene Jungtiere (manchmal verlassen Adulte den Bau und die Jungen verbleiben hier) wandern aber auch durchaus weiter.

In der aktuellen Roten Liste ist der Feldhamster als „Vom Aussterben bedroht“ eingestuft (HEIDECKE et al. 2004). Der früher für erhebliche Schäden Verantwortung tragende Feldhamster steht heute unter europaweitem Schutz (zu schützenden Art nach FFH-RL (Anhang IV) und nach Berner Konvention (streng geschützte Art)).

Hamster suchen mehr oder weniger gezielt Felder mit günstigen Wirtspflanzen auf. Getreide wird bevorzugt (Wintergetreide ist noch besser besiedelt). Hier sammeln die Tiere ihre Wintervorräte, die in den Bau eingebracht werden.

Ergebnisse und Diskussion

Auf der Vorhabensfläche wurden am 03.08.18 und 10.08.18 Kartierungen zum Vorkommen des Feldhamsters durchgeführt. Der Artnachweis sollte anhand vorhandener Hamsterbaue erfolgen. Dazu wurde das untersuchte Gebiet streifenartig zu Fuß abgelaufen, um mögliche Hamsterbaue zu ermitteln.

Der Untersuchungsraum war zum Kontrollzeitpunkt abgeerntet. Die von der Anbaukultur (Raps) zurückgebliebenen Stoppeln befanden sich noch auf dem Acker, weil keine Bodenumbruchsarbeiten stattgefunden hatten (Abb. 3).

Bei den durchgeführten Kartierungen konnten

keine Hamsternachweise

durch das Auffinden von Tieren oder Bauen erbracht werden.

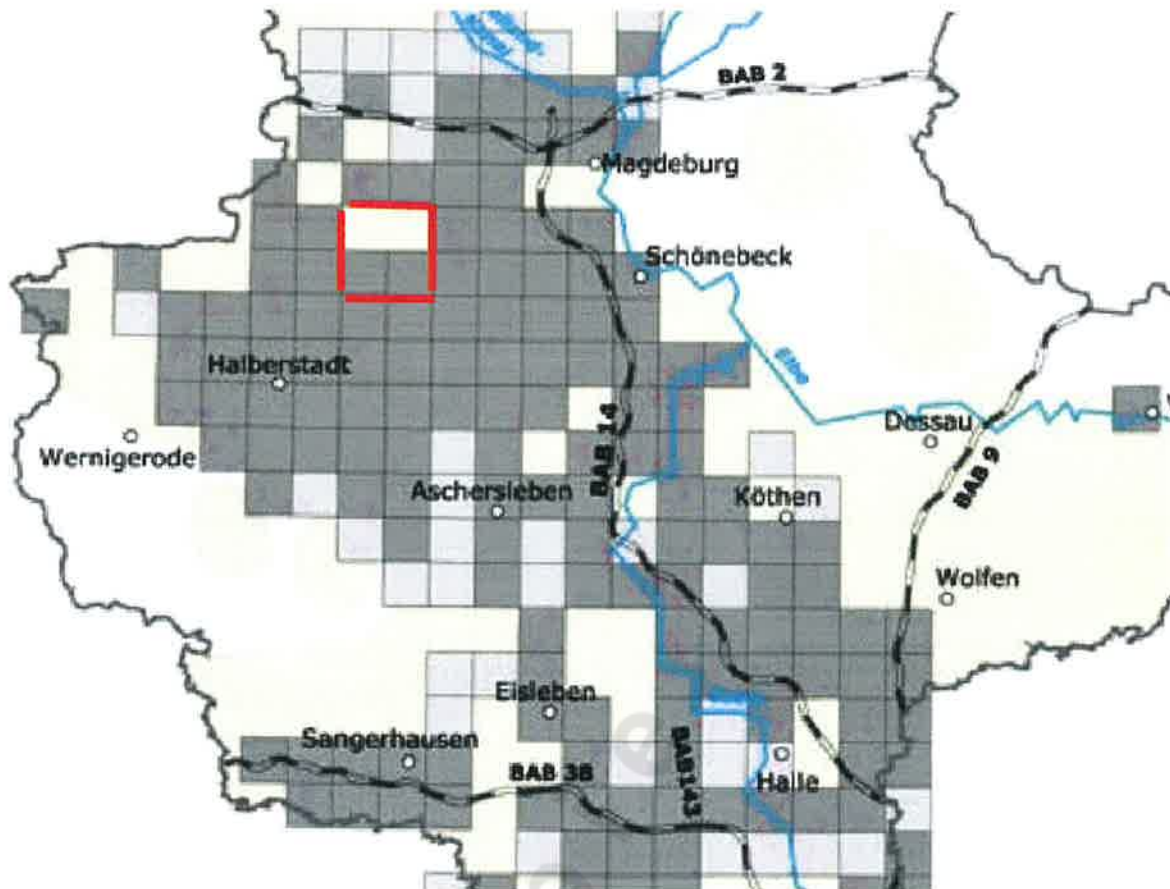


Abb. 4: Vorkommen des Feldhamsters in Sachsen-Anhalt (hier Ausschnitt), übernommen aus MAMMEN (2014); das UG liegt auf MTB 3933 (rot markiert) im 4. Quadranten. Die dunkelgrau hinterlegten Quadranten weisen Vorkommensnachweise des Feldhamsters nach 1990 auf.

Das Untersuchungsergebnis (keine Hamstervorkommen) entspricht bei einer kritischen Betrachtung der im Gebiet vorhandenen Voraussetzungen für Hamsteransiedlungen durchaus den Erwartungen.

Das Untersuchungsgebiet stellt kein typisches Hamsterhabitat dar. Zwar entsprechen die örtlichen Gegebenheiten (Grundwasserflurabstand, Bodenstruktur z. B.) durchaus den Bedingungen, die Hamstervorkommen ermöglichen, was auch auf der Abbildung 4 deutlich wird, wo es zumindest auf den beiden südlich gelegenen Quadranten 3933-3 und 3933-4 (hier liegt Emmeringen auf der nördlichen Grenze zum MTB 3933-2) aktuelle Vorkommensnachweise für den Feldhamster gibt. Allerdings dürfte hier die Lage des Vorhabensgebietes - von drei Seiten eingebettet in die Ortslage – als limitierender Faktor wirken, weil die Hamster die unmittelbare Ortsrandlage zumindest solange meiden, wie keine Überbevölkerung gegeben ist.

Die nach Süden angrenzende Bodeniederung zieht sicherlich auch eine Trennwirkung nach sich.

4. Schlussfolgerungen

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche liegt im Ortsrandbereich und wird, abgesehen von einer Seite, von Bebauung umschlossen. Aktuell ist die Fläche als Acker in Nutzung. 2018 wurde hier Raps angebaut.

Hamstervorkommen könnten im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen werden.

Aufgrund der fehlenden aktuellen Nachweise im Untersuchungsgebiet sind Ersatzmaßnahmen für den Hamster nicht notwendig.

Literatur

- HAMAR, M. (1963): Home range studies in rodents by marking with P 32. Rev. Biol. 8, 431-446.
- HEIDECKE, D. et al. (2004): Rote Liste der Säugetiere Sachsen-Anhalt. In: Rote Listen Sachsen-Anhalt, Berichte des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, Heft 39, 132-137.
- MAMMEN, U. (2014): Sachsen-Anhalt. In: Deutscher Rat für Landespflege (Hrsg.)(2014): Bericht zum Status des Feldhamsters (*Circetus circetus*). Ergebnisse des nationalen Expertentreffens zum Schutz des Feldhamsters 2012 auf der Insel Vilm. Bfn-Scripten 385, 37-39.
- VOLLMER, A. & B. OHLENDORF (2004): Säugetiere (Teilkapitel Fledermausarten). In: Die Tier-und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie im Land Sachsen-Anhalt. Naturschutz im Land Sachsen-Anhalt, 41. Jahrgang, Sonderheft, S. 74-107.

Artenschutzrechtliches Gutachten
für die B-Plan-Erstellung zum Vorhaben
„Vor dem Kirchentäl“ (Bebauungsplan Nr. 2/2018)
in Emmeringen, Oschersleben (Bode)
(Landkreis Börde)

<i>Inhalt:</i>	<i>Seite</i>
1. Vorbemerkungen	2
2. Untersuchungsraum und Methode	2
3. Untersuchungsergebnisse	5
3.1. Prüfung auf Hamstervorkommen	5
3.2. Vögel	7
3.3. Andere Tiergruppen	9
4. Artenschutzrechtliche Betrachtungen	10
5. Zusammenfassung	11
Literatur	12

1. Vorbemerkungen

Die Nehring-Isermeyer Grundstücksverwertung GbR, Eggenstedter Str. 7 in Oschersleben, OT Beckendorf bereitet die B-Plan-Erstellung zum Vorhaben „Vor dem Kirchental“ (Bebauungsplan Nr. 2/2018) in Emmeringen, Oschersleben (Bode) vor. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,7 ha.

Im Zusammenhang mit der planerischen Vorbereitung wurden vom Vorhabensträger faunistische Kartierungen im Vorhabensgebiet in Auftrag gegeben, um die Einhaltung artenschutzrechtlicher Belange bei der Realisierung des Vorhabens zu gewährleisten. Dabei ging es um Untersuchungen zu Feldhamstervorkommen, zur vorhandenen Avifauna und zum Vorkommen weiterer besonders bzw. streng geschützter Arten im vorgesehenen Baubereich.

Durch das Büro für Umweltberatung und Naturschutz Dr. W. Malchau, Republikstraße 38 in 39218 Schönebeck wurden im Zeitraum von Juli bis August 2018 Kartierungen im vorgesehenen Planungsgebiet durchgeführt. Nachfolgend werden die Kartielergebnisse dargestellt und ausgewertet.

2. Untersuchungsraum und Methode

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in Oschersleben, Ortsteil Emmeringen am südlichen Ortsrand und hat eine Größe von ca. 27.000 m². Im Osten begrenzt die Emmeringer Straße das untersuchte Gebiet, welches derzeit als Acker in landwirtschaftlicher Nutzung ist. Sowohl nach Süden als auch nach Norden wird das Plangebiet von Wohnbebauung begrenzt. Die Westgrenze liegt auf der Ackerfläche und kann somit nicht durch optisch erkennbare Gegebenheiten vor Ort ausgemacht werden.



Abb. 1: Lage des Vorhabens in Emmeringen (Auszug aus Übersichtskarte Beschlussvorlage)



Abb. 2: Übersicht über das UG



Abb. 3: Bodenbedeckung mit Streu

Methoden

Hamstervorkommen

Die Erfassung möglicher Hamstervorkommen im Planungsraum erfolgte durch die Suche nach Hamsterbauen, die sich in der Regel gut auf Äckern finden lassen und von Erdbauen anderer Kleinsäuger unterschieden werden können. Dazu wurde das Untersuchungsgebiet jeweils streifenartig zu Fuß abgelaufen, um mögliche Hamsterbaue zu finden. Pro Begehung stand eine Beobachtungsbreite von ca. 10 m unter Kontrolle (5 m beiderseits der Laufspur).

Das Feld war zum Zeitpunkt der Kartierungen abgemäht (Ölsaaten). Eine Bodenbearbeitung hatte nicht stattgefunden, so dass auf dem Acker noch die Stoppeln standen und die Bodenoberfläche komplett mit Streu bedeckt war. Es herrschten damit sehr gute Erfassungsbedingungen vor.

Avifaunistische Untersuchungen

Die Erfassung der Avifauna erfolgte, indem das Untersuchungsgebiet zu den genannten Terminen begangen wurde, um die vorkommenden Vogelarten sowohl optisch als auch akustisch zu registrieren. Für die Beobachtungen fand ein Fernglas (50 x 10) Verwendung. Grob beschrieben wurde nach der Stop-and-go-Methode mit Zwischenhalten von ca. 5 - 15 Minuten an - soweit möglich - gedeckten Stellen verfahren. Teils erfolgten die Kartierungen auch vom Auto aus, welches an der Emmeringer Straße stand.

Die nachgewiesenen Arten wurde als Brutvogel eingestuft, wenn hierzu entsprechende Hinweise vorlagen oder wenn das Tier im artspezifisch ausgestatteten Lebensraum angetroffen wurde. Da das Brutgeschehen schon abgeschlossen war, erfolgte die Einstufung auch, wenn Brutvorkommen als wahrscheinlich angenommen wurden.

Andere Tiergruppen

Hier erfolgte zum einen die Einschätzung, ob Unterschlupfmöglichkeiten (z. B. Fledermäuse) vorhanden sind. Weiterhin wurde nach Lurchen und Kriechtieren (hier besonders die Zauneidechse) gesucht. Tiernachweise sollten durch direkte Beobachtung, Totfund, artspezifische Rufe ("Verhören") und Wenden von potentiellen Versteckplätzen (z. B. Steine, Baumstämme, Wurzeln) erbracht werden.

Während der Kartierungen im Untersuchungsgebiet wurde auch auf wirbellose Tiere und dabei besonders auf FFH-Insekten geachtet. Dabei ging es vor allem darum, ob die vorhandene Naturlandschaft des Gebietes das Vorkommen von FFH-Arten ermöglicht.

Die Kartierungen im Vorhabensgebiet wurden an folgenden Tagen durchgeführt:

26.07.18, 03.08.18 und 10.08.18.

3. Untersuchungsergebnisse

3.1. Prüfung auf Hamstervorkommen

Der Feldhamster (*Cricetus cricetus*) als eurasisch verbreitete Art hat in Sachsen-Anhalt mit dem nördlichen Harzvorland und der Börde seine Hauptvorkommensgebiete. Das Untersuchungsgebiet befindet sich im westlichen Randbereich der Magdeburger Börde, wobei nach Westen (bei Oschersleben) das Bördehügelland und nach Süden die Bodeniederung angrenzt. Das Gebiet hat eine geografische Höhe von ca. 110 m über NN. Zur südlich gelegenen Bode (ca. 3 km) fällt das Gelände auf ca. 75 m NN ab. Nördlich des Untersuchungsgebietes können Geländehöhen von rund 200 m NN registriert werden.

Als Lebensvoraussetzung für den Feldhamster werden tiefgründige Braun- und Schwarzerdeböden an möglichst grundwasserfernen Standorten benötigt. In der Regel nutzen die Tiere bei entsprechendem Nahrungsangebot und bei normaler Populationsdichte relativ kleine Reviere mit einer Größe von 750 - 1.000 m² (HAMAR 1963), was etwa 0,1 ha und einem Aktionsradius von 30 - 50 m entspricht. Aus dem Bau vertriebene Jungtiere (manchmal verlassen Adulte den Bau und die Jungen verbleiben hier) wandern aber auch durchaus weiter.

In der aktuellen Roten Liste ist der Feldhamster als „Vom Aussterben bedroht“ eingestuft (HEIDECKE et al. 2004). Der früher für erhebliche Schäden Verantwortung tragende Feldhamster steht heute unter europaweitem Schutz (zu schützenden Art nach FFH-RL (Anhang IV) und nach Berner Konvention (streng geschützte Art)).

Hamster suchen mehr oder weniger gezielt Felder mit günstigen Wirtspflanzen auf. Getreide wird bevorzugt (Wintergetreide ist noch besser besiedelt). Hier sammeln die Tiere ihre Wintervorräte, die in den Bau eingebracht werden.

Das untersuchte Gebiet war zum Kontrollzeitpunkt abgeerntet. Die von der Anbaukultur (Raps) zurückgebliebenen Stoppen befanden sich noch auf dem Acker, weil keine Bodenumbruchsarbeiten stattgefunden hatten (Abb. 3).

Ergebnisse und Diskussion

Bei den Untersuchungen im Gebiet wurden Beobachtungen zum Vorkommen des Feldhamsters durchgeführt. Dazu wurde das Gebiet streifenartig zu Fuß abgelaufen, um mögliche Hamsterbaue zu ermitteln.

Bei den durchgeführten Kartierungen konnten

keine Hamsternachweise

durch das Auffinden von Tieren oder Bauen erbracht werden.

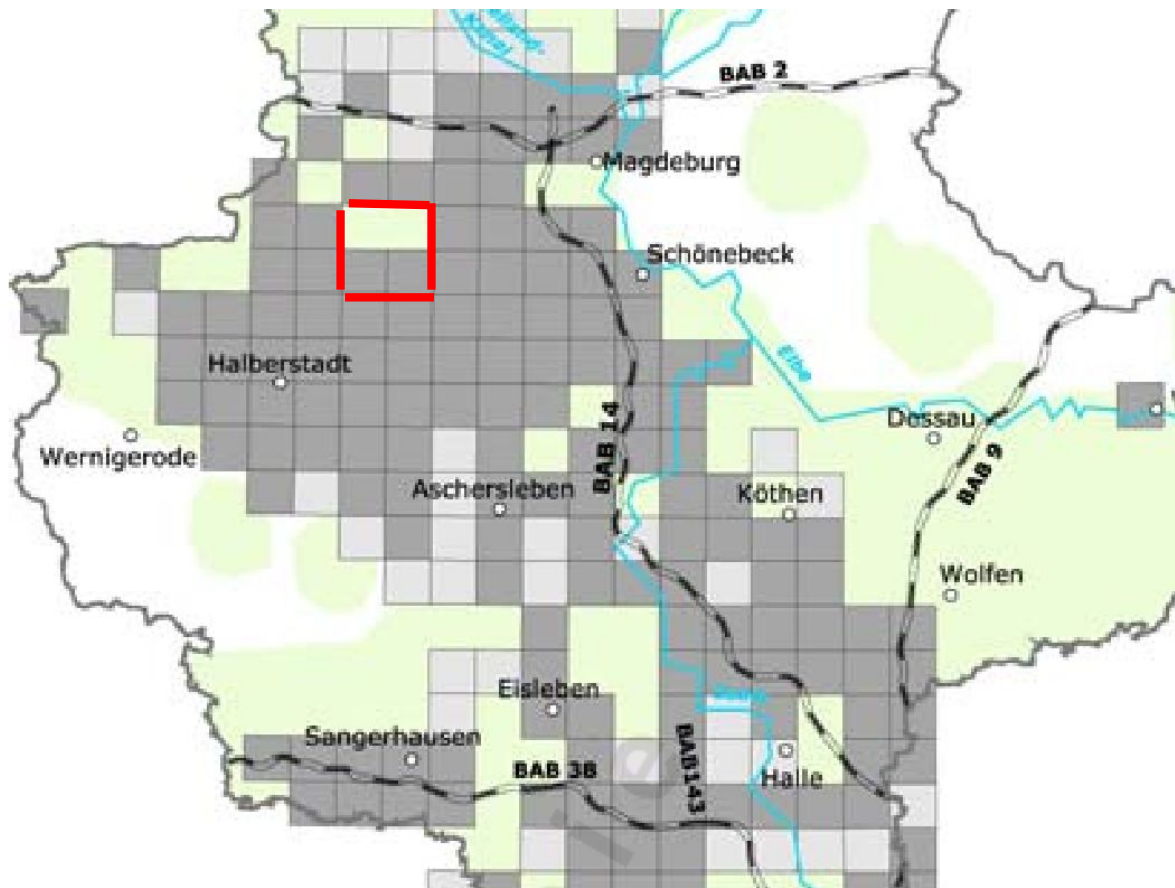


Abb. 4: Vorkommen des Feldhamsters in Sachsen-Anhalt (hier Ausschnitt), übernommen aus MAMMEN (2014); das UG liegt auf MTB 3933 (rot markiert) im 4. Quadranten. Die dunkelgrau hinterlegten Quadranten weisen Vorkommensnachweise des Feldhamsters nach 1990 auf.

Das Untersuchungsergebnis (keine Hamstervorkommen) entspricht bei einer kritischen Betrachtung der im Gebiet vorhandenen Voraussetzungen für Hamsteransiedlungen durchaus den Erwartungen. Das Untersuchungsgebiet stellt kein typisches Hamsterhabitat dar. Zwar entsprechen die örtlichen Gegebenheiten (Grundwasserflurabstand, Bodenstruktur z. B.) durchaus den Bedingungen, die Hamstervorkommen ermöglichen, was auch auf der Abbildung 4 deutlich wird, wo es zumindest auf den beiden südlich gelegenen Quadranten 3933-3 und 3933-4 (hier liegt Emmeringen auf der nördlichen Grenze zum MTB 3933-2) aktuelle Vorkommensnachweise für den Feldhamster gibt. Allerdings dürfte hier die Lage des Vorhabensgebietes - von drei Seiten eingebettet in die Ortslage – als limitierender Faktor wirken, weil die Hamster die unmittelbare Ortsrandlage zumindest solange meiden, wie keine Überbevölkerung gegeben ist. Die nach Süden angrenzende Bodeniederung zieht sicherlich auch eine Trennwirkung nach sich.

Aufgrund der fehlenden aktuellen Nachweise im Untersuchungsgebiet sind Ersatzmaßnahmen für den Hamster nicht notwendig.

3.2. Vögel

Kommentierte Artenliste

verwendete Abkürzungen: BV-Brutvogel, NG-Nahrungsgast

Rotmilan (*Milvus milvus*)

NG, fliegend registriert, BV in der Umgebung

Ringeltaube (*Columba palumbus*)

NG, BV Randbereiche

Türkentaube (*Streptopelia decaocto*)

NG, BV Randbereiche

Feldlerche (*Alauda arvensis*)

nicht festgestellt, potenziell BV auf den nach Westen angrenzenden Ackerflächen (aufgrund der Rapskultur in 2018 wohl nicht vorhanden)

Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*)

NG, fliegend registriert, BV in der Umgebung

Bachstelze (*Motacilla alba*)

BV auf angrenzenden Grundstücken

Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*)

BV auf angrenzenden Grundstücken

Amsel (*Turdus merula*)

BV auf angrenzenden Grundstücken

Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*)

BV auf angrenzenden Grundstücken

Blaumeise (*Parus caeruleus*)

BV auf angrenzenden Grundstücken

Kohlmeise (*Parus major*)

BV auf angrenzenden Grundstücken

Elster (*Pica pica*)

NG, BV in der Umgebung

Aaskrähe (*Corvus corone*)

NG, BV in der Umgebung

Star (*Sturnus vulgaris*)

NG, BV auf angrenzenden Grundstücken

Haussperling (*Passer domesticus*)
NG, BV auf angrenzenden Grundstücken

Grünfink (*Carduelis chloris*)
NG, BV angrenzende Grundstücke

Stieglitz (*Carduelis carduelis*)
BV auf angrenzenden Grundstücken

Auswertung und Diskussion

Damit wurden bei den Kartierungen im Untersuchungsgebiet insgesamt 17 Vogelarten registriert. In Anbetracht der Gebietsgröße und des Untersuchungszeitraumes kann daher von einer durchschnittlichen bis guten Besiedlung des Vorhabensgebietes, einschließlich des mit untersuchten unmittelbaren Randbereiches, ausgegangen werden.

Die Anzahl der nachgewiesenen Arten entspricht in Anbetracht der Ausstattung und der Größe des Untersuchungsgebietes durchaus den Erwartungen. Nicht auszuschließen ist jedoch, dass nur gelegentlich und/oder zeitweilig im Gebiet auftretende Arten nicht mit erfasst wurden, weil die zeitlichen Rahmenbedingungen keine Brutzeiterfassung ermöglichten. Insofern muss auch noch mit weiteren Arten gerechnet werden (Rotkehlchen, Zaunkönig, Nachtigall, Grasmückenarten), zumal auch Wintergäste (Dohle, Saatkrähe, Wacholderdrossel z. B.) nicht erfasst werden konnten.

Einschränkend muss jedoch darauf verwiesen werden, dass alle diese Arten nicht als Brutvögel auf dem Acker, also im direkten Vorhabensgebiet, auftreten. Sie brüten überwiegend auf den angrenzenden Grundstücken, die durch das Vorhandensein von Gärten und Einfamilienhäusern charakterisiert sind. Insofern wird sich die Situation für diese Arten verbessern, da durch das Vorhaben weitere Einfamilienhäuser entstehen werden.

Auf der Grundlage der BArtSchV sind alle Vogelarten als besonders geschützt eingestuft.

Von den registrierten Tieren besitzen die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Arten einen erhöhten naturschutzrechtlichen Stellenwert.

Insgesamt sind 6 Arten der Roten Liste Sachsen-Anhalt (DORNBUSCH et al. 2004) nachgewiesen worden. Mit Rotmilan und Rauchschwalbe sind auch 2 gefährdete Arten darunter. Alle anderen Arten sind in der Vorwarnstufe registriert.

Mit dem Rotmilan ist auch 1 Art der EU-Vogelschutzrichtlinie im Gebiet vertreten.

Tab. 1: Im UG bei den Kartierungen nachgewiesene Arten der Roten Liste Sachsen-Anhalt und der EU-Vogelschutzrichtlinie (Anhang I) und deren Status im UG

Legende: RL LSA - Arten der Roten Liste Sachsen-Anhalt (DORNBUSCH et al. 2004); V - Vorwarnstufe, 3 - gefährdet;
 EU Anh. I - Arten nach Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie
 BV - Brutvogel, NG - Nahrungsgast

Art	RL LSA	EU Anh. I	Status im UG
Rotmilan (<i>Milvus milvus</i>)	3	+	NG
Türkentaube (<i>Streptopelia decaocto</i>)	V	-	BV Randbereich zum Vorhaben
Feldlerche (<i>Alauda arvensis</i>)	V	-	Nicht nachgewiesen, als BV auf angrenzenden Äckern zu erwarten
Rauchschwalbe (<i>Hirundo rustica</i>)	3	-	BV Umgebung
Bachstelze (<i>Motacilla alba</i>)	V	-	BV angrenzende Grundstücke
Haussperling (<i>Passer domesticus</i>)	V	-	BV angrenzende Grundstücke

3.3. Andere Tiergruppen

Fledermäuse

Das direkte Vorhabensgebiet wird zu 100 % als Acker genutzt. Bäume oder Bauwerke stehen nicht auf dem Gelände. Dadurch ist auszuschließen, dass Fledermausquartiere vom Eingriff betroffen sein werden.

Lurche und Kriechtiere (insbesondere Zauneidechse)

Während der Untersuchungen konnten weder Lurche noch Kriechtiere im Vorhabensgebiet registriert werden. Aufgrund der Ausstattung des Gebietes ist es weitestgehend ausgeschlossen, dass Herpeten hier vorkommen. Lebensstätten von Arten dieser Taxone sind nicht betroffen. Wanderwege sind im Gebiet nicht vorhanden.

FFH-Insekten

Während der Kartierungen im Untersuchungsgebiet wurde auch auf FFH-Insekten geachtet. Dabei ging es vor allem darum, ob die vorhandene Naturlandschaft des Gebietes das Vorkommen von FFH-Arten ermöglicht.

Sowohl für

FFH-Libellen,
 FFH-Käfer und auch für

FFH-Schmetterlinge

sind im Vorhabensgebiet keine Strukturen vorhanden, die eine Lebensraumeignung besitzen.

Weitere Arten (besonders und streng geschützt nach BArtSchV)

Im Untersuchungsgebiet wurde auch versucht, weitere Arten zu erfassen, die nach der BArtSchV als besonders oder streng geschützt eingestuft sind. Insgesamt ist allein von weit über 900 Insektenarten auszugehen, die in der BArtSchV als geschützt gelistet sind. Eine Kompletterfassung über die gesamte Bandbreite hinweg ist quasi nicht möglich.

Besondere Aufmerksamkeit wurde deshalb Artengruppen gewidmet, für die Vorkommen auf Ackerflächen möglich erscheinen. Hier sind Schmetterlinge (Tagfalter) und Laufkäfer zu nennen.

Zweimal erfolgten Nachweise vom Kleinen Heufalter (*Coenonympha pamphilus*). Die Art trat im Randbereich des Vorhabens, westlich der Emmeringer Straße (Spielplatz), auf und dürfte hier auch Entwicklungshabitate haben. Auf dem Acker, der zur Bebauung vorgesehen ist, sind keine Entwicklungsmöglichkeiten der Art gegeben.

Von den Laufkäfern sind Arten der Gattungen Carabus, Calosoma sowie Sandlaufkäfer in der BArtSchV geführt. Nachweise dieser Arten gelangen nicht, obwohl einige Arten auch für Äcker typisch sein können (Calosoma maderae, Carabus auratus, C. nemoralis, C. cancellatus z. B.).

4. Artenschutzrechtliche Betrachtungen

Auf der Grundlage des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Es ist weiter festgelegt (Abs. 5), dass die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5 im Falle von Eingriffen gleichfalls gelten.

Da im Vorhabensgebiet keine Arten nachgewiesen werden konnten, die unter dem Aspekt des § 44 BNatSchG artenschutzrechtliche Relevanz besitzen, sind vorhabensbedingt keine Verstöße gegen Festlegungen dieses Artikels zu erwarten.

5. Zusammenfassung

Die Nehring-Isermeyer Grunsstücksverwertung GbR, Eggenstedter Str. 7 in Oschersleben, OT Beckendorf bereitet die B-Plan-Erstellung zum Vorhaben „Vor dem Kirchental“ (Bebauungsplan Nr. 2/2018) in Emmeringen, Oschersleben (Bode) vor. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,7 ha. Die zur Bebauung vorgesehene Fläche liegt im Ortsrandbereich und wird, abgesehen von einer Seite, von Bebauung umschlossen. Aktuell ist die Fläche als Acker in Nutzung. 2018 wurde hier Raps angebaut.

Um Konflikte zu Festlegungen des § 44 BNatSchG ausschließen zu können, wurden Erfassungen zu Hamstervorkommen, zur vorhandenen Avifauna und zu besonders bzw. streng geschützten Arten nach der BArtSchV durchgeführt.

Hamstervorkommen könnten im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen werden.

Die vorkommenden Vogelarten nutzen die zur Bebauung vorgesehene Ackerfläche bestenfalls als Nahrungshabitat. Sie haben ihre Brutplätze in der Regel auf Grundstücken in der Nachbarschaft, die von dörflicher Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern und Gärten charakterisiert sind.

Weitere Arten, denen nach § 44 BNatSchG besonderer Schutz zuzuerkennen ist, konnten im Vorhabensgebiet, abgesehen vom Kleinen Heufalter, nicht belegt werden. Der Kleine Heufalter hat seine Entwicklungshabitate wohl auf der östlichen Seite der Emmeringer Straße – also direkt gegenüber des Vorhabensgebietes.

Besondere Maßnahmen zum Artenschutz, um Verstöße gegen die Festlegungen des § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind nicht erforderlich, da im Vorhabensgebiet keine Arten vorkommen, denen besonderer Schutz zu gewähren ist.

Literatur

- CREUTZ, G. (1971): Singvögel. Urania-Taschenbücher.
- DORNBUSCH, G. (1999): Bestandsentwicklung der Vögel (Aves). In: FRANK, D. u. V. NEUMANN (Hrsg.): Bestandssituation der Pflanzen und Tiere Sachsen-Anhalts. Verlag E. Ulmer, 159-169.
- DORNBUSCH, G. et al. (2004): Rote Liste der Vögel des Landes Sachsen-Anhalt. In: Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (Hrsg.)(2004): Rote Listen Sachsen-Anhalt, Berichte des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, 39, 138-143.
- HAMAR, M. (1963): Home range studies in rodents by marking with P 32. Rev. Biol. 8, 431-446.
- HEIDECKE, D. et al. (2004): Rote Liste der Säugetiere Sachsen-Anhalt. In: Rote Listen Sachsen-Anhalt, Berichte des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, Heft 39, 132-137.
- KAULE, G. (1986): Arten und Biotopschutz. Verlag Eugen Ulmer Stuttgart.
- LAU, Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (2001): Die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang II der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie im Land Sachsen-Anhalt. - Naturschutz im Land Sachsen-Anhalt, 38/Sonderheft: 1-152.
- LAU, Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (2004): Die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie im Land Sachsen-Anhalt. - Naturschutz im Land Sachsen-Anhalt, 41/Sonderheft: 1-142.
- MAKATSCH, W. (1977): Wir bestimmen die Vögel Europas. Neumann Verlag Leipzig u. Radebeul.
- MALCHAU, W., MEYER, F. & P. SCHNITTER (Bearb.) (2010): Bewertung des Erhaltungszustandes der wirbellosen Tierarten nach Anhang II der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie in Sachsen-Anhalt.- Berichte des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, Sonderheft 2: 332 S.
- MAMMEN, U. (2014): Sachsen-Anhalt. In: Deutscher Rat für Landespflege (Hrsg.)(2014): Bericht zum Status des Feldhamsters (*Circetus circetus*). Ergebnisse des nationalen Expertentreffens zum Schutz des Feldhamsters 2012 auf der Insel Vilm. Bfn-Scripten 385, 37-39.
- NICOLAI, B. (1993): Atlas der Brutvögel Ostdeutschlands. Gustav Fischer Verlag Jena u. Stuttgart.
- ROTHMALER, W. (1994): Exkursionsflora von Deutschland. Verlag Volk und Wissen GmbH Berlin.
- SCHOBER, W. & GRIMMBERGER, E. (1998): Die Fledermäuse Europas, Kosmos-Verlag 265 S.
- VOLLMER, A. & B. OHLENDORF (2004): Säugetiere (Teilkapitel Fledermausarten). In: Die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie im Land Sachsen-Anhalt. Naturschutz im Land Sachsen-Anhalt, 41. Jahrgang, Sonderheft, S. 74-107.