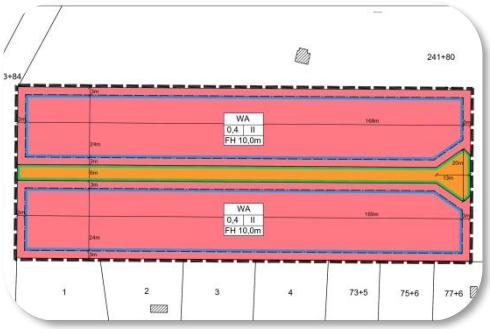
BÖREGIO
Büro für Stadt- und Regionalentwicklung

Bebauungsplan Nr. 08/2018 „Eigenheimsiedlung Flora Klein Oschersleben“ im OT Klein Oschersleben, Oschersleben (Bode)

BEGRÜNDUNG



Auftraggeber:

Stadt Oschersleben (Bode)
Markt 1
39387 Oschersleben (Bode)

Auftragnehmer:
BÖREGIO
Büro für Stadt- und Regionalentwicklung

Dr. Ing. Dipl. Hdl. Rainer Mühlnickel
Humboldtstr. 21
38108 Braunschweig

Tel. : 0531/2371455
Fax: 0531/2371799
Email: info@boeregio.de
Web: www.boeregio.de

Bearbeitung:
Dr. Ing. Dipl. Hdl. Rainer Mühlnickel
Luka Mühlnickel

Braunschweig, 02.02.2022 (Bearbeitungsstand)

Inhalt

1. Anlass, Ziele und Zweck des Bebauungsplans ... 3
   1.1. Lage und Geltungsbereich ... 4
   1.2. Verfahren ... 4
   1.3. Art der baulichen Nutzung ... 5
   1.4. Maß der baulichen Nutzung ... 5
      1.4.1. Grundflächenzahl ... 6
      1.4.2. Geschossigkeit/ Firsthöhe ... 6
   1.5. Baulinien und Baugrenzen ... 6
   1.6. Bauweise ... 6
   1.7. Erschließung ... 6
2. Übergeordnete Planungen / Raumbezogene Vorgaben ... 7
   2.1. Raumordnung ... 7
   2.2. Flächennutzungplan ... 9
   2.3. Wirksame Bebauungspläne ... 10
   2.4. Schutzgebiete ... 10
   2.5. Gefahrenabwehr ... 10
3. Bestand ... 10
   3.1. Versorgungsbestand ... 11
   3.2. Schutzgüter ... 13
      3.2.1. Tiere und Pflanzen ... 13
      3.2.2. Boden ... 14
      3.2.3. Wasser ... 15
      3.2.4. Luft/Klima ... 15
      3.2.5. Schutzgebiete ... 15
      3.2.6. Immissionsschutz ... 15
4. Ökologische Bilanzierung ... 15
   4.1. Kompensationsbedarf ... 16
   4.2. Festsetzungen zur Kompensationsfläche ... 17
5. Literaturverzeichnis ... 18
6. Anhang ... 20

1. Anlass, Ziele und Zweck des Bebauungsplans

Der Bau-, Wirtschafts- und Umweltausschuss der Stadt Oschersleben (Bode) hat in seiner Sitzung am 25.10.2018 beschlossen (Abb. 3) im Ortsteil Klein Oschersleben einen Bebauungsplan gem. §13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufzustellen. Der Geltungsbereich ist ca. 11.500 m2 groß. Das Verfahren wird gem. § 13b BauGB durchgeführt. Zusätzlich wird ein Umweltbericht und ein artenschutzrechtliches Gutachten im B-Plan Verfahren erstellt.
Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 08/2018 „Eigenheimsiedlung Flora“ soll auf dem Grundstück der Kleingartenanlage Flora der Bau einer Eigenheimsiedlung mit 10 Baugrundstücken ermöglicht werden. Geplant ist die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO. Zusätzlich ist eine Änderung der bestehenden Flächennutzungsplanung von einer Kleingartenanlage hin zu einem Wohngebiet erforderlich.
Im Rahmen des Wohnbaulandkonzeptes für die Stadt Oschersleben wurden auch Flächen als potentielle Wohnbauflächen untersucht und diese in Klein Oschersleben ermittelt. Dazu zählen auch Teile der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Durch die Ausweisung des Gebietes soll möglichst vielen jungen Familien die Möglichkeiten gegeben werden, in ländlicher Umgebung ihr Eigenheim zu errichten und den Ortsteil attraktiver zu gestalten.
Die äußere und innere Erschließung des Baugebietes muss von einem Investor übernommen werden. Der B-Plan wird als Angebotsplanung aufgestellt, um dadurch das Baugebiet für mögliche Investoren interessant zu gestalten. Nach Rechtskraft des B-Planes könnte sofort mit der Erschließungsplanung und mit der Vermarktung der Baugrundstücke begonnen werden.

Abbildung 1: Geltungsbereich in Klein Oschersleben

1.1. Lage und Geltungsbereich

Klein Oschersleben ist einer von 18 Ortsteilen der Stadt Oschersleben (Bode) in Sachsen-Anhalt im Landkreis Börde. Der Ortsteil Klein Oschersleben befindet sich ca. 6 km östlich der Kernstadt und ist sehr dörflich geprägt.
Der Geltungsbereich grenzt in Klein Oschersleben südlich an die Einzelhäuser der Hauptortsdurchfahrt „Alte Hauptstraße“ und umfasst einen Teilbereich des Flurstückes 241/80 in der Flur 2 in der Gemarkung Klein Oschersleben. Auf der Kleingartenfläche Flora befinden sich ca. 125 Parzellen. Ca. 25 Gartenparzellen werden noch genutzt. Die Kleingartenfläche liegt im nördlichen Teil des Ortsteils, östlich des Friedhofes und grenzt nördlich an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Die Stadt Oschersleben (Bode) ist Eigentümerin der geplanten Fläche. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über einen Zuweg zur Straße „Alte Hauptstraße“.
(Stadt Oschersleben 2021)

1.2. Verfahren

Der Ortschaftsrat Klein Oschersleben hat am 22.03.18 beschlossen, den Antrag zur Einleitung eines Bauleitverfahrens zur Überplanung dieser Fläche zu stellen. Daraufhin hat der Bau-, Wirtschafts- und Umweltausschuss in der 24. Sitzung vom 25.10.19 die Aufstellung des B-Plans Nr. 8/2019 „Eigenheimsiedlung Flora“ im OT Klein Oschersleben, Oschersleben (Bode) gem. des § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren) beschlossen.
Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB ist eine zulässige Grundfläche von weniger als 10.000 m^2 und die Verwendung des Baulandes zur Wohnnutzung. Im Rahmen des Verfahrens sollen Flächen des Außenbereichs, die direkt an die Ortschaft angrenzen, einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden. Die zulässige Grundfläche im Bebauungsplan beträgt ca. 4.200 m^2.
Bei der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange ist darauf hinzuweisen, dass ein Umweltbericht erarbeitet wird.
Ferner kann ein Bebauungsplan, der von Darstellung des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden und der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Im Wohnbaulandkonzept wurde für den Ortsteil Klein Oschersleben für die nächsten 15 Jahre einen Bedarf von ca. sieben bis acht Bauplätzen ermittelt. Im Konzept wurden potentielle Wohnbauflächen „Am Neubauer Weg“, an der „Alten Hauptstraße“, an der Gartenanlage und als 2. Bauabschnitt des Baugebietes „Zur Bismarckeiche“ ausgewiesen. Diese Flächen würden insgesamt ca. 25 Baugrundstücke ergeben. Durch diese Planung soll möglichst vielen jungen Familien die Möglichkeiten gegeben werden, in ländlicher Umgebung ihr Eigenheim zu errichten und den Ortsteil attraktiver zu gestalten.

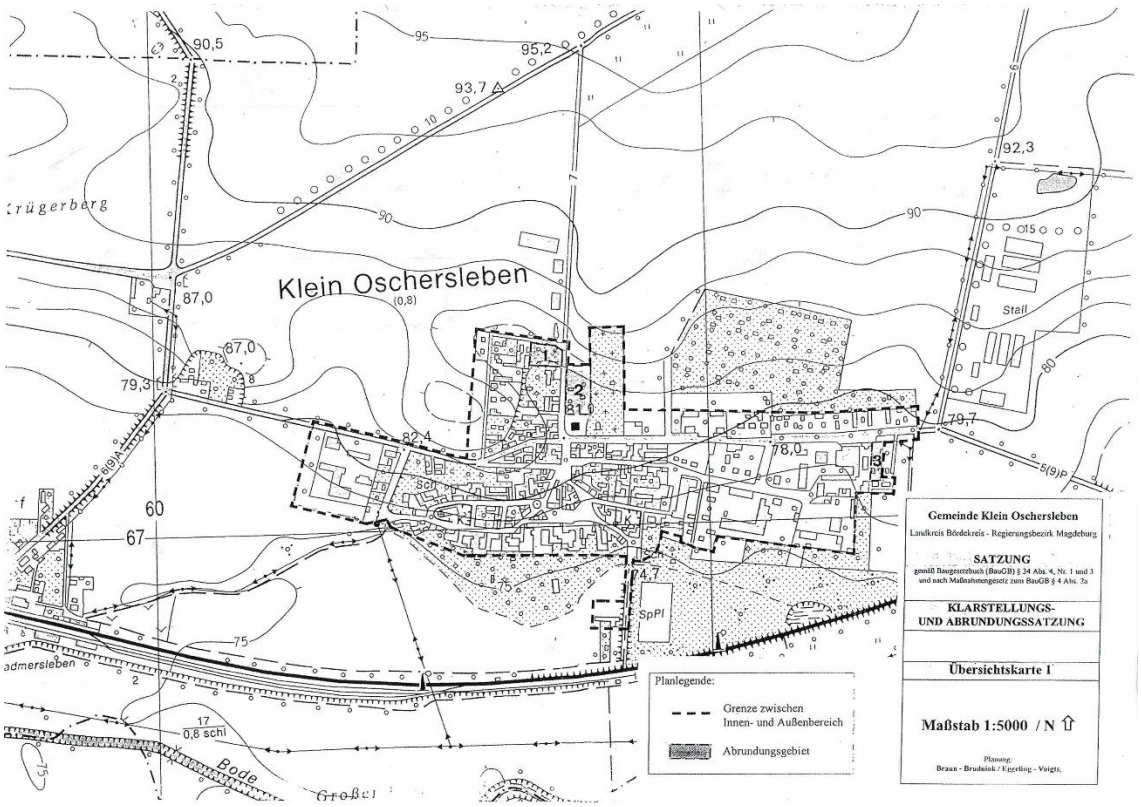


Abbildung 2: Grenze zwischen dem Innen- und Außenbereich Klein Oschersleben

1.3. Art der baulichen Nutzung

Im rechtswirksamen FNP wird das Plangebiet als Kleingartenfläche dargestellt und soll gemäß § 4 BauNVO in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden. Eine Teilfläche der Kleingartenfläche soll zu Wohnland umgesetzt werden. Somit können die vorhandenen Flächen sinnvoll in die Siedlungsentwicklung integriert und an das im FNP dargestellt Mischgebiet ergänzt werden (Stadt Oschersleben 2015). Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

1.4. Maß der baulichen Nutzung

Für die bauliche Nutzung sind die üblichen Parameter für ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 16 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO
- Grundflächenzahl GRZ 0,4 gem. § 19 BauNVO
- Vollgeschosse: 2
- Bauweise: Offen
- 2 Stellplätze pro Grundstück sind auf dem Grundstück herzustellen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Firsthöhe des Gebäudes mit max. 9,0 m festgelegt

Lt. Planzeichnung beträgt der Geltungsbereich ca.11.500 m².

1.4.1. Grundflächenzahl

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Eigenheimsiedlung Flora“ wird als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (überbaubare Fläche/Grundstücksfläche, GRZ) von 0,4 festgelegt. Dies entspricht dem in § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführten Höchstmaß für allgemeine Wohngebiete. In der GRZ sind auch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten enthalten. Überschreitungsmöglichkeiten sind durch § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu 50% möglich, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.

1.4.2. Geschossigkeit/ Firsthöhe

Der Geltungsbereich „Eigenheimsiedlung Flora“ dient an die Bebauung der Alten Hauptstraße an. Die festgesetzte Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen orientiert sich dabei an der angrenzenden, bestehenden Bebbauung mit einem dörflichen Charakter. Es wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgelegt. Die Vollgeschosse sind Geschosse, deren Oberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel über Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Die maximale Firsthöhe beträgt 9,0 m.

1.5. Baulinien und Baugrenzen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 11.500 m^2 Fläche. Innerhalb der Baugrenzen kann eine Fläche von ca. 8.100 m^2 genutzt werden. Die überbaubare Fläche wird mittels Baugrenzen festgelegt. Zu der angrenzenden Verkehrserschließung sowie zu den angrenzenden Gebäuden und Grundstücken hält die Baugrenze einen Abstand von 3 m ein. Die Baugrenze darf nicht überbaut werden und dient dazu, den Schutz vor Nachbarn und den öffentlichen Verkehrsflächen zu gewährleisten.

1.6. Bauweise

Als Bauweise wird im Bebauungsplan gemäß § 22 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der städtebaulichen Zielsetzung einer wohnbaulichen Entwicklung des Plangebietes mit einer kleinteiligen Nutzung durch überwiegend Einzel- bzw. Doppelhäuser

1.7. Erschließung

Das Plangebiet wird aus westlicher Richtung über den angrenzenden Weg auf dem Flurstück 243/84 Flur 2 Gemarkung Klein Oschersleben erschlossen. Das Planungsgebiet wird an die zentrale Ver- und Entsorgungsnetze für Trinkwasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Telekommunikation, Erdgas und Elektroenergie angeschlossen. Im Rahmen des Straßenbaus und hochbaulicher Maßnahmen sind für den Ausbau des Leitungsnetzes und zur Koordinierung mit den anderen Leitungsträgern frühzeitig Abstimmungen durchzuführen. Im Geltungsbereich wird eine öffentliche Verkehrsfläche einschließlich eines Wendehammers vorbereitet.

2. Übergeordnete Planungen / Raumbezogene Vorgaben

2.1. Raumordnung

Für den Landkreis Börde werden gemäß dem Landesplangesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG-LSA) die aus dem Raumordnungsgesetz abgeleiteten Leitvorstellungen der Raumordnung dargestellt. Die landesbedeutsamen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im LEP-LSA und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg dargestellt.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg

Standort Klein Oschersleben

Gemäß LEP 2010 wird der Stadt Oschersleben (Bode) die Funktion eines Mittelzentrum zugeordnet. Sie soll damit die vorhandene mittelzentrale Versorgungsinfrastruktur für die Bevölkerung im Einzugsbereich sichern. Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Oschersleben (Bode) im Ortsteil Klein Oschersleben und ist in östlicher Richtung ca. 8 km vom Innenstadtbereich entfernt.

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

Südlich vom Plangebiet grenzt an Klein Oschersleben das Vorranggebiet „Hochwasserschutz“ im Bereich der Bode.

Südlich des Vorranggebietes „Hochwasserschutz“ befindet sich das Vorranggbiet für Rohstoffgewinnung „XIV Hadmersleben (Kiessand)“. Durch den Abstand von ca. 1,7 km werden die Belange nicht berührt.

Nordöstlich des Plangebietes mit einem Abstand von ca. 1,5 km befindet sich das Vorranggebiet für die Nutzung der Windenergie „Nr. 9 Oschersleben“. Der vorgeschriebene Abstand von 1.000 Meter wird durch das Plangebiet nicht unterschritten.

Angrenzend an das Hochwasserschutzgebiet im Süden befindet sich die Nr. 13 (Bodenniederung mit angrenzenden Hochflächen), ein Vorbehaltsgebiet für den Aufbau

eines ökologischen Verbundsystems. Nördlich des Plangebietes grenzt ein Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaft“ an.

Weitere regionalplanerische Grundsätze und Ziele treffen nicht zu. Somit kann festgestellt werden, dass durch das geplante Vorhaben „Eigenheimsiedlung Flora“ im OT Klein Oschersleben die Grundsätze und Ziele des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg nicht negativ beeinflusst werden.
Die Baulandflächenausweisungen im Zentralen Ort sind über die Landkreisvorgaben hinaus auch im städtischen Interesse. Die Stadt Oschersleben ist insgesamt eine schrumpfende Stadt und zukünftig wird auch in Oschersleben und in Klein Oschersleben die Einwohnerzahlen rückläufig sein. Klein Oschersleben zählte 2018 650 Einwohner. Zwischen 2020 und 2018 reduzierte sich die Einwohnerzahl um 4 % (30 Einwohner). Inzwischen konnte sich die Einwohnerentwicklung lansam erholen.

Einwohnerentwicklung zwischen 2010 und 2018 jeweils 31.12. Quelle: Einwohnermeldeamt Oschersleben

Abbildung 4: Einwohnerentwicklung

Klein Oschersleben verfügt über eine gute Gemeinwesenausstattung. Die 2018/2019 mit Hilfe des Programmes ‚Stark V‘ sanierte Kita, die Förderschule mit Turnhalle, ein Gemeindebüro und ein Dorfgemeinschaftshaus mit Saal, ein Bolz- und Festplatz und der Veranstaltungsplatz ‚Thie‘ mit Wetterschutzdach sowie ein öffentlicher Spielplatz in der Ortsmitte bieten der Dorfgemeinschaft einen guten Rahmen zur Pflege des dörflichen Miteinanders.

Behördlich gemeldet in Klein Oschersleben sind sieben Gewerbebetriebe.52 Im Ort ist ein landwirtschaftlicher Betrieb aktiv. Weitere Betriebsstätten vor Ort sind eine Maßschneiderei, einen KFZ-Betrieb, eine Strohverarbeitungs GmbH, ein Heizungs- und Sanitärbetrieb sowie Unternehmen aus dem Hoch- und Tiefbau. Größter Betrieb ist die Putenmastfarm.

2.2. Flächennutzungplan

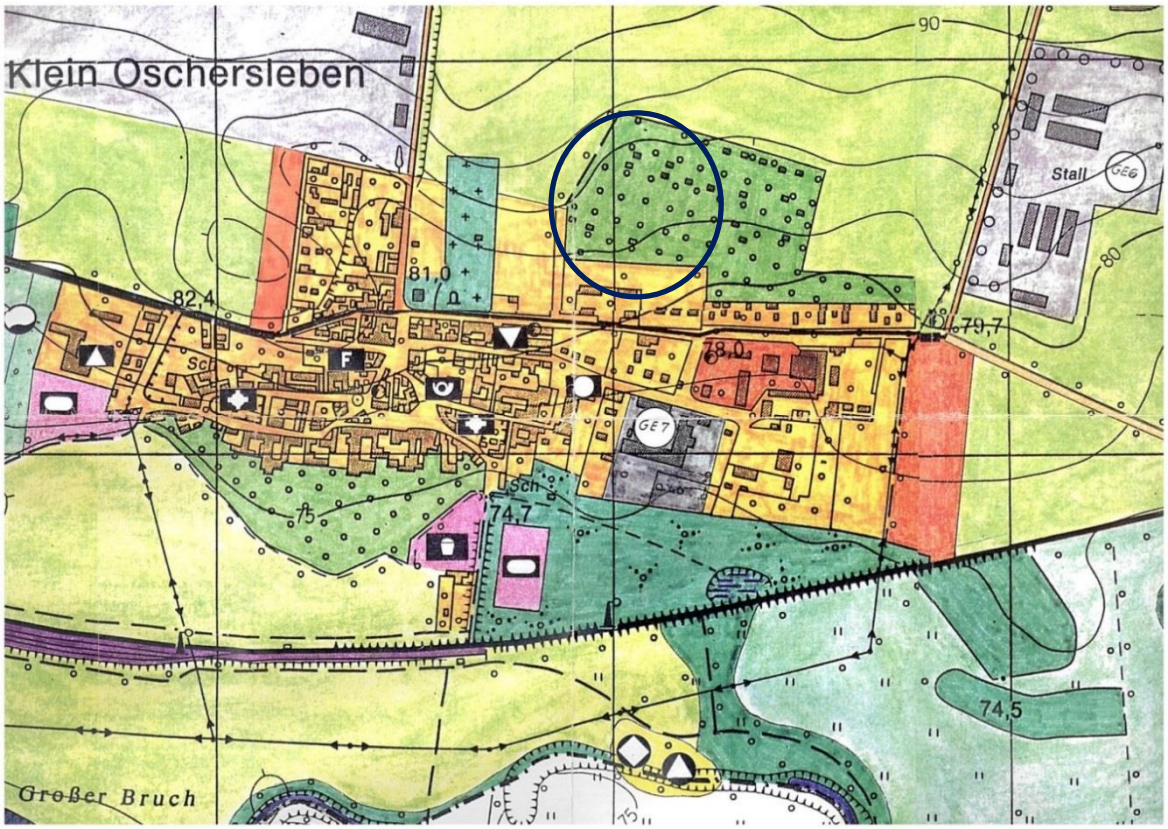


Abbildung 5: Flächennutzungsplan Klein Oschersleben (Stand: März 1993)

Im Flächennutzungsplan der ehemals eigenständigen Gemeinde Klein Oschersleben wird der Planungsbereich als Kleingartenfläche dargestellt. Der FNP ist seit dem 07.08.1992 gültig und wurde 1993 mit der 1. Änderung und der 2. Änderung vom 05.06.2002 aktualisiert. Zum jetzigen Zeitpunkt liegen ca. 125 Gartenparzellen brach und ca. 24 Gartenparzellen werden noch genutzt. Die für das Wohngebiet Flora vorgesehene Fläche des Flurstücks 214/80 in der Flur 2 wird am FNP als Kleingartenfläche ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan ist seit dem 07.08.1992, die erste Änderung seit 1993 und die zweite Änderung seit dem 05.06.2002 wirksam. Zukünftig soll dieser Geltungsbereich als „Wohngebiet“ ausgewiesen werden.
Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine direkte Erweiterung der bestehenden Siedlungsstrukturen. Das Plangebiet ist Teil des Wohnbaulandkonzeptes der Stadt Oschersleben (Bode) von 2015 und als vorgeschlagende Wohnbaufläche festgesetzt.
Weitergehende oder zu berücksichtigende Vorgaben und/ oder Festsetzungen zur Natur- und Kulturlandschaft, Planfeststellungsverfahren oder Vorhabenplanungen, die dem Bebauungsplan zuwiderlaufen oder dessen Realisierung beeinträchtigen könnten, sind nicht bekannt.

2.3. Wirksame Bebauungspläne

Die geplante Eigenheimsiedlung befindet sich in einem Gebiet, in dem es keinen wirksamen Bebauungsplan gibt. Die planungsrechtliche Situation muss anhand des Flächennutzungsplans und der im BauGB vorgegebenen Verfahren begründet werden.
Laut der Stellungnahme der Stadt Oschersleben (Bode) handelt es sich bei dem Grundstück um das Flurstück 243/84 in der Flur 2 in der Gemarkung Klein Oschersleben. Der Flächennutzungsplan weist diese Fläche als Kleingartenfläche aus.

2.4. Schutzgebiete

Im Planungsgebiet bestehen keine Schutzgebiete nach dem Natur- und Wasserrecht. Der Bebauungsplan wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Es wird jedoch ein Umweltbericht erstellt werden. Außerdem wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

2.5. Gefahrenabwehr

Das benannte Flurstück ist nicht als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft. Sollten bei den Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so ist dies der zuständigen Sicherheitsbehörde oder einer nahe gelegenen Polizeidienstelle anzuzeigen. Die Arbeiten sind umgehend einzustellen und die Fundstelle zu sichern. Die Fund- oder Lagerstelle sind im Sinne vom Absatz I nach den §§ 7 und 8 des Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung des Landes Sachsen-Anhalt unverzüglich durch geeignete Warnschilder als Gefahrenbereiche ausreichend zu kennzeichnen (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 § 2 Abs. 1 und 2.

3. Bestand

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand im Ortsteil Klein Oschersleben. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen Teilbereich des Flurstücks 241/80 der Flur 2 Gemarkung Klein Oschersleben. Der Geltungsbereich ist 66 Meter tief und 175 Meter breit. Die Gesamtfläche beträgt dabei ca. 11.500 m^2. Aktuell befindet sich auf dem Gebiet des Geltungsbereiches die Kleingartenanlage „Flora“ welche so großen Teilen aktuell brach liegt.

Der Geltungsbereich wird nördlich und östlich durch die Kleingartenanlage begrenzt. Südlich liegt die bestehende Wohnbebauung auf der nördlichen Seite der „Alten Hauptstraße“, der Hauptortsdurchfahrt der Ortes. Westlich des Geltungsbereiches liegt die Erschließung der Kleingartenanlage auf dem Flurstück 243/84 der Flur 2 Gemarkung Klein Oschersleben. Diese Erschließung begrenzt westlich den Geltungsbereich.

Ort \ Jahr	2014	Einfamilienhausnachfrage in 15 Jahren	pro Jahr
Oschersleben	11871	123,6	8,24
Alikendorf	264	2,7	0,18
Altbrandsleben	349	3,6	0,24
Ampfurth	331	3,4	0,23
Andersleben	64	0,7	0,04
Beckendorf	380	4,0	0,26
Emmeringen	552	5,7	0,38
Groß Germersleben	453	4,7	0,31
Günthersdorf	41	0,4	0,03
Hadmersleben	1591	16,6	1,10
Hordorf	631	6,6	0,44
Hornhausen	1608	16,7	1,12
Jakobsberg	54	0,6	0,04
Klein Oschersleben	628	6,5	0,44
Kleinalsleben	173	1,8	0,12
Neindorf	329	3,4	0,23
Neubrandsleben	110	1,1	0,08
Peseckendorf	218	2,3	0,15
Schermcke	523	5,4	0,36
Gesamt	**20170**	210	14

Abbildung 6: Aufteilung der Prognostizierten Einfamilienhausnachfrage auf die Ortsteile

3.1. Versorgungsbestand

Schmutzwasserent- und Trinkwasserversorgung
Die Grundstücksentwässerung erfolgt über die Kanalisation. Die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt im Trennsystem bis zur Grundstücksgrenze. Das Feuerwehrgebäude ist aus dem öffentlichen Netz mit Trinkwasser zu versorgen.

Trink- und Abwasserverband Börde
Magdeburger Straße 35
39387 Oschersleben

Regenwasserentsorgung
Nicht verschmutztes Niederschlagswasser von Dach-, Weg- und Hofflächen kann und sollte direkt auf dem Grundstück über belebte Bodenzonen versickert werden. Dies bedarf gemäß § 69 (1) Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) keiner Erlaubnis. Die sogenannten Stein-, Splitt-, Kies-, und Schottergärten sind unzulässig.

Versorgung mit Elektroenergie
Avacon AG
Schillerstraße 3
38350 Helmstedt

Gasversorgung
Die Gasversorgung erfolgt durch den örtlichen Versorger.

Telekommunikation
Zur Telekommunikation ist für das Baugebiet ein neuer Anschluss zu legen

Abfallentsorgung
Anfallende Bauabfälle sind entsprechend der Verordnung über die Entsorgung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen (Gewerbeabfallverordnung - GewAbfV) vom 19. Juni 2002 (BGBl. I S. 1938), in der geltenden Fassung, getrennt zu halten und gemäß § 8 einer ordnungsgemäßen, schadlosen und hochwertigen Verwertung zuzuführen. Abbrucharbeiten haben somit selektiv zu erfolgen. Die Separierung hat so zu erfolgen, dass dabei die festen mineralischen Stoffe von den übrigen Bauwerksbestandteilen nichtmineralischen Ursprungs und von Metallen getrennt werden und diese Abfälle in den jeweils dafür zugelassenen Anlagen verwertet werden können.
Der Bauschutt muss in einer Recyclinganlage entsorgt werden da eine bodenähnliche Anwendung unzulässig ist.

Den anfallenden Abfällen sind vor der Entsorgung gem. der Verordnung über das Europäische Abfallverzeichnis (Abfallverzeichnis-Verordnung vom 10. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3379), in der geltenden Fassung), die herkunftsbezogenen Abfallschlüsselnummern zuzuordnen. Begleitscheine bzw. Übernahmescheine zum Nachweis der ordnungsgemäßen Entsorgung der gefährlichen Abfälle sind der Behörde auf Verlangen vorzulegen. Anfallender unbelasteter Bodenaushub ist nutzbar zu erhalten und zeitnah einer ordnungsgemäßen Wiederverwendung zuzuführen, sodass seine Bodenfunktionen gesichert oder wieder hergestellt werden. Anderenfalls ist der nicht unmittelbar wieder verwendete Bodenaushub in einer dafür zugelassenen Anlage zu entsorgen.

Löschwasserversorgung
Zuständig für die Löschwasserversorgung ist die Stadt Oschersleben (Bode). Die Versorgung ist über das kommunale System gesichert.

Löschwasserbedarf
Der Löschwasserbedarf (Grundschutz) ist gemäß Wasserblatt des DVGW W405 in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln. Letzteres ist gemäß Tabelle 1 Wasserblatt des DVGW W405 abhängig von der überwiegenden Bauart.

Kampfmittelverdachtsflächen
Auf diesem ausgewiesenen Flurstücken sind keine Kampfmittelverdachtsflächen bekannt.

Verkehrserschließung
Das neue Baugebiet soll über einen Zuweg von der Straße „Alte Hauptstraße“ (L76) in Klein Oschersleben erschlossen werden. Je Grundstück sind zwei Stellplätze vorzusehen. Im Geltungsbereich existiert eine öffentliche Verkehrsfläche einschließlich eines Wendehammers. Klein Oschersleben ist mit dem PKW, per Rad und Busverbindungen von Oschersleben (Bode) erreichbar.

3.2. Schutzgüter

3.2.1. Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist im Geltungsbereich durch einen hohen Freiflächen und Gehölzanteil geprägt. Die vorkommenden Gehölzarten bieten Lebensraum für Vogelarten wie Blaumeise, Kohlmeise, Amsel, Haussperling, Hausrotschwanz, Bachstelze, Singdrossel, Star, Ringeltaube, Buchfink, Gartengrasmücke und Rotkelchen. Dabei handelt es sich um besonders geschützte Arten. Brutvögel sind nicht zu erwarten. Die Wiesenflächen stellen zudem einen Lebensraum für allgemein häufige Insektenarten dar. Die vorhandene Kleingartenanlage steht in keinem Lagekonflikt zu bestehenden Landschafts-, Natur-, und Hochwasserschutzgebieten.

Alte Bäume mit Höhlungen konnten nicht festgestellt werden. Der gesamte Süden des Geltungsbereichs wird von einer Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten, z.B. Weiden, Kiefern, Traubenkirschen, Eschen, Holunder, aber auch Thuja, in Richtung Ortsmitte begrenzt. Nach der Biotoptypenrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt sind alle Hecken und Feldgehölze außerhalb erwerbsgärtnerisch genutzter Flächen, die sich überwiegend aus heimischen Baum- und Straucharten zusammensetzen und eine Mindestfläche von 20 m² bei Feldgehölzen und 10 m2 bei Hecken aufweisen, besonders geschützt (§ 22 NatSchG LSA). Die Fläche der Hecke beträgt 100 m2, daher muss sie, falls eine Erhaltung nicht möglich ist, in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, ausgeglichen werden. Es wird empfohlen, die Hecke als innerörtliches Landschaftselement und Lebensraum nach Möglichkeit zu erhalten.

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches ist durch hohe Grasvegetationen geprägt. Mit vielen Versteck- und Überwinterungsmöglichkeiten für Igel sind im Rahmen der Baufeldräumung vorhandene Grashorste, Laub- und Asthaufen auf das Vorhandensein von Igeln zu prüfen. Die Baufeldräumung sollte in diesem Bereich erst ab Mitte April erfolgen.

Die an das Kleingartengebiet angrenzenden Flächen mit einer Zusammensetzung aus Tschernosem-Parabraunerde bieten idealen Lebensraum für den Feldhamster. Eine Gefährdung ist bei Beachtung der Aktivitätszeiten nicht zu befürchten. Das Plangebiet wird durch mögliche Feldhamsterbestände hauptsächlich zur Nahrungsaufnahme genutzt, daher wird das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Satz 1 und 3 BNatSchG) nicht ausgelöst.

Reptilien (insbesondere Zauneidechse) konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden. Entsprechende Strukturen befinden sich hauptsächlich im Norden außerhalb des Plangebietes und sind somit nicht von den Baumaßnahmen betroffen.

Die im Geltungsbereich auftretenden Insektenarten bieten aufgrund der geringen Flächengröße nicht genug Nahrung für Fledermäuse. Das Plangebiet stellt somit nur einen eingeschränkten Jagdtraum dar. Eine zu erwartende Art in Siedlungsräumen ist die Zwergfledermaus, Baumhöhlen als Tagesverstecke sind nicht vorhanden.

Zu beachten sind die artenschutzrechtlichen Sperrfristen (01.03.-30.09.) gemäß § 39 BNatSchG bei Arbeiten, die die Beseitigung von Gehölzstrukturen betreffen, zu beachten. Ausnahmen unterliegen der Genehmigungspflicht der Unteren Naturschutzbehörde. Sofern die Räumung der Fläche und damit auch die Beseitigung der Gehölzstrukturen deutlich außerhalb der Brutzeit stattfindet, ist nicht zu befürchten, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogelarten geschädigt, bzw. gestört werden. Dadurch wird das Schädigungs- bzw. Störungsverbot nicht ausgelöst (§ 44 Abs. 1 Satz 2 und 3 BNatSchG). Nester der vorkommenden und zu erwartenden Vogelarten werden jährlich neu gebaut, sodass deren Verlust im Rahmen der Baufeldräumung hinnehmbar ist. Eine vorhabenbedingte Tötung ist zudem ausgeschlossen, da die Vögel das Gebiet während der Baufeldräumung verlassen können und somit das Tötungsrisiko signifikant gering ist. Mit der Fertigstellung ist das Gebiet zudem wieder für Vogelarten erneut besiedelbar, Teilbereiche des Dorftypischen Lebensraumes bleiben erhalten.

Streng geschützte Arten nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG sind im Plangebiet nicht vorhanden und nicht zu erwarten. Eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände und eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der betroffenen Arten durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Eigenheimsiedlung Flora“ können bei Berücksichtigung der erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Weiter ergeben sich jedoch erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“. Die Winterlinde im Norden wird durch die Baumschutzsatzung der Gemeinde Oschersleben (Bode) erfasst und muss entsprechend ausgeglichen werden. Die Strauch-Baumhecke im südlichen Bereich des Plangebietes stellt ein besonders geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG, § 22 NatSchG LSA) dar. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind dessen Beseitigung sowie Ausgleich abzustimmen. Durch eine Aufwertung der östlich angrenzenden Fläche können Ausgleichsmaßnahmen ortsnah durchgeführt werden.

Entsprechende Artenlisten sind dem Anhang des Umweltberichtes zu entnehmen.

3.2.2. Boden

Die Gegend um den Geltungsbereich ist eine typische Bördelandschaft, in der die landwirtschaftliche Nutzung dominiert. Der Grad der Versieglung von Flächen im Planungsgebiet sollte so gering, wie möglich gehalten werden. Laut dem Baugrundgutachten vom 26. Juli 2019 gibt es keine Bedenken hinsichtlich des Untergrunds.
Der Grad der Versieglung von Flächen im Planungsgebiet sollte so gering, wie möglich gehalten werden. Die Stellplätze werden mit wasserdurchlässigem Ökopflaster befestigt. Die sogenannten Stein-, Splitt-, und Schottergärten sind unzulässig.

3.2.3. Wasser

Nach den Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes soll anfallendes Niederschlagswasser möglichst ortsnah versickert werden. Am Standort wird es über die Regenwasserkanalisation abgeführt. Die Stellplätze werden mit wasserdurchlässigem Ökopflaster befestigt.

3.2.4. Luft/Klima

Die Versiegelung des Bodens durch die Stellplätze und die Erschließungsstraße soll durch Baumanpflanzungen kompensiert werden.

3.2.5. Schutzgebiete

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan im Sinne von § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH oder Vogelschutzgebieten sind nicht erkennbar. Seltene Arten sind auf dem Gebiet nicht vorhanden und zu erwarten.

3.2.6. Immissionsschutz

Der Immissionsschutz stellt einen wichtigen Teil bei der Bewertung des Baugrundstückes dar. Der Standort befindet sich am Rande der Siedlungsbebauung, in dem durchaus mit einer Lärmbelastung tagsüber aber auch nachts gerechnet werden muss. Die Immissionen entstehen durch die An- und Abreise der Kraftfahrzeuge der Anwohnerinnen und Anwohner.

4. Ökologische Bilanzierung

Streng geschützte Arten nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. nicht zu erwarten.
Die Überprüfung möglicher Beeinträchtigungen europarechtlich geschützter Arten durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes „Eigenheimsiedlung Flora“ hat ergeben, dass eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände und eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der betroffenen Arten bei Berücksichtigung der erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden kann.

Durch den vorliegenden B-Plan wird durch die geplante Bebauung die Versickerungsfläche reduziert. Wichtge landwirtschaftliche bzw. gärtnerische Flächen werden versiegelt und dadurch die vorhandenen Freiflächen in Klein Oschersleben reduziert. Ein entsprechender Ausgleich ist notwendig und wird vorgeschlagen. Für die Fällung der vorhandenen Winterlinde auf dem Planungsgebiet ist ein entsprechender Ausgleich notwendig.

Durch die geplante Nutzung im Geltungsbereich wird die Fläche für die Lebensräume der Pflanzen und Tiere reduziert.

Lt. des Kleingartenentwicklungskonzeptes für die Stadt Oschersleben (Bode) verfügt Klein Oschersleben über eine gute Versorgung mit privaten Hausgärten, so dass eine Nachfrage nach Kleingärten im Ort dauerhaft nicht plausibel erscheint. Aus diesem Grund sollte jedoch langfristig für 25 Gärten Platz erhalten werden. Dieser Platz könnte nordwestlich gesichert werden.

4.1. Kompensationsbedarf

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Eigenheimsiedlung Flora“ ergeben sich erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ sowie „Boden“. Die Winterlinde im Norden, welche, unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Gemeinde Oschersleben fällt, muss, in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, entsprechend durch Ersatzpflanzungen ausgeglichen werden. Die Strauch-Baumhecke im südlichen Bereich des Plangebietes stellt einen besonders geschützten Biotop (§30 BNatSchG, §22 NatSchG LSA) dar, für dessen Beseitigung mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Ausgleichsmaßnahmen abzustimmen sind. Nach Möglichkeit, soll die vorhandene Baumhecke erhalten bleiben und in das Baugebiet im Süden integriert werden. Die angrenzende Fläche im Osten bietet die Möglichkeit, Ausgleichmaßnahmen durch Aufwertung der Fläche ortsnah durchzuführen.

Lt. artenschutzrechtlicher Prüfung muss die Winterlinde im Planungsgebiet ersetzt werden. Außerdem ist ein Ausgleich für die Flächen des ruderalen nesophilen Grünlandes (GMF) einzuplanen. Für die Überbauung der Kleingartenflächen durch das neue Baugebiet sind außerdem Ausgleichsflächen bzw. die ökologische Aufwertung von vorhandenen Flächen in Klein Oschersleben vorzusehen.

Der weitergehende Kompensationsbedarf wird anhand der Bewertungsliste des „Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt“ (in der z. Zt. Gültigen Fassung) ermittelt. Parameter für die Ermittlung sind die Fläche, Biotop- und Planwert. Der komplette Geltungsbereich beträgt 11.555 m^2. Die bebaubare Fläche beträgt 9.182 m^2. Der Rest beträgt als mögliche Grünfläche 2.373 m^2.

Code	Biotoptyp	Fläche (qm)	Biotopwert	Planwert	Bestand Wertzahl	Planung Wertzahl
AKE	Kleingartenfläche	10.198 m^2	6	0	61.188	0
GMF	Ruderales mesohphiles Grünland (GMF)	1.257 m^2	16	0	20.112	0
HHB	Strauch-Baumhecke	100 m^2	20	0	2.000	
				Summe	83.300	
BW	Bebaute/bebaubare Fläche	9.182 m^2	0	0	0	0
PYY	Grünanlage nicht	2.373 m^2	0	7		16.611

	Parkartig					
				Differenz		66.689
AKE	Kleingartenfläche	11.115 m2	6			66.689
					83.300	83.300

Es bleibt ein Kompensationsbedarf für die Versiegelung der Flächen im Geltungsbereich mit einer Wertzahl von 66.689. Dafür wird eine Kleinartenfläche nordöstlich von 11.115 m^2 benötigt. Nach Absprache kann diese Fläche natürlich auch ökologisch hochwertiger nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde bepflanzt. Dieses ist aus Naturschutzgründen notwendig und sinnvoll. Die
Die vorhandene Strauch-Baumhecke sollte im geplanten Baugebiet erhalten bleiben. Zusätzlich ist die Winter Linde noch anzupflanzen.

4.2. Festsetzungen zur Kompensationsfläche

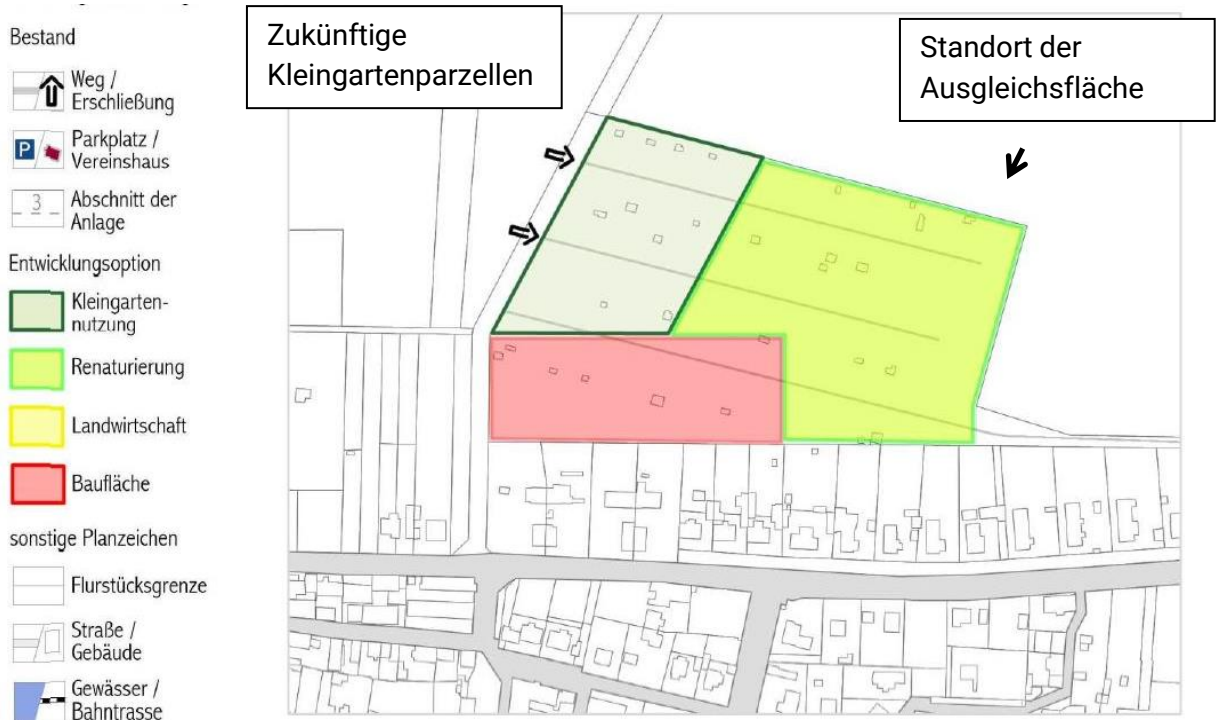


Abbildung 7: Vorschlag für den Standort der Ausgleichsmaßnahmen in Klein Oschersleben

Nach Absprache mit der Stadtverwaltung sollte die vorgeschlagene Kompensationsfläche direkt am neuen Baugebiet ausgewählt werden. Die vorhandene Kleingartenfläche wird langfristig nicht mehr benötigt, so dass sich diese als Ausgleichsfläche anbietet. Die Art und Ausgestaltung der Bepflanzung sollten noch im Detail mit der Unteren Naturschutzbehörde bestimmt werden. Denkbar ist auch eine kleine Fläche, die aber z. B. durch Feldgehölze aufgewertet werden könnte.

5. Literaturverzeichnis

Bildquellen

Klein Oschersleben, Luftbild

Klein Oschersleben, Geltungsbereich

Klein Oschersleben, Flächennutzungsplan

Textquellen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bauordnung des Landes Sachsen- Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, Stand: letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 28. September 2016 (GVBl. LSA S. 254)

Bundes - Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Mai 2013 (BGBl. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S 27719)

Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017

Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. August 2009, Stand: letzte berücksichtigte Änderung: außer Kraft getreten mit Ausnahme von § 58 Abs. 1b, §§ 75 bis 85, 88a und 153 Abs. 2 durch Artikel 23 Absatz 5 Nr. 1 des Gesetzes vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288, 343) - Diese treten durch Artikel 23 Absatz 6 des Gesetzes vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288, 343) zum 1. Juli 2019 außer Kraft.

Gesetz über den Landesentwicklungsplan des LSA (LEP-LSA) vom 12. März 2011 und der aus dem Landesentwicklungsplan entwickelte Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz) in der Fassung vom 09. März 2012

Gutachterbüro für Baugrund und kontaminierte Böden, Baugrundgutachten vom 26.Juli 2019

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), vom 10. Dezember 2010, letzte berücksichtigte Änderung: § 6 geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. Dezember 2015 (GVBl. LSA S. 659, 662)

Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg 2016: Regionaler Entwicklungsplan Madgeburg, 1. Entwurf, Magdeburg

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1990 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 2057)

Stadt Oschersleben (Bode) 2007: Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes (Gehölzschutzsatzung) der Stadt Oschersleben (Bode) und Ihrer Ortsteile, Amtsblatt der Stadt Oschersleben Nr.5/2007

Stadt Oschersleben (Bode), Daten und Fakten
http://www.oscherslebenbode.de/texte/seite.php?id=29936 (Abruf: 03.02.2021)

Stadt Oschersleben (Bode), Informationen zum Breitbandausbau - Die Breitbandengel kommen...
http://www.oscherslebenbode.de/news/1/400571/nachrichten/informationen-zum-breitbandausbau-die-breitbandengel-kommen....html

Stadt Oschersleben (Bode) 2017: Integriertes Stadtentwicklungskonzept Oschersleben (Bode) 2030, Oschersleben (Bode)

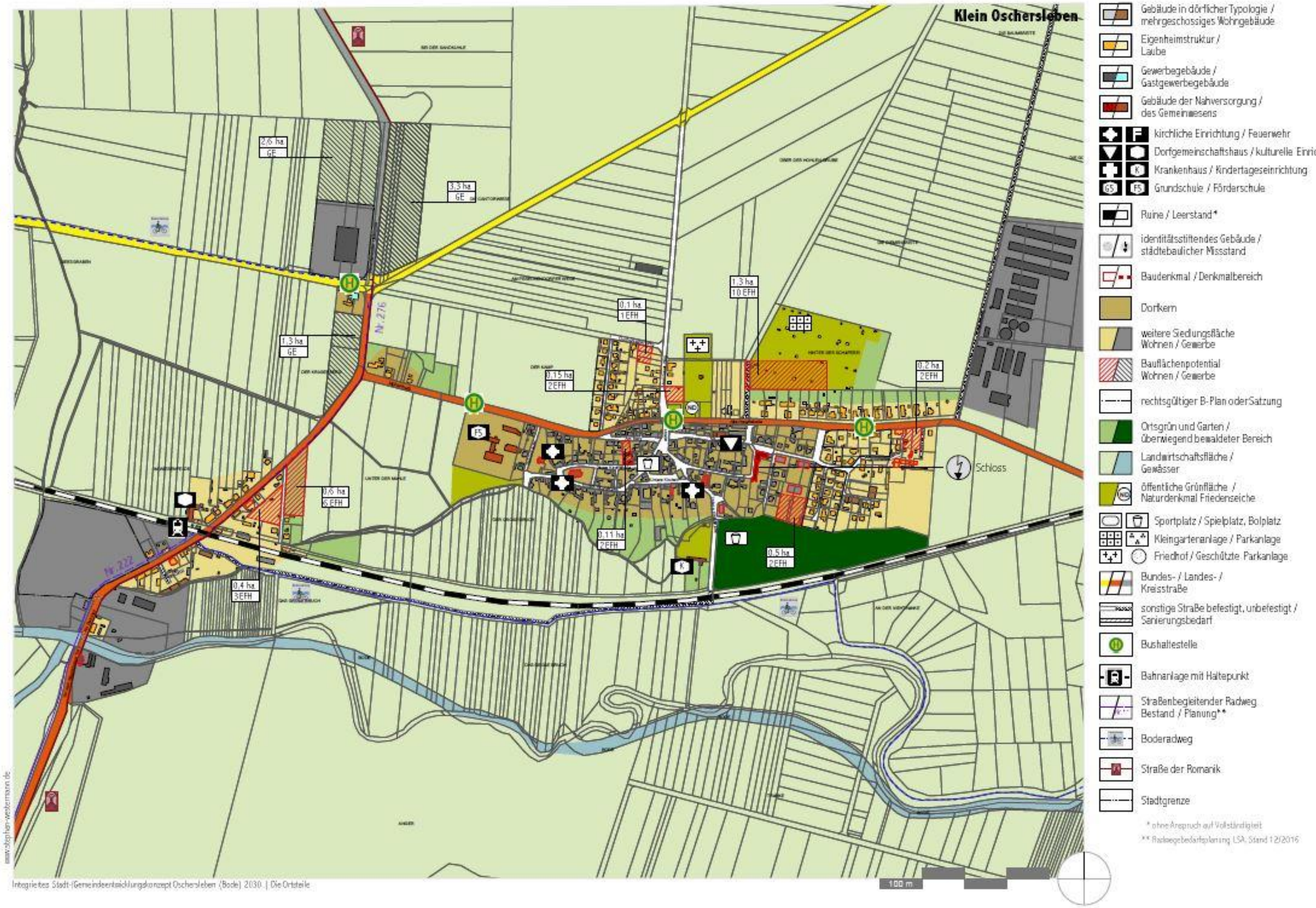
Stadt Oschersleben (Bode) 2015: Wohnbaulandkonzept, Oschersleben (Bode)

Stadt Oschersleben (Bode) 2015: Neufassung der Satzung der Stadt Oschersleben (Bode) über die Herstellung von Stellplätzen in der Stadt Oschersleben (Bode)-Stellplatzsatzung, Oschersleben (Bode)

Stadt Oschersleben (Bode) 2021: Kleingartenentwicklungskonzept Oschersleben (Bode), Oschersleben (Bode)

Stadt Oschersleben (Bode) 2021: Integriertes Stadtentwicklungskonzept Oschersleben (Bode) 2030, Die Ortsteile Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept, Oschersleben (Bode)

6. Anhang


Klein Oschersleben
2,6 ha GE
3,3 ha GE
1,3 ha GE
0,6 ha 6 EFH
0,4 ha 3 EFH
0,1 ha 1 EFH
0,15 ha 2 EFH
1,3 ha 10 EFH
0,2 ha 2 EFH
0,11 ha 2 EFH
0,5 ha 2 EFH
Nr. 276
Nr. 222
Schloss
100 m
Gebäude in dörflicher Typologie / mehrgeschossiges Wohngebäude
Eigenheimstruktur / Laube
Gewerbegebäude / Gastgewerbegebäude
Gebäude der Nahversorgung / des Gemeinwesens
kirchliche Einrichtung / Feuerwehr
Dorfgemeinschaftshaus / kulturelle Einrichtung
Krankenhaus / Kindertageseinrichtung
Grundschule / Förderschule
Ruine / Leerstand*
identitätsstiftendes Gebäude / städtebaulicher Missstand
Baudenkmal / Denkmalbereich
Dorfkern
weitere Siedlungsfläche Wohnen / Gewerbe
Bauflächenpotential Wohnen / Gewerbe
rechtsgültiger B-Plan oder Satzung
Ortsgrün und Garten / Überwiegend bewaldeter Bereich
Landwirtschaftsfläche / Gewässer
öffentliche Grünfläche / Naturdenkmal Friedenseiche
Sportplatz / Spielplatz, Bolzplatz
Kleingartenanlage / Parkanlage
Friedhof / Geschützte Parkanlage
Bundes- / Landes- / Kreisstraße
sonstige Straße befestigt, unbefestigt / Sanierungsbedarf
Bushaltestelle
Bahnanlage mit Haltepunkt
Straßenbegleitender Radweg Bestand / Planung**
Boderadweg
Straße der Romanik
Stadtgrenze
* ohne Anspruch auf Vollständigkeit
** Radwegebedarfsplanung LSA, Stand 12/2016