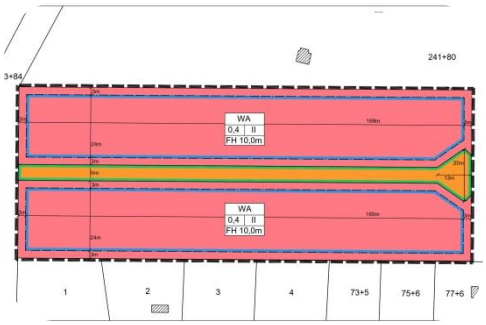
BÖREGIO
Büro für Stadt- und Regionalentwicklung

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

UMWELTBERICHT (ENTWURF)



Auftraggeber:

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

Auftragnehmer:
BÖREGIO
Büro für Stadt- und Regionalentwicklung

Dr. Ing. Rainer Mühlnickel
Humboldtstr. 21
38108 Braunschweig

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

Bearbeitung:

Dr. Ing. Rainer Mühlnickel
Sandra Ulbricht (M. Sc.)

Braunschweig, (Stand) 07.02.2022

Inhaltsverzeichnis

0. Vorbemerkung ... 3
1.1. Anlass, Ziele und Zweck des Bebauungsplans ... 3
1.2. Lage, Standort und Erschließung ... 3
1.3. Art der baulichen Nutzung ... 4
1.4. Maß der baulichen Nutzung ... 4
1.4.1. Grundflächenzahl ... 5
1.4.2. Geschossigkeit/ Firsthöhe ... 5
1.5. Flächenbedarf ... 5
1.6. Baulinien und Baugrenzen ... 5
1.7. Bauweise ... 6
1.8. Erschließung ... 6
2. Schutzgüter ... 6
2.1. Tiere, Pflanzen, Luft und Klima ... 6
2.2. Schutzgut Boden ... 8
2.3. Schutzgut Wasser ... 8
2.4. Schutzgebiete ... 8
2.5. Biologische Vielfalt ... 8
2.6. Schutzgut Mensch ... 8
2.7. Kultur- und Sachgüter ... 8
3. Umweltauswirkungen der Planung ... 9
3.1. Boden und Wasser ... 9
3.2. Tiere/Pflanzen/Landschaft/Biologische Vielfalt ... 9
3.3. Schutzgut Mensch ... 9
3.4. Schutzgebiete ... 9
3.5. Kultur- und Sachgüter ... 10
4. Maßnahmen ... 10
5. Alternativen ... 10
5.1. Standort ... 11
5.2. Null-Variante ... 11
5.3. Inhaltliche Varianten ... 11
6. Ökologische Bilanzierung ... 11
6.1. Kompensationsbedarf ... 11
6.2. Biotopwert ... 12
6.3. Planwert ... 12
6.4. Monitoring ... 13
7. Literaturverzeichnis ... 14

0. Vorbemerkung

In dem vorliegenden Umweltbericht wird der Eingriff des Baus der „Eigenheimsiedlung Flora Klein Oschersleben“ im Ortsteil Klein Oschersleben in der Stadt Oschersleben (Bode) im Landkreis Börde in Sachsen-Anhalt in den Natur- und Landschaftshaushalt durch die einschlägigen Fachgesetze in den Natur- und Landschaftshaushalt bewertet. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden nach dem Bewertungsverfahren in Sachsen-Anhalt berechnet. Für die Vorschläge der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung vom 15.10.21 aus den Monaten Juli und August 2021 entsprechend berücksichtigt.

1.1. Anlass, Ziele und Zweck des Bebauungsplans

Der Bau-, Wirtschafts- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 25.10.2018 beschlossen, für den Geltungsbereich (Abb. 1) im Ortsteil Klein Oschersleben einen Bebauungsplan gem. §13b BauGB aufzustellen. Der Geltungsbereich ist 11.555 m^2 groß und wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) überplant. Das Verfahren wird gem. § 13b BauGB durchgeführt. Zusätzlich sind die Erstellung eines Umweltberichtes und ein artenschutzrechtliches Gutachten notwendig.

Im Rahmen des Wohnbaukonzeptes für die Stadt Oschersleben aus dem Jahr 2015 wurden potentielle Wohnbauflächen untersucht und diese in Klein Oschersleben ermittelt. Einige dieser Flächen befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Durch die Ausweisung des Gebietes soll möglichst vielen jungen Familien die Möglichkeit gegeben werden, in ländlicher Umgebung ihr Eigenheim zu errichten und den Ortsteil attraktiver zu gestalten.
Die äußere und innere Erschließung des neuen 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 der Rechtskraft des B-Planes könnte sofort mit der Erschließungsplanung und mit der Vermarktung der Baugrundstücke begonnen werden. Im Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich als Kleingartenfläche ausgewiesen. Aktuell sind bis zu 10 Baugrundstücke geplant.

1.2. Lage, Standort und Erschließung

Klein Oschersleben ist einer von 18 Ortsteilen der Stadt Oschersleben (Bode) in Sachsen-Anhalt im Landkreis Börde 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 gesamten Kleingartenfläche Flora befinden sich ca. 125 Parzellen, die jedoch teilweise brach liegen. 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 (Stadt Oschersleben 2021). Die Stadt Oschersleben (Bode) ist Eigentümerin der überplanten Fläche, die teilweise nicht mehr als Kleingartenfläche genutzt wird.

Die Erschließung erfolgt über die Erweiterung des Neubauer Weges im Westen und dann über die alte Hauptstraße in Klein Oschersleben.

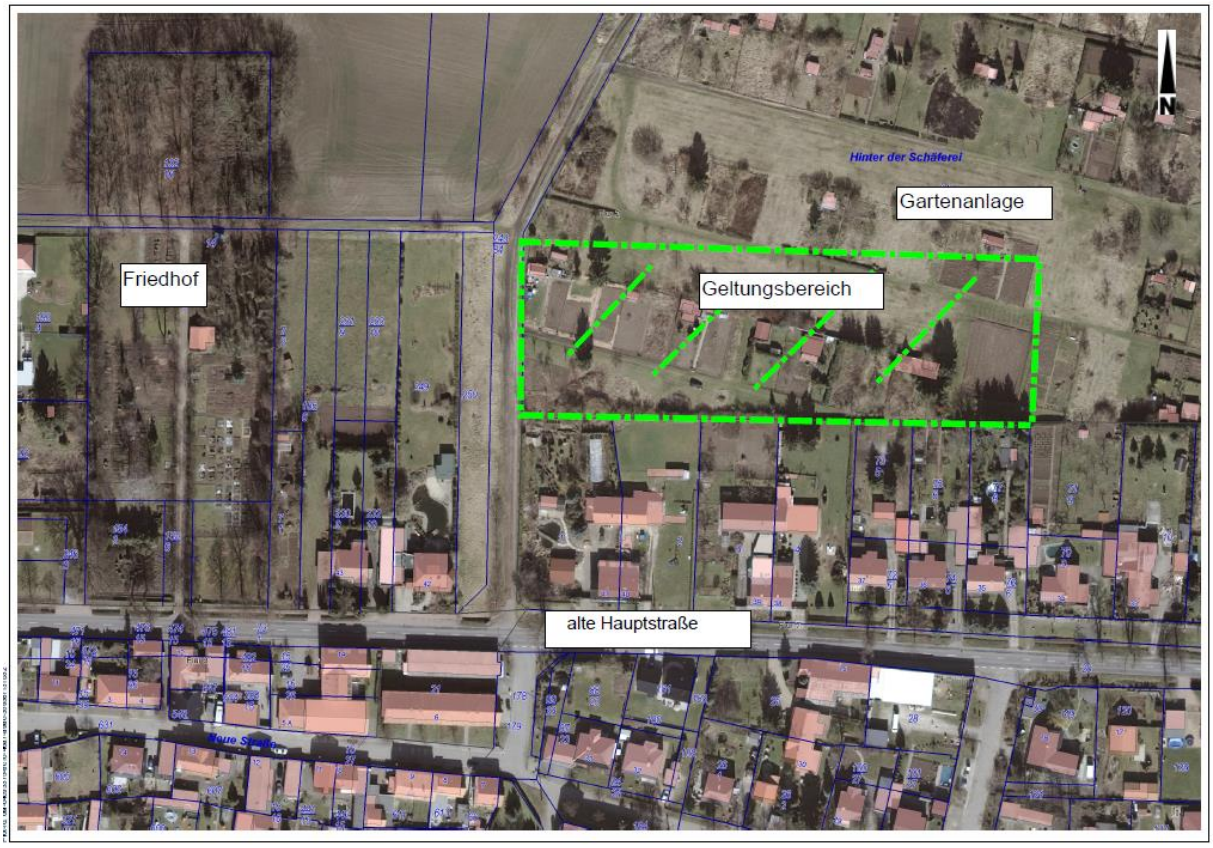


Abbildung 1: Geltungsbereich des B-Plans

1.3. Art der baulichen Nutzung

Im rechtswirksamen FNP der ehemals eigenständigen Gemeinde Klein Oschersleben wird der Geltungsbereich als Kleingartenfläche dargestellt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans auf dem Weg der Berichtigung i.S.d. §13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB ist demnach erforderlich. Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) überplant. Dort sollen neue Eigenheime (voraussichtlich Doppel- und Einzelhäuser) entstehen.

1.4. Maß 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 gesamten Kleingartenfläche soll demzufolge als Wohnland genutzt 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) und beträgt ca. 11.555 m^2 ausgewiesen. Im Geltungsbereich sind bis zu 10 Bauplätze geplant.

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. 10,0 m festgelegt

Die Straße im Geltungsbereich muss öffentlich gewidmet sein und eine Mindestbreite von 3,50 m vorsehen.

1.4.1. Grundflächenzahl

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Eigenheimsiedlung Flora Klein Oschersleben“ 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 Firsthöhe der Gebäude soll max. 10,0 m betragen.

1.5. Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan umfasst ca. 11.555 m^2 Fläche. Innerhalb der Baugrenzen kann eine Fläche von ca. 8.027 m^2 genutzt werden. Die überbaute Fläche wird mittels Baugrenzen festgelegt. Ein Abstand von 3 m wird eingehalten. Die Straße im Geltungsbereich soll mindestens 3,50 m breit und öffentlich gewidmet sein. Ein Wendehammer, der einen Durchmesser von mindestens 18,0 m hat, ist vorgesehen.

1.6. Baulinien und Baugrenzen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 11.555 m^2 Fläche. Innerhalb der Baugrenzen kann eine Fläche von ca. 8.027 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.

1.7. 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- und Doppelhäuser.

1.8. 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.

2. Schutzgüter

2.1. Tiere, Pflanzen, Luft und Klima

Das Plangebiet ist durch einen hohen Freiflächen- und Gehölzanteil geprägt. Die vorkommenden Gehölzarten bieten einen Lebensraum für die Vogelarten wie Blaumeise, Kohlmeise, Amsel, Haussperling, Hausrotschwanz, Bachstelze, Singdrossel, Star, Ringeltaube, Buchfink, Gartengrasmücke und Rotkelchen. Bei den Vogelarten handelt es sich um besonders geschützte Arten, deren Vorkommen zu überprüfen ist. Brutvögel sind nicht zu erwarten. Die Wiesenflächen stellen zudem einen Lebensraum für allgemein häufige Insektenarten dar.

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 m^2 bei Hecken aufweisen, besonders geschützt (§ 22 NatSchG LSA). Die Fläche der Hecke beträgt 100 m^2, 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 besiedelt, 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 aus dem Anhang dieser Begründung zu entnehmen.

2.2. Schutzgut Boden

Der Grad der Versieglung von Flächen im Planungsgebiet sollte so gering, wie möglich gehalten werden. Die Versiegelung des Bodens durch die vorgesehenen Stellplätze soll durch entsprechend kompensiert werden. Wichtig ist es, dass die einzelnen Stellplätze für den PKW-Bereich mit Wasser durchlässigen Ökopflaster befestigt werden.

2.3. Schutzgut Wasser

Nach den Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes soll anfallendes Niederschlagswasser möglichst ortsnah versickert werden. Das anfallende Abwasser wird getrennt nach Regen- und Schmutzwasser in einer jeweiligen Kanalisation gesammelt.
Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Das Schmutzwasser wird der öffentlichen Kanalisation des TAV zugeleitet. Der TAV Kanal befindet sich nördlich der Fahrbahnbefestigung der L76.
Zur Ableitung von Niederschlagswasser von den Dachflächen sowie von der Zufahrtsfläche wird eine Kanalisation gebaut, die das anfallende Wasser einer Versickerungsanlage zuführt. Das Niederschlagswasser von den Wegen und dem PKW-Parkplätzen wird vor Ort im angrenzenden Gelände oberflächennah versickert.
Zur Versorgung des Baugebietes und der geplanten Häuser wird eine Trinkwasser-Anschlussleitung DN 40 mm bis zu den Hausanschlüssen verlegt.

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. Biologische Vielfalt

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Eigenheimsiedlung Flora Klein Oschersleben“ ergeben sich erhebliche Auswirkungen auf die biologische Vielfalt und auf die Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ sowie „Boden“, weil die Landschaft im Wirkungsbereich des Bebauungsplans bisher gärtnerisch, landwirtschaftlich und wohnungsbaulich geprägt und genutzt wurde.

2.6. Schutzgut Mensch

Einen besonderen Beitrag zur physischen und psychischen Gesundheit der Menschen vor Ort im Wirkungsbereich leistet das betroffene kleine Gebiet derzeit nicht.

2.7. Kultur- und Sachgüter

Besondere Sach- und Kulturgüter sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

3. Umweltauswirkungen der Planung

3.1. Boden und Wasser

Durch den Bau der Eigenheimsiedlung einschließlich der Verkehrsflächen ist eine Versiegelung der vorhandenen Fläche bzw. des Geltungsbereiches unvermeidbar. Die Bodenversiegelung wird der natürliche Wasserhaushalt des Bodens nachhaltig beeinträchtigt. Für das Niederschlagswasser sind deshalb Versickerungsanlagen vorzusehen.

3.2. Tiere/Pflanzen/Landschaft/Biologische Vielfalt

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ sowie „Boden“.
Die Winterlinde im Norden wird durch die Baumschutzsatzung der Gemeinde Oschersleben (Bode) erfasst und muss entsprechend ausgeglichen werden. Auch für die erfasste ruderale mesophile Grünlandfläche muss ersetzt bzw. 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.

Der folgenden erfassten Tatbestände müssen durch die Bebauung ausgeglichen bzw. berücksichtigt werden:

- Ersetzung und Ausgleich einer Winterlinde
- Ausgleich für den Wegfall der ruderalen mesophilen Grünlandfläche (GMF)
- Erhalt der Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten (HHB)

Ein Ausgleich für die Versiegelung der Flächen im Geltungsbereich wird entsprechend vorgeschlagen. Soweit wie möglich soll die vorhandene Strauch-Baumhecke im südlichen Bereich des Geltungsbereiches als Abgrenzung erhalten bleiben.

Der Termin für die Baufeldfreimachung soll außerhalb der Brut- und Fortpflanzungsperiode als Mindestanforderung des Artenschutzes festgelegt werden.

3.3. Schutzgut Mensch

Eine Beeinträchtigung der Bewohnerinnen und Bewohner in Klein Oschersleben im Wirkungskreis des Vorhabens ist nicht erkennbar. Die Verkehrsbelastungen durch die neue Eigenheimsiedlung werden geringfügig zunehmen.

3.4. Schutzgebiete

Durch den vorliegenden B-Plan wird durch die geplante Bebauung die Versickerungsfläche reduziert. Wichtuge 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 Bäume auf dem Planungsgebiet sind entsprechende Ersatzpflanzungen notwendig und werden vorgeschlagen.

3.5. Kultur- und Sachgüter

Eine Beeinträchtigung dinglicher Kultur- und Sachgüter ist nicht gegeben.

4. Maßnahmen

Durch das Bauvorhaben ergeben sich Beeinträchtigungen gegenüber den vorhandenen Tieren und Pflanzen. Im Geltungsbereich muss eine Winter Linde gefällt und ersetzt werden. Durch eine standortgerechte Neuanpflanzung im Gebiet östlich des Geltungsbereiches kann dieser Baum ersetzt werden. Zusätzlich müssen durch den möglichen Wegfall der Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten (HHB) im südlichen Geltungsbereich ein Ausgleich mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Dieser Ausgleich kann im östlich angrenzenden Gebiet vorgesehen werden.

Die Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushaltes wird durch die Versickerung auf dem Baugrundstück etwas vermindert.

Für die Beurteilung der Veränderungen an Natur und Landschaft werden deren Elemente zu den Biotoptypen zusammengefasst und im Bestand in der geplanten Situation (Planung) bewertet und in der ökologischen Bilanzierung gegenübergestellt. Als Bewertungsmaßstab wird die Richtlinie „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt; MBl. LSA Nr. 53/2004, S. 685 ff.) verwendet. Siehe hierzu die Ausführungen im B-Plan Begründung.

Die Grünflächen im Geltungsbereich sind als offener und bewachsener Boden anzulegen und zu unterhalten. Stein-/Kies-/Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.

5. Alternativen

Die Stadt Oschersleben (Bode) ist Eigentümerin der geplanten Fläche, die nicht mehr als gärtnerische Fläche genutzt werden kann. Die Fläche wird für Kleingarten nur im geringen Umfang benötigt, so dass diese Flächen genutzt werden können. Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Stadt Oschersleben 2021 und im Wohnbaulandkonzept Stadt Oschersleben 2015 werden diese frei werdende Kleingartenflächen für die Wohnbauentwicklung vorgeschlagen. Im Wohnbaulandkonzept wurde für die nächsten 15 Jahre einen Bedarf von ca. sieben bis acht Bauplätzen ermittelt. Durch weitere Potenzialflächen für die Baulandentwicklung in Klein Oschersleben liegt eine zwingende Erforderlichkeit für die Ausweisung nicht vor. Aus diesem Grund muss der Eingriff der Eigenheimsiedlung so gering wie möglich auf den Naturhaushalt gestaltet werden.

Falls das Baugebiet nicht entwickelt werden würde, wäre natürlich der Eingriff auf die Natur und die Landschaft nicht vorhanden. Eine Verschlechterung der Bedingungen für Natur und Landschaft wäre nicht gegeben.

5.1. Standort

Die formalen Voraussetzungen für die Festlegung eines Geltungsbereiches für einen Bebauungsplan in Klein Oschersleben sind gegeben. Das Grundstück liegt im Eigentum der Stadt. Die Überprüfung möglicher Beeinträchtigungen europarechtlich geschützter Arten durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplans hat ergeben, dass eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände und eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der betroffenen Arten bei der Berücksichtigung der erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden kann.

Der Standort in Klein Oschersleben und damit der Eingriff in den Naturhaushalt ist durch die Größe des Geltungsbereiches und die Anbindung an die vorhandene Siedlungsstruktur relativ gering. Es sind maximal 10 Baugrundstücke geplant. Soweit wie möglich soll die vorhandene Grünflächenstruktur im Geltungsbereich erhalten werden. Zu denken ist an die Integration der vorhandenen Strauch-Baumhecke im südlichen Bereich, die ein besonders geschützter Biotop (§30 BNatSchG, §22 NatSchG LSA) darstellt. Außerdem soll ein Ausgleich für den Eingriff in der näheren Umgebung erfolgen.

5.2. Null-Variante

Grundsätzlich sind Bauflächenausweisungen über die Landesvorgaben hinaus auch im städtischen Interesse, weil die Stadt Oschersleben insgesamt eine Stadt ist, deren Bevölkerungszahl rückgängig ist. Alle Prognosen bestätigen diese Entwicklung und weisen eine rückläufige Einwohnerzahl aus. Ein Verzicht ist möglich, aber nicht sinnvoll.

5.3. Inhaltliche Varianten

Das Ziel des Bebauungsplans ist es, Bauland im Ortsteil Klein Oschersleben für junge Familien zu schaffen. Im Wohnbaukonzept 2015 wurden die Flächen als potenzielle Wohnbauflächen ermittelt, weil die Kleingartennutzung im Geltungsbereich rückläufig ist. Alternative Wohnbauflächen existieren zusätzlich in Klein Oschersleben.

6. Ökologische Bilanzierung

6.1. Kompensationsbedarf

Bei Eingriffen in den Naturhaushalt z. B. bei der Überbauung einer gärtnerischen Fläche sind die Eingriffsfolgen, der Kompensationsbedarf zu ermitteln und die erforderlichen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen festzusetzen. Grundlage für die in der Begründung zum Bebauungsplan vorgenommene Bewertung ist das nach dem Bewertungsmodell in Sachsen-Anhalt geforderte Eingriffs- und Ausgleichsbilanz, die in der Begründung zum Bebauungsplan nachgewiesen worden ist.

6.2. Biotopwert

Derzeit liegt der Geltungsbereich mit 11.555 m^2 auf einer Kleingartenfläche, die im Flächennutzungsplan entsprechend ausgewiesen ist. Innerhalb der Baugrenzen kann eine Fläche von 8.027 m^2 entsprechend genutzt werden. Nach Möglichkeit sind außerhalb der Baugrenzen Grünflächen vorzusehen. Die Verkehrsflächen betragen 1.155 m^2.

6.3. Planwert

6.3.1. Baulandflächen

Die tatsächlich überbaute Fläche beträgt aktuell 8.027 m2 im Geltungsbereich. Hinzu kommen 1.155 m2 Verkehrsflächen. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 vorgegeben. Diese Fläche entspricht dem Biotoptyp „Bebaute Flächen“ und haben einen Biotopwert 0. Es bleiben noch 2.373 m2 Fläche für Rasenflächen, Grünflächen und Hausgärten übrig. Der Planwert beträgt 7.

6.3.2. Ausgleich

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgte in der Begründung. Baumfällungen sind außer der Winter Linde nicht vorgesehen.
Lt. artenschutzrechtlicher Prüfung muss die Winterlinde im Planungsgebiet ersetzt werden. Die Strauch - Baumhecke im südlichen Bereich des Plangebietes stellt ein besonders geschütztes 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 im Osten angrenzende Fläche bietet die Möglichkeit, Ausgleichsmaßnahmen durch Aufwertung der Fläche ortsnah durchzuführen. Die Winter Linde ist auszugleichen, aber auch für die Flächen des ruderalen nesophilen Grünlandes (GMF). Für die Überbauung der Kleingartenflächen sind außerdem Ausgleichsflächen bzw. die ökologische Aufwertung von vorhandenen Flächen in Klein Oschersleben vorzusehen.

Wie in der Abb. 2 zu erkennen ist, sollte die Ausgleichsfläche ortsnah und nordöstlich vorgesehen werden. Falls keine ökologische Aufwertung geplant ist, sollte eine Kompensationsfläche von 11.115 vorgesehen werden.

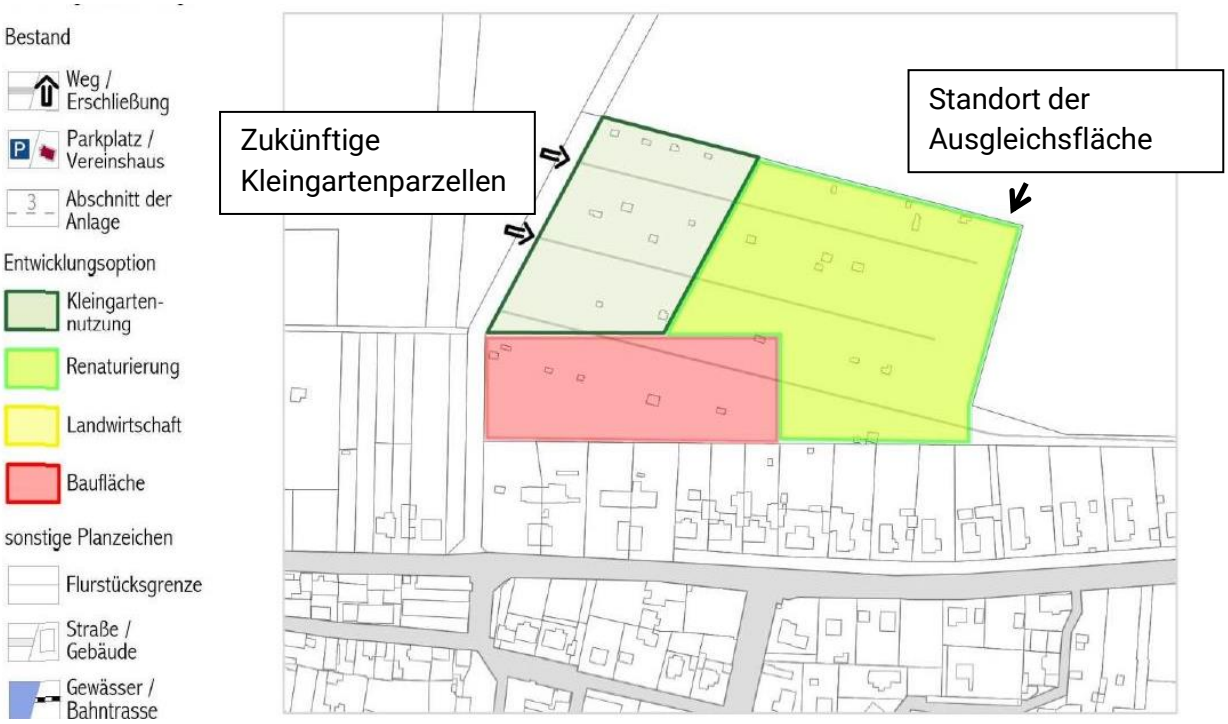


Abbildung 2: Vorschlag für den Standort der Ausgleichsmaßnahmen in Klein Oschersleben

6.4. Monitoring

Die Kompensationsmaßnahmen in Form von den notwendigen Anpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes auszuführen. Die Stadt Oschersleben (Bode) muss durch periodische Kontrolle der Ausgleichsflächen sicherstellen, dass die Anpflanzungen auch erfolgreich durchgeführt werden.

7. 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)

BÖREGIO 2021: Artenschutzrechtliche Prüfung, Gutachten im Auftrag der Stadt Oschersleben, Braunschweig

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

Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt 2004: Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt)

Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt 2006: Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt; Änderung

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 (Gehölz-schutzsatzung) der Stadt Oschersleben (Bode) und Ihrer Ortsteile, Amtsblatt der Stadt Oschersleben Nr.5/2007

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

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)

Anlage:
Untersuchungsgebiet der artenschutzrechtlichen Prüfung

Feldhamster
Umkreiskartierung
Winterlinde
Geltungsbereich
Ruderales
mesophiles
Grünland (GMF)
Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten (HHB)

Artenlisten des Untersuchungsgebiet (15.10.2021)

FLORA

Artenliste Wiesenfläche nördlicher Bereich des Plangebiets
Achillea millefolium
Arrhenatherum elatius
Artemisia vulgaris
Ballota nigra
Bellis perennis
Centaurea jacea
Cirsium arvense
Convolvulus arvensis
Crepis capillaris
Erigeron annuus
Festuca pratensis
Festuca rubra arundinacea
Geranium pyrenaicum
Lactuca serriola
Plantago lanceolata
Poa pratensis
Rosa corymbifera
Salvia pratensis
Saponaria officinalis
Silene coronaria
Silene latifolia
Solidago canadensis
Tanacetum vulgare
Taraxacum sect. Ruderalia
Thinopyrum intermedium
Tymus vulgaris
Trifolium pratense
Trifolium repens
Trigonella foenum-graecum
Urtica dioica
Vicia faba

Nach Baumschutzsatzung die Stadt Oschersleben betroffene Bäume

Art	BHD	Umfang	Höhe	GPS
Winterlinde	26cm	90cm	10m	32U06607985764824

FAUNA

Falter
Aglais io
Lycaena phlaeas
Lycaena virgaureae
Maniola jurtina
Pieris brassicae
Pieris napi
Polymmatus amandus
Polymmatus icarus
Vanessa atalanta
Vanessa cardui

Heuschrecken
Chorthippus parallelus
Conocephalus dorsalis
Metrioptera roeselii
Tetrix cepero

Wildbienen
Bombus hortorum
Bombus lapidarius
Bombus pascuorum
Bombus terrestris
Xylocopa vialacea