

Land Sachsen- Anhalt	Bebauungsplan Nr.: 9/2018 nach Bau GB §13 b „Am Goldbach“ der Stadt Oschersleben (Bode) OT Altbrandsleben
Landkreis Börde	3. Entwurf
Stadt Oschersleben (Bode) OT Altbrandsleben	Seite 1-18

3. Entwurf des Bebauungsplanes Nr.: 9/2018 „ Am Goldbach“ der Stadt Oschersleben (Bode) Ortsteil Altbrandsleben

Begründung- 3. Entwurf

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben
2. Rechtsgrundlagen
3. Begründung des gewählten Verfahrens
4. Planungsgrundlagen
 - 4.1. Raumordnung
 - 4.2. Raumbedeutsamkeit
 - 4.3. Flächennutzungsplan und Wohnbaulandkonzept
5. Bestand und Situation
 - 5.1. Tatsächliche Nutzung
 - 5.2. Lage
 - 5.3. Landschaft
6. Planerische Festsetzungen
 - 6.1. Städtebauliches Konzept
 - 6.2. Art der baulichen Nutzung
 - 6.3. Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3.1. Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Baumassenzahl (BMZ)
 - 6.3.2. Höhe der Baulichen Anlagen
 - 6.3.3. Zahl der Vollgeschosse
 - 6.3.4. Überbaubare Fläche
 - 6.3.5. Bauweise
7. Erschließung
 - 7.1. Verkehrserschließung

Fassung vom 30.03.2022

Land Sachsen- Anhalt	Bebauungsplan Nr.: 9/2018 nach Bau GB §13 b „Am Goldbach“ der Stadt Oschersleben (Bode) OT Altbrandsleben
Landkreis Börde	3. Entwurf Seite 1-18
Stadt Oschersleben (Bode) OT Altbrandsleben	

7.2. Ver - und Entsorgung des Gebietes

- 7.2.1. Abfallentsorgung
- 7.2.2. Niederschlagswasser
- 7.2.3. Schmutzwasser
- 7.2.4. Trinkwasser
- 7.2.5. Telekommunikation
- 7.2.6. Stromversorgung
- 7.2.7. Löschwasser

8. Kultur und sonstige Sachgüter

9. Grünordnung

9.1. Schutzgut Mensch

9.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

9.3. Schutzgut Boden

9.4. Schutzgut Wasser

- 9.4.1. Grundwasser
- 9.4.2. Gewässer
- 9.4.3. Hochwasser

9.5. Schutzgut Luft und Klima

9.6. Schutzgut Landschaft

9.7. Schutzgut biologische Vielfalt

9.8. Schutzgebiete

10. Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter

10.1. Alternativen/ Begründung zum Standort

11. Auswirkungen auf die Umwelt bei Durchführung der Planung

- 11.1. Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet
- 11.2. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Land Sachsen- Anhalt	Bebauungsplan Nr.: 9/2018 nach Bau GB §13 b „Am Goldbach“ der Stadt Oschersleben (Bode) OT Altbrandsleben
Landkreis Börde	3. Entwurf
Stadt Oschersleben (Bode) OT Altbrandsleben	Seite 1-18

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

1. Allgemeine Angaben

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

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

2. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I.S. 3634)
- Raumordnungsgesetz(ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. IS.2986), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. IS.2808)
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen- Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA Nr. 9/2015, ausgegeben am 28.04.2015), letzte Änderung durch §§ 1u.2 d.G. v. 30.10.2017 (GVBl.LSA S.203)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen- Anhalt vom 16.02.2011(GVBl. LSA 2011 S.160)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) vom 17.05.2006 (Amtsblätter der betroffenen Landkreise, in Kraft getreten am 01.Juli 2006), zuletzt geändert am 02.12.2010
der Regionaler Entwicklungsplan befindet sich derzeit in Aufstellung
veröffentlicht wurde:
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg zum 2.Entwurf beschlossen zur Trägerbeteiligung und öffentlichen Auslegung durch Beschluss der Regionalversammlung (RV 07/2020) am 29.09.2020

Fassung vom 30.03.2022

Land Sachsen- Anhalt	Bebauungsplan Nr.: 9/2018 nach Bau GB §13 b „Am Goldbach“ der Stadt Oschersleben (Bode) OT Altbrandsleben
Landkreis Börde	3. Entwurf
Stadt Oschersleben (Bode) OT Altbrandsleben	Seite 1-18

3. Begründung des gewählten Verfahrens

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

- Einbeziehung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt an den im Zusammenhang bebauten Ort. Er liegt im südlichen Bereich im Innenbereich zwischen zwei straßenbegleitend bebauten Grundstücken. Der Außenbereich beginnt hinter einer gedachten Linie an den Außenwänden der vorhandenen Gebäude. Damit liegt der größere zur Bebauung vorgesehene Grundstücksteil im Außenbereich.

- Nutzung

Der Geltungsbereich soll ausschließlich der Wohnnutzung dienen. Die beiden Nachbarbebauungen dienen ebenfalls ausschließlich der Wohnnutzung.

- Grundfläche

Der Geltungsbereich hat eine max. Grundfläche von ca. 2740 m² und überschreitet damit nicht den zulässigen Maximalwert von 10 000 m².

- Umweltverträglichkeit

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

- Schutzgüter

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

- Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Ein ca. 2240 m² großer Teil der Grundstücksfläche, der zur Bebauung mit einem ausschließlich der Wohnnutzung dienenden Gebäude vorgesehen ist, liegt im Landschaftsschutzgebiet „Hohes Holz, Saures Holz mit östlichem Vorland“.

Eine Fläche von ca. 1030 m² Größe der im Landschaftsschutzgebiet liegenden Grundstücksfläche wurde bereits anthropogen genutzt und weist nicht die typischen Merkmale eines LSG auf.

Der Antrag auf Änderung der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes wurde eingereicht.

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

4. Planungsgrundlagen

4.1.Raumordnung

Altbrandsleben ist ein Ortsteil der Stadt Oschersleben (Bode) und liegt in der westlichen Magdeburger Börde. In dem 2. Entwurf des regionalen Entwicklungsplanes für die Region Magdeburg, der sich in Aufstellung befindet, hat die Stadt Oschersleben (Bode) die Funktion eines Mittelzentrums.

Der Ortsteil Altbrandsleben liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Hohes Holz, Saures Holz mit östlichem Vorland“. Nur die vorhandene Bestandsbebauung ist aus dem

Landschaftsschutzgebiet ausgenommen. Das Landschaftsschutzgebiet ist Vorranggebiet für Natur und Landschaft mit dem Potenzial für Tourismus und Erholung.

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

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

4.2. Raumbedeutsamkeit

Das geplante Vorhaben ist unter Bezug auf § 13 (2) Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen- Anhalt (LEntwG LSA vom 23. April 2015) nicht raumbedeutsam. Raumbeanspruchende sowie raumbeeinflussende Wirkungen sind nicht zu erwarten. Die Stellungnahme der regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg bestätigt dies.

4.3. Flächennutzungsplan und Wohnbaulandkonzept



Altbrandsleben
Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Altbrandsleben
Auszug aus dem Wohnbaulandkonzept

Eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem fortgeltenden Teil- Flächennutzungsplan ist wegen der teilweisen Lage des Geltungsbereiches im Landschaftsschutzgebiet nicht möglich. Der Stadtrat der Stadt Oschersleben (Bode) hat am 09.06.2020 den Aufstellungsbeschluss (Beschluss Nr.: OC/2020/178) für einen neuen Flächennutzungsplan gefasst. In diesen neu aufgestellten Flächennutzungsplan wurde die Wohnbaufläche übernommen. Der Bebauungsplan wird gem. § 13 b BauGB aufgestellt und gem. § 13 Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Das Wohnbaulandkonzept wurde für die Einheitsgemeinde auf Grundlage der Bevölkerungsentwicklung erstellt.

Es wurden die notwendigen Wohnbauflächen ermittelt und mit den verfügbaren Wohnbauflächen abgeglichen.

Für Altbrandsleben wurde ein Bedarf von 3,6 Grundstücken ermittelt.

Zur Verfügung stehen derzeit "An der Schmiedebreite" 2 Grundstücke.

Daraus ergibt sich ein Defizit von 1,6 Grundstücken. Das Wohnbaulandkonzept soll der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung dienen und diese räumlich steuern. Wegen des demografischen Wandels und dem daraus resultierendem Rückgang der Bevölkerung, der sich besonders in den ländlichen Regionen bemerkbar macht,

Land Sachsen- Anhalt	Bebauungsplan Nr.: 9/2018 nach Bau GB §13 b „Am Goldbach“ der Stadt Oschersleben (Bode) OT Altbrandsleben
Landkreis Börde	3. Entwurf
Stadt Oschersleben (Bode) OT Altbrandsleben	Seite 1-18

sollen möglichst wenig Flächen im Außenbereich der Bebauung zur Verfügung gestellt werden.

Das Grundstück des Bauherren liegt zwischen zwei neu bebauten ausschließlich der Wohnnutzung dienenden Grundstücken an einer Gemeindestraße mit der notwendigen Erschließung.

5. Bestand und Situation

5.1. Tatsächliche Nutzung

Der größere Teil des Geltungsbereichs ca. 3350 m² ist eine ungenutzte Gartenfläche mit Rasen, Obst- und Laubbäumen, der kleinere Teil ca. 1210 m² wird forstwirtschaftlich genutzt.

Das Grundstück wurde bis 1990 landwirtschaftlich zur Putenmast genutzt.

Die geschotterte Zufahrt, der Putenstall an der nördlichen Grundstücksgrenze, ein Gartenhaus mit Geräteschuppen im westlichen Grundstücksbereich und eine Garage im südlichen Bereich neben der Zufahrt sind noch vorhanden, werden jedoch nicht mehr genutzt.

Etwa die Hälfte des Putenstalles und das Gartenhaus mit Geräteschuppen befinden sich im Landschaftsschutzgebiet.

5.2. Lage

Der Geltungsbereich ist umgrenzt

im Osten von den Grundstücken Am Goldbach 19, 23 und 25,

im Süden von der Dorfstraße „Am Goldbach“

im Westen von dem Grundstück Am Goldbach Nr.: 27 und dem Landschaftsschutzgebiet

im Norden vom Landschaftsschutzgebiet

5.3. Landschaft

Der Geltungsbereich liegt in einer typischen Bördelandschaft. Sie ist überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung wegen der guten Böden geprägt. Die vorhandenen Waldgebiete mit östlichem Vorland wurden als Landschaftsschutzgebiet „Hohes Holz, Saures Holz mit östlichem Vorland“ durch die VO des Landkreises Börde vom 12.11.1997 (veröffentlicht im Amtsblatt für den Bördekreis Nr.14 v. 18.11.1997), zuletzt geändert durch die VO der Landkreises Börde zur Änderung der VO über die Unterschutzstellung des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Hohes Holz, Saures Holz mit östlichem Vorland“ in der Gemarkung Seehausen (VO v. 02.06.2000, veröffentlicht im Amtsblatt für den Bördekreis Nr.11 v. 16.06.2000), unter besonderen Schutz gestellt.

Land Sachsen- Anhalt	Bebauungsplan Nr.: 9/2018 nach Bau GB §13 b „Am Goldbach“ der Stadt Oschersleben (Bode) OT Altbrandsleben
Landkreis Börde	3. Entwurf
Stadt Oschersleben (Bode) OT Altbrandsleben	Seite 1-18

6. Planerische Festsetzungen

6.1. Städtebauliches Konzept

Der Geltungsbereich erstreckt sich über den im Plan dargestellten Grundstücksteil und hat eine Fläche von ca. 4560 m². Von dieser Fläche liegen 1210 m² als Haselnussplantage im Landschaftsschutzgebiet „Hohes Holz, Saures Holz mit östlichen Vorland“, 3350 m² im Bereich der Bestandsbebauung, jedoch teilweise im Außenbereich. Die Nachbargrundstücke sind offen bebaut, dienen ausschließlich der Wohnnutzung und sind verhältnismäßig groß. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung entspricht nicht der festgesetzten Nutzung im Flächennutzungsplan. Hier ist Dorfgebiet festgesetzt. Da die umgebende Bebauung den Charakter eines reinen Wohngebietes hat, wurde es für den Bebauungsplan übernommen. Dem Dorfgebietscharakter entsprechende Bauungen befinden sich in der Ortsmitte, am Eggenstedter Weg und Am Tempelberg. Der überwiegende Teil der vorhandenen Bebauung Altbrandslebens entspricht eher dem Charakter eines Wohngebietes. Damit der Charakter des Gebietes erhalten bleibt, werden die Festsetzungen für die Nutzung eng auf die geplante Bebauung abgestimmt.

6.2. Art der baulichen Nutzung

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

6.3. Maß der baulichen Nutzung

6.3.1. Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Baumassenzahl (BMZ)

-Grundflächenzahl (GRZ)

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

- Geschossflächenzahl (GFZ)

Eine Geschossflächenzahl (GFZ) wird nicht festgesetzt.

- Baumassenzahl (BMZ)

Eine Baumassenzahl (BMZ) wird nicht festgesetzt.

Land Sachsen- Anhalt	Bebauungsplan Nr.: 9/2018 nach Bau GB §13 b „Am Goldbach“ der Stadt Oschersleben (Bode) OT Altbrandsleben
Landkreis Börde	3. Entwurf
Stadt Oschersleben (Bode) OT Altbrandsleben	Seite 1-18

6.3.2. Höhe baulicher Anlagen

-Traufhöhe

Die Traufhöhe wird nicht festgesetzt
Einzelhaus mit Flachdach und Attika.

- Firsthöhe

Die Firsthöhe wird auf 9,00 m begrenzt.

6.3.3. Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

6.3.4. Überbaubare Fläche

- Baugrenze/ Baulinie

Das Baufeld wird durch eine Baugrenze eingefasst.

6.3.5. Bauweise

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

7. Erschließung

7.1. Verkehrserschließung

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

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

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

Für die zwei notwendigen Stellplätze wird eine Doppelgarage errichtet.

7.2. Ver-und Entsorgung des Gebietes

7.2.1. Abfallentsorgung

Durch den Eigentümer des Grundstückes sind für anfallenden Hausmüll Restmüllgefäße in ausreichender Menge und Größe beim Kommunalservice Landkreis Börde AöR in 39326 Wolmirstedt , Schwimmbadstraße 2a , zu bestellen. (Anschluss- und

Fassung vom 30.03.2022

Land Sachsen- Anhalt	Bebauungsplan Nr.: 9/2018 nach Bau GB §13 b „Am Goldbach“ der Stadt Oschersleben (Bode) OT Altbrandsleben
Landkreis Börde	3. Entwurf
Stadt Oschersleben (Bode) OT Altbrandsleben	Seite 1-18

Benutzungszwang gemäß der Abfallentsorgungssatzung – AES des Landkreises Börde in der zurzeit gültigen Fassung).

Die Restmüllgefäße sind an der öffentlichen Straße zur Abfuhr bereitzustellen.

7.2.2. Niederschlagswasser

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

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

Das Niederschlagswasser ist zur Gartenbewässerung in einer Zisterne aufzufangen. Deren Überlauf ist über einen Schacht in das Gewässer „ Goldbach“ oberirdisch einzuleiten.

Die Einleitung bedarf keiner Genehmigung durch den Fachdienst Natur und Umwelt des Landkreises Börde.

Die Gestaltung der Einleitstelle ist im verrohrten Bereich mit dem Tiefbauamt der Stadt Oschersleben (Bode) und dem Unterhaltungsverband Großer Graben abzustimmen, um die Unterhaltung des Gewässers nicht zu beeinträchtigen.

Zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Gewässerunterhaltung gelten für den angrenzenden 5 m breiten Gewässerrandstreifen die Bestimmungen und Verbote des § 38 WHG i.V. mit § 50 Wassergesetzes Landes Sachsen- Anhalt (WG LSA)

Diese Regelungen sind auf den Außenbereich beschränkt.

7.2.3. Schmutzwasser

Eine öffentliche Schmutzwasserleitung ist in der Gemeindestraße „ Am Goldbach“ nicht vorhanden. Gemäß Abwasserbeseitigungskonzept ist frühestens 2022 eine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen .Die Entsorgung des auf dem Grundstück anfallenden Schmutzwassers obliegt nach § 78 (7) WG LSA demjenigen bei dem es anfällt.

Es muss übergangsweise dezentral über eine biologische Kleinkläranlage mit anschließender Einleitung in ein Gewässer (Goldbach) erfolgen.

Die Art und Weise der dezentralen Entsorgung ist im Zuge des Bauantrags/ Anzeigeverfahrens mit TAV Börde und dem Fachdienst Natur und Umwelt des Landkreises Börde abzustimmen.

7.2.4.Trinkwasser

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

Das Plangebiet ist hier anzuschließen. Der genaue Anschlusspunkt und die Rohrsohle sind im Zuge der Ausführungsplanung mit dem TAV Börde festzulegen.

Wegen der unverhältnismäßig großen Anschlusslänge verlegt der TAV Börde den Anschluss nur bis zu einem Wasserzählerschacht an der Grundstücksgrenze.

7.2.5.Telekommunikation

Die Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom GmbH befinden sich in der Gemeindestraße „ Am Goldbach“. Ein Anschluss ist bei der Deutschen Telekom

Fassung vom 30.03.2022

Land Sachsen- Anhalt	Bebauungsplan Nr.: 9/2018 nach Bau GB §13 b „Am Goldbach“ der Stadt Oschersleben (Bode) OT Altbrandsleben
Landkreis Börde	3. Entwurf
Stadt Oschersleben (Bode) OT Altbrandsleben	Seite 1-18

rechtzeitig (min. 6 Monate vor Baubeginn) zu beantragen. Beschädigungen von Leitungen sind bei der Bauausführung zu vermeiden.

7.2.6. Stromversorgung

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

7.2.7. Löschwasser

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

8. Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Geltungsbereich liegt laut Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Börde in unmittelbarer Nähe eines archäologischen Denkmals. Erdeingriffe in diesem Bereich unterliegen einer Genehmigungspflicht nach §14 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen- Anhalt (DenkmSchG LSA), da die unterirdische Ausdehnung des archäologischen Denkmals unbekannt ist. Eine archäologische Baubeobachtung wird durch das Denkmalfachamt als erforderlich eingeschätzt. Die Bestimmungen nach DenkmSchG LSA gem. §§ 9/3,14/2 und 14/9 sind zu beachten.
Mit der Bauanzeige/-antrag ist ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung zu stellen.

9. Grünordnung

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

Für:

- die Bestandsaufnahme zum Zustand von Natur und Landschaft
- die Abschätzung der Auswirkungen der Planung und
- die Beurteilung der Betroffenheit bzw. Beeinträchtigung von Schutzgütern, hier vorrangig des Landschaftsschutzgebietes

wurden eine naturräumliche Bestandsaufnahme und eine artenschutzrechtliche Einschätzung vom Büro für Umwelplanung Dr. Friedhelm Michael erarbeitet. Für die Beurteilung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf das Landschaftsschutzgebiet und die beabsichtigte Herauslösung einer Teilfläche aus diesem wurden die Biotoptypen flächenmäßig erfasst und bewertet. Die Bilanzierung sieht Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich – und Ersatz

Fassung vom 30.03.2022

Land Sachsen- Anhalt	Bebauungsplan Nr.: 9/2018 nach Bau GB §13 b „Am Goldbach“ der Stadt Oschersleben (Bode) OT Altbrandsleben
Landkreis Börde	3. Entwurf
Stadt Oschersleben (Bode) OT Altbrandsleben	Seite 1-18

vor. Diese werden in den Plan- und Textteil als Festsetzungen aufgenommen.

9.1 Schutzgut Mensch

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

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

9.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Geltungsbereich umfasst einen ungenutzten Garten, sowie eine forstwirtschaftlich genutzte Fläche und liegt im Landschaftsschutzgebiet „Hohes Holz, Saures Holz mit östlichem Vorland“. Die beabsichtigte Herauslösung einer Fläche von 1210 m² aus dem Landschaftsschutzgebiet und Integration in die Bestandsbebauung löst einen Konflikt aus und erfordert eine detaillierte Auseinandersetzung mit den Schutzgütern Tiere und Pflanzen. Zur Beurteilung der ökologischen Aspekte wurde eine naturräumliche Bestandsaufnahme von Frau Dorothee Wolf –Dolata vom Büro für Umweltplanung Dr. Friedhelm Michael erarbeitet.

Zitat aus der naturräumlichen Bestandsaufnahme:

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

Entsprechend der Schutzgebietsverordnung nach § 3(1) werden:

- keine größeren zusammenhängenden Waldflächen angetastet (bleibt erhalten)
- keine Veränderung am bewegten Gelände relief vorgenommen (kleinere wie größere Gehölzkomplexe der freien Landschaft bleiben erhalten, die Kuppen des Hohen & Sauren Holzes bleiben unberührt, gleiches gilt für Kniel und Edelberg)
- der Seehäuser See und Fließgewässerteilstrecken nicht angetastet
- keine geschützten Biotope verändert oder zerstört
- das NSG „Waldfrieden/ Vogelherd nicht angetastet.“

Dem Schutzziel des Landschaftsschutzgebietes nach §3 (2) wird entsprochen, da:

- die landschaftliche Vielfalt, bisherige Bodennutzung und die Feld-Wiese-Wald-Verteilung nicht wesentlich verändert wird
- die Lebensräume der heimischen Pflanzenarten nicht beeinträchtigt werden
- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gesichert bleibt
- die Erhaltung und Entwicklung der Feldgehölze und des Waldes, der Schutz von heimischen standortgerechten Waldgemeinschaften und Waldrändern, die einen abgestuften Übergang in die Feldflur bieten, gewährleistet bleibt

Land Sachsen- Anhalt	Bebauungsplan Nr.: 9/2018 nach Bau GB §13 b „Am Goldbach“ der Stadt Oschersleben (Bode) OT Altbrandsleben
Landkreis Börde	3. Entwurf
Stadt Oschersleben (Bode) OT Altbrandsleben	Seite 1-18

- die Erhaltung der naturnahen Fließgewässer, ihrer Quellbereiche, Ufergehölze und des Grünlandes gewährleistet bleibt
 - die Erhaltung des Seehäuser Sees als größtes zusammenhängendes Stillgewässer des Bördekreises und die Wahrung seines natürlichen Charakters gewährleistet bleibt
 - die Erhaltung der geomorphologischen Besonderheiten, z.B. Steilhängen im Uferbereich des Geesgrabens oder das Zutagetreten des dolomitischen Mergels in der Ampfurther Schweiz gewährleistet bleibt
 - im Landschaftsschutzgebiet vorhandene Naturdenkmale erhalten bleiben
 - die Biotopdiversität zur Bewahrung und Entwicklung der Artenmannigfaltigkeit für Pflanzen und Tiere nicht eingeschränkt wird sowie
 - die Erhaltung der aufgelassenen Gesteins- und Bodenabbaustätten gewährleistet bleibt-
- Zusammenfassend wird festgestellt, dass der Charakterisierung und dem Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes nach §3(2) auch mit einer Herauslösung weiterhin entsprochen wird. Auf der Bebauungsplanfläche kann die natürliche Entwicklung der Vegetation wegen der vorhandenen anthropogenen Überprägung ausgeschlossen werden. Sie ist derzeit bereits eingeschränkt auf den Flächen der vorhandenen Bebauung und der früheren privatgärtnerischen Nutzung. .

Von selbigem Büro wurde von Herrn Marco Jede eine artenschutzrechtliche Einschätzung erarbeitet.

Zitat aus der artenschutzrechtlichen Einschätzung :

- „ Zur Prüfung , ob durch das Vorhaben die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG ausgelöst werden, wurden in Absprache mit der UNB des Bördekreises ausgewählte Tierartengruppen innerhalb des Plangebietes untersucht. Dies waren :
- Fledermäuse- Überprüfung von Vorkommen in den alten Stallanlagen/ Heizhaus?
 - Haselmaus- Nachweis pot. Vorkommen über Fraßspurensuche ?
 - Vögel- Arten erfassen und Lebensraumeignung?
 - Amphibien- Prüfung des Plangebietes zur Eignung als Sommerlebensraum ?
 - Reptilien- Arten erfassen und Lebensraumeignung ?

„ Außer insgesamt 13 nachgewiesenen Vogelarten konnten keine weiteren Arten nachgewiesen werden, welche im besonderen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG zu beachten wären.“

Zur Vermeidung der Auslösung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für die Artengruppe Vögel wird daher folgende Artenschutzmaßnahme empfohlen:

V ASB 1- Bauzeitenregelung/ Baufeldberäumung

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

Der Artenschutz nach den §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. IS. 2542) in der zuletzt gültigen Fassung, ist einzuhalten. Die in der „Artenschutzrechtlichen Einschätzung „, unter Pkt. 3.2. gegebenen Empfehlungen für Artenschutzmaßnahmen sind bei der Durchführung des Bauvorhabens zu beachten und einzuhalten.

Bei Realisierung des Bauvorhabens ist der § 44 BNatSchG für die Artengruppe Vögel zu beachten. (Bauzeitenregelung / Baufeldberäumung) .

Die Empfehlungen werden als Festsetzungen in die Planzeichnung aufgenommen.

Land Sachsen- Anhalt	Bebauungsplan Nr.: 9/2018 nach Bau GB §13 b „Am Goldbach“ der Stadt Oschersleben (Bode) OT Altbrandsleben
Landkreis Börde	3. Entwurf
Stadt Oschersleben (Bode) OT Altbrandsleben	Seite 1-18

9.3. Schutzgut Boden

Durch die geplante Bebauung im Geltungsbereich ist ein Eingriff in das Schutzgut Boden gegeben und sollte auf ein unvermeidliches Maß beschränkt werden.

Die oberen Bodenschichten sind durch die frühere Nutzung als Gartengrundstück und zur Geflügelhaltung (Puten) jedoch vorgeschädigt.

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ=0,4) wird diese auf ein Maß für übliche Wohngrundstücke und das unvermeidliche Maß begrenzt.

Die nicht bebaubaren Grundstücksflächen des Geltungsbereiches sind zu privaten Grün- und Gartenflächen zu entwickeln. Die an der westlichen Grundstücksgrenze vorhandene Hecke mit den Einzelbäumen, die beiden Einzelbäume dort, die Streuobstwiese an der westlichen Grundstücksgrenze hinter der vorhandenen Garage bis zur Baugrenze und die beiden Einzelbäume sind zu erhalten.

Durch den Abriss der Gebäude/-teile erfolgt eine Entsiegelung.

Das Anlegen eines Schottergartens ist aus Sicht des Bodenschutzes und lt.

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt verboten.

- Vegetation

Der Boden war und ist wegen der geringen Größe und der anthropogenen Nutzung für den Anbau von Kulturpflanzen nicht geeignet. Die Gründe hierfür sind in der naturräumlichen Bestandsaufnahme detailliert beschrieben.

-Wasserhaushalt und Ausgleichskörper

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

Laut vorliegendem Baugrundgutachten ist der Boden nicht versickerungsfähig.

Das anfallende Niederschlagswasser ist in einer Zisterne aufzufangen und einer Nutzung (Gartenbewässerung) zu zuführen. Der Überlauf der Zisterne ist in den Goldbach einzuleiten (siehe Pkt.11.4.1.-2.).

- Filter und Puffer

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

Der Geltungsbereich ist eine ungenutzte Gartenfläche und Haselnussplantage.

Das entspricht dem Bodenschutzgesetz.

Hochwertiger landwirtschaftlich genutzter Boden wird nicht in Anspruch genommen.

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

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

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

Land Sachsen- Anhalt	Bebauungsplan Nr.: 9/2018 nach Bau GB §13 b „Am Goldbach“ der Stadt Oschersleben (Bode) OT Altbrandsleben
Landkreis Börde	3. Entwurf
Stadt Oschersleben (Bode) OT Altbrandsleben	Seite 1-18

9.4. Schutzgut Wasser

Die Flächenversiegelungen haben einen negativen Einfluss auf den natürlichen Wasserhaushalt. Durch die Bewässerung des Gartens mit dem anfallenden Niederschlagswasser und dem Einleiten des Überlaufes in ein Gewässer (Goldbach) kann der negative Einfluss verringert werden.

9.4.1. Grundwasser

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

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

Das überschüssige Niederschlagswasser ist über einen Schacht in den verrohrten Teil des Goldbaches einzuleiten. Hierzu ist ein Antrag beim Tiefbauamt der Stadt Oschersleben (Bode) zu stellen.

Bei Einleitung in den offenen Bereich des Goldbaches, ist die Gestaltung der Einleitstelle mit dem Unterhaltungsverband Großer Graben abzustimmen, um die Unterhaltung des Gewässers nicht zu beeinträchtigen.

Zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Gewässerunterhaltung gelten für den angrenzenden 5 m breiten Gewässerrandstreifen die Bestimmungen und Verbote des § 38 WHG i.V. mit § 50 Wassergesetzes Landes Sachsen- Anhalt (WG LSA)

Diese Regelungen sind auf den Außenbereich beschränkt.

9.4.2. Gewässer

Der Goldbach tangiert verrohrt die südliche Grundstücksgrenze.

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

Hierzu bedarf es, entsprechend den Stellungnahmen, einer Abstimmung mit dem TAV Börde, der Stadt Oschersleben (Bode) Tiefbauamt, dem Unterhaltungsverband Großer Graben und einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch den Fachdienst Natur und Umwelt im Baugenehmigungsverfahren (Bauanzeige/-antrag).

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

9.4.3. Hochwasser

Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Hochwasserschutzgebiet oder Überschwemmungsgebiet.

9.5. Schutzgut Luft und Klima

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

Fassung vom 30.03.2022

Land Sachsen- Anhalt	Bebauungsplan Nr.: 9/2018 nach Bau GB §13 b „Am Goldbach“ der Stadt Oschersleben (Bode) OT Altbrandsleben
Landkreis Börde	3. Entwurf
Stadt Oschersleben (Bode) OT Altbrandsleben	Seite 1-18

9.6. Schutzgut Landschaft

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

Die westliche und die östliche Grenze liegen teilweise an der Garten- und Grünfläche der vorhandenen Bebauung „Am Goldbach“ 27 und 25.

Die Bebauung des Geltungsbereiches ist mit seitlichem Grenzabstand von 3,00 m geplant.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf zwei Vollgeschosse und eine Firsthöhe von 9,00 m begrenzt.

Die vorhandenen Bäume und Sträucher an der nördlichen und westlichen Grenze sorgen dafür, dass nur geringe landschaftsvisuelle Beeinträchtigungen hervorgerufen werden.

9.7. Schutzgut biologische Vielfalt

Eine Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt ist in geringem Maße gegeben. Durch die geplante Bebauung und die privatgärtnerische Nutzung ist die Entwicklung einer natürlichen Vegetation auf der Fläche des Bebauungsplanes ausgeschlossen und damit auch die Ausbildung einer biologischen Vielfalt. Diese ist bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt durch die vorhandene Bebauung und frühere privatgärtnerische Nutzung in Teilbereichen eingeschränkt.

9.8. Schutzgebiete

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

Eine Beeinträchtigung des Schutzgebietes durch die Bebauung, die durch den Bebauungsplan zulässig wird, wird wegen anthropogen geprägten Ausgangssituation als gering eingeschätzt.

Zitat aus der naturräumlichen Bestandsaufnahme

„Der Charakterisierung und den Schutzziele des Schutzgebietes wird auch mit einer Herauslösung weiterhin entsprochen. (siehe Pkt. 11.2).“

10. Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter

10.1. Alternativen / Begründung zum Standort

Als Standortalternativen stehen im Ortsteil Altbrandsleben zwei Grundstücke „An der Schmiedebreite“ in Nachbarschaft der denkmalgeschützten Kirche zur Verfügung. Bei Bebauung dieses Grundstückes ist der Umgebungsschutz (Kirche) zu beachten.

Fassung vom 30.03.2022

Land Sachsen- Anhalt	Bebauungsplan Nr.: 9/2018 nach Bau GB §13 b „Am Goldbach“ der Stadt Oschersleben (Bode) OT Altbrandsleben
Landkreis Börde	3. Entwurf
Stadt Oschersleben (Bode) OT Altbrandsleben	Seite 1-18

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

Das Grundstück „ An der Schmiedebreite 19“ Flurstück 279/24 in der Flur 2 hat eine Straßenfrontbreite von 18,00 m, bei jeweils 3 m Abstand zu den Grenzen verbleiben nur 12,00 m für eine Bebauung und ist für das geplante Vorhaben zu schmal.

Das dritte Baugrundstück ist an der Straße „ Zum Tannenberg“ Flurstück 174 in der Flur 1. Leider sind hier die Eigentumsverhältnisse noch immer ungeklärt.

Das vierte Grundstück „ Am Goldbach 14 Flurstück 389 ist zu klein . Zusammen mit dem Flurstück 388 , das sich im Eigentum der Stadt Oschersleben (Bode) befindet wäre es groß genug . Jedoch liegen hier Ver- und Entsorgungsleitungen mit Baulasten.

Bei dem fünften Grundstück „ Zum Tempelberg“ sind die Eigentumsverhältnisse leider auch unklar.

Das Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist privates Eigentum des Bauherren.

Beim Erwerb des Grundstückes vom Landkreis Börde findet sich im Kaufvertrag kein Hinweis auf die Lage im Landschaftsschutzgebiet „ Hohes Holz, Saures Holz mit östlichem Vorland“. Der Bauherr wegen der vorherigen Nutzung und dem Zustand des Grundstückes der Meinung es gehört zum Bestandsbereich der Gemeinde Altbrandsleben und damit innerhalb der Ortslage. Beim Kauf ist er davon ausgegangen, dass er in Flucht des westlichen Putenstallgiebels sein Einfamilienhaus errichten darf.

Das Grundstück liegt jedoch im Außenbereich und im Landschaftsschutzgebiet am Ortsrand an der Gemeindestraße “Am Goldbach“ mit straßenbegleitender offener Bebauung und verkehrlicher und technischer Erschließung.

Die Breite des Grundstückes an der Straße beträgt nur 16,00 m. Nach 34,00 m verbreitert sich das Grundstück auf 40 m und im hinteren Bereich, wo das Eigenheim errichtet werden soll, ist es 70 m breit. Für eine straßenbegleitende Bebauung bzw. im südlichen Bereich bleiben nach Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen nach § 6 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt von min. 3,00 m beidseitig 10,00 m. Zur Pflege des hinteren Grundstücksteiles ist einseitig jedoch eine Zufahrt mit min. 3,50 m Breite erforderlich. Damit bleibt für eine Bebauung mit einem Eigenheim in diesem Bereich eine Breite von 9,50 m.

Der Bauherr plant ein Eigenheim mit 13,00 m Breite.

Die geplante Anordnung des Swimmingpool´s wäre nicht möglich, ebenso der Garage.

Eine Anordnung in der Nähe des Eigenheimes würde im Landschaftsschutzgebiet liegen.

Eine Bebauung im Bereich der Verbreiterung auf 40 m würde, wie die geplante Bebauung, im Außenbereich und im Landschaftsschutzgebiet liegen.

Im nördlichen Grundstücksbereich mit einer Breite von 70 m wäre eine Bebauung auch außerhalb des Landschaftsschutzgebietes, jedoch im Außenbereich, möglich. Da eine Bebauung mit einer Firsthöhe von 9,00 m geplant ist, würde diese den südlichen Nachbarn beeinträchtigen und der Bauherr würde sich in seiner Privatsphäre beeinträchtigt fühlen.

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

Bei der Fläche handelt es sich um einen Teil der Haselnussplantage. Diese wurde zu DDR – Zeiten angelegt um Bodenerosionen bei Starkregen zu verhindern.

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

Land Sachsen- Anhalt	Bebauungsplan Nr.: 9/2018 nach Bau GB §13 b „Am Goldbach“ der Stadt Oschersleben (Bode) OT Altbrandsleben
Landkreis Börde	3. Entwurf
Stadt Oschersleben (Bode) OT Altbrandsleben	Seite 1-18

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

Eine Standortalternative gibt es deshalb nicht.

11. Auswirkungen auf die Umwelt bei Durchführung der Planung

11.1. Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet

Bei Durchführung der Planung wird für das Eigenheim, einen Teil der Zufahrt und den Swimmingpool Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet „Hohes Holz. Saures Holz mit östlichem Vorland“ im Anspruch genommen. Diese Fläche soll aus dem LSG herausgelöst werden. Eine naturräumliche Bestandsaufnahme und artenschutzrechtliche Einschätzung wurden vom Büro für Umweltplanung Dr.F. Michael erarbeitet und sind den Unterlagen als Anlage angefügt.

Besonders schützenswerte Pflanzen- und Tierarten konnten im Geltungsbereich des B- Planes wegen der anthropogenen Nutzung in der Vergangenheit und trotz aufgegebener Nutzung seit einigen Jahren nicht nachgewiesen werden.

Das LSG hat eine Größe von 7300 ha. Die durch die Baumaßnahme in Anspruch genommene Fläche, die aus dem LSG herausgelöst werden soll, hat eine Größe von 2230 m² wovon bereits eine Fläche von ca. 1024 m² dem Bestandsbereich zu zuordnen ist. Hier befindet sich der marode Teil des Stallgebäudes und das Gartenhaus und der Geräteschuppen. Sie werden für den Bau des Eigenheimes abgerissen. Auf der Fläche an der westlichen Grenze wird der Pool im Anschluss an das Eigenheim gebaut. Durch diese Bebauung entsteht eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes am Übergang zu diesem in der Ortsrandlage.

Der Lebensraum für heimische Pflanzenarten wird eingeschränkt.

Zum Ausgleich dieser Beeinträchtigungen finden Entsiegelungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches durch den teilweisen Abbruch der Stallanlage an der nördlichen Grundstücksgrenze, den Geräteschuppen und Gartenlaube und die Entfernung des Bauschuttes statt. Als funktionaler Flächenausgleich für die vorhabenbedingten Versiegelungsflächen wird innerhalb des Landschaftsschutzgebietes eine dauerhafte Flächenextensivierung von Acker (AIB) zu mesophilem Grünland (GMA) vom Büro für Umweltplanung vorgeschlagen. Die Entsiegelungsmaßnahmen und die Flächenextensivierung werden als Festsetzung in die Planunterlage aufgenommen.

11.2. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die durch den Abbruch entstandenen Entsiegelungsflächen von ca.291 m² sind zu Scherrasen (GSB) umzubilden.

Als funktionaler Flächenausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsschutzgebiet (LSG) durch die geplante Bebauung sind 1400 m² intensiv genutzter Acker (AIB) in mesophiles Grünland (GMA) umzuwandeln. Die umzuwandelnde Ackerfläche befindet sich nördlich der Haselnussplantage und wird dann zur Übergangsfläche zwischen forstwirtschaftlicher und landwirtschaftlicher Nutzung. Die Grünlandfläche wird dann gemeinsam mit der Haselnussplantage bei Starkregen verhindern, dass Boden von den Feldern in den Goldbach gelangt und dadurch der Abfluss des Niederschlagswassers aus dem Ort behindert wird.

Land Sachsen- Anhalt	Bebauungsplan Nr.: 9/2018 nach Bau GB §13 b „Am Goldbach“ der Stadt Oschersleben (Bode) OT Altbrandsleben
Landkreis Börde	3. Entwurf
Stadt Oschersleben (Bode) OT Altbrandsleben	Seite 1-18

Die Fläche ist Eigentum des Bauherren und er wird durch die Festsetzung im Bebauungsplan zur Umsetzung, zur Pflege und zum dauerhaften Erhalt der Ausgleichsfläche verpflichtet.

Land Sachsen- Anhalt	Bebauungsplan Nr.: 9/2018 nach Bau GB §13 b „Am Goldbach“ der Stadt Oschersleben (Bode) OT Altbrandsleben
Landkreis Börde	3. Entwurf
Stadt Oschersleben (Bode) OT Altbrandsleben	Seite 1-18