

# Amtliche Bekanntmachung der Stadt Oschersleben (Bode)

## Bauleitplanung der Stadt Oschersleben (Bode)

### Bebauungsplan Nr.01/2022“Eigenheimbau Zum Anger Nr. 4“ im Ortsteil Klein-alsleben

Bekanntmachung über den Aufstellungsbeschluss gem. § 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) und über die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

#### 1) Aufstellungsbeschluss gem. § 1 und 2 BauGB

In seiner öffentlichen Sitzung am 05. April 2022 hat der Rat der Bau-, Wirtschafts- und Umweltausschuss der Stadt Oschersleben (Bode) die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

#### Geltungsbereich

Lage:	an der öffentlichen Straße „Zum Anger“
Flur:	1
Flurstücke:	159/2
Größe:	1.776,0 m <sup>2</sup>
Flurstück:	144/2

Darstellung Geltungsbereich:



Der dargestellte Bereich ist im wirksamen Teil-Flächennutzungsplan Kleinalsleben der Stadt Oschersleben (Bode) als allgemeines Wohngebiet sowie als Grünfläche dargestellt. Für die geplante Errichtung eines Einfamilienhauses ist die Darstellung einer Wohnbaufläche erforderlich.

Das Flurstück 159/2 befindet sich im Außenbereich. Eine Bebauung ist im Außenbereich unzulässig. Durch den Bebauungsplan wird Baurecht geschaffen

### 2) Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Verfahren haben Bürgerinnen und Bürger die Gelegenheit, an den städtebaulichen Zielsetzungen und Planinhalten durch Stellungnahmen mitzuwirken.

Es ist über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Diese Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgt für Bebauungsplan in Form der Auslegung der Planunterlagen.

Entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 17 der Hauptsatzung der Stadt Oschersleben (Bode) vom 07.08.2021, veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Oschersleben (Bode) am 06.08.2021, wird hiermit bekannt gemacht, dass der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 01/2022 „Eigenheimbau Zum Anger 4“ im Ortsteil Kleinalsleben sowie die dazugehörige Begründung zur allgemeinen Information der Öffentlichkeit in der Zeit vom

## **12. September 2022 bis 14. Oktober 2022**

im Rathaus der Stadt Oschersleben (Bode), Flur des Erdgeschosses, ausliegt.

### 3) Aussagen zum Verfahren

Die Vorprüfung zum Verfahren des Bebauungsplanes hat ergeben, dass keine Umweltprüfung erforderlich ist, weil das geplante Vorhaben sich nicht negativ auf die Umwelt auswirkt. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde das Verfahren gemäß § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 a Abs. 3 Satz 1 BauGB gewählt. Gem. § 13 a BauGB ist bei Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren **ohne Durchführung** einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgestellt wird.

Während des genannten Zeitraumes besteht während der Dienststunden die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Anregungen oder Hinweise können Sie schriftlich, per E-Mail an [planungsabteilung@oscherslebenbode.de](mailto:planungsabteilung@oscherslebenbode.de) oder zur mündlichen Niederschrift bis zum **14. Oktober 2022** im Fachbereich Bauen und Umwelt, Sachgebiet Planung, der Stadt Oschersleben (Bode), Markt 1, 39387 Oschersleben (Bode), I. Obergeschoß, abgegeben werden.

Die Dienststunden sind:

montags	von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr	und	von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr
dienstags	von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr	und	von 13.00 Uhr bis 17.30 Uhr
mittwochs	von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr	und	von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr
donnerstags	von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr	und	von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr
freitags	von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr		

Hinweise:

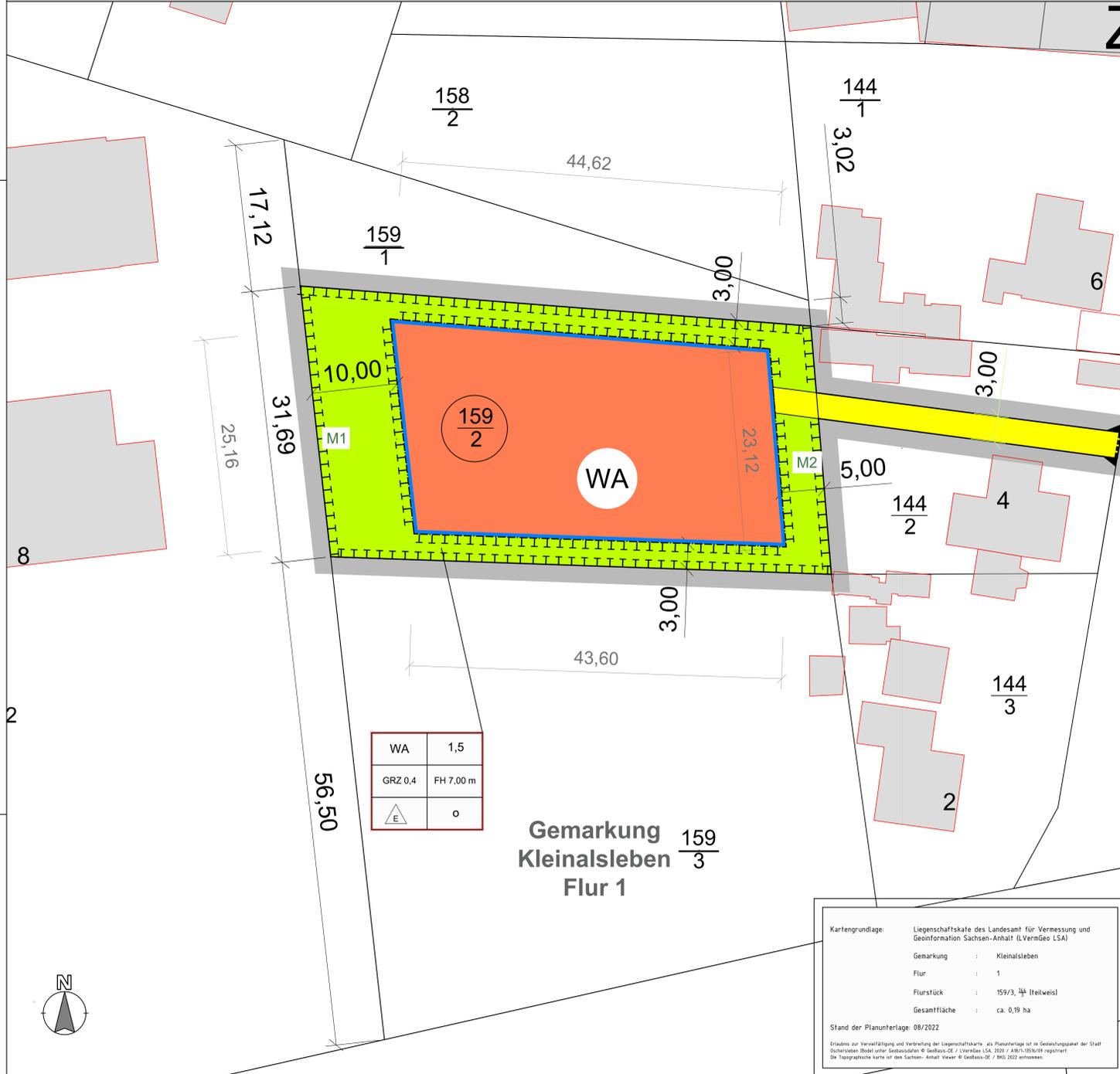
Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern der Plangeber deren Inhalt nicht kannte oder nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Datenschutzinformation

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) in Verbindung mit Art. 6 Abs. 3 Buchstabe b DSGVO und § 3 Baugesetzbuch (BauGB). Weitere Informationen entnehmen Sie bitte der Datenschutzinformation im Rahmen der Bauleitplanung.

Stadt Oschersleben (Bode), den 02. September 2022

gez. Kanngießler  
Bürgermeister



Gemarkung Kleinalsleben  
Flur 1  
159/3

WA	1,5
GRZ 0,4	FH 7,00 m
△	○

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo LSA)

Gemarkung	: Kleinalsleben
Flur	: 1
Flurstück	: 159/3, 1/2 (Teilweis)
Gesamtfläche	: ca. 0,19 ha

Stand der Planunterlage: 08/2022

Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung der Liegenschaftskarte als Planunterlage ist in Genehmigungspaket der Stadt Oschersleben (Bode) unter Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2020 / AHN/1-10/16/109 registriert. Die Topographische Karte ist dem Sachsen-Anhalt-Vierer © GeoBasis-DE / BKG, 2022 entnommen.

Zeichenerklärung nach BauGB in Verbindung mit BauNVO und PlanzV

	Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	z.B. 0,2 z.B. 7 m z.B. 1,5
	Gründflächenzahl (GRZ), § 16 und § 19 BauNVO	
	Höhe der baulichen Anlagen – Firsthöhe (FH) als Höchstmaß in m über Bezugspunkt (Oberkante der Straßenverkehrsfläche vor dem jeweiligen Vorhaben) § 16 BauNVO	
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO	
	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (§§ 22 und 23 BauNVO)	
	Baugrenze	

	nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig, § 22 Abs. 2 BauNVO
	offene Bauweise
	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
	Einfahrtsbereich
	private Straßenverkehrsflächen
	Grünflächen § 9 Abs. 1
	private Grünfläche Nr. 15
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 25a
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

	Sonstige Planzeichen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Maßzahlen in Meter
	hier: Baufenster
	Sonstige Planzeichen ohne Normcharakter
	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenze
	Bezeichnung Maßnahmen nach grünordnerischer Festsetzung:
	Ausgleichsmaßnahmen

	Nutzungsschablone
	1 Art der baulichen Nutzung
	2 Geschosszahl (Höchstmaß)
	3 Grundflächenzahl
	4 Höhe
	5 Art der Häuser
	6 Bauweise
	vorhandene bauliche Anlagen außerhalb des Geltungsbereichs
	vorhandene bauliche Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs
	hier: Carport

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

**Art der baulichen Nutzung**  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)  
Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Wohnhäuser. Innerhalb des Baugrundstückes sind die Nutzungsarten gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 sowie Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

**Maß der baulichen Nutzung**  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - 20 BauNVO)  
Gründflächenzahl GRZ 0,2 (gem. § 17 Bau NVO)  
Zulässige Anzahl der Vollgeschosse max. 1,5  
Höhe baulicher Anlagen TH max. 7,00 m über OK Gelände (Definition TH: Traufhöhe = Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut); Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der angrenzenden Straßenfläche

**Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche**  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 12 - 23 BauNVO)  
Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Im Plangebiet ist nur ein Einzelhaus zulässig. Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze gemäß § 23 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 14 BauNVO dürfen Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

**Festsetzung - Verkehrsflächen**  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Für das Baugrundstück ist eine Grundstückszufahrt in einer Breite von max. 3,00 m und eine Zuwegung für Fußgänger von ca. 1,00 m zulässig.

**Festsetzung - Versorgungstechnische Erschließung**  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 13 und 14 BauGB)  
Niederschlagswasser, welches auf dem privatem Grundstück anfällt, ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

**Grünordnerische Festsetzungen**  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
Um die so genannten Schottergärten zu vermeiden, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB beschlossen und als naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen umgesetzt:  
M1 Auf dem Baugrundstück ist eine Feldheckenstruktur (Typ Strauch-, Baum-, Hecke, überwiegend heimischer Art) in einer Größe von insgesamt 60 m<sup>2</sup> neu anzulegen. Bei der festgesetzten Fläche von insgesamt 60 m<sup>2</sup> und einem Pflanzenverband von 1,5 m + 1,5 m entspricht das insgesamt einer Stückzahl von 30 zu pflanzenden Gehölzen. Dabei sind standortgerechte Gehölze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Anlage der Hecke sind anteilig 10 % Heister zu pflanzen (6 Stück).  
M2 die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist gärtnerisch als Obst- und Gemisegarten bzw. Ziergarten anzulegen. Eine Fläche von 1420 m<sup>2</sup> ist für die Gartengestaltung vorgesehen, dabei sind standortgerechte Gehölze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**Hinweis zum Denkmalschutz:**  
Im Plangebiet befinden sich mehrere Kulturdenkmale. Gemäß § 14 Abs. 9 DenKSchG LSA bedarf es bei Erdarbeiten auf Kulturdenkmälern der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landes Sachsen-Anhalt. Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Außerdem ist zu gewährleisten, dass die Kulturdenkmale in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleiben (Sekundärhaltung). Art, Dauer und Umfang der Dokumentation sind im Vorfeld der Maßnahme rechtzeitig mit dem LDA verbindlich abzunehmen.

**Einschnahmefähigkeit**  
Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften können eingesehen werden bei der Stadt Oschersleben (Bode), FB Bauen und Umwelt, SG Planung, Markt 1, 39387 Oschersleben (Bode), sowie im Internet unter <https://www.oscherslebenbode.de/Home/Wirtschaft-Bauen/Bauen/>

**Öffentlichkeitsbeteiligung**

**Rechtsgrundlagen**  
Grundlagen der Planaufstellung sind:  
1. Baugesetzbuch (BauGB)  
2. Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)  
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV)

Beschlüsse/  
Verfahrensvermerke

**Beschlüsse**

**1. Aufstellungsbeschluss**  
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde in einer öffentlichen Sitzung am 19.04.2022 gemäß § 2 BauGB vom Bau-, Wirtschafts und Umweltausschuss der Stadt Oschersleben (Bode) beschlossen. Es wurde beschlossen, dass das Verfahren nach § 13b BauGB angewandt wird. Der Beschluss wurde ortsüblich am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt der Stadt Oschersleben (Bode) bekannt gemacht.

**2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss**  
Der Bau-, Wirtschafts und Umweltausschuss der Stadt Oschersleben (Bode) hat in seiner öffentlichen Sitzung am \_\_\_\_\_ den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung billigt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

**3. Abwägungsbeschluss**  
Der Bau-, Wirtschafts und Umweltausschuss der Stadt Oschersleben (Bode) hat am \_\_\_\_\_ die vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührenden Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mitgeteilt worden.

**4. Satzungsbeschluss**  
Der Stadtrat der Stadt Oschersleben (Bode) hat in seiner öffentlichen Sitzung am \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan Nr. 02/2022 „Eigenheimbau zum Anger Nr. 4“ Ortsteil Kleinalsleben, Oschersleben (Bode) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Oschersleben (Bode) den \_\_\_\_\_ Bürgermeister  
Siegel

**Verfahren**

**1. Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**  
Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ durch öffentliche Auslegung des Entwurfs bestehend aus der Planzeichnung und Begründung durchgeführt. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ und Fristsetzung bis zum \_\_\_\_\_ beteiligt worden. Die Bekanntmachung für die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte ortsüblich am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt der Stadt Oschersleben (Bode). Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen zeitgleich im Internet-Portal der Stadt Oschersleben (Bode) und des Planungsbüros IP GmbH Westeregeln eingestellt werden.

Stadt Oschersleben (Bode) den \_\_\_\_\_ Bürgermeister  
Siegel

**2. Ausfertigung**  
Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil II) und dem Text (Teil I), in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wird hiermit ausfertigt.

Stadt Oschersleben (Bode) den \_\_\_\_\_ Bürgermeister  
Siegel

**3. Bekanntmachung der Satzung**  
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 02/2022 „Eigenheimbau zum Anger Nr. 4“ Ortsteil Kleinalsleben, Stadt Oschersleben (Bode) ist im Amtsblatt der Stadt Oschersleben (Bode) am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden. Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen zeitgleich im Internet-Portal der Stadt Oschersleben (Bode) und des Planungsbüros IP GmbH Westeregeln eingestellt werden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 S. 1 BauGB) hingewiesen worden.

Stadt Oschersleben (Bode) den \_\_\_\_\_ Bürgermeister  
Siegel

**4. Inkrafttreten**  
Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einschnahme in die Satzung sind am \_\_\_\_\_ 2022 gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Die Satzung ist am \_\_\_\_\_ 2022 in Kraft getreten.

Stadt Oschersleben (Bode) den \_\_\_\_\_ Bürgermeister  
Siegel

**5. Planerhaltung § 215 BauGB**  
Eine nach § 214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden.

Stadt Oschersleben (Bode) den \_\_\_\_\_ Bürgermeister  
Siegel

Satzung

über den Bebauungsplan Bebauungsplan Nr. 02/2022 „Eigenheimbau zum Anger Nr. 4“ Ortsteil Kleinalsleben, Stadt Oschersleben (Bode)

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der zuletzt geänderten Fassung wird nach Beschlussfassung durch den Bau-, Wirtschafts und Umweltausschuss vom \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 02/2022 „Eigenheimbau zum Anger Nr. 4“ Ortsteil Kleinalsleben, Stadt Oschersleben (Bode), bestehend aus der Planzeichnung (Teil I) und dem Text (Teil II), erlassen.

Teil I - Planzeichnung  
Maßstab 1: 250  
Zeichenfestsetzung nach PlanZV  
Teil II - Text  
Textliche Festsetzungen auf Planzeichnung

Stadt Oschersleben (Bode) den \_\_\_\_\_ Bürgermeister  
Siegel



PLANUNGSGEBIET	Stadt Oschersleben Markt 1 39387 Oschersleben ( Bode)
PROJEKT	Bebauungsplan Nr. 02/2022 „Eigenheimbau zum Anger Nr. 4“ Ortsteil Kleinalsleben, Oschersleben (Bode)
PLANINHALT	Planzeichnung nach § 2 BauGB i. V. m. § 12 BauGB
Stand	
Satzung	

**IIP - INGENIEURBÜRO INVEST-PROJEKT GmbH Westeregeln**

OT Westeregeln  
Am Spielplatz 1  
39448 Börde-Hakel

Tel.: +49 (0) 39268-98 33  
Fax: +49 (0) 39268-98 355  
E-Mail: info@iipgmbh.de

Geschäftsführer:  
Frank Jeeewe

Planzeichnung: 1:250

Erneuerbare Energien • Bauleitplanung • Hoch- und Industriebau • Tiefbau

1:\desktop-amBedf\kdaten\32022\22\_16\cad\bebauungsplan 23082022 entwurf.dwg

## Bauleitplanung der Stadt Oschersleben (Bode)

# Bebauungsplan Nr. 01/2022 „Eigenheimbau Zum Anger Nr.4“ im Ortsteil Kleinalsleben

Entwurf Begründung

Ortslage Kleinalsleben



Stand: August 2022

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Angaben zum Baugrundstück	3
2. Ziel und Zweck der Planung	3
3. Planerische Ausgangssituation zur Bauleitplanung	4
3.1 Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt	4
3.2 Regionaler Entwicklungsplan Sachsen-Anhalt	5
3.3. Aussagen zum Teilflächennutzungsplan	5
4. Aufstellungsverfahren	7
5. Plangrundlage	8
6. Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
6.1. Art der baulichen Nutzung	8
6.2. Maß der baulichen Nutzung	8
6.3. überbaubare Grundstücksfläche	9
6.4. Erschließung	9
6.5. Stadttechnische Ver- und Entsorgung	9
6.6. Grünflächen/Vegetation	9
6.7. Denkmalschutz, Archäologie	9
6.8. Boden/ Baugrund / Altlasten	9
6.9. Leitungen/ Baulasten / Wegerechte	10
7. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	10

## 1. Allgemeine Angaben zum Baugrundstück

Bezeichnung:	Bebauungsplan Nr. 01/2022 „Eigenheimbau Zum Anger Nr. 4“ OTKleinalsleben, Oschersleben (Bode)	
Standort:	Land Sachsen-Anhalt Landkreis Börde Stadt Oschersleben (Bode) Ortsteil Kleinalsleben	
Plangebiet:	Gemarkung Kleinalsleben	
Flur:	1	
Flurstück (e): .....	159/2 und 144/2 Teilfläche	ca. 345,0 m <sup>2</sup>
Größe des Plangebietes:		ca. 1.200,0 m <sup>2</sup>

## 2. Ziel und Zweck der Planung

Kleinalsleben ist ein Ortsteil der Stadt Oschersleben (Bode) und wurde am 01.01.2003 eingemeindet.

Der Ort ist ein kompaktes Haufendorf rund um einen zentralen Anger, mit einigen Vier – Seiten - Höfen und dorftypischen baulichen Ergänzungen.

Zur Landstraße hin, hat sich, neben einem größeren Landwirtschaftsbetrieb auf einem ehemaligen LPG Areal, ein Eigenheimbereich entwickelt. Am Nordrand des Orts findet sich ein Teich mit angelagertem Bolzplatz und Tischtennisplatten. Das Ortsbild wird beeinträchtigt durch einige leerstehende Gebäude.

Das Wohnbaupotential besteht in der Ortsmitte an der Chausseestraße sowie am östlichen Ortsrand der Ortslage.

Im Nordwesten der Ortslage wird das Dorfgebiet mit Einfamilienhäusern, die direkt von der kommunalen Straße erschlossen wurden, begrenzt.

Um jungen Familien, nicht nur in der Kernstadt Oschersleben sondern, auch in den Ortsteilen die Möglichkeit zu geben, ansprechenden Wohnraum zu schaffen, entschied sich die Stadt Oschersleben (Bode) zum Förderprogramm „JUNG kauft ALT“ und kleine Bauflächen zu überplanen und somit Baurecht für Ein bzw. Zweifamilienhäusern zu schaffen.

Durch das Förderprogramm „JUNG kauft ALT“ werden junge Menschen finanziell unterstützt, die sich für die Sanierung älterer Wohngebäude interessieren und somit wertvolle Gebäude wieder mit Leben erfüllen.

Zusätzlich möchte die Stadt Oschersleben (Bode) jungen Familien die Möglichkeit geben, sich in den Ortsteilen sesshaft zu machen und damit die Dorfgemeinschaften zu stärken.

Der Bau-, Wirtschafts- und Umweltausschuss der Stadt Oschersleben (Bode) unterstützt die jungen Familien, indem sie die Bauinteressenten bei der Schaffung von Baurecht nach seinen Möglichkeiten unterstützt. In seiner öffentlichen Sitzung hat der Bau-, Wirtschafts- und Umweltausschuss am 05.04.2022 beschlossen im Ortsteil Kleinalsleben einen

Bebauungsplan gem. § 13 B BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufzustellen.

Die zukünftigen Bauherren möchten auf dem Grundstück der Familie ein Eigenheim errichten. Das Grundstück besteht aus zwei Flurstücken.

Das Flurstück 144/2 ist 876,0 m<sup>2</sup> groß und mit einem Eigenheim bebaut. Das Flurstück 159/2 ist 1.776,0 m<sup>2</sup> groß und wird zurzeit als Garten genutzt. Die Zufahrt zum geplanten Eigenheim wird über eine Teilfläche des Flurstücks 144/2 erfolgen. Die Erreichbarkeit des hinteren Flurstücks wird durch ein Wegerecht zu Ungunsten des Flurstücks 144/2 gesichert. Das geplante Eigenheim soll auf dem Flurstück 159/2 errichtet werden.

### 3. Planerische Ausgangssituation zur Bauleitplanung

#### 3.1. Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt

Im Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) werden die aus dem Raumordnungsgesetz abgeleiteten Leitvorstellungen der Raumordnung für das Land Sachsen-Anhalt dargestellt. Die landesbedeutsamen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im LEP-LSA und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg dokumentiert. Zurzeit wird der Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt neu aufgestellt.

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (201



#### 3.2 Regionale Entwicklungsplan (REP) Sachsen-Anhalt

Das Land Sachsen-Anhalt ist nach § 17 Abs. 2 REP in fünf Planungsregionen gegliedert. Der Landkreis Börde und die Stadt Oschersleben (Bode) gehören der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg an.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Aussagen zu den für das Plangebiet relevanten Raumordnungszielen und -grundsätzen finden sich im Regionalen Entwicklungsplan für die Planregion Magdeburg sowie im Zentrale-Orte-Konzept (Anlage 1 zum REP Magdeburg) und sind bei der Bauleitplanung zu beachten.

Nach den zeichnerischen und textlichen Festlegungen des REP Magdeburg 2006 befindet sich der B-Plan-Geltungsbereich in keinem Vorranggebiet, Vorrangstandort und in keinem Vorbehaltsgebiet direkt.

Nach den zeichnerischen und textlichen Festlegungen des REP Magdeburg 2006 befindet sich der B-Plan-Geltungsbereich in keinem Vorranggebiet, Vorrangstandort und in keinem Vorbehaltsgebiet direkt.



Gegenwärtig läuft das Verfahren zur Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplans für die Planregion Magdeburg mit dem 2. Entwurf. Auch im 2. Entwurf des Regionalplanes befindet sich das Plangebiet in keinem Vorrang- oder Vorgehaltsgebiet.

### 3.3. Aussagen zum fortgeltenden Teilflächennutzungsplan:

Der Teilflächennutzungsplan der ehemals eigenständigen Gemeinde Kleinalsleben ist seit dem 18. August 1995 wirksam. Die Gemeinde Kleinalsleben wurde zum 01. Januar 2003 zu Oschersleben eingemeindet.

Werden Gemeinden in ihrem Gebiet geändert oder geht die Zuständigkeit für die Aufstellung, Änderung oder Aufhebung von Flächennutzungsplänen auf eine andere kommunale Körperschaft über, gelten die bestehenden Flächennutzungspläne gem. § 204 Abs. 3 BauGB auch nach einer Gebietsänderung fort.

### **BauGB § 204 Abs. 2**

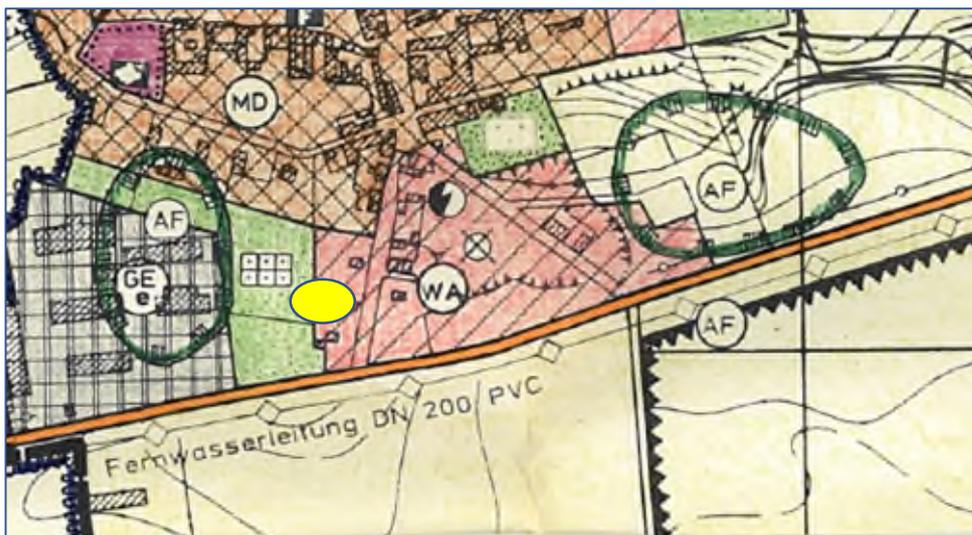
*„Werden Gemeinden in einem Gebiet oder Bestand geändert oder geht die Zuständigkeit zur Aufstellung von Flächennutzungsplänen auf Verbände oder sonstige kommunale Körperschaften über, gelten unbeschadet abweichender landrechtlicher Regelungen bestehende Flächennutzungspläne fort. Dies gilt auch für räumliche und sachliche Teile der*

*Flächennutzungspläne. Die Befugnis und die Pflicht der Gemeinde, eines Verbandes oder einer sonstigen Körperschaft, fortgeltende Flächennutzungspläne aufzuheben oder für das neue Gemeindegebiet zu ergänzen oder durch einen neuen Flächennutzungsplan zu ersetzen, bleibt unberührt.“*

Der Geltungsbereich ist im Teilflächennutzungsplan teilweise als allgemeines Wohngebiet (Flurstück 144/2 und Gartenfläche im Außenbereich (Flurstück 159/2) ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird nicht aus dem Teilflächennutzungsplan entwickelt, das bedeutet, dass das Wohnbaulandkonzept und das Integrierte Stadtentwicklungskonzept für die Ortsteile (ISEK Teil B) fortgeschrieben werden.

In Vorbereitung des neu aufzustellenden Flächennutzungsplans für das gesamte Gebiet der Stadt Oschersleben (Bode) einschließlich aller Ortsteile ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in den neuen Flächennutzungsplan zu übernehmen.

Auszug Teil - FNP Kleinalsleben



## 4. Verfahren

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten

(§ 1 Abs.1 BauGB). Der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs.1 Satz 1 BauGB). Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. (§ 1 Abs.5 BauGB)

Bauleitpläne sollen aufgestellt werden, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Stadt Oschersleben (Bode) hat auf Grund seiner Planungshoheit geprüft, auf welcher gesetzlichen Grundlage Baurecht für das Bauvorhaben geschaffen werden kann.

Mit dem Aufstellungsbeschluss am 05.04.2022 hat der Bau-, Wirtschafts- und Umweltausschuss entschieden, das Verfahren für diesen Bebauungsplan auf der gesetzlichen Grundlage des § 13 b BauGB in Verbindung mit dem § 13 a BauGB aufzustellen.

### **§ 13 b Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren**

Der Bebauungsplan wird gem. § 13 b BauGB (Einbeziehen von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) in Verbindung mit dem § 13 a BauGB aufgestellt.

Tatbestandsmerkmale des § 13 b Abs. 3 BauGB sind u. a., dass Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern aufzustellen sind, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden, d. h. der Aufstellungsbeschluss ist bis zum 31.12.2022 zu beschließen.

Bei Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgestellt werden soll, in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 2 einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe, und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Absatz 1 stattfindet.

## **5. Plangrundlage**

Für die Ausarbeitung der Planung wurde eine amtliche Plangrundlage im Maßstab 1:1000 erstellt, welche den aktuellen Bestand von Topografie und Liegenschaften zu Grunde legt

## 6. Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Im rechtswirksamen Teil- FNP wird das Plangebiet teilweise als allgemeines Wohngebiet und als Gartenfläche dargestellt und soll gemäß § 4 BauNVO in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden. Eine Teilfläche der Kleingartenfläche soll zu Wohnbauland umgesetzt werden. Somit können die vorhandenen Flächen sinnvoll in die Siedlungsentwicklung integriert werden. Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

### § 4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete (WA)

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
- Grundflächenzahl/GRZ 0,4 gem. § 19 BauNVO
- Vollgeschosse: 1,5  
*Gemäß dem städtebaulichen Grundkonzept des Bebauungsplanes wird im Plangebiet eine ein- und maximal eineinhalbgeschossige Wohnbebauung zugelassen. Dies begründet sich aus der vorhandenen angrenzenden Bestandsbebauung heraus.*
- *Als 1,5 - geschossige Bauweise wird eine Konstruktion bezeichnet, bei der es ein Vollgeschoss und ein weiteres Zwischengeschoss im Dachbereich gibt. Dabei kann dieses Zwischengeschoss durch eine zusätzliche Raumbene geschaffen werden, die nicht über die gesamte Grundfläche des Hauses reicht. Es ist außerdem möglich, das*
- Bauweise: Offen
- 2 Stellplätze pro Grundstück sind auf dem Grundstück herzustellen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Firsthöhe des Gebäudes mit max. 7,0 m festgelegt

### 6.3. überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan definiert ein Baufeld über Baugrenzen. Diese orientieren sich überwiegend an den Mindestabständen zu den Nachbargrundstücken. Es soll ein

vorherrschender hoher unversiegelter Grünanteil durch die privaten Gärten erhalten werden.

Innerhalb des Grundstückes 159/2 dürfen nur 20% der Grundstücksfläche überbaut (versiegelt) werden. (159/2 ist 1.776,0 m<sup>2</sup> groß, 20% = 355 m<sup>2</sup>)

#### **6.4. Erschließung**

Die Durchfahrt zum Haus in zweiter Reihe muss als Baulast festgelegt werden auf dem Flurstück 144/2. Eine Zufahrt muss sein, damit bei einem Brand Menschenrettung und Brandbekämpfung möglich sind.

Das geplante Haus liegt etwa 45 m, also weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, deshalb reicht ein geradliniger 1,25 m breiter Zugang. (Liegt das Gebäude mehr als 50 m von der Straße weg, können drei Meter Breite, ausreichend befestigte Zufahrten gefordert werden).

Die Erschließung des Baugrundstücks mit Wasser, Abwasser, Strom und Medien erfolgt über das Grundstück 144/2, Zum Anger Nr.4.

#### **6.5. Stadttechnische Ver- und Entsorgung**

Ver- und Entsorgungsleitungen sind am Plangebiet in der Erschließungsstraße „Am Anger“ vorgerüstet vorhanden.

#### **6.6. Grünflächen / Vegetation**

Prägend für das Bebauungsplangebiet ist der Nutzgarten. Der Bebauungsplan greift in diesen Bestand ein. Zur Sicherung und Bewahrung eines umfangreichen Grünbestands ist im Plangebiet die nicht überbaubare Grundstücksfläche als Obst- und Gemüsegarten bzw. Ziergarten anzulegen.

#### **6.7. Denkmalschutz, Archäologie**

Im Laufe des Verfahrens soll geklärt werden, ob für das Plangebiet begründete Anhaltspunkte bestehen, wonach mit archäologischen Kulturdenkmalen zu rechnen ist. Baumaßnahmen würden demnach dann der denkmalrechtlichen Genehmigung unterliegen und wären archäologisch zu begleiten. Es bestünde zudem eine Dokumentationspflicht nach § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA.

#### **6.8. Boden, Baugrund, Altlasten**

Die in der Kartengrundlage eingetragenen Höhenangaben sind Höhen über NHN. Die **Bodenhöhe** liegt an der **Baufläche** bei ca. **89 m** über NHN. Die Höhe der angrenzenden öffentlichen **Straße** im Bereich Anger Nr.4 liegt bei ca. **91 m** über NHN.

Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Altlasten sind auf dem Grundstück nicht bekannt.

#### **6.9. Leitungen/ Baulasten / Wegerechte**

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden erfolgt eine

### **7. Nachrichtliche Übernahmen**

Das Niederschlagswasser ist in geeigneten Fällen auf dem Grundstück zu versickern ist. Der Grundstückseigentümer hat nach Maßgabe der AEB (Abwasserentsorgungsbedingungen) das Recht, sein Grundstück an die öffentlichen Abwasseranlage zur Entsorgung von Niederschlagswasser anzuschließen, wenn betriebsfertige Abwasserkanäle vorhanden sind. Dieses Recht steht dem Grundstückseigentümer nicht zu, wenn die Möglichkeit besteht, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat das Nichtbestehen dieser Möglichkeit mit nachprüfbaren Unterlagen nachzuweisen. Diese Festsetzung konkretisiert mit dieser Regelung die Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 79 b Wassergesetz Sachsen-Anhalt (WG LSA) zur Niederschlagswasserbeseitigung.