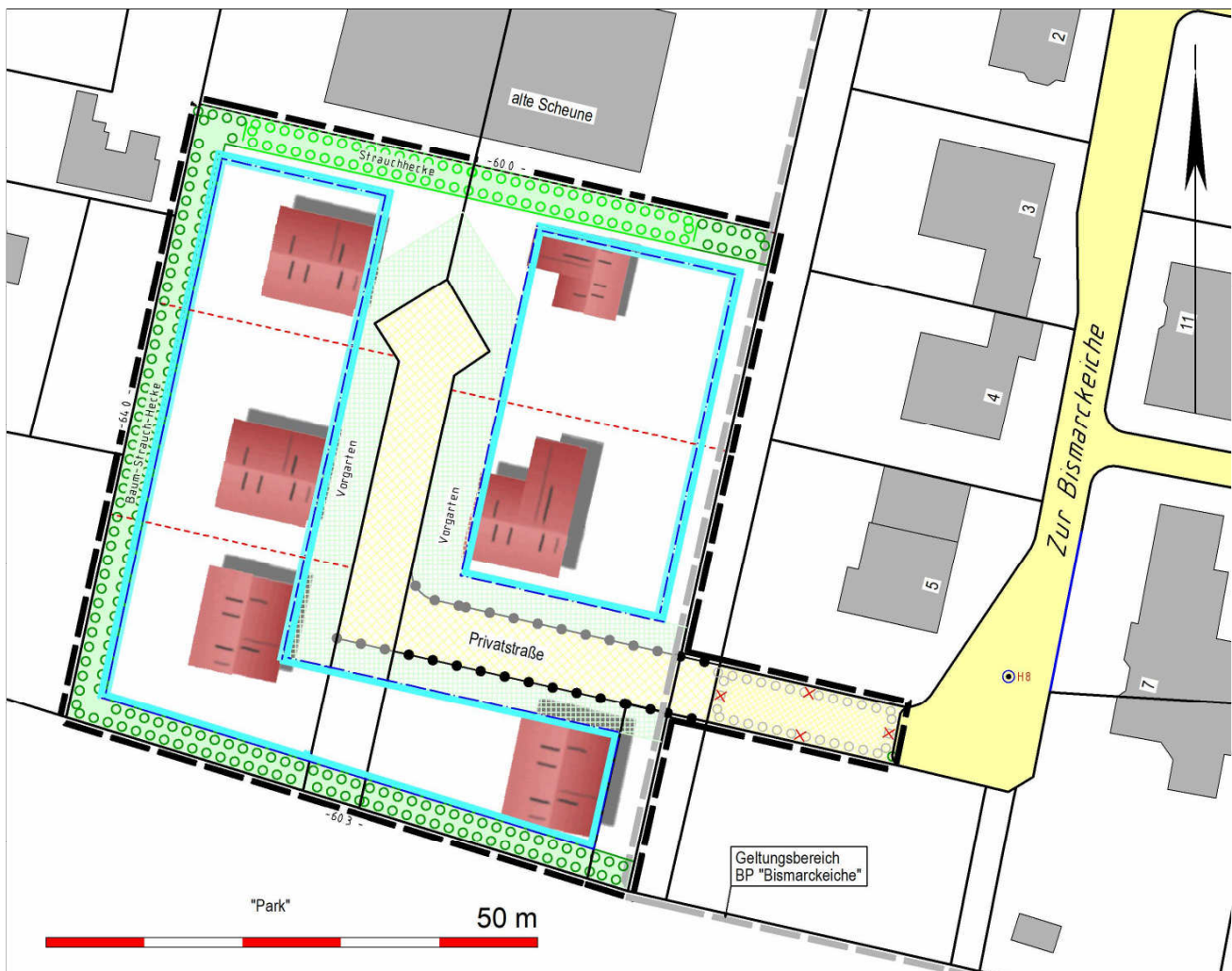


Bebauungsplan nach BauGB § 13b „Zur Bismarckeiche, 2.BA“ - Entwurf

Inhalt:

1. Planteil A: Textliche Festsetzungen
2. Planteil B: Planzeichnung
3. Technische Hinweise zur Ausführung von Vorhaben
4. Begründung mit ökologischer Bilanzierung und Anlagen
 - a. Baugrundbeurteilung - Wackernagel v. 25.08.2021
 - b. Landschaftsplanerisches Gutachten - Reichhoff v. 17.09.2021

Konzept



Bebauungsplan

nach BauGB § 13b

„Zur Bismarckeiche, 2.BA“ - Entwurf

Satzung

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches in der zuletzt geänderten Fassung, + i.V.m. § 8 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), gültig seit dem 01.07.2014, hat der Stadtrat der Stadt Oschersleben (Bode) am _____ den Bebauungsplan "Zur Bismarckeiche, 2.BA" Nr. 5/2018 beschlossen.

Bestandteile der Satzung sind:

1. Satzungsteil A: Textliche Festsetzungen
2. Satzungsteil B: Planzeichnung

weitere Unterlagen sind

3. Hinweise zur technischen Ausführung von Vorhaben
4. Begründung
5. Gutachten zu
 - i. Boden
 - ii. Ökologie

Satzungsteil A: Textliche Festsetzungen

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich liegt am südlichen Rand des Ortsteils Klein Oschersleben. Er wird eingegrenzt im Süden durch einen Park, im Westen und Osten durch vorhandene Wohnbebauung und im Norden durch die Reste einer alten Gutshofanlage.
- (2) Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 58, 59 (tlw.), 171, 172 (tlw.), 174 (tlw.) und 152 der Flur 7 in der Gemarkung Klein Oschersleben. Er hat eine Größe von ca. 4.105,7 m².
- (3) Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung dargestellt, die Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2 Planungsrechtliche Vorgaben

- (1) Der Geltungsbereich ist teilweise als „Außenbereich“ i.S. BauGB § 35 anzusehen. Er schließt „an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ an.
- (2) Gemäß der 2. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes von Klein Oschersleben gehört der Geltungsbereich zu einer Fläche, für die „W“ („Wohnbaufläche“ gem. BauNVO §1 (1)) festgesetzt ist.
- (3) Aus der Landes- und Regionalplanung ergeben sich keine restriktiven Vorgaben. Der Geltungsbereich liegt ca. 450 m von dem südlich verlaufenden Fluß „Bode“ und ca. 145 m von der Bahnlinie Halberstadt-Magdeburg entfernt.

§ 3 Denkmalschutz

- (1)** Der Geltungsbereich liegt im Wirkungsbezugsraum der Denkmale „Schloss Klein Oschersleben“ und „Park Klein Oschersleben“.
Maßnahmen im Geltungsbereich und die äußere Gestaltung von Bauvorhaben unterliegen dem Genehmigungsvorbehalt der zuständigen Denkmalbehörde.

§ 4 Bauliche Nutzung

- (1)** Für die bauliche Nutzung zu den zukünftigen Baugrundstücke wird Folgendes festgesetzt:
- a)** Art der baulichen Nutzung: Reines Wohngebiet („WA“)
 - b)** Maß der baulichen Nutzung:
 - 1.** Grundflächenzahl (i.S. BauNVO §19): GRZ= 0,3
 - 2.** Geschossflächenzahl (i.S. BauNVO § 20 (2)-(4)): GFZ= 0,45
 - 3.** Vollgeschosse (i.S. BauNVO § 20 (1)): 2
 - 4.** Maximale Firsthöhe: Fh=9,0 m.
Bezugshöhe für die Ermittlung der Firsthöhe ist die mittlere Höhe des an das jeweilige Baugrundstück anliegenden Bereichs der Erschließungsstraße.
 - 5.** Einzel-, und Doppelhäuser („E/D“)
 - 6.** Die Stellung der Gebäude ist trauf- oder giebelseitig parallel zur jeweiligen Erschließungsstraße auszuführen.
 - c)** Bauweise: offen („o“)
 - d)** Für jedes Wohnbauvorhaben sind mindestens 2 Pkw-Stellplätze auf den zukünftigen Baugrundstücken vorzusehen.
 - e)** Freiflächen
 - 1.** Die Bereiche zwischen den Baufeldern und den vorgesehenen Verkehrsflächen („Vorgärten“) von jeglicher Bebauung, insbesondere Nebenanlagen (i.S. BauNVO § 14 (1)) freizuhalten.
 - 2.** Die Vorgärten sind i.S. BauO LSA §8 (2) gärtnerisch anzulegen.
Vorgärten dürfen nicht als Lagerflächen genutzt werden.
Beispielsweise ist eine großflächige zusammenhängende Abdeckung des Bodens (bspw. mit mineralischen Materialien; „Schottergärten“) nicht zulässig.
Hiervon ausgenommen sind genehmigte Zufahrten und Pkw-Stellplätze.

§ 5 Erschließung

- (1)** Für die verkehrliche Erschließung der zukünftigen Baugrundstücke erfolgt über eine private Verkehrsanlage.
Die Verkehrsanlage soll an die Anliegerstraße „Zur Bismarckeiche“ angeschlossen werden.
- (2)** Für die Rückführung des Niederschlags- und Oberflächenwassers in den Naturhaushalt ist eine Versickerung vor anderen Maßnahmen vorzuziehen.
Empfehlungen zur Versickerung werden im „Geotechnischen Bericht“ (Wackernagel v. 25.08.2021) gegeben.
Über Art und Umfang der Versickerung ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren zu den baulichen Vorhaben zu entscheiden.
- (3)** Die sonstige technische Erschließung bzw. Ver- und Entsorgung zu vorgesehenen Baugrundstücken ist mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.
- (4)** Grundsätzliche technische Hinweise, die teilweise von den Ver- und Entsorgungsträgern gegeben wurden und der Anlage „Hinweise“ zusammengestellt sind, müssen nicht abschließend sein. Nachbar- und bauordnungsrechtliche Vorgaben sind über die Festlegungen in dieser Satzung hinausgehend immer zu berücksichtigen.

§ 6 Ökologie – Vermeidung und Ausgleich

- (1)** Die Vorgaben zum Schutz der Fauna, der Flora und des Bodens sind grundsätzlich zu beachten.
Unvermeidbare Eingriffe sind auf das erforderliche Maß zu beschränken und ggf. auszugleichen.
- (2)** Bauvorbereitende und bauliche Maßnahmen sind nur in der Zeit v. 01.09. bis zum 28., bzw. 29.02. des Folgejahres zulässig.
Für Abweichungen von diesem Zeitrahmen ist eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erforderlich.
- (3)** Die Festsetzung einer Anpflanzung im Bebauungsplan „Bismarckeiche“ für den Anbindungsbereich der vorgesehenen Verkehrsanlage an die Anliegerstraße „Zur Bismarckeiche“ (auf Flurstück 152) wird aufgehoben.
- (4)** Für den ökologischen Ausgleich der absehbaren Eingriffe in die Ökologie wird Folgendes festgesetzt:
 - a)** An der nördlichen Grenze ist auf einer Länge von rd. 47,0 m und einer Breite von rd. 3,4 m eine Strauchhecke anzupflanzen.
 - b)** An der westlichen und südlichen und einem Abschnitt der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs ist eine Strauch-Baum-Hecke auf einer Breite von rd. 3,4 m anzupflanzen.
 - c)** Die vorhandenen Einzelbäume im Geltungsbereich sollen möglichst erhalten werden. Eine unvermeidbare Entnahme der Bäume muss gesondert ausgeglichen werden.
Die Bereiche für die Anpflanzungen sind in der Planzeichnung dargestellt.
Die Anpflanzungen hat der Vorhabenträger spätestens in der 2. Vegetationsperiode nach Inkrafttreten dieser Satzung auszuführen.
- (5)** Die Gemeinde kann zur Durchsetzung der Anpflanzungen ein Pflanzgebot erlassen.

§ 7 Ordnungswidrigkeit

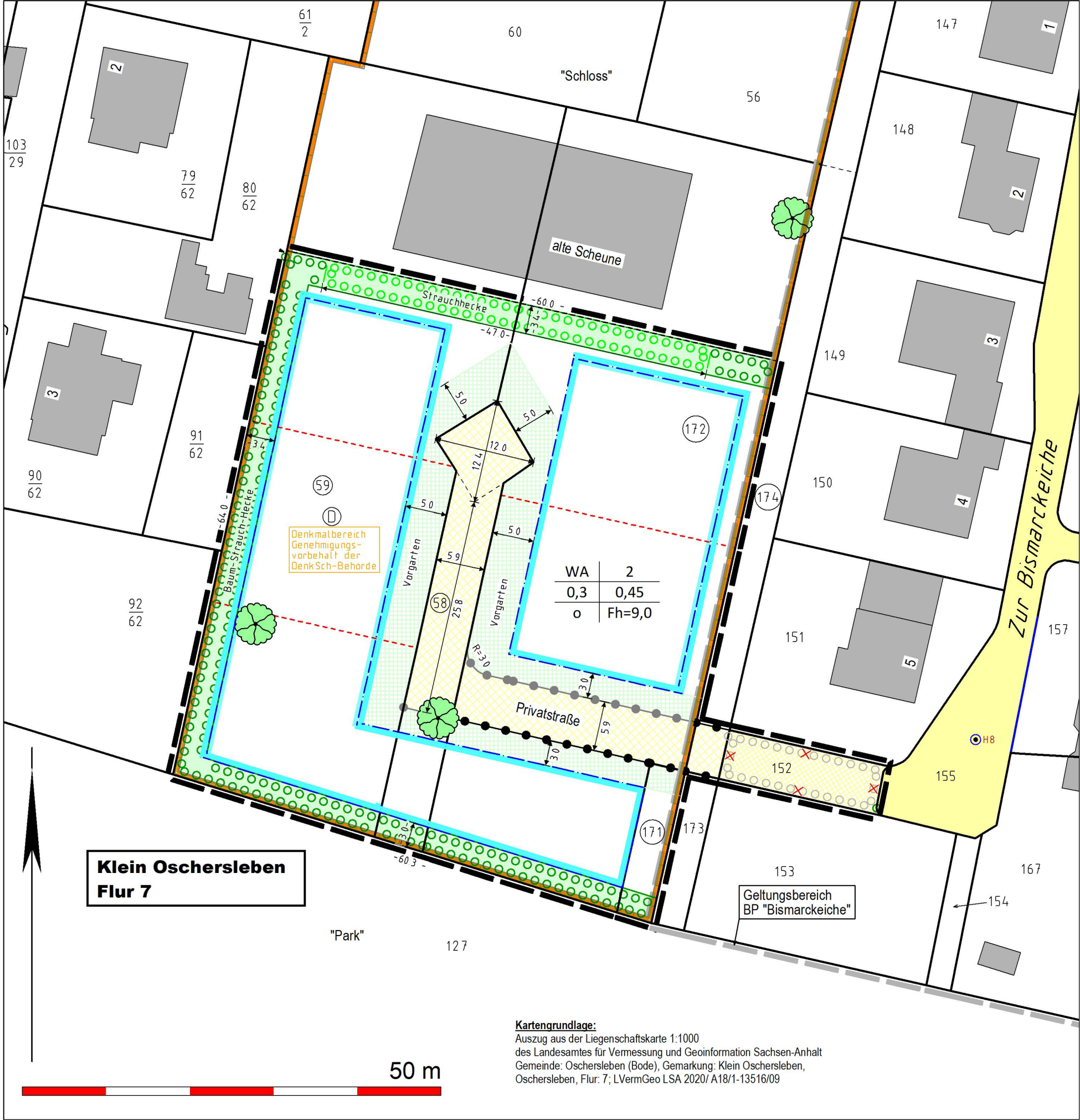
- (1)** Ordnungswidrig handelt, wer im Geltungsbereich dieser Satzung als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig Maßnahmen durchführt oder durchführen lässt, die nicht genannten Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entsprechen. Gleiches gilt für denjenigen, der eine genehmigungsfähige Maßnahme im Sinne dieser Satzung durchführt, ohne die erforderlichen Genehmigungen einzuholen.
Die Ordnungswidrigkeit kann nach §8 (6) Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt mit einer Geldbuße bis zu 5000 Euro geahndet werden.

§ 8 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Oschersleben (Bode), den

Bürgermeister



Bebauungsplan
„Zur Bismarckeiche, 2.BA“
Satzungsteil B: „Planzeichnung“



	Grenze des Geltungsbereichs
	Geltungsbereiche vorhergehender Festlegungen
	Flurstücksgrenze
	vorgesehene Grenze (unverbindlich)
	Gebäude
	(erhaltenswerter) Baum
	Denkmalbereich
	öffentliche Verkehrsfläche
	nicht-öffentliche Verkehrsfl.
	Zone, Abgrenzung (=Flst.Grenze)
	Zone, Abgrenzung
	Baugrenze (darf nicht überschritten werden)
	Grünfläche – Baum-Strauch-Hecke
	Grünfläche - Strachhecke
	Grünfläche aufgehoben
	Vermaßung
	Vorgarten („Freifläche“)

Beispiel für die bauliche Nutzung			
WA	2	Art der überwiegen- enden Nutzung	Geschosse
0,3	0,45	GRZ	GFZ
o	E/D Fh=9,0	Bauweise	Bauart Firsthöhe

Bebauungsplan „Zur Bismarckeiche, 2.BA“ - Entwurf

Technische Hinweise

- **Schutzgüter**

Die Rechtsnormen zu den Schutzgütern der Umwelt, Natur und Landschaft sind bei der Vorhabenrealisierung zu berücksichtigen.

Der Bördeboden ist insbesondere ein geeigneter Lebensraum für den streng geschützten Feldhamster. Insoweit ist beim konkreten Eingriff (bspw. zur Realisierung eines Bauvorhabens) ein Nachweis über die Vorkommen und Beeinträchtigung von geschützten Lebewesen zu erbringen.

- **Niederschlagswasser**

Für die Bodenqualität und die Eignung als Versickerungsfläche liegt ein Bodengutachten vor. Für das jeweilige Bauvorhaben sollte das Gutachten konkretisiert werden.

Niederschlagswasser sollte mit geeigneten Maßnahmen zurückgehalten und örtlich versickert werden. Die notwendigen Maßnahmen sollten bei der Planung berücksichtigt werden.

- **Wasserentnahme**

Wenn auf den Grundstücken im Geltungsbereich Brunnen oder ähnliche Einrichtungen zur Entnahme von Wasser aus dem natürlichen Wasserhaushalt errichtet werden sollen, ist die notwendige Bohrung unabhängig von einem baurechtlichen Verfahren der unteren Wasserbehörde (Landkreis Börde) anzuzeigen.

Dies gilt auch für ggf. notwendige, bauzeitlich begrenzte Grundwasserabsenkungen.

- **Löschwasser**

Am südlichen Ende der Anliegerstraße „Zur Bismarckeiche“ liegt der Hydrant „H8“. Er liefert 950 l/min.

- **Kampfmittel**

Erkenntnisse über Belastungen mit Kampfmitteln liegen nicht vor.

Dennoch kann ein Auffinden von Kampfmitteln niemals ganz ausgeschlossen werden.

Werden bei der geplanten Baumaßnahme während der Bautätigkeit sowie bei Erde eingreifenden Maßnahmen Kampfmittel entdeckt, freigelegt oder vermutet, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und der Bereich ist weiträumig abzusperren.

Gleichzeitig ist nach § 2 KampfM-GAVO unverzüglich der Landkreis Börde, Ordnungsamt, als zuständige Sicherheitsbehörde, telefonisch davon in Kenntnis zu setzen.

Innerhalb der regulären Dienstzeit:

Tel.: 03904 7240 4238

03904 7240 4239

Außerhalb der regulären Dienstzeit

Tel.: 03904 42315 oder 03904 42316

Fax.: 03904 498935

Fachbereich 2, Fachdienst Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen /Leitstelle.

Die Vollzugsbeamten geben Hinweise zum weiteren Verfahrensablauf.

Gemäß § 3 KampfM-GAVO ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren, ihre Lage zu verändern oder in Besitz zu nehmen. Ferner ist es verboten, Flächen mit Kampfmitteln zu betreten und/oder Anlagen bzw. Vorrichtungen zur Kennzeichnung des Gefahrenbereiches zu beschädigen, unwirksam zu machen oder zu beseitigen.

Das Betretungsverbot zu c. Satz 1 gilt in dem Umkreis der Fund- oder Lagerstelle, in dem

sich nach reeller Einschätzung die Gefahr des Kampfmittels verwirklichen kann. Ein Verantwortlicher der Baufirma hat sich zur Überwachung und Sicherung des Gefahrenbereichs in überschaubarer Nähe des Fundortes bis zum Eintreffen der Vollzugsbeamten des Landkreises und/oder Kampfmittelbeseitigungsdienstes bzw. der Polizei aufzuhalten.

Die erteilten Hinweise und Empfehlungen von zuständigen Vollzugsbeamten sind zu beachten und einzuhalten. Zuwiderhandlungen werden mit einem Ordnungswidrigkeitsverfahren geahndet.

- **Abfallentsorgung**

Die ordnungsgemäße Durchführung der Abfallentsorgung, insbesondere das ungehinderte Anfahren der bereitgestellten Rest- und Wertstoffbehälter muss (u.a. auch während Baumaßnahmen) sichergestellt sein.

Die Stellflächen im öffentlich zugänglichen Verkehrsbereich, die für die Abholung der bereitgestellten Behälter vorzusehen sind, müssen im Einvernehmen mit dem zuständigen Entsorgungsunternehmen festgelegt werden.

- **Erdwärme**

Die notwendigen Bohrungen und Erdaufschlüsse zur Nutzung von Erdwärme (bspw.) durch Tiefensonden, horizontale oder Spiralkollektoren o.Ä. sind unabhängig von einem baurechtlichen Verfahren bei der unteren Wasserbehörde (Landkreis Börde) anzuzeigen.

- **Leitungen**

Leitungen der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger dürfen durch örtliche Maßnahmen nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Anschlüsse sind die mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

Die besonderen Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger, bspw. zu Pflanzarbeiten in der Nähe von Leitungen sind zu beachten.

Bei einer Veräußerung von Grundstücken, die Leitungen enthalten, sind entsprechende grundbuchliche Dienstbarkeiten zu vereinbaren.

- **Bodenverunreinigungen**

Werden im Plangebiet Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Fachdienst Natur und Umwelt des Landkreises Börde anzuzeigen.

Bebauungsplan „Zur Bismarckeiche, 2.BA“ - Entwurf

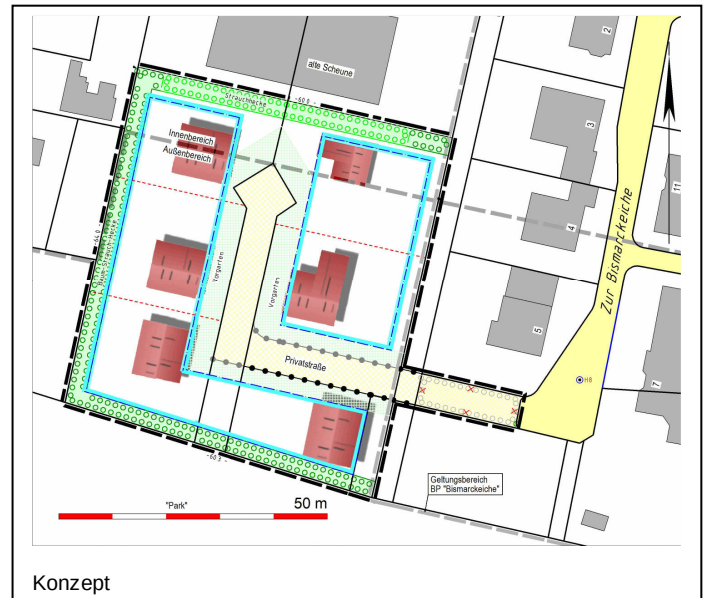
Begründung

1. Anlass der Aufstellung /Erfordernis

Für den jetzigen Ortsteil Klein Oschersleben wurde von der Gemeinde im Jahr 1998 eine „Klarstellungs- und Abrundungssatzung“ beschlossen. Hiernach liegt der überwiegende Teil des Geltungsbereiches im „Außenbereich“ (i.S. BauGB §35). Für die beabsichtigten Bauvorhaben muss hier deshalb zunächst Baurecht geschaffen werden.

Der Vorhabenträger hat die Ernsthaftigkeit der Absicht zur baulichen Nutzung durch Beantragung der Einleitung eines Bauleitplanverfahrens bekräftigt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung des Bau-, Wirtschafts- und Umweltausschusses des Stadtrates der Stadt Oschersleben am 28.08.2018 gefasst.



2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Rand des Ortsteils Klein Oschersleben und ist räumlich eingegrenzt durch Wohnbaugrundstücke an der westlichen und östlichen Seite, eine alte Scheune an der nördlichen Seite und einen Park an der südlichen Seite.

An den Geltungsbereich grenzt in östliche Richtung das Baugebiet „Zur Bismarckeiche“ an, das bereits zum überwiegenden Teil planungsadäquat bebaut ist.

Eine bauliche Nutzung ist für das Flurstück 58 und Teilflächen der Flurstücke 59 und 172 vorgesehen, so dass diese überplant werden müssen. Die verkehrliche Anbindung soll über das Flurstück 152 und eine Teilfläche des Flurstückes 174 erfolgen. Die hiervon betroffenen Flurstücke /-Teilflächen waren im Bebauungsplan „Zur Bismarckeiche“ mit einer anderen Nutzung festgelegt, so dass hier eine entsprechende Änderung erforderlich ist. Die vom Geltungsbereich umfasste Fläche der betroffenen Flurstücke /-Teilflächen beträgt ca. 4.105,7 m².



3. Umwelt

3.1. Natur

Für die Beurteilung der natürlichen Umweltgegebenheiten wurde ein „Landschaftsplanerisches Gutachten“ (Dr. Reichhoff 17.09.2021) und ein „Geotechnischer Bericht“ (Heinemann&Klemm 25.08.2021) eingeholt, die als Anlagen zu dieser Begründung beigelegt sind.

Die Gutachten geben eine Einschätzung der ökologischen Situation.

Die Ergebnisse der Gutachten können für den Geltungsbereich folgendermaßen zusammengefasst werden:

- artenarme (nicht geschützte) Vegetation,
- 2 Bäume (im Geltungsbereich)
- keine streng geschützten Tiere
- keine, über die räumlich gebundenen üblichen Funktionen des Bodens hinausgehende Gegebenheiten

3.2. Landschaft

Der Ort Klein Oschersleben liegt in der Magdeburger Börde und ist insoweit von der dort üblichen, intensiv landwirtschaftlich geprägten Landschaft umgeben.

Südlich des Ortes und an den Geltungsbereich anschließend, ist ein ehemaliger „Schlossgarten“ als Waldfläche vorhanden.

Ca. 130m südlich des Geltungsbereichs liegt die Bahnlinie Magdeburg-Oschersleben. Diese ist etwas die Grenze zum weiter südlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet „Bodeniederung mit angrenzenden Hochflächen“.

Eine unmittelbare Ein- oder Auswirkung des Landschaftsschutzgebietes zum Geltungsbereich ist nicht gegeben.

3.3. Wasser

Etwa mit der Begrenzung des Landschaftsschutzgebietes ist dort ein entsprechendes Wasserschutzgebiet vorhanden.

Eine unmittelbare Ein- oder Auswirkung des Schutzgebietes zum Geltungsbereich ist nicht gegeben.

Eine Betroffenheit durch vorhersagbare Überflutungen ist für den Geltungsbereich nicht gegeben, obwohl die großzügig generalisierte Hochwassergefährdungsgrenze den südlichen Teil des Geltungsbereichs tangiert.

3.4. Denkmal

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs liegt im Denkmalbereich „Rittergut von Kotze“. Eine wohnbauliche Nutzung ist hierdurch nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Auswirkungen der vorgesehenen Nutzungen sollen den „Wirkungsbezugsraum“ des Denkmals nicht stören. Hierzu hat der Landkreis Börde auf eine Bauanfrage eine bereits eine Stellungnahme am 22.11.2018 abgegeben und folgende Auflage vorgegeben:

„Die Farbgebung und die Materialien der Gebäudehülle sind so zu wählen, dass davon keine Beeinträchtigung der Wirkung der Kulturdenkmale Schloß Klein Oschersleben und Schloßpark Klein Oschersleben ausgeht. Die Farbgebung und sämtliche Materialien aller Teile der Gebäudehülle sind darum vor Ausführung, bzw. im Bauantragsverfahren, unaufgefordert mit den zuständigen Denkmalbehörden abzustimmen.“

3.5. Bestand/Situation

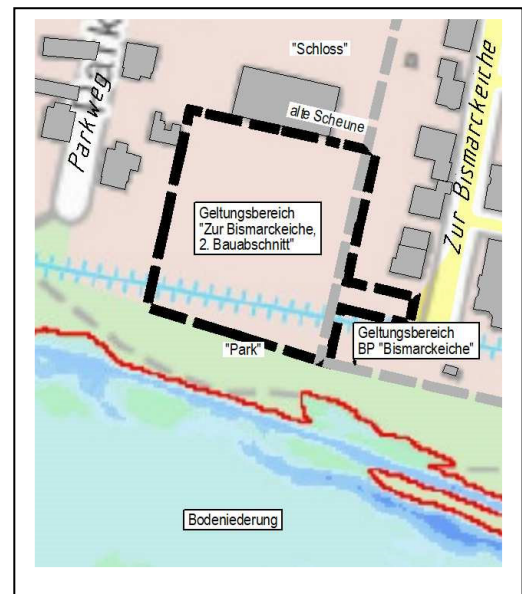
Der Geltungsbereich wurde in Erwartung einer baulichen Nutzung extensiv genutzt.

Besondere bauordnungsrechtliche Gegebenheiten sind nicht bekannt.

Die unmittelbare Umgebung ist dominant durch wohnbauliche Nutzung geprägt.

Nördlich des Geltungsbereichs ist eine alte Scheune vorhanden, die von der vorgesehenen Überplanung nicht betroffen ist.

Südlich ist der als Waldfläche erkennbare ehemalige Schlosspark vorhanden.



3.5.1. Verkehr

An den Geltungsbereich grenzt die Anliegerstraße „Zur Bismarckeiche“ an, die über die Lindenallee an die Landesstraße L76 an den überörtlichen Verkehr angeschlossen ist.

3.5.2. Ver- und Entsorgung

3.5.2.1. Trinkwasserversorgung, Brandschutz

Eine Trinkwasserversorgung ist in dem angrenzenden Baugebiet „Zur Bismarckeiche“ vorhanden. Ein Anschluss von 6 weiteren Wohngebäuden ist möglich.

Der Hydrant „H8“ in der Anliegerstraße „Zur Bismarckeiche“ ist mit einer Fördermenge von 950 l/min für eine Löschwasserversorgung ausreichend dimensioniert und kann mit einer maximalen Entfernung zum weit entferntesten möglichen Baugrundstück von rd. 75 m für eine Brandbekämpfung genutzt werden.

3.5.2.2. Schmutz- und Regenwasser

Der Geltungsbereich wird von einer Abwasserleitung gequert, die für den Anschluss von weiteren max. 6 Wohngebäuden geeignet ist.

Im Geltungsbereich oder seiner unmittelbaren Umgebung gibt es keinen Regenwasserkanal. Anfallendes Oberflächenwasser muss insoweit in geeigneter Weise zurückgehalten und versickert werden.

3.5.2.3. Strom, „Kabel“

Strom und „Kabel“-Anschluss ist in dem angrenzenden Baugebiet „Zur Bismarckeiche“ vorhanden.

3.5.3. Kampfmittel

Kenntnisse über Kampfmittelvorkommnisse liegen nicht vor.

Vorsichtsmaßnahmen, insbesondere bei Tiefbauarbeiten sollten jedoch immer berücksichtigt werden.

3.6. Öffentliche Einrichtungen

Es liegen keine Kenntnisse über Vorhaben zu besonderen räumlichen oder baulichen Maßnahmen im Geltungsbereich vor.

4. Übergeordnete Planungsvorgaben

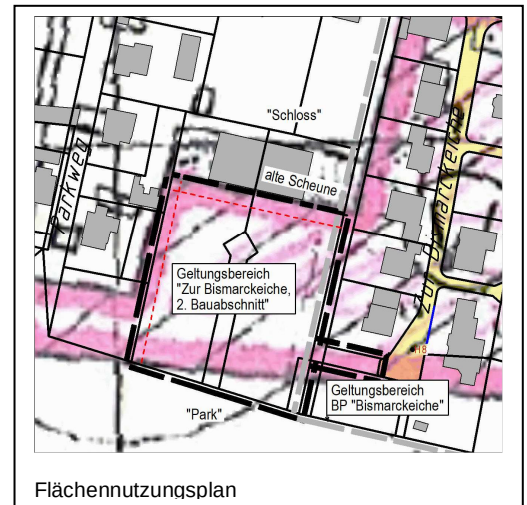
4.1. Landesentwicklung

Das großräumige Umfeld zum Geltungsbereich ist im Landesentwicklungsplan als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ und im Regionalentwicklungsplan als „Ländlicher Raum mit günstigen Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Der Geltungsbereich wird nicht als landwirtschaftliche Produktionsfläche genutzt.

4.2. Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich liegt in der 2.Änderung des Teilflächennutzungsplanes von Klein Oschersleben in einer Wohnbaufläche („W“). Der Bebauungsplan wird insoweit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



4.3. Klarstellungs- und Abrundungssatzung

In der Klarstellungs- und Abrundungssatzung aus dem Jahr 1998 ist die Abgrenzung zwischen „Außenbereich“ (i.S. BauGB §35) und „Innenbereich“ (i.S. BauGB §34) festgelegt worden. Der Geltungsbereich liegt überwiegend im ausgewiesenen „Außenbereich“. Die Satzung muss insoweit entsprechend angepasst werden.

4.4. Wohnbaulandkonzept

Im Wohnbaulandkonzept der Stadt Oschersleben gehört der Geltungsbereich zu einem Bereich, der als entwicklungsfähige „Wohnbaufläche“ deklariert ist.

Hierzu wird im Wohnbauland folgende ergänzende Aussage gemacht:

„Es handelt sich um Flächen zwischen dem Gutshof und dem Park, so dass das Landesamt für Denkmalschutz hier denkmalrechtliche Bedenken geäußert hat. Die Gemeinde hält an der beabsichtigten Umwidmung fest, unter der Maßgabe, dass auf der nachfolgenden Planungsebene zu prüfen ist, wie die denkmalschutzrechtlichen Belange berücksichtigt werden können. Damit kann eine deutliche geringere Ausnutzung (Baudichte) in diesem Bereich zu Gunsten von offenen Grünflächen als Verbindungskorridor verbunden sein.“

Auf die denkmalrechtlichen Belange wird unter Pkt. 3.4. und in der Satzung entsprechend eingegangen.

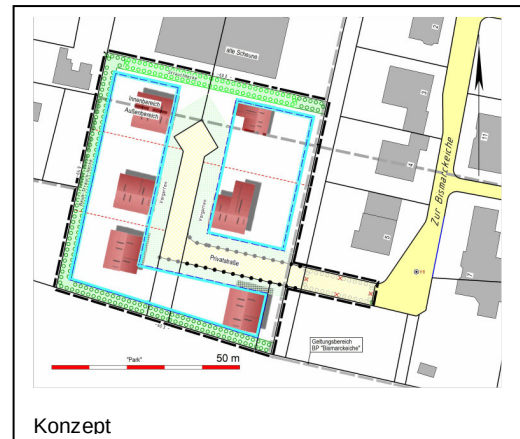
4.5. Besondere Vorhaben

Über Absichten und Feststellungsverfahren zu besonderen Vorhaben, bspw. Einrichtungen mit überörtlicher Bedeutung liegen keine Kenntnisse vor.

5. Vorhaben

5.1. Städtebauliches Konzept

Im Geltungsbereich ist unter üblichen baurechtlichen Rahmenparametern Platz für ca. 6 Wohngebäude. Die verkehrliche und sonstige Erschließung soll über die entsprechende Anlage und Einrichtungen des Baugebietes „Zur Bismarckeiche“ erfolgen. Die innere verkehrliche Erschließung soll über eine Privatstraße geschaffen werden, die auch die Erreichbarkeit der zukünftigen Baugrundstücke mit den üblichen Rettungsfahrzeugen ermöglicht.



5.2. Verkehrliche Erschließung

Die zukünftigen Baugrundstücke im 2.Bauabschnitt sollen durch eine private Erschließungsanlage verkehrlich erschlossen werden. Hierzu wurde im Geltungsbereich bereits ein Grundstück (Flurstück 58) gebildet und für die Anbindung an die Gemeindestraße „Zur Bismarckeiche“ im Bebauungsplan zum 1. Bauabschnitt ein Korridor (Flurstück 152) für die Zuwegung zum Geltungsbereich des 2.Bauabschnittes gebildet. Im Bebauungsplan „Bismarckeiche“ wurde für den „Korridor“ die Festsetzung: „...Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ vorgesehen.

Die für den 2. Bauabschnitt vorgesehene verkehrliche Nutzung widerspricht dieser Festsetzung und muss bei den ökologischen Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt werden.

5.3. Bauliche Nutzung

Die Parameter für die zukünftige bauliche Nutzung werden auf die Parameter der vorhandenen Wohnbaugrundstücke in der Umgebung abgestimmt.

5.3.1. Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung der Nutzung auf „Allgemeines Wohngebiet“ („WA“) wird das Nutzungsspektrum auf den Schwerpunkt „Wohnen“ begrenzt, wobei jedoch nicht störende gewerbliche Nutzung (i.S. BauNVO §4) zugelassen ist.

5.3.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Parameter für das Maß der baulichen Nutzung sind Maximalwerte, die an die umgebende bauliche Nutzung angeglichen werden.

5.3.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)= 0,3

5.3.2.2. Geschossflächenzahl (GFZ)= 0,45

5.3.2.3. Vollgeschosse= 2

5.3.2.4. Firsthöhe (Fh)= 9,0

5.3.2.5. Bauweise „offen“: o

5.3.3. Baufenster

Die Baufläche wird durch eine Baugrenze definiert, an die nicht zwingend angebaut werden muss. Bauordnungsrechtliche Vorgaben, die sich bspw. als Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken ergeben, sind einzuhalten.

5.3.4. Pkw-Stellflächen

Zur Vermeidung eines regelmäßigen Abstellens von Kraftfahrzeugen im öffentlichen Verkehrsraum und zur Freihaltung von Zuwegungen für Rettungsfahrzeugen sollen die absehbar benötigten Pkw-Stellflächen auf den zukünftigen Baugrundstücken ausgewiesen werden.

5.3.5. Vorgärten

Die Bereiche zwischen den Baugrenzen und der anliegenden Erschließungsstraße

sollen von jeglichen baulichen Anlagen freigehalten werden. Eine unnötige Beeinträchtigung der Ansehnlichkeit und eine Versiegelung der Vorgartenbereiche, bspw. durch mineralische Abdeckungen des Bodens ist zu vermeiden.

5.4. Infrastruktur /Erschließung

Die notwendigen Maßnahmen zur technischen Erschließung der zukünftigen Grundstücke sind üblicherweise mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen. Hierzu zählen insbesondere

5.4.1. **Trinkwasseranschluss**

5.4.2. **Schmutzwasseranschluss**

5.4.3. **Strom**

5.4.4. **Gas**

5.4.5. **Kabel /Telefon**

5.5. Oberflächen-/Niederschlagswasser

Für die Begrenzung des Einflusses auf das Schutzgut Boden durch die absehbare Versiegelung auf den zukünftigen Grundstücken des 2.Bauabschnittes sollte das Niederschlags- /Oberflächenwasser dem Wasserhaushalt des Bodens zugeführt werden. Über die konkreten Maßnahmen zu einer vorzusehenden Rückhaltung und Versickerung wird im Baugenehmigungsverfahren entschieden.

6. Erörterung der Umweltbelange

Für die Erfassung der ökologischen Gegebenheiten und die Beurteilung der Auswirkungen der vorgesehenen baulichen Nutzung im 2. Bauabschnitt wurde ein „Landschaftsplanerisches Gutachten“ (Dr. Reichhoff, 17.09.2021) eingeholt.

Die Abgrenzung des Untersuchungsbereichs (ca. 5723m²) weicht vom Geltungsbereich (ca. 4.105,7m²) ab. Die Aussagen des Gutachtens können jedoch im Wesentlichen für den Geltungsbereich übernommen werden.

Im Gutachten werden die baubedingten, anlagenbedingten und betriebsbedingten Auswirkungen als „gering erheblich“ bzw. „gering“ eingestuft, so dass hier keine grundsätzlichen Bedenken gegen eine wohnbauliche Nutzung begründet sind.

In dem Gutachten wird über die Einstufung hinaus empfohlen, für „Gehölzentnahmen“ Ersatzmaßnahmen vorzusehen.

Unabhängig von der terminierten Erfassung der ökologischen Gegebenheiten und den hieraus abgeleiteten Schlussfolgerungen sind die Vorgaben des Natur- und Umweltschutzes immer zu berücksichtigen und zum Zeitpunkt einer Vorhabenrealisierung zu prüfen.

7. Ökologische Bilanzierung

Für eine Bemessung der absehbaren Eingriffe in die Ökologie und die hiernach erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt herangezogen.

In dem „Landschaftsplanerischen Gutachten“ wird eine Bilanzierung vorgeschlagen, die jedoch nicht gänzlich auf den Geltungsbereich des 2.Bauabschnittes abgestimmt ist und nachfolgend entsprechend konkretisiert wird.

Bestand

Biotop	Code	Biotop-Wert	Fläche (m²)	Bestand-Wertpunkte
Ablagerungen	ZFC	2	625,2	1250,4
Dominanzbestand	UDY	5	3480,5	17402,4
Summe			4106	18653

Planung

Es ist absehbar, dass mit einer üblichen wohnbaulichen und Freifläche-Nutzung ein Ausgleich des Wertpunktbestandes nicht möglich sein wird.

Deshalb wird hier die Anpflanzung einer Strauch- bzw. Baum- Strauchhecke vorgesehen.

Biotop	Code	Planwert	Fläche (m²)	Plan-Wertpunkte
Verkehrsfläche	VSB	0	543,0	0,0
Bebauung (Versiegel.)	BD	0	1603,2	0,0
Scherrasen	GSB	7	1375,0	9625,0
Strauchhecke	HHA	14	160,0	2240,0
Strauch-Baum-Hecke	HHB	16	424,5	6791,4
Summe			4106	18656

Hiermit ist der Ausgleich mit einem Überschuss von 3 Wertpunkten erfüllt.

Die Hecken-Fläche mit ca. 584,5m² kann ökologisch sinnvoll und für die beabsichtigte wohnbauliche Nutzung zweckmäßig nur an 3 Seiten des Geltungsbereichs, d.h. auf einer Länge von ca. 183,8m und einer Breite von ca. 3,0 bis 3,4m vorgesehen werden.

Ein Abschnitt von rd. 47,1 m entlang des Geltungsbereichs an der nördlich gelegenen alten Scheune wird für die Anpflanzung der Strauchhecke vorgesehen.

Die vorgesehenen Bereiche der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen sind in der Planzeichnung dargestellt.