

**"Stadt Oschersleben (Bode)
Bebauungsplan Nr.1/2012"
Baugebiet "Seehäuser Weg - Westseite, 3. Bauabschnitt"**

Satzungstext

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004 S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I Seite 1509) i.V.m. § 6 der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 05.10.1993 (GVBl. LSA S. 568) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.08.2009 (GVBl. LSA S. 383), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. November 2011 (GVBl. LSA S. 814) hat der Stadtrat der Stadt Oschersleben (Bode) am **04.12.2013** den Bebauungsplan „Baugebiet „Seehäuser Weg - Westseite, 3. Bauabschnitt“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich

- Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung betrifft eine Teilfläche des Flurstückes 22 der Flur 3 in der Gemarkung Oschersleben. Er schließt in nördliche Richtung an das Baugebiet „Seehäuser Weg – Westseite“ mit einer Breite von ca. 67 Metern und einer Tiefe von ca. 166 Metern, vom „Seehäuser Weg“ aus gesehen an.
- Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 11105 m².
- Der Geltungsbereich dieser Satzung ist auf der „Planzeichnung“ zum Bebauungsplan „Baugebiet „Seehäuser Weg - Westseite, 3. Bauabschnitt“, die Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt.

§ 2 Bestandteile der Satzung

- Bestandteile dieser Satzung sind:
 - Satzungstext
 - Planzeichnungen „Geltungsbereich“ und „Kompensationsfläche“
- Weitere Unterlagen sind:
 - Hinweise zum Bebauungsplan
 - Begründung mit Anlagen und ökologischer Bilanzierung
 - Umweltbericht

§ 3 Planungsrechtliche Vorgaben

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als Wohnbaufläche („W“) dargestellt. Damit wird das Baugebiet „Seehäuser Weg - Westseite, 3. Bauabschnitt“ entsprechend BauGB § 8 (2) aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

§ 4 Bauliche Nutzung

- Für die bauliche Nutzung der im Geltungsbereich dieser Satzung liegenden zukünftigen Grundstücke werden folgende Festsetzungen getroffen:
 - Art der baulichen Nutzung: Allgemeines („WA“)
Die Ausnahmen nach § 4 (3) der Bauzonierungsverordnung in der z.Z. gültigen Fassung werden nicht zugelassen.
 - Maß der baulichen Nutzung:
 - Grundflächenzahl (i.S. BauNVO § 19): GRZ= 0,4
 - Geschossflächenzahl (i.S. BauNVO § 20 (2)-(4)): GFZ= 0,6
 - Vollgeschoss (i.S. BauNVO § 20 (1)): 1
 - Maximale Firsthöhe: 9,0 m.
 - Einzel-, und Doppelhäuser
 - Die Stellung der Gebäude ist trauf- oder giebelseitig parallel zur jeweiligen Erschließungsstraße auszuführen. Bezugshöhe für die Ermittlung der Firsthöhe ist die mittlere Höhe des an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Bereichs der Erschließungsstraße.
 - Bauweise: offen („o“)
 - Freiflächen
Die Bereiche zwischen den Baufeldern und zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Tiefe von 3 Metern, von der Grenze zur Verkehrsfläche aus gemessen, von jeglicher Bebauung, insbesondere Nebenanlagen (i.S. BauNVO § 14 (1)) freizuhalten.
- Für den westlichen Teilbereich des Geltungsbereichs, der in der Planzeichnung mit „Zone II“ bezeichnet ist, kann abweichend von der Festsetzung zu (1) b.iii. eine 2-geschossige Bebauung zugelassen werden.

§ 5 Verkehrsmäßige Erschließung

- Der Geltungsbereich wird von einer Verkehrsanlage („Planstraße“) erschlossen, die an die Anliegerstraße „Sanddornweg“ des Baugebietes „Seehäuser Weg – Westseite“ und den Seehäuser Weg anschließt. Der Verlauf der Planstraße ist in der Planzeichnung dargestellt.
- Die im Geltungsbereich liegenden zukünftigen Grundstücke sind grundsätzlich von der „Planstraße“ aus zu erschließen.
- Ansprüche an den Ausbauzustand der Gemeindestraße „Seehäuser Weg“ und die Anliegerstraße „Sanddornweg“ können aus dieser Satzung nicht abgeleitet werden.
- Mit der Fertigstellung (Abnahme) der „Planstraße“ im 3. Bauabschnitt ist der Wendehammer am nordwestlichen Ende des Sanddornweges im 2. Bauabschnitt, der südlich an den Geltungsbereich angrenzt, nicht mehr notwendig. Die Festsetzung „Verkehrsfläche“ wird für das Flurstück 897 aufgehoben.

§ 6 Grünordnerische Festsetzungen

- Für den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft wird Folgendes festgesetzt:
 - Die Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs sind als Hausgärten auszubilden.
 - Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs ist (i.S. BauGB § 9 (1) 25.) auf einem Streifen von 3 Metern Breite eine Heimbuchenhecke anzupflanzen.
 - Der verbleibende Kompensationsbedarf wird außerhalb des Geltungsbereichs vorgenommen.
 - Eine Ackerfläche mit 2731 m² ist zu einem Feldgehölz zu entwickeln.
 - Der Bereich für die Kompensationsmaßnahme liegt in den Flurstücken 23/1 und 37/2 der Flur 2 in der Gemarkung Oschersleben.
Der Bereich grenzt an die Kompensationsfläche des 2. Bauabschnittes an und ist in der Planzeichnung „Kompensationsfläche“ dargestellt.
 - Es sind folgende Anpflanzungen vorzunehmen:
 - 34 Bäume, Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hochstamm, ohne Ballen, Stammumfang 10-12 cm,
 - 108 Sträucher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), VSTR 60-100 cm,
 - 162 Sträucher Haselnuß (*Corylus avellana*), VSTR 60-100 cm,
 - 135 Sträucher Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), VSTR 60-100 cm,
 - 162 Sträucher Schlehe (*Prunus spinosa*), VSTR 60-100 cm,
 - 162 Sträucher Hecht-Rose (*Rosa glauca*), VSTR 60-100 cm,
 - 162 Sträucher Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), VSTR 60-100 cm,
 - 162 Sträucher Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), VSTR 60-100 cm,
 - 108 Sträucher Traubenkirsche (*Prunus padus*), VSTR 60-100 cm.
- Die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sind in der übernächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung (Abnahme) der Verkehrsanlagen auszuführen.
- Für die Ausgestaltung der Kompensationsmaßnahmen ist ein „Pflanzplan“ vorgegeben.
- Für die geplante Maßnahme wird gem. § 9 Abs. 1 WaldG LSA die Erstaufforstung beantragt.
- Die Gemeinde kann zur Durchsetzung der grünordnerischen Festsetzungen zu (1) b. ein Pflanzgebot i.S. § 178 BauGB in o.g. Fassung verfügen.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Oschersleben (Bode), den

Bürgermeister

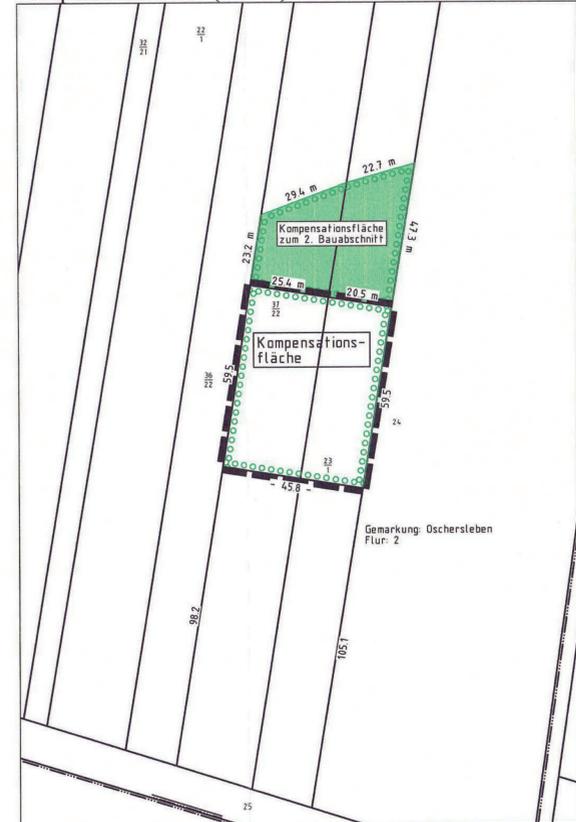
Übersicht



Planzeichen / Legende

Baugrundstück für den Gemeinbedarf B.F.G.	
Baugebiet gemäß Bauzonierungsverordnung vom 26.11.1968	
Kleinliegendesgebiet	WS
reines Wohngebiet	WR
allgemeines Wohngebiet	WA
Dorfgebiet	HD
Nichtgebiet	NI
Kerngebiet	HK
Gewerbegebiet	GE
Industriegebiet	GI
Verschönerungsgebiet	SV
Sondergebiet	SO
öffentl. Verkehrsfläche (Straße)	
öffentl. Verkehrsfläche (Geb.- bzw. Radweg)	
nichtöffentl. Verkehrsfläche (z.B. Privatweg)	
Grünfläche	
Stellplätze	
Verkehrsberuhigter Bereich	
Wasserfläche	
Parkanlage	
Geb.- Fahr- und Leitungsrecht	
Straßenbegrenzungsfläche	
Baulinie	
Grenze	
Abgrenzung unterschiedl. Nutzung	
Abgrenzung unterschiedl. Nutzung innerhalb einer Nutzung	
Grenze des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes	
offene Besetzung	0
geschlossene Bauweise	9
Nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen	
Nur Hausgruppen zugelassen	
Zahl der Vollgeschosse	
Höchstgrenze z.B.	
Grundflächenzahl	GRZ
Geschossflächenzahl	GFZ
Baumstanzzahl	BMZ
GRZ/GFZ z.B.	0,4
GRZ/BMZ z.B.	3,0
Plätze für Abfallbehälter	
Bauelemente	
Abgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen	
Sträucher	

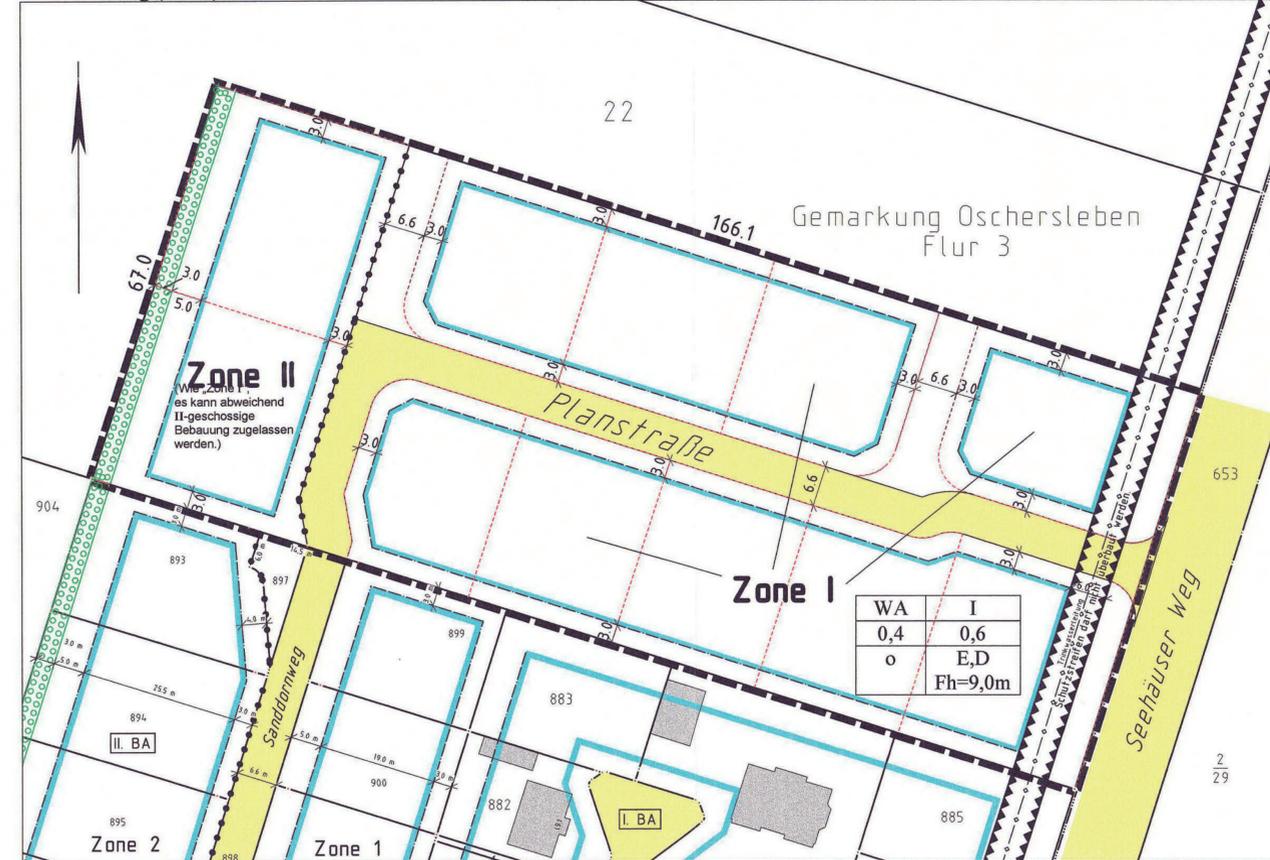
Kompensationsfläche (1:1000)



Stadt Oschersleben (Bode)

**Bebauungsplan Nr. 1/2012
„Seehäuser Weg – Westseite, 3. Bauabschnitt“**

Planzeichnung (1:500)



Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:1000 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Gemeinde Oschersleben (Bode), Gemarkung: Oschersleben, Flur 3
©Geobalancen / Stand vom 08.03.2013 z.L.VermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) (A181-13516/09)

Verfahrenshinweise:

Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Oschersleben (Bode) hat in seiner Sitzung am 11.07.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/2012 „Seehäuser Weg – Westseite, 3. Bauabschnitt“ beschlossen.

Oschersleben, den 20.08.2012
Klenke
Bürgermeister

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß BauGB § 2 (1) und § 2 (2) Nr. 1 vom 07.09.2012 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Oschersleben, den 18.09.2012
Klenke
Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. BauGB § 3 (1) erfolgte in einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 09.04.2013. Die Einladung zu dieser Veranstaltung ist ortsüblich bekanntgemacht worden.

Oschersleben, den 12.04.2013
Klenke
Bürgermeister

Frühzeitige Trägerbeteiligung
Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden gem. BauGB § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) 1. Halbsatz mit Anschieben vom 20.03.2013 frühzeitig beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Oschersleben, den 27.04.2013
Klenke
Bürgermeister

Billigung des Entwurfes
Der Hauptausschuss der Stadt Oschersleben (Bode) hat den Bebauungsplanentwurf in seiner Sitzung am 05.06.2013 gebilligt und die Auslegung beschlossen. (Ratsbeschlussnummer OC/89/2013)

Oschersleben, den 18.06.2013
Klenke
Bürgermeister

Bekanntmachung der Billigung und Offenlegung
Die Offenlegung des Entwurfes wurde am 07.06.2013 im Amtsblatt öffentlich bekannt gegeben.

Oschersleben, den 18.06.2013
Klenke
Bürgermeister

Offenlegung des Planentwurfes
Der Planentwurf zum Bebauungsplan „Seehäuser Weg - Westseite, 3. Bauabschnitt“ wurde einschließlich Begründung in der Zeit vom 17.06.2013 bis 19.07.2013 öffentlich im Dienstgebäude im Fesekendorfer Weg 3, Planungsabteilung ausgestellt.

Oschersleben, den 23.07.2013
Klenke
Bürgermeister

Trägerbeteiligung
Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden gem. BauGB § 4 (2) mit Anschieben vom 22.06.2013 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Oschersleben, den 29.06.2013
Klenke
Bürgermeister

Abwägung
Die Hinweise, die aus der Offenlegung und aus der Trägerbeteiligung eingegangen sind, wurden teilweise in den Entwurf eingearbeitet. Die Abwägung erfolgte gem. BauGB § 1 (7) durch Beschluss des Stadtrates der Stadt Oschersleben (Bode) am 16.10.2013.

Oschersleben, den 29.10.2013
Klenke
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Oschersleben (Bode) hat den Bebauungsplan „Seehäuser Weg – Westseite, 3. Bauabschnitt“ nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß BauGB § 10 (1) in seiner Sitzung am 04.12.2013 unter der Ratsbeschlussnummer OC/660/2013 als Satzung beschlossen.

Oschersleben, den 16.12.2013
Klenke
Bürgermeister

Ausfertigung
Der Bebauungsplan Nr. 1/2012 „Seehäuser Weg – Westseite, 3. Bauabschnitt“ befindet sich aus dem Planzeichnung und dem Umweltbericht entspricht der Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Oschersleben (Bode) vom 04.12.2013 und wird ausgefertigt.

Oschersleben (Bode), den 14.01.2014
Klenke
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan Nr. 1/2012 „Seehäuser Weg – Westseite, 3. Bauabschnitt“ ist gem. BauGB § 10 (5) am 07.03.2014 ortsüblich im amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Oschersleben (Bode) und ihrer Ortsteile bekannt gemacht worden. Der bebauungsplan ist damit am 07.03.2014 rechtsverbindlich geworden.

Oschersleben (Bode), den 07.03.2014
Klenke
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weitere auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Oschersleben (Bode), den

Bürgermeister (Siegel)

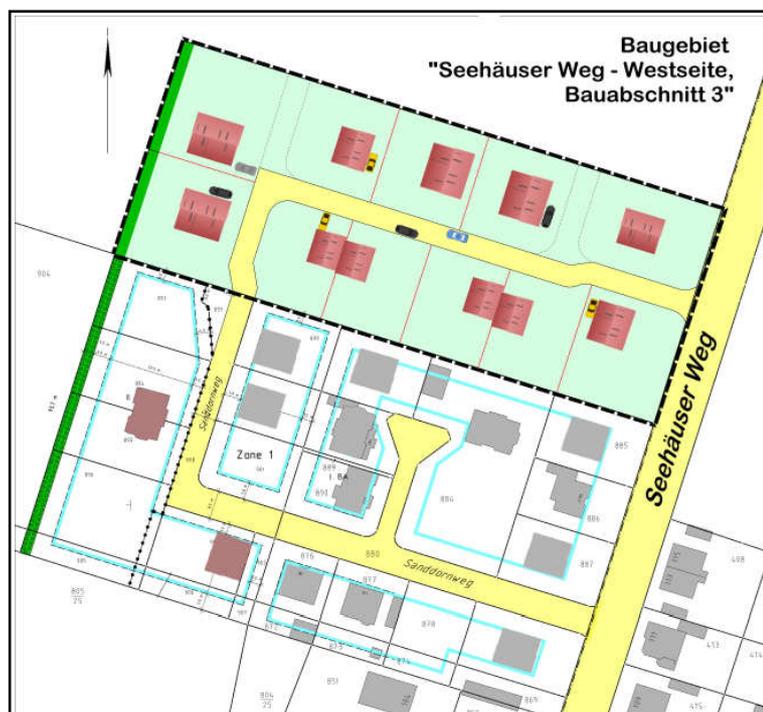
Oschersleben (Bode), den

Stadt Oschersleben (Bode)
Bebauungsplan 1/2012
„Seehäuser Weg – Westseite,
3. Bauabschnitt“
Plananfertigung:
H. – Dieter Specht
Wilhelm – Heine – Str. 20
39387 Oschersleben (Bode)
Fon: 03949/2237
eMail: bau@stb-specht.de
Stand: Februar 2014

"Stadt Oschersleben (Bode) Bebauungsplan Nr.1/2012" Baugebiet "Seehäuser Weg - Westseite, 3. Bauabschnitt"

Inhaltsübersicht:

- Satzungstext (3 Seiten)
- Planzeichnung
 - o Übersicht (1 Seite)
 - o Planzeichnung „Geltungsbereich“ (1 Seite)
 - o Planzeichnung „Kompensationsfläche“ (1 Seite)
- Ergänzende Hinweise (2 Seiten)
- Begründung mit ökologischer Bilanzierung (9 Seiten)
- Umweltbericht (6 Seiten)
- Pflanzplan (3 Seiten)



"Stadt Oschersleben (Bode) Bebauungsplan Nr.1/2012-Entwurf" Baugebiet "Seehäuser Weg - Westseite, 3. Bauabschnitt"

Satzungstext

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004 S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I Seite 1509) i.V.m. § 6 der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 05.10.1993 (GVBl. LSA S. 568) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.08.2009 (GVBl. LSA S. 383), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. November 2011 (GVBl. LSA S. 814) hat der Stadtrat der Stadt Oschersleben (Bode) am _____ den Bebauungsplan „Baugebiet "Seehäuser Weg - Westseite, 3. Bauabschnitt"“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung betrifft eine Teilflächen des Flurstückes 22 der Flur 3 in der Gemarkung Oschersleben. Er schließt in nördliche Richtung an das Baugebiet „Seehäuser Weg – Westseite“ mit einer Breite von ca. 67 Metern und einer Tiefe von ca. 166 Metern, vom „Seehäuser Weg“ aus gesehen an.
- (2) Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 11105 m².
- (3) Der Geltungsbereich dieser Satzung ist auf der „Planzeichnung“ zum Bebauungsplan „Baugebiet "Seehäuser Weg - Westseite, 3. Bauabschnitt"“, die Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt.

§ 2 Bestandteile der Satzung

- (1) Bestandteile dieser Satzung sind:
 - a. Satzungstext
 - b. Planzeichnungen „Geltungsbereich“ und „Kompensationsfläche“
- (2) Weitere Unterlagen sind:
 - a. Hinweise zum Bebauungsplan
 - b. Begründung mit Anlagen und ökologischer Bilanzierung
 - c. Umweltbericht

§ 3 Planungsrechtliche Vorgaben

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als Wohnbaufläche („W“) dargestellt. Damit wird das Baugebiet "Seehäuser Weg - Westseite, 3. Bauabschnitt" entsprechend BauGB § 8 (2) aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

§ 4 Bauliche Nutzung

- (1) Für die bauliche Nutzung der im Geltungsbereich dieser Satzung liegenden zukünftigen Grundstücke werden folgende Festsetzungen getroffen:
 - a. Art der baulichen Nutzung: Allgemeines („WA“)
Die Ausnahmen nach § 4 (3) der Baunutzungsverordnung in der z.Z. gültigen Fassung werden nicht zugelassen.
 - b. Maß der baulichen Nutzung:
 - i. Grundflächenzahl (i.S. BauNVO § 19): GRZ= 0,4
 - ii. Geschossflächenzahl (i.S. BauNVO § 20 (2)-(4)): GFZ= 0,6
 - iii. Vollgeschosse (i.S. BauNVO § 20 (1)): 1
 - iv. Maximale Firsthöhe: 9,0 m.
 - v. Einzel-, und Doppelhäuser

- vi. Die Stellung der Gebäude ist trauf- oder giebelseitig parallel zur jeweiligen Erschließungsstraße auszuführen.
Bezugshöhe für die Ermittlung der Firsthöhe ist die mittlere Höhe des an das jeweilige Baugrundstück anliegenden Bereichs der Erschließungsstraße.
 - c. Bauweise: offen („o“)
 - d. Freiflächen
Die Bereiche zwischen den Baufeldern und zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Tiefe von 3 Metern, von der Grenze zur Verkehrsfläche aus gemessen, von jeglicher Bebauung, insbesondere Nebenanlagen (i.S. BauNVO § 14 (1)) freizuhalten.
- (2) Für den westlichen Teilbereich des Geltungsbereichs, der in der Planzeichnung mit „Zone II“ bezeichnet ist, kann abweichend von der Festsetzung zu (1) b.iii. eine 2-geschossige Bebauung zugelassen werden.

§ 5 Verkehrsmäßige Erschließung

- (1) Der Geltungsbereich wird von einer Verkehrsanlage („Planstraße“) erschlossen, die an die Anliegerstraße „Sanddornweg“ des Baugebietes „Seehäuser Weg – Westseite“ und den Seehäuser Weg anschließt. Der Verlauf der Planstraße ist in der Planzeichnung dargestellt.
- (2) Die im Geltungsbereich liegenden zukünftigen Grundstücke sind grundsätzlich von der „Planstraße“ aus zu erschließen.
- (3) Ansprüche an den Ausbauzustand der Gemeindestraße „Seehäuser Weg“ und die Anliegerstraße „Sanddornweg“ können aus dieser Satzung nicht abgeleitet werden.
- (4) Mit der Fertigstellung (Abnahme) der „Planstraße“ im 3.Bauabschnitt ist der Wendehammer am nordwestlichen Ende des Sanddornweges im 2.Bauabschnitt, der südlich an den Geltungsbereich angrenzt, nicht mehr notwendig. Die Festsetzung „Verkehrsfläche“ wird für das Flurstück 897 aufgehoben.

§ 6 Grünordnerische Festsetzungen

- (1) Für den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft wird Folgendes festgesetzt:
 - a. Die Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs sind als Hausgärten auszubilden.
 - b. Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs ist (i.S. BauGB § 9 (1) 25.) auf einem Streifen von 3 Metern Breite eine Hainbuchenhecke anzupflanzen.
 - c. Der verbleibende Kompensationsbedarf wird außerhalb des Geltungsbereichs vorgenommen.
 - i. Eine Ackerfläche mit 2731 m² ist zu einem Feldgehölz zu entwickeln.
 - ii. Der Bereich für die Kompensationsmaßnahme liegt in den Flurstücken 23/1 und 37/22 der Flur 2 in der Gemarkung Oschersleben.
Der Bereich grenzt an die Kompensationsfläche des 2.Bauabschnittes an und ist in der Planzeichnung „Kompensationsfläche“ dargestellt.
 - iii. Es sind folgende Anpflanzungen vorzunehmen:
 - 1. 34 Bäume, Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hochstamm, ohne Ballen, Stammumfang 10-12 cm,
 - 2. 108 Sträucher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), VSTR 60-100 cm,
 - 3. 162 Sträucher Haselnuß (*Corylus avellana*), VSTR 60-100cm,
 - 4. 135 Sträucher Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), VSTR 60-100 cm,
 - 5. 162 Sträucher Schlehe (*Prunus spinosa*), VSTR 60-100 cm,
 - 6. 162 Sträucher Hecht-Rose (*Rosa glauca*), VSTR 60-100 cm,
 - 7. 162 Sträucher Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), VSTR 60-100 cm,
 - 8. 162 Sträucher Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), VSTR 60-100 cm,
 - 9. 108 Sträucher Traubenkirsche (*Prunus padus*), VSTR 60-100 cm.
- (2) Die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sind in der übernächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung (Abnahme) der Verkehrsanlagen auszuführen.

- (3) Für die Ausgestaltung der Kompensationsmaßnahmen ist ein „Pflanzplan“ vorgegeben.
- (4) Für die geplante Maßnahme wird gem. § 9 Abs. 1 WaldG LSA die Erstaufforstung beantragt.
- (5) Die Gemeinde kann zur Durchsetzung der grünordnerischen Festsetzungen zu (1) b. ein Pflanzgebot i.S. § 178 BauGB in o.g. Fassung verfügen.

§ 7 Inkrafttreten

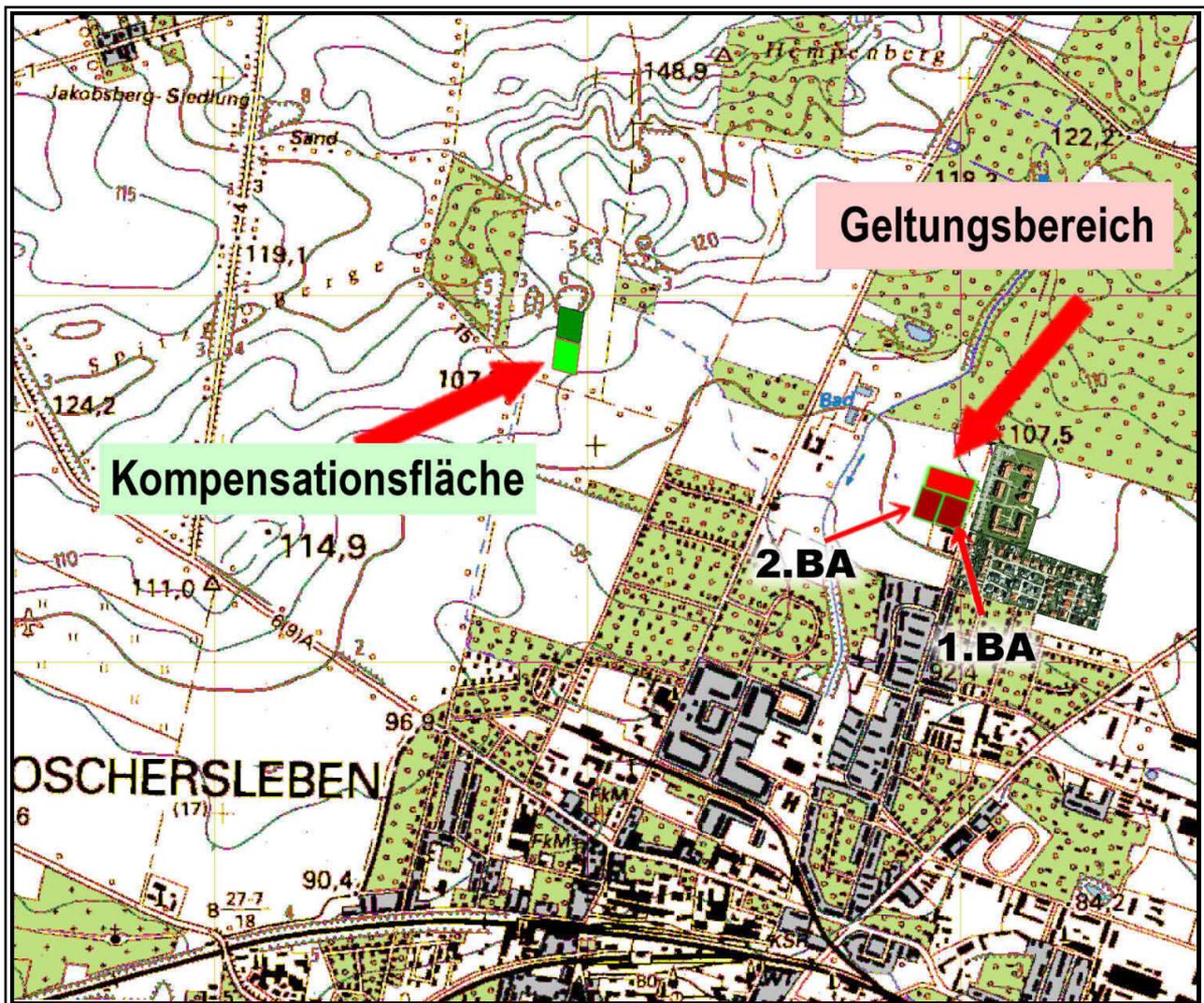
Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Oschersleben (Bode), den

Bürgermeister

"Stadt Oschersleben (Bode) Bebauungsplan Nr.1/2012" Baugebiet "Seehäuser Weg - Westseite, 3. Bauabschnitt"

Planzeichnung - Übersicht



"Stadt Oschersleben (Bode) Bebauungsplan Nr.1/2012" Baugebiet "Seehäuser Weg - Westseite, 3. Bauabschnitt"

Hinweise

Über die Festsetzungen in dem "Stadt Oschersleben (Bode) Bebauungsplan Nr.1/2012" Baugebiet "Seehäuser Weg - Westseite, 3. Bauabschnitt" hinaus, gelten etliche Rechtsnormen, die beispielsweise u.a. bei der Realisierung von Bauvorhaben zu berücksichtigen sind. Die nachfolgenden Hinweise betreffen nur einen Auszug der zu berücksichtigenden Vorschriften.

- Je Grundstück ist ein Anschluss an den Regenwasserkanal vorzusehen. Die Einleitung des **Niederschlagswasser** von den Privat-Grundstücken ist bei der Stadt Oschersleben zu beantragen.
- Die Grundstücke sind an das örtliche vorhandene **Abwassernetz** anzuschließen.
- Schmutzwasser und Niederschlagswasser sind getrennt abzuführen.
- Ein Bodengutachten liegt der Stadt Oschersleben (Bode) und dem Erschließungsträger vor und kann von Interessenten eingesehen werden.
Das Gutachten enthält u.a. folgenden Hinweis:
Bei Gründung von Wohnhäusern mit Keller sind druckwasserhaltende Dichtungen gegen **aufsteigendes Sickerwasser** nach DIN 18195 Teil 6 einzuplanen.
- Für die Löschwasserversorgung ist die Stadt Oschersleben verantwortlich. Die Schaffung der hierfür benötigten Infrastruktur-Einrichtungen für eine Sicherstellung der Löschwasserversorgung im vorgesehenen Baugebiet sollte mit einer verbindlichen Vereinbarung mit dem Vorhabenträger festgelegt werden.
- Werden bei den weiteren Planungen bzw. im Rahmen der Bauausführung **Verunreinigungen** des Bodens oder des Grundwassers festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese der zuständigen Behörde, dem Amt für Umweltschutz des Landkreises Börde, anzuzeigen.
- In einer Entfernung von ca. 2.500 m zum Geltungsbereich befindet sich die Motorsportarena Oschersleben. Die Einhaltung der Orientierungswerte zum Lärmschutz für ein Allgemeines Wohngebiet wird nach vorliegenden Unterlagen wahrscheinlich sichergestellt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass der Lärm dieser Anlage wahrzunehmen ist.
- Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Baugebiet streng geschützte Feldhamster leben. Bei Vorkommen sind die entsprechenden artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten.
- Der Boden ist ein Schutzgut. Der Umgang mit dem Boden ist insbesondere im Bundes-Bodenschutzgesetz und der Bundes-Bodenschutzverordnung geregelt.
- Eine Kampfmittelsondierung im Geltungsbereich erbrachte keine Belastung. Dennoch kann ein Auffinden von Kampfmitteln niemals ganz ausgeschlossen werden.
 - a. 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.
 - b. Gleichzeitig ist nach § 2 KampfM-GAVO unverzüglich der Landkreis Börde, Ordnungsamt, als zuständige Sicherheitsbehörde, telefonisch davon in Kenntnis zu setzen.
 - i. Innerhalb der regulären Dienstzeit:
 - Tel.: 03904 7240 4238 Frau Herzing oder
 - 03904 7240 4239 Frau Pessel
 - ii. 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 3. 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 Kompensationsfläche ist als Wald-Fläche nach dem Waldgesetz LSA anzusehen.
Für die vorgesehene Pflanzmaßnahme ist deshalb eine „Erstaufforstungsgenehmigung“ beim Landkreis einzuholen.
- Für den Schutzstreifen zur überregionalen Wasserleitung sind Nutzungseinschränkungen zu beachten:
- Eine Bebauung (z.B. Wohnhäuser, Garagen oder Carports) sowie Bepflanzungen mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern ist nicht zulässig. Flachwurzelnde Gehölze (bis 1 m Tiefe) sind gestattet, wobei die Rohrleitungsstrasse 1 m beidseitig freizuhalten ist.
 - Es ist nur eine leichte Befestigung gestattet, z.B. Pflaster oder Rasengittersteine (keine Betonierung).
 - Die Errichtung eines Zaunes zur Abgrenzung des Grundstückes ist bei einer maximalen Tiefe von 0,75 m gestattet (vorzugsweise sollten Heckenpflanzungen genutzt werden).
 - Das Lagern von Schüttgütern und Baustoffen ist unzulässig.
 - Es dürfen keine Geländeänderungen ohne Zustimmung der TWM vorgenommen werden.
(Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH, Herrenkrugstraße 140, 39114 Magdeburg, Fon: 0391-8504-500)

Die erteilten Hinweise und Empfehlungen der Vollzugsbeamten sind zu beachten und einzuhalten.
Zu widerhandlungen werden mit einem Ordnungswidrigkeitsverfahren geahndet.

"Stadt Oschersleben (Bode) Bebauungsplan Nr.1/2012" Baugebiet "Seehäuser Weg - Westseite, 3. Bauabschnitt"

Begründung

1. Anlass der Aufstellung, Erfordernis

Durch die demografischen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklungen seit der Aufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) des Stadt Oschersleben (Bode) sowie durch die Vergrößerung des Stadtgebietes im Rahmen von Eingemeindungen entsprechen die im fortgeltenden Flächennutzungsplan der Stadt Oschersleben (Bode) dargestellten Wohnbauflächen an verschiedenen Stellen nicht mehr einer aus heutiger Sicht nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Aus diesem Grund haben die Ortsteile, die Ausschüsse sowie der Stadtrat der Stadt Oschersleben (Bode) abschließend am 24.10.2012 festgelegt, ein Wohnbaulandkonzept zu erarbeiten.

Mit dem Wohnbaulandkonzept sollen die, für Oschersleben spezifischen Grundlagen der Wohnbaulandentwicklung aufbereitet werden und anhand einer Bedarfsprognose die für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung am besten geeignetesten Flächen für Wohnbauland ermittelt werden.

Das Wohnbaulandkonzept soll den Status eines „von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes“ entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB erlangen und somit als wichtige Abwägungsgrundlage bei Änderungen, Ergänzungen oder einer Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sowie für die Zulässigkeit von vorzeitigen Bebauungsplänen gemäß § 8 Abs. 4 BauGB dienen. Grundlage des Konzeptes hinsichtlich des Bedarfs an Wohnbauflächen und deren räumlicher Verteilung im Stadtgebiet sind die verfügbaren demographischen Daten sowie die raumordnerischen Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan und dem Regionalen Entwicklungsplan (REP2006).

Hinsichtlich der räumlichen Verteilung im Stadtgebiet ist die Abgrenzung des „zentralen Ortes“ im Sinne der Raumordnung bedeutend. Oschersleben ist im raumordnerischen System der zentralen Orte „Mittelzentrum“ und hat damit eine besondere Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung sowie für die Deckung des Bedarfs an Wohnraum, der dadurch ausgelöst wird. Dies gilt jedoch nur für den im Stadtgebiet enger abgegrenzten „zentralen Ort“ (im Wesentlichen die Kernstadt). In den Ortsteilen ist ein Angebot an Wohnraum bereitzustellen, dass der Eigenentwicklung der jeweiligen Einwohnerschaft entspricht.

Als Konsequenz eines durch den Stadtrat bestätigten Wohnbaulandkonzeptes, sind die im FNP enthaltenen Baugebiete nicht mehr realisierbar, wenn sie nicht im Konzept bestätigt sind.

Andererseits kann das Konzept Grundlage für vorzeitige Bebauungspläne sein, solange die Ergebnisse nicht in einer Änderung des Flächennutzungsplans umgesetzt wurden. Zurzeit wird der Entwurf des Konzeptes vorbereitet, der dann in den politischen Gremien diskutiert wird und im September/ Oktober 2013 an die Träger öffentlicher Belange verschickt wird.

Derzeit liegen jedoch hierzu noch keine festgesetzten Parameter vor, so daß der Bedarf nur mittelbar ermittelt werden kann.

Unter Berücksichtigung des nachweisbaren Bevölkerungsrückgangs im Bördekreis von etwa 1% pro Jahr, wird der Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern dennoch mit 1-2 Einheiten pro 1000 Einwohner angegeben.

Hieraus ergibt sich für den Kernbereich der Stadt Oschersleben (Bode)(ohne Ortsteile) mit (derzeit) rund 13.000 Einwohnern ein Bedarf von 13-26 Ein- und Zweifamilienhäusern pro Jahr.

Durch die Bebauungspläne im Zentrum der Stadt Oschersleben (Bode) ist dieser Bedarf an ruhig und

im städtischen Randbereich gelegenen Baugrundstücken nicht zu decken.

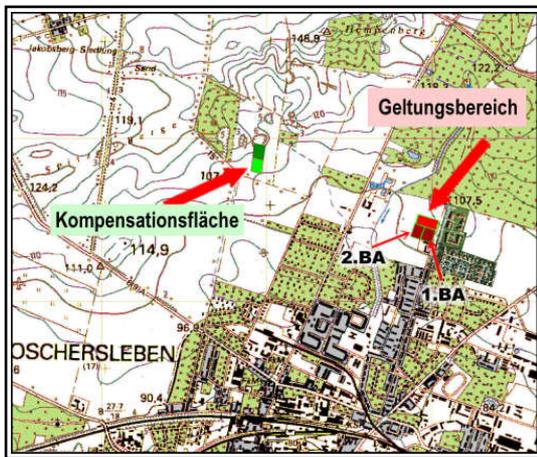
Im 1. und 2. Bauabschnitt des Baugebietes sind keine Grundstücke mehr vakant und es gibt weitere Anfragen nach vergleichbaren Baugrundstücken.

Insoweit hat sich der Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern bestätigt.

Zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau hat sich die Stadt Oschersleben (Bode) entschieden, Planungsrecht für einen 3. Bauabschnitt zum Baugebiet „Seehäuser Weg-Westseite“ zu schaffen.

Die Absicht wurde mit dem Beschluss des Stadtrates zur Aufstellung eines Bebauungsplans am 11.07.2012 manifestiert. Der Beschluss wurde im Amtlichen Mitteilungsblatt der VG Oschersleben mit der Ausgabe vom 07.09.2012 bekanntgemacht.

2. Geltungsbereich



Der Geltungsbereich schließt in nordöstliche Richtung an den 2. Bauabschnitt des Baugebietes „Seehäuser Weg - Westseite“ mit einer Breite von rd. 67 Metern und einer Tiefe von rund 166 Metern, vom Seehäuser Weg aus gesehen, an.

Betroffen ist eine Teilfläche des Flurstücks 22 der Flur 3 in der Gemarkung Oschersleben. Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt rd. 11105 m². Durch die Personalunion von Grundstückseigentümer und vorgesehenem Erschließungsträger ist die Wahl des Geltungsbereichs zweckmäßig und für die Realisierbarkeit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sinnvoll.

3. Bestand / Situation

3.1. Tatsächliche Nutzung

Der Geltungsbereich gehört derzeit zu einer Ackerfläche, die intensiv landwirtschaftlich genutzt wird.

3.2. Lage

Der Geltungsbereich liegt am nördlichen Rand der Stadt Oschersleben (Bode), am Ende der Gemeindestraße „Seehäuser Weg“. Zum Seehäuser Weg gegenüberliegend ist das Baugebiet „Klagenfurter Straße“ mit individuellem Wohnungsbau, überwiegend als Einfamilienhäuser und ein mehrgeschossiges Mehrfamilienhaus-Gebiet.

3.3. Landschaft

Die Gegend um den Geltungsbereich ist eine typische Bördelandschaft, in der die landwirtschaftliche Nutzung dominiert.

3.4. Umwelt

Nördlich und westlich grenzt die Feldlage an den Geltungsbereich. Östlich und südlich grenzt der Siedlungsbereich der Stadt Oschersleben (Bode) mit Wohnbaugebieten an. Etwa 350 Meter in westliche Richtung ist ein Sportplatz und das städtische Freibad vorhanden.

Ca. 2,5 km entfernt in östliche Richtung liegt die Rennstrecke „etropolis Motorsport Arena Oschersleben“. Weitere emissionsträchtige Umwelteinflüsse sind nicht bekannt.

3.5. **Natur**

Der Geltungsbereich liegt in einer Übergangszone zwischen Siedlungsbereich und der durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägten Bördelandschaft. Ursprüngliche Natur, Schutzgebiete, Biotope oder Ähnliches, sind in der Umgebung nicht vorhanden.

3.5.1. **Vegetation**

Über besondere Pflanzen, insbesondere schutzwürdige, liegen keine Erkenntnisse vor.

3.5.2. **Fauna**

Der Geltungsbereich gehört nicht zu den explizit benannten Schutzgebieten für Tierarten und/ oder deren Lebensräume.

3.5.2.1. **Feldhamster**

Das Gebiet, in dem der Geltungsbereich liegt, ist zwar kein Schutzgebiet, dennoch ist der Lössboden, der als Geltungsbereich ausgewiesenen Ackerfläche ein potentieller Lebensraum für den streng geschützten Feldhamster.

Durch einen anerkannten Sachverständigen wurde der Geltungsbereich im Oktober 2012 untersucht. Im Ergebnis der Untersuchung wurde festgestellt, dass zwar kein Hamster gesichtet wurde, aber in der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereichs ein Zugang zu einem unterirdischen Bau gefunden wurde. Der Sachverständige empfahl eine erneute Prüfung im Frühjahr 2013 und führte diese durch.

In einer Nachkontrolle, die in einem Gutachten mit Datum 07.05.2013 dokumentiert ist, stellt der Gutachter keine Hamstervorkommen fest. Dabei wurde der Bereich um den im Vorjahr gefundene Bau besonders intensiv untersucht.

3.5.3. **Boden**

Der Boden als obere Schicht der Erdkruste ist in seinen Funktionen (u.a.) als Lebensraum und Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen zu schützen. Beeinträchtigungen sollen möglichst vermieden werden.

Schädliche Bodenveränderungen (i.S. des BodSchG) sind durch eine bauliche Nutzung nicht absehbar. Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sind jedoch nicht vermeidbar.

Bei einer vorgesehenen Nutzung des Geltungsbereichs als Gebäude-, sonstige Versiegelungsfläche und Hausgarten ist kein Interesse von Bauherren und Vorhabenträgern an einer schädlichen Bodenveränderungen absehbar und diesbezügliche Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich. Dennoch ist eine Sensibilisierung durch Hinweise auf einen sachgerechten Umgang mit dem Schutzgut „Boden“ wichtig.

Aus einem vorliegenden Bodengutachten geht hervor, dass der Boden als Baugrund geeignet ist, aber hinsichtlich seiner Versickerungsfähigkeit für Oberflächenwasser beschränkt ist. Einerseits soll das Oberflächenwasser möglichst dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden, andererseits ist dies jedoch nur in beschränktem Umfang möglich. Insoweit ist eine zentrale Sammlung und Verwertung des nicht versickerungsfähigen Oberflächenwassers erforderlich. (s.a. Punkt Infrastruktur/Oberflächenwasser).

3.6. **Infrastruktur**

Vom Geltungsbereich aus ist ein freier Zugang zur nördlich gelegenen Landschaft möglich,

eine Bushaltestelle und eine Grundschule sind in 500 Metern erreichbar. Eine Verkaufsstelle für Artikel des täglichen Bedarf liegt in ca. 700 Metern Entfernung.

3.6.1. **Verkehr**

Der Geltungsbereich liegt am nördlichen Ende der Gemeindestraße „Seehäuser Weg“, die ausreichend dimensioniert ist, den üblichen Ziel- und Quellverkehr der absehbaren zusätzlichen Besiedlung von ca. 11-13 Wohneinheiten aufzunehmen.

3.6.2. **Trinkwasser**

Für die Trinkwasserversorgung kann an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen werden.

3.6.3. **Schmutzwasser**

Das absehbare Schmutzwasser aus ca. 11-13 weiteren Wohneinheiten kann vom vorhandenen Schmutzwasser-Leitungssystem im Baugebiet „Seehäuser Weg“ aufgenommen werden.

3.6.4. **Oberflächenwasser**

Ein vorliegendes Baugrundgutachten stellt fest, dass lediglich eine geringe Versickerung des Oberflächenwassers über eine belebte Bodenzone möglich ist. Der größte Teil des Niederschlagswassers muss deshalb abgeleitet werden.

Hier ist die Satzung über die Niederschlagswasserbeseitigung und den Anschluss an die öffentliche Niederschlagswasserbeseitigungsanlage der Stadt Oschersleben (Bode) einschließlich ihrer Ortsteile (Niederschlagswasserbeseitigungssatzung) zu beachten. Im § 5 Anschluss- und Benutzungszwang steht im Abs. 1 Niederschlagswasser ist dort, wo eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu erwarten ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, zu versickern.

Abs. 2 Jeder Grundstückseigentümer ist verpflichtet, sein Grundstück an die öffentliche Einrichtung anzuschließen, wenn das Gefälle oder die Bodenbeschaffenheit dazu führen, oder das Grundstück mit Gebäuden so bebaut ist und/oder die Grundstücksfläche so versiegelt worden ist, dass Niederschlagswasser auf seinem Grundstück nicht oder nicht vollständig versickert und das Erfordernis besteht, technische Voraussetzungen der Ableitung über die öffentlichen Anlagen zu schaffen (Anschlusszwang).

Mit den Bauantragsunterlagen ist der Nachweis der Versicherung bzw. Ableitung des Oberflächenwassers vorzulegen.

3.6.5. **Strom, Telefon, Gas**

Das im Baugebiet „Seehäuser Weg - Westseite“ eingerichtete Leitungsnetz ist für den Anschluss des 3. Bauabschnittes geeignet.

3.6.6. **Brandschutz**

Eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser für den Geltungsbereich ist gewährleistet.

Zur Entnahme von Löschwasser aus dem öffentlichen Leitungsnetz wird ein Oberflurhydrant errichtet.

3.7. **Übergeordnete Planungen / Raumbezogene Vorgaben**

3.7.1. Raumordnung



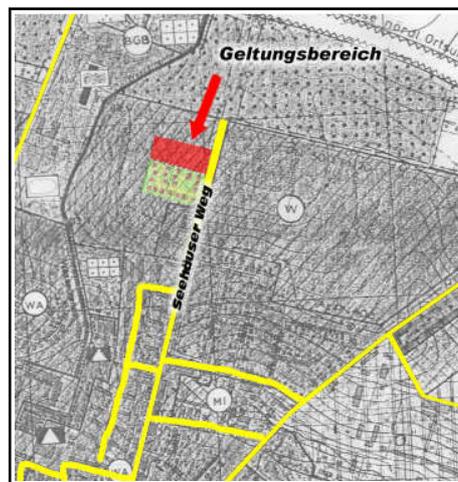
In der Landesentwicklungs- und Regionalplanung sind zum Geltungsbereich keine besonderen Festsetzungen vorhanden.

3.7.2. Flächennutzungsplan

Im vorbereitenden Bauleitplan

(Flächennutzungsplan) ist **W**, d.h. „Wohnbaufläche“ als vorgesehene Nutzung festgesetzt. Insoweit wird

der Bebauungsplan „Seehäuser Weg - Westseite, 3. Bauabschnitt mit der Festsetzung „WA“ (Allgemeines Wohngebiet) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



3.7.3. Sonstige raumbezogene Vorgaben

Weitergehende oder zu berücksichtigende Vorgaben und/oder Festsetzungen zur Natur- und Kulturlandschaft, Planfeststellungsverfahren und Vorhabenplanungen, die dem Bebauungsplan zuwiderlaufen oder dessen Realisierung beeinträchtigen könnten, sind nicht bekannt.

3.7.3.1. Kampfmittel

Auf der Grundlage von Belastungskarten wird die Fläche des Geltungsbereichs als Kampfmittel-Verdachtsfläche ausgewiesen.

Als Ergebnis einer Sondierung im Jahr 2010 wurden keine Kampfmittel gefunden. Dennoch ist deren Vorhandensein nicht ganz auszuschließen. Insoweit müssen Bauherren und Vorhabenträger auf die Verfahrensweise und den richtigen Umgang mit ggf. vorgefundenen Kampfmitteln hingewiesen werden.

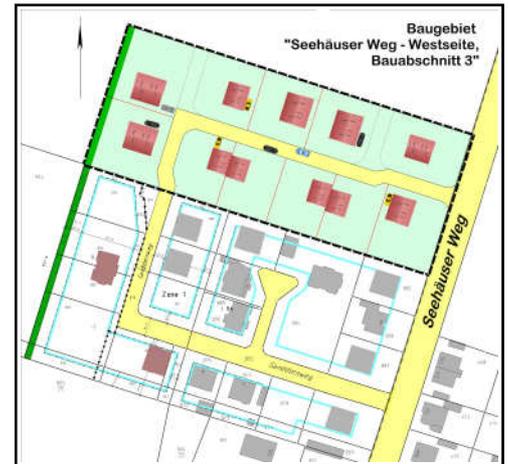
3.7.3.2. Überregionale Trinkwasserleitung

Westlich zum „Seehäuser Weg“ verläuft im Abstand von ca. 7-7,5 Metern, von der Grundstücksgrenze aus gemessen eine unterirdische überregionale Trinkwasserleitung, dieselbst und ein zugehöriger Schutzstreifen nicht ohne Weiteres überbaut werden dürfen. Befestigte Grundstückszufahrten sind jedoch möglich.

4. **Vorhaben**

Nördlich an die Bebauungsplangebiete „Seehäuser Weg - Westseite, 1. und 2. Bauabschnitt“ anschließend, soll der 3. Bauabschnitt realisiert werden.

Der Geltungsbereich hat eine Ausdehnung von rd. 67 Metern in Nord/Süd-Richtung und rd. 166 Meter in Ost/West-Richtung.



4.1. **Städtebauliches Konzept**

Der Geltungsbereich umfasst ca. 11105 m². Für die Verkehrsflächen sind ca. 1130 m² vorgesehen. Es bleibt eine Rohbaulandfläche mit einer Größe von 9975 m².

Mit den üblichen Festsetzungen zu einem Baugebiet für den individuellen Wohnungsbau, können so etwa 11-13 Ein- bis Zweifamilien-Wohnhäuser Platz finden.

Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur im erreichbaren Umfeld des Geltungsbereichs ist keine Notwendigkeit für Festsetzungen zu besonderen Einrichtungen gegeben.

Erschlossen wird der 3. Bauabschnitt von der Gemeindestraße „Seehäuser Weg“ aus mit einem Anschluss an die Erschließungsstraße („Sanddornweg“) im 2. Bauabschnitt.

In den nächsten Jahren wird ein 4. BA geplant und erschlossen.

4.2. **Bauliche Nutzung**

Im Geltungsbereich können ca. 11-13 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern Platz finden. Dem erkennbaren Bedarf entsprechend, reichen Festsetzungen, wie in den Bauabschnitten 1 und 2 aus.

Damit sind die üblichen Parameter für die bauliche Nutzung vorgegeben:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Vollgeschoss: 1
- Grundflächenzahl (überbaubare Fläche/Grundstücksfläche) GRZ= 0,4
- Geschossflächenzahl (Geschossfläche/Grundstücksfläche) GFZ= 0,6
- Bauweise: offen (o)
- Haustypen: Einzel- /Doppelhäuser (E,D)
- Firsthöhe: FH= 9,0 m

WA	1
0,4	0,6
o	E,D FH=9,0

Die Erfahrungen zu den Bauabschnitten 1 und 2 haben gezeigt, dass auch Nachfragen zu Baugrundstücken für „Stadt villen“ besteht. Diese unterscheiden sich von den üblichen Einfamilienhäusern durch eine kompaktere Bauweise und eine bessere Ausnutzung der Parameter für die maximale bauliche Nutzung. Deshalb soll für eine begrenzte Zone (Zone II) als Ausnahme im Sinne BauGB § 31 (1) eine 2-geschossige Bauweise zugelassen werden. Es ist eine vorwiegende Wohnnutzung vorgesehen. An die Festsetzung „WR“ (Reines Wohngebiet) sind jedoch Bedingungen, bspw. hinsichtlich Geräusch-Immisionen verknüpft, deren Erfüllung nicht garantiert werden kann. Deshalb muss auf die Festsetzung „WA“ ausgewichen werden. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung in der z. Zt. gültigen Fassung werden nicht zugelassen.

4.3. **Infrastruktur**

4.3.1. **Verkehr**

Erschlossen wird der Geltungsbereich über eine Anliegerstraße, die an den „Sanddornweg“ des 2. Bauabschnittes anknüpft und in den „Seehäuser Weg“ mündet.

Die Ausbaubreite beträgt analog zum „Sanddornweg“ 6,6 Meter. Eine Wendeanlage ist

wegen der beidseitigen Anbindung nicht erforderlich. Die Gestaltung der Verkehrsfläche soll dem Eindruck einer Durchgangsstraße entgegenwirken und wird deshalb in der Nähe der Anknüpfungspunkte leicht verschwenkt.

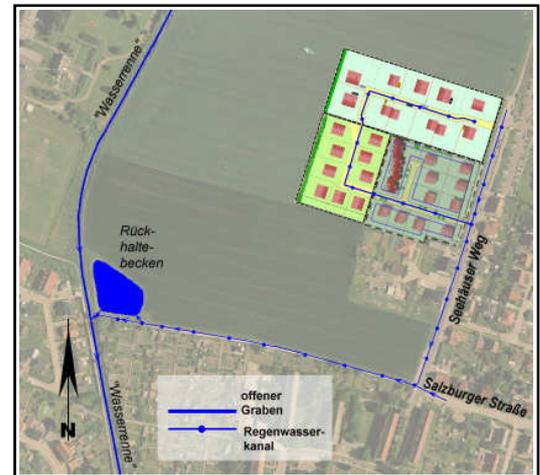
Die im nordwestlichen Bereich des 2. Bauabschnittes vorgesehene Wendeanlage wird nach Fertigstellung der „Planstraße“ im 3. Bauabschnitt nicht mehr benötigt. Die hiervon betroffene Fläche betrifft das Flurstück 897 der Flur 3 in der Gemarkung Oschersleben. Für dieses Flurstück kann die Festsetzung „Verkehrsfläche“ aufgehoben werden.

4.3.2. Ver- und Entsorgung

Die einzurichtenden Ver- und Entsorgungsleitungen können an die des 2. Bauabschnittes angeschlossen werden, die ausreichend dimensioniert sind.

4.3.2.1. Entwässerung

Der überwiegende Teil des anfallenden Regenwassers kann nach dem Baugrundgutachten nicht der Versickerung zugeführt, sondern bestenfalls durch geeignete Maßnahmen zurückgehalten werden. Eine Einleitung des Oberflächenwassers in den öffentlichen Regenwasserkanal wird deshalb ermöglicht. Der Regenwasserkanal im Seehäuser Weg und hieran anschließend im Sanddornweg ist für die zusätzliche Aufnahme des Wassers aus dem Geltungsbereich ausreichend dimensioniert. Er mündet an der Kreuzung zur „Salzburger Straße“ in den Regenwasserkanal, der das Oberflächenwasser über ein Rückhaltebecken dem offenen Graben „Wasserrenne“ zuführt (Ein entsprechendes Gutachten zur Oberflächenentwässerung liegt vor). Für eine Einleitung des Oberflächenwassers aus den zukünftigen Grundstücken des Geltungsbereichs in den Regenwasserkanal kann bei der Stadt Oschersleben (Bode) ein Antrag gestellt werden. (S. Satzung über die Niederschlagswasserbeseitigung und den Anschluss an die öffentliche Niederschlagswasserbeseitigungsanlage der Stadt Oschersleben (Bode) einschließlich ihrer Ortsteile (Niederschlagswasserbeseitigungssatzung) zu beachten.



5. Ökologische Bilanzierung

Die durch das Vorhaben absehbaren beeinträchtigenden Eingriffe in die tatsächlichen ökologischen Verhältnisse sind zu ermitteln und auszugleichen. Ein direkter Ausgleich des Eingriffes vor Ort wird nicht möglich sein, so dass geeignete Ersatzmaßnahmen festgesetzt werden müssen.

Vorkommnisse und Gegebenheiten in Bezug auf die schutzwürdigen Güter unserer Natur- und Kulturlandschaft sind nicht bekannt. Mit dem Feldhamster-Attest vom Oktober 2012 konnten Hamster-Vorkommen nicht abschließend festgestellt bzw. ausgeschlossen werden. Im Attest hat der Gutachter eine Nachkontrolle im Frühjahr 2013 empfohlen und im Mai 2013 durchgeführt. Dabei wurde der Bereich, in dem 2012 ein Zugang zu einem möglichen

Hamsterbau vermutet wurde, besonders intensiv untersucht.
Es wurden bei der Nachkontrolle keine Hamstervorkommen festgestellt.

Der Eingriff in Natur und Landschaft beschränkt sich dann insoweit auf die Veränderung der Fläche aufgrund der geplanten Nutzung.

Es ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan im Rahmen der Festsetzungen zur baulichen und sonstigen Nutzung im Wesentlichen realisiert wird.

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 erfasst nicht alle, nach Baunutzungsverordnung realisierbaren baulichen Anlagen, die bspw. eine Versiegelung der Grundstücksfläche zur Folge haben. Diese hinzugerechnet kann die überbaute Fläche bis zum 0,6-ten Teil der Grundstücksfläche betragen.

Als Abgrenzung des Wohnbaugebietes zur landwirtschaftlichen Nutzfläche und als Kompensationsfläche wird ein 3 m breiter Streifen auf den zukünftigen privaten Grundstücken entlang der ca. 67 m langen westlichen Grenze des Geltungsbereichs festgesetzt, in dem eine Hainbuchenhecke gepflanzt werden soll. Mit einem Pflanzgebot kann die Stadt die Grundstückseigentümer verpflichten, die Bepflanzung in angemessener Frist vorzunehmen. Der weitergehende Kompensationsbedarf wird anhand der Bewertungsliste des „Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt“ (in der z.Zt. gültigen Fassung) ermittelt. Parameter für die Ermittlung sind: Fläche, Biotop- und Planwert.

<i>Code</i>	<i>Biototyp</i>	<i>Fläche (qm)</i>	<i>Biotopwert</i>	<i>Planwert</i>	<i>Bestand Wertzahl</i>	<i>Planung Wertzahl</i>
AI.	Intensiv genutzter Acker	11105	5		55525	0
VSB u.A.	Straßenfläche	1130	0	0	0	0
B.W.u.A	Bebaute/bebaubare Fläche	5607	0	0	0	0
AKB u.A.	Hausgarten	4166		6	0	24996
HHB	Hainbuchenhecke	201		16	0	3216
			Summe		55525	28212

5.1. Kompensationsbedarf

Es bleibt ein Kompensationbedarf mit einer Wertzahl von 27313.

Der Vorhabenträger verfügt über eine Fläche westlich der Stadt Oschersleben (Bode), in der bereits die Kompensationsmaßnahme zum 2.Bauabschnitt liegt, und die derzeit als Acker (Biotopwert: 5) genutzt wird. Sie eignet sich für eine Entwicklung zu einem Feldgehölz (Planwert 15). Es wird hiernach (Wertzahl / (Planwert-Biotopwert)) eine Fläche von 2731 m² benötigt.

Die Tabelle zur ökologischen Bilanzierung ist entsprechend zu ergänzen.

<i>Code</i>	<i>Biototyp</i>	<i>Fläche (qm)</i>	<i>Biotopwert</i>	<i>Planwert</i>	<i>Bestand Wertzahl</i>	<i>Planung Wertzahl</i>
AI.	Intensiv genutzter Acker	2731	5		13655	
HGA	Feldgehölz (heimische Arten)	2731	0	15		40965
			Geamtsummen		69180	69177

Der verbleibende Kompensationsbedarf (Bestandwertzahl-Planungswertzahl) mit einer Wertzahl 3 entspräche ca. 0,3 m² Entwicklung von Acker zu Feldgehölz und kann vernachlässigt werden.

5.2. **Festsetzungen zur Kompensationsfläche**

Eine geeignete Fläche für die notwendige ökologische Kompensation steht dem Vorhabenträger im Geltungsbereich des 3. Bauabschnittes und dessen näherer Umgebung nicht zu Verfügung. Im Zusammenspiel der Merkmale Sinnhaftigkeit, Verfügbarkeit und Realisierbarkeit wurde die Lage für die auszuführende Kompensationsmaßnahme im nordwestlichen Außenbereich der Stadt Oschersleben gefunden.

Der vorgesehene Bereich schließt südlich an die Kompensationsfläche des 2. Bauabschnittes an, der an ein vorhandenes Feldgehölz angrenzt. Die Fläche ist als intensiv genutzter Acker zu bewerten, der angesichts der vorgesehenen Nutzung bereits nicht mehr bewirtschaftet wurde. Die für die Kompensationsmaßnahme vorgesehenen Flächen sind Abschnitte der Flurstücke 37/22 und 23/1 der Flur 2 in der Gemarkung Oschersleben.

Die Gesamtbreite der beiden Flurstücke beträgt ca. 45,9 m. Nach der Flächenermittlung ($2731 \text{ m}^2 / 45,9 \text{ m Breite} = 59,5 \text{ m Tiefe}$) in der ökologischen Bilanzierung muss der Geltungsbereich der Kompensationsmaßnahme eine Tiefe von ca. 59,5 Metern haben.

Die Art und Ausgestaltung der Bepflanzung wird in einem Pflanzplan vorgegeben.

Die Bäume und Sträucher, die verwendet werden, sind Forstpflanzen im Sinne des § 2 Abs. 1 Waldgesetz für das Land Sachsen - Anhalt. Der Investor stellt den Antrag auf Erstaufforstung, die Genehmigung wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Anpflanzung soll spätestens in der übernächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Verkehrsanlagen (Abnahme) erfolgen.

Die Ausführung und das Erreichen des Zieles „Feldgehölz“ auf der vorgesehenen Fläche ist von der Stadt Oschersleben (Bode) zu überwachen und ggf. durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen. Die nachhaltige zweckgebundene Sicherung der Flächen erfolgt über die Festsetzung der Nutzung im Bebauungsplan und über Vereinbarungen mit dem Vorhabenträger in einem Erschließungsvertrag.

Stadt Oschersleben (Bode)

Bebauungsplan Nr.1/2012

Baugebiet "Seehäuser Weg - Westseite, 3. Bauabschnitt"

Umweltbericht

Für die Umweltprüfung nach Baugesetzbuch § 2 (4) wurden von der Stadt Oschersleben (Bode) zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Entwurfes die Erheblichkeit, der Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltbelange noch nicht festgelegt.

Umweltbelange erstrecken sich u.a. auf folgende Bereiche:

- Abfall, Energie, Gefahren, Arbeit, Immissionen, Bergbau, Natur, Pflanzen, Tiere, Mensch, Landschaft, Strahlung, Boden, Altlasten.

Besondere, hier zutreffende Vorgaben zum Natur- und Umweltschutz, aus Landschaftsplänen, anderen übergeordneten Planungen und den einschlägigen Rechtsnormen sind nicht bekannt. Insoweit werden die Offensichtlichkeit und nachweisliche Erkenntnisse und Festlegungen im nachfolgenden Umweltbericht für den Auswirkungsbereich des **Fehler! Keine gültige Verknüpfung.** erörtert.

1. Beschreibung der Planung

1.1. *Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes*

Wegen eines nachvollziehbaren Bedarfs an verfügbaren Wohnbauflächen soll am nördlichen Rand der Stadt Oschersleben ein kleineres Baugebiet für den individuellen Wohnungsbau erweitert und erschlossen werden.

Die Dimension des Geltungsbereichs lässt mit einer ausgewiesenen Fläche von **Fehler! Keine gültige Verknüpfung.** m² eine Bebauung mit ca. **Fehler! Keine gültige Verknüpfung.** Einheiten Einzel-, und Doppelhäuser zu.

Die Abstimmung auf den üblichen individuellen Wohnungsbau erfolgt durch Festsetzung der Parameter für die maximale bauliche und sonstige Nutzung.

1.1.1 *Erschließung*

Der Geltungsbereich liegt am „Seehäuser Weg“ und die bereits eingerichtete Anliegerstraße „Sanddornweg“ führt bis an den Geltungsbereich heran. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Erschließungsstraße.

1.1.2 *Baugrenze*

Die Baugrenze wird mit einem Abstand von 3-8 Metern zur äußeren Gebietsgrenze und zu den öffentlichen Verkehrsflächen festgelegt.

Hierdurch wird die überbaubare Grundstücksfläche begrenzt und Flächen für Sichtachsen und Freiflächen werden gesichert.

1.1.3 *Grundflächenzahl*

Die Grundflächenzahl steht für den Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche und wird mit GRZ=0,4 festgesetzt. Die Festlegungen der Baunutzungsverordnung zur Grundflächenzahl (§ 19) lassen eine Überschreitung der Festsetzung für untergeordnete Nebenanlagen von maximal 50% zu. Damit kann die Grundstücksfläche mit einem Anteil von bis zum 0,6-fachen überbaut werden.

1.1.4 *Geschossflächenzahl*

Die Geschossflächenzahl ist das Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche und legt im Wesentlichen fest, ob und in welchem Umfang Obergeschosse zugelassen werden. In Verbindung mit den Baukosten ergibt sich für die einzelnen Bauvorhaben eine Tendenz zu kompakten Bauformen.

Die Geschossflächenzahl wird hier mit GFZ = 0,6 vorgegeben. Damit wird sichergestellt, dass

ausreichend Freiflächen zwischen Gebäuden verbleiben, die bspw. eine gesunde Belichtung und Belüftung ermöglichen sollen.

1.1.5 **Anzahl der Vollgeschosse**

Mit der Anzahl der Vollgeschosse wird in Verbindung mit einer üblichen Geschosshöhe im Wesentlichen die Gebäudehöhe begrenzt. Angesichts der Nachfrage und damit des erkennbaren Bedarfs werden hier 1, in Zone II ausnahmsweise 2 Vollgeschosse zugelassen.

1.1.6 **Firsthöhe**

Zur Begrenzung der tatsächlichen Höhe der Gebäude wird die Firsthöhe mit maximal 9,0 Metern festgesetzt.

1.1.7 **Bauweise**

Damit der beabsichtigte Charakter eines üblichen Wohnbaugebietes erreicht werden kann, wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Baufelder im Geltungsbereich sind vergleichsweise begrenzt. Eine Beschränkung auf einen oder zwei der möglichen Haustypen ist deshalb nicht erforderlich und es werden Einzel-, und Doppelhäuser zugelassen.

1.2. **Standort**

Die Standortwahl für das **Fehler! Keine gültige Verknüpfung.** ergibt sich aus dem tatsächlich erkennbaren und statistisch ableitbaren Bedarf in Verbindung mit der Erschließungsbereitschaft des privaten Vorhabenträgers, der über die Flächen des Geltungsbereichs verfügt. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass eine zügige Erschließung des Baugebietes möglich wird und der Bedarf an Wohnbauflächen –zumindest- teilweise befriedigt werden kann.

Die vorgesehene Wohnbebauung ist grundsätzlich auch an anderen Standorten, bspw. im Stadtzentrum möglich. Die dort zur Verfügung stehenden Flächen können nach ihren Gegebenheiten und ihrer Lage die Nachfrage nach Wohnbauflächen nicht decken.

Eine Baulandentwicklung anderer Flächen am Stadtrand ebenfalls möglich. Da jedoch nicht sichergestellt ist, dass dort ein reibungsloses Zusammenwirken des Planungsträgers, Erschließungsträgers und Grundeigentümers gegeben ist, kann nicht von einer Realisierung eines Bebauungsplanes an einem anderen Standort ausgegangen werden.

1.3. **Flächenbedarf**

Den statistischen Angaben zum individuellen Wohnungsbau zufolge besteht in einer Gemeinde ein ständiger Bedarf an Wohnbauflächen. Der Bedarf wird für den Bördekreis mit 1-2 % der Bevölkerung beziffert. Die Varianz des Parameters muss u.a. auf die Attraktivität der Gemeinde zurückgeführt werden. Unter der Annahme, dass die Stadt Oschersleben eine mittlere Attraktivität hat, kann vom Mittelwert: 1,5 Ein- und Zweifamilienhäuser pro 1000 Einwohner und Jahr ausgegangen werden. Bei einer Einwohnerzahl von rund 13.000 ergibt sich ein Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern von knapp 20 Einheiten pro Jahr.

Ausgehend von einer üblichen, durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 500-700 m² pro Einheit besteht in der Stadt Oschersleben ein Flächenbedarf für den Wohnungsbau von rund 1,0-1,4 ha jährlich. Angesichts der Konzentration der Stadt Oschersleben auf eine Innenentwicklung, die in den Jahren 2003-2005 zu 14 genehmigten Einheiten in Baulücken usw. führte, konnte der Bedarf an baureifem Land nicht gedeckt werden. Die hierdurch unterstützte Abwanderung der Bevölkerung führt in der Folge mit der sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Schwächung des Gemeinwesens in eine rezessive Entwicklung. Dieser Erscheinung kann nur mit standortbindenden Faktoren, wie bspw. dem Angebot zur Realisierung eines Eigenheims entgegengetreten werden.

Der kontinuierliche und teilweise aufgestaute Bedarf an Wohnbauflächen kann mit dem Baugebiet „Seehäuser Weg - Westseite, 1. und 2. Bauabschnitt“ nicht gedeckt werden.

Im Geltungsbereich liegt eine Brutorohbauland-Fläche von **Fehler! Keine gültige Verknüpfung.** m². Nach Abzug der Verkehrs- und Vorhalteflächen verbleiben hiervon **Fehler! Keine gültige Verknüpfung.** m² für die Wohnbebauung.

2. Vorgaben zum Umweltschutz

Besondere Vorgaben aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, sind nicht bekannt.

3. Umweltzustand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am nord-nordöstlichen Rand des Siedlungsbereiches der Stadt Oschersleben (Bode). Er liegt in Nachbarschaft zu den Baugebieten „Klagenfurter Straße“ und „Seehäuser Weg – SERO“ und „Seehäuser Weg – Westseite“. Der Geltungsbereich selbst und die nördlich und westlich anschließenden Flächen sind derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

3.1. Schutzgüter der Natur

3.1.1 Tiere, Pflanzen, Luft, Klima

Der Geltungsbereich ist ein intensiv landwirtschaftlich genutzter Bereich in Nachbarschaft zu anderen Baugebieten. Die Schutzgüter Tiere und Naturpflanzen erfahren hier keine vorrangige Bedeutung. Luft und Klima unterliegen keinen Beeinträchtigungen.

3.1.1.1 Feldhamster

Der Lössboden auf der überplanten Ackerfläche ist ein potenzieller Lebensraum für den gesetzlich streng geschützten Feldhamster.

Bei einer Untersuchung im Oktober 2012 wurde ein Zugang zu einem möglichen Hamsterbau im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entdeckt. Feldhamster-Vorkommen konnten jedoch weder bestätigt noch ausgeschlossen werden. Bei einer Nachkontrolle im Mai 2013, die im Bereich des Zugangs besonders intensiv durchgeführt wurde, konnten keine Feldhamster-Vorkommen festgestellt werden.

3.1.2 Schutzgut Boden

Der Boden wurde durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung regelmäßig oberflächlich bearbeitet. Die Erzielung eines angemessenen Ertrages wurde mit den üblichen natürlichen, mechanischen und chemischen Hilfsmitteln unterstützt.

3.1.3 Schutzgut Wasser

Durch die regelmäßige mechanische Bearbeitung des Bodens wird der natürliche Wasserhaushalt des Bodens unterstützt. Besondere Erkenntnisse zum örtlichen natürlichen Wasserhaushalt liegen nicht vor.

3.2. Biologische Vielfalt

Die Artenvielfalt der Fauna und Flora ist dem derzeitigen Nutzungszweck der ackerbaulichen Ertragswirtschaft untergeordnet.

3.3. Landschaft

Die Landschaft im Wirkungsbereich des Bebauungsplanes ist landwirtschaftlich und wohnungsbaulich geprägt.

3.4. Schutzgut Mensch

Einen besonderen Beitrag zur physischen und psychischen Gesundheit der Menschen im Allgemeinen und der Bevölkerung im Wirkungsbereich im Besonderen liefert das betroffene Gebiet derzeit nicht. Am Rand der besiedelten Bereiche sind Sichten über die angrenzende Landschaft in begrenztem Maße möglich.

3.5. Schutzgebiete

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind im Geltungsbereich und dessen Wirkungskreis nicht

ausgewiesen.

3.6. Kultur- und Sachgüter

Besondere Sach- und dingliche Kulturgüter mit einer natürlichen oder kulturellen Wertbemessung sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Ideelles Kulturgut ist die für die Magdeburger Börde traditionell dominierende Landwirtschaft, und die hierdurch vorhandene Prägung der Landschaft.

4. Umweltauswirkungen der Planung

Ausgangspunkt für die Ermittlung der Umweltauswirkungen der Planung ist das Städtebauliche Konzept. Hiernach hat das durch den Bebauungsplan betroffene Gebiet eine Größe von **Fehler! Keine gültige Verknüpfung.** m².

Auf der bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche wird eine Erschließungsstraße ca. **Fehler! Keine gültige Verknüpfung.** Einheiten Einzel-, und Doppelhäuser mit den üblichen Nebenanlagen gebaut. Die verbleibende Fläche wird als Hausgärten ausgestaltet.

4.1. Schutzgüter der Natur

4.1.4 Tiere, Pflanzen, Luft, Klima

Durch die vorgesehene Nutzung im Geltungsbereich wird die Fläche des Lebensraumes der Tiere reduziert. Dennoch kann davon ausgegangen werden, dass die vorgesehenen Hausgärten gegenüber der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung keine effektive Beeinträchtigung darstellt.

Ähnlich stellt sich die Situation für die Flora dar, die hinsichtlich der Fläche begrenzt wird, aber bspw. bei der Artenvielfalt zunehmen wird.

Die im Geltungsbereich entstehenden Wohneinheiten werden die gesetzlich geregelten Emissionen verursachen. Eine Beeinträchtigung der Luft und des Klimas sind jedoch nicht zu erwarten.

4.1.5 Boden und Wasser

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes ist eine Versiegelung des Grundes durch Straßen, Gebäude und Nebenanlagen unvermeidlich. Diese könnte hier bis zu ca. 65% des Geltungsbereiches betragen. Der für den Ackerbau besonders geeignete Boden kann damit nicht mehr der Produktion von Nahrungsmitteln dienen. Diese Nutzungsänderung ist jedoch die unumgängliche Konsequenz der Realisierung des Bedarfes an Wohnbauflächen.

Durch die Flächenversiegelung wird der natürliche Wasserhaushalt des Bodens beeinträchtigt.

4.2. Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt der Flora und Fauna wird trotz der Begrenzung der zur Verfügung stehenden Flächen gegenüber der bisherigen Ackerbaunutzung gefördert.

4.3. Landschaft

Die Landschaft, die erheblich durch die Ackerbaunutzung geprägt ist, wird in relativ geringem Umfang umgestaltet. Eine Beeinträchtigung der Landschaft und des Landschaftsbildes ist nicht erheblich.

4.4. Schutzgut Mensch

Eine Beeinträchtigung des Menschen im Allgemeinen und der Bevölkerung im Wirkungsbereich des Vorhabens ist nicht erkennbar. Mit der vorgesehenen Nutzung und deren Sekundäreffekten und –aspekten (bspw. Eigentumsbildung, Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse, Standortbindung, Auslastung vorhandener sozialer und kultureller Einrichtungen) überwiegen die Vorteile für die Bevölkerung.

4.5. Schutzgebiete

Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten ist nicht gegeben.

4.6. Kultur- und Sachgüter

Eine Beeinträchtigung dinglicher Kultur- und Sachgüter ist nicht gegeben.

5. Maßnahmen

Geringe Beeinträchtigungen ergeben sich durch das Vorhaben auf Pflanzen und Tiere. Diese werden durch die Festsetzung zur Gestaltung der Freiflächen als Hainbuchenhecke und als Hausgärten gemildert. Die Beeinträchtigungen für den Boden ergeben sich aus dem Grundflächen-Bedarf und können nicht direkt vermieden oder ausgeglichen werden.

Die Beeinträchtigung des natürlichen örtlichen Wasserhaushaltes wird durch die Möglichkeiten zur Rückführung des Oberflächenwasser in den Naturhaushalt durch Versickerung auf dem Baugrundstück nur geringfügig gemildert.

Für eine Beurteilung der Veränderungen an Natur und Landschaft werden deren Elemente zu Biotoptypen zusammengefasst und im Bestand und in der geplanten Situation (Planung) bewertet und in der Ökologischen Bilanzierung gegenübergestellt.

Als Bewertungsmaßstab wird die „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ („Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt“; MBl. LSA Nr. 53/2004 S.685 ff) verwendet.

6. Alternativen

6.1. Standort

Die formalen Voraussetzungen für die Festlegung eines Geltungsbereichs für einen Bebauungsplan am Rand der Stadt Oschersleben (Bode) sind an mehreren Stellen gegeben.

Die Herstellung von Baurecht dient dem Zweck, eine vorhandene Nachfrage an entsprechend qualifiziertem Bauland zu decken.

Hierfür müssen, über die formalen Voraussetzungen hinaus, auch Aspekte berücksichtigt werden, die für eine konkludente Realisierung wichtig sind. So dürfen bspw. die Eigentumsverhältnisse und die Solvenz eines Erschließungsträgers nicht unbeachtet bleiben. Bei der Festsetzung des Geltungsbereichs zum **Fehler! Keine gültige Verknüpfung.** wird der Wille der Stadt Oschersleben (Bode) zur Ausweisung von Bauland mit den Eigentums- und Erschließungsaspekten zusammengeführt.

6.2. Null-Variante

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte angesichts eines statistisch nachweisbaren und tatsächlich erkennbaren Bedarfs an Bauland für den individuellen Wohnungsbau. So sind die beiden ersten Bauabschnitte bereits zu über 80% vermarktet.

Ein Verzicht auf Ausweisung nachgefragter Bauflächen führt zu einer verstärkten Abwanderung der Bevölkerung in Gebiete, in denen ihr Bedarf gedeckt werden kann. Insoweit wird die Umwelt nicht vor wohnungsbaulicher Nutzung verschont, da diese dann bspw. mit höherem Flächenbedarf in die benachbarten dörflichen Gemeinden verlagert wird.

6.3. Inhaltliche Varianten

Ziel des Bebauungsplanes ist es, einen nachvollziehbaren Bedarf an Wohnbauflächen zu decken. Dieser Bedarf besteht für den individuellen Wohnungsbau in einer durchschnittlichen Qualität und Quantität. Dieser Durchschnitt kann mit den üblichen Parametern zur Festlegung der maximalen baulichen Nutzung auf den zukünftigen Grundstücken beschrieben werden.

Eine Erhöhung der Parameter kann zu einer dichteren und höheren Bebauung führen, die den Charakter einer „Eigenheimsiedlung“ zerstört.

Eine Verringerung der Parameter führt bei dem aktuellen Bedarf an Wohnfläche zu einem größeren

Verbrauch von Grund und Boden und ist deshalb nicht zu fördern.

7. Ökologische Bilanzierung

7.1. Kompensationsbedarf

Bei Eingriffen in den Naturhaushalt sind die Eingriffsfolgen, der Kompensationsbedarf zu ermitteln und die erforderlichen Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen festzusetzen.

Grundlage für die in der Begründung zum Bebauungsplan vorgenommene Bewertung ist das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt.

7.2. Biotopwert

Derzeit liegt der Geltungsbereich mit etwa **Fehler! Keine gültige Verknüpfung.** m² in einem intensiv genutzten Acker.

7.3. Planwert

7.3.1 Verkehrsflächen

Fehler! Keine gültige Verknüpfung. m² sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes für Verkehrsflächen vorgesehen. Die Gestaltung dieser Flächen ist mit dem Bebauungsplan nicht abschließend festzulegen. Insoweit wird für die ökologische Bilanzierung vom Planwert für versiegelte Straße ausgegangen.

7.3.2 Baulandflächen

Die tatsächlich überbaute Fläche ist für die Planung vorab nicht festlegbar. Insoweit wird hier von den Parametern für die zulässige bauliche Nutzung ausgegangen.

Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 vorgegeben. Mit den hierüber hinaus zulässigen baulichen Nebenanlagen können maximal ca. **Fehler! Keine gültige Verknüpfung.** m² der Baulandfläche baulich genutzt werden. Diese Flächen entsprechen dem Biototyp „Bebaute Flächen“ und haben den Biotopwert 0.

Es verbleiben noch etwa **Fehler! Keine gültige Verknüpfung.** m² der Baulandfläche, die als Hausgärten genutzt werden können. Der Planwert hierfür beträgt 6.

7.3.3 Ausgleich

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgte im Abschnitt 5. der Begründung. Ein Ausgleich des ökologischen Kompensationsbedarfes mit dem Wert **Fehler! Keine gültige Verknüpfung.** kann durch die Entwicklung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche (Biotopwert 5) zu einem Feldgehölz (Planwert 15) auf **Fehler! Keine gültige Verknüpfung.** m² erreicht werden.

Für die Ausgleichsmaßnahmen stehen dem Vorhabenträger ausreichend Flächen in der weiteren Umgebung zum Geltungsbereich zur Verfügung.

Die Sicherstellung der Kompensation erfolgt durch Festsetzung im Bebauungsplan und der Vorgabe eines Pflanzplanes durch Aufnahme in den Erschließungsvertrag des Vorhabenträgers mit der Stadt Oschersleben (Bode).

Monitoring

Die Kompensationsmaßnahmen in Form der notwendigen Anpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes auszuführen.

Die Stadt Oschersleben (Bode) muss durch periodische Kontrolle der Ausgleichsflächen das Ziel der Maßnahmen sicherstellen.

"Stadt Oschersleben (Bode) Bebauungsplan Nr.1/2012" Baugebiet "Seehäuser Weg - Westseite, 3. Bauabschnitt"

Pflanzplan

Gestaltung der Kompensationsfläche

Der Bereich für die Kompensationsmaßnahme liegt in den Flurstücken 23/1 und 37/22 der Flur 2 in der Gemarkung Oschersleben und umfasst ca. 2731m². Der Bereich grenzt an eine Kompensationsfläche und dieses an ein vorhandenes Feldgehölz.

Innerhalb der Fläche sind insgesamt 27 Pflanzraster (je 4,5x15,0 m²) anzulegen. Es ergibt sich eine bepflanzte Fläche von ca. 1822 qm. Die verbleibende Fläche dient als Saumfläche mit aufkommender Spontanvegetation und Einzelbäumen.

Folgende einheimische Gehölze werden verwendet:

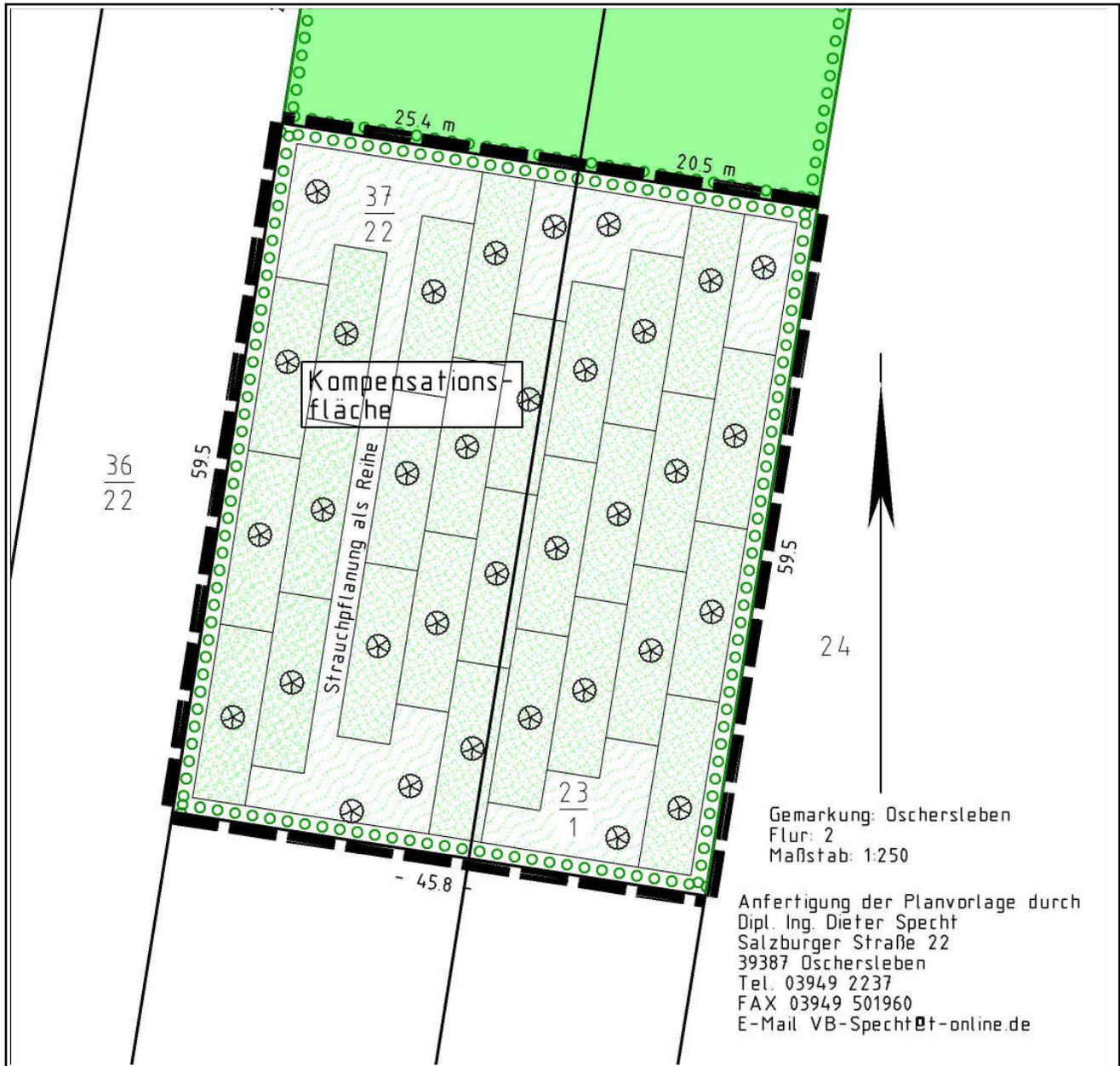
1. 34 Bäume, Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hochstamm, ohne Ballen, Stammumfang 10-12 cm,
2. 108 Sträucher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), VSTR 60-100 cm,
3. 162 Sträucher Haselnuß (*Corylus avellana*), VSTR 60-100cm,
4. 135 Sträucher Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), VSTR 60-100 cm,
5. 162 Sträucher Schlehe (*Prunus spinosa*), VSTR 60-100 cm,
6. 162 Sträucher Hecht-Rose (*Rosa glauca*), VSTR 60-100 cm,
7. 162 Sträucher Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), VSTR 60-100 cm,
8. 162 Sträucher Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), VSTR 60-100 cm,
9. 108 Sträucher Traubenkirsche (*Prunus padus*), VSTR 60-100 cm.

Anlage:

- Zeichnung zur Gestaltung der Kompensationsfläche
- Pflanzraster

Pflanzplan – Pflanzraster - Übersicht

Gemarkung Oschersleben
Flur 2



Erstellt im März 2013 durch:

Eckstein & Sommer GmbH
Garten und Landschaftsbau
Zum Anger 10
39387 Oschersleben OT Kleinaleben

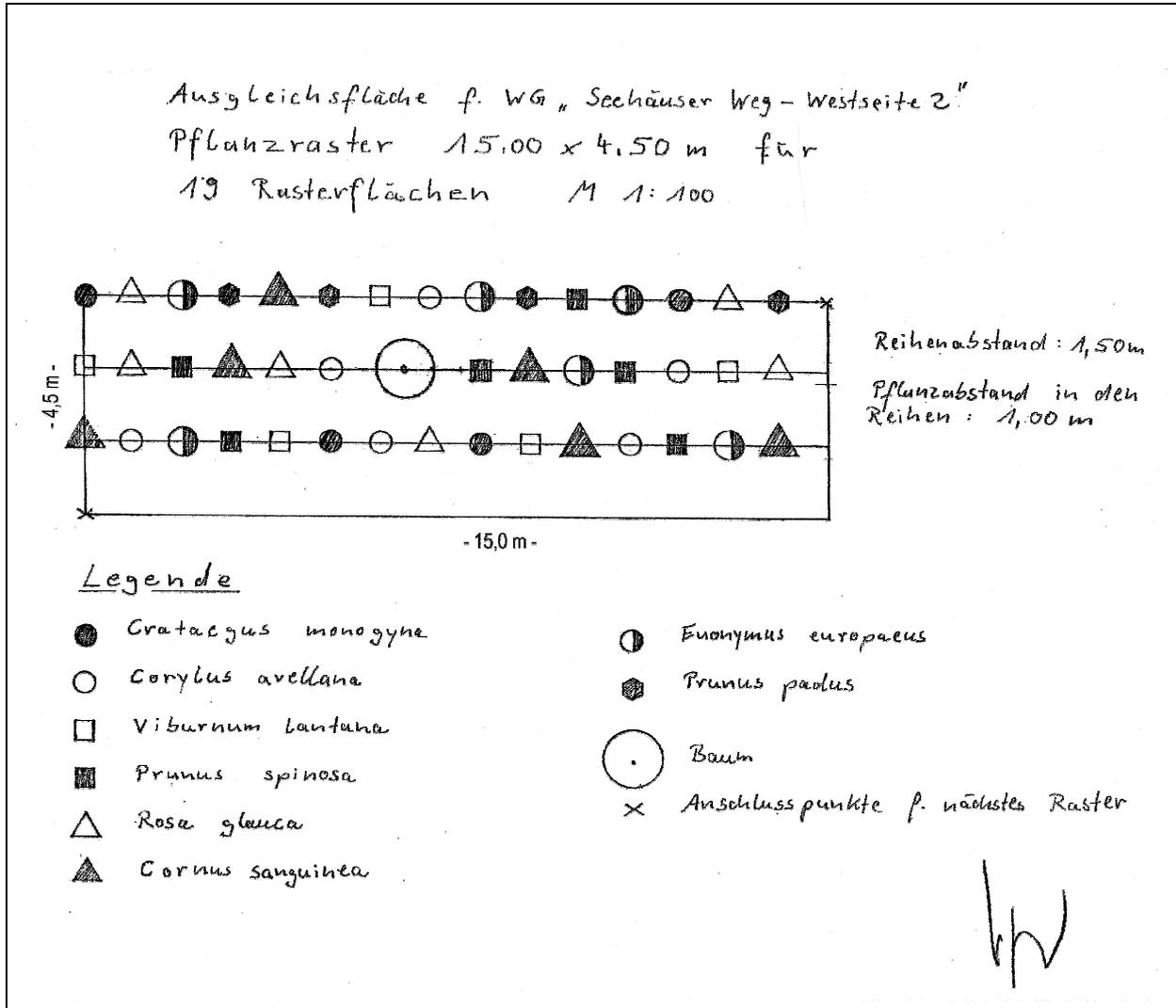
 Pflanzraster

 Saumfläche

 Baum

Pflanzplan – Pflanzraster

Skizze ohne Maßstab



Erstellt im Jan. 2009 durch:

Eckstein & Sommer GmbH
Garten und Landschaftsbau
Zum Anger 10
39387 Oschersleben OT Kleinaleben