

Bauleitplanung der
Stadt Oschersleben
Begründung zum
Vorentwurf
des Bebauungsplanes Nr. 04/2020
„Eigenheimsiedlung
Auf dem Georgenhorst“



Stadt Oschersleben
Markt 1
39387 Oschersleben (Bode)

Stand: Juni 2026

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Rechtliche Grundlage	4
2. Ziel und Zweck der Planung	5
3. Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
4. Aufstellungsverfahren	5
5. Übergeordnete Planungen Benachbarte Bebauungspläne	6
5.1 Plangrundlage	8
6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand	8
6.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich	8
6.2. vorhandene Nutzung	9
6.3. Verkehr	9
6.4. Stadttechnische Ver- und Entsorgung, vorhandene Infrastruktur	9
6.5. Grünflächen/Vegetation	9
6.6. Denkmalschutz, Archäologie	10
6.7. Boden, Baugrund, Altlasten	10
6.8. Leitungen/ Baulasten / Wegerechte	10
6.9. Eigentumsverhältnisse	10
7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes	10
7.1. Städtebauliches Konzept	10
7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	11
7.3. überbaubare Grundstücksfläche	11
7.4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen	11
7.5. Verkehrserschließung	12
7.6. Ver- und Entsorgung	12
7.7. Grünflächen / grünordnerische Festsetzungen	12
7.8. Anpassungen an den Klimawandel	12
7.9. Spielplätze	13
7.10. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	13
8. Örtliche Bauvorschrift	14

8.1 Erforderlichkeit und Geltungsbereich	15
8.2 Einfriedungen	15
8.3 Genehmigungspflicht, Ordnungswidrigkeiten	15
9. Umweltrechtliche Belange	15
10. Planverwirklichung	19
11. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten	19
12. Flächenbilanz	20
13. Anlagen	21
Heimische Baumarten	22
Textliche Festsetzungen	29
Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen	31
Geotechnischer Bericht über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse	

1. Rechtliche Grundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bilden:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394); zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Artikel 5 vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189)
- Zuletzt in Kraft getretene Neuerungen (Ende 2025) Bau-Turbo \(\S \backslash\) 246e BauGB: Ermöglicht für den Wohnungsbau befristet (bis zum 31. Dezember 2030) weitreichende Ausnahmen vom bestehenden Planungsrecht, sofern die Gemeinde zustimmt
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne** und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, Nr. 33); zuletzt durch zuletzt geändert durch Artikel 5 vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189).
- **Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (BGBl. LSA S. 440; 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juli 2024 (BGBl. LSA S. 150);
- **Kommunalverfassung des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)** vom 17. Juni 2014; letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Mai 2024 (GVBl. LSA S. 128, 132)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323);
- **Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)** vom 10. Dezember 2010; letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346)

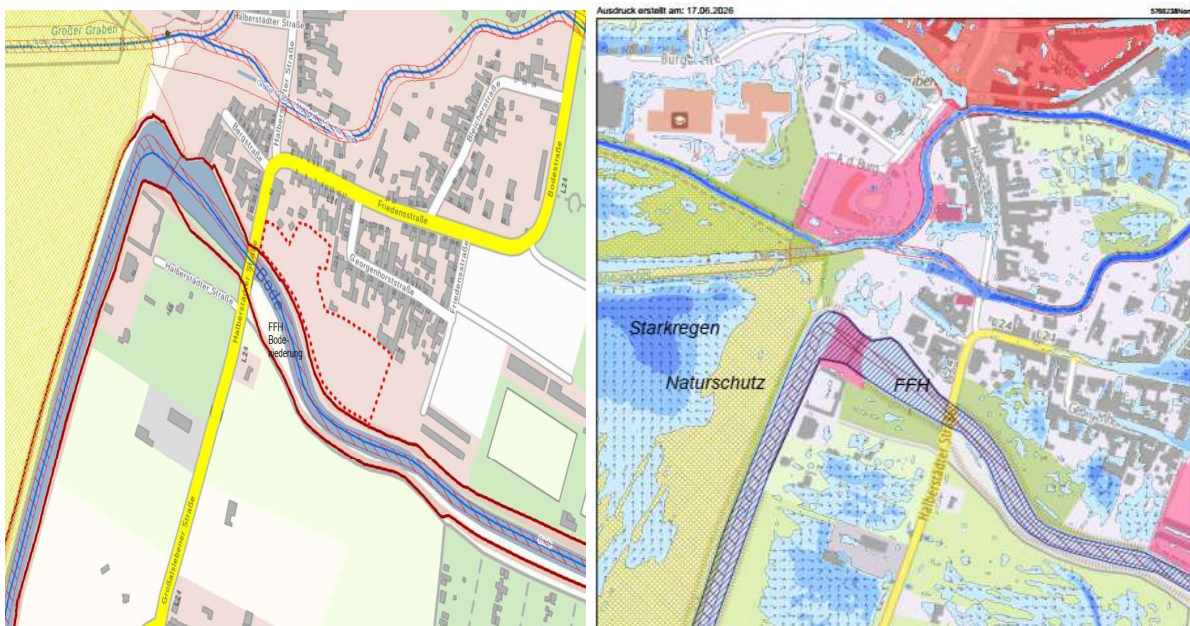
Der vorliegende Bebauungsplan stellt einen Bebauungsplan gem. § 30 Abs.1 BauGB dar und enthält Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung (Höhe), Baugrenzen sowie zu Verkehrsflächen.

Oschersleben (Bode) ist mit 19.396 (31. Dez. 2020) Einwohnern die einwohnerstärkste Stadt im Landkreis Börde (Sachsen-Anhalt). Die Stadt liegt inmitten der Magdeburger Börde und wurde durch die umgebenden fruchtbaren Schwarzerde Böden stark landwirtschaftlich geprägt. Die Geschichte der Stadt erstreckt sich über mehr als 1000 Jahre.

2. Ziel und Zweck der Planung

Der Bauinteressent (Investor) ist Bürger in Oschersleben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Süden der Stadt Oschersleben. Das Plangebiet ist planungsrechtlich dem Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB zuzuordnen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bis zum Jahr 2000 teilweise bebaute Fläche mit Hausgärten. Heute ist es eine unbebaute Fläche, welche geprägt ist von Sukzessionen auf bisher ungenutzten Grundstücken. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt mit der Zielsetzung übermäßige Versiegelung durch die Errichtung von Nebenanlagen wie z.B. Garagen und Carports zu beschränken. Durch das Bauleitplanverfahren soll eine sach- und fachgerechte Bewältigung eventuell drohender Konflikte erfolgen. Die Betroffenen und deren Belange können im Bauleitplanverfahren ermittelt und sachgerecht abgewogen werden.



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / LVermGeo 2021

© GeoBasis-DE / LVermGeo BKG 2024; LBA 2025

3. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§1 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§1 Abs. 5 BauGB). Das Plangebiet ist planungsrechtlich dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Es besteht Baurecht. Um hier Wohnhäuser errichten zu können, ergibt sich ein Planungserfordernis im Sinne des §1 Abs. 3 BauGB zur Sicherung einer geordneten städttebaulichen Entwicklung.

4. Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein mehrstufiger, gesetzlich vorgeschriebener Planungsprozess aus planerischer Arbeit, politischer Diskussion und Entscheidung, Beteiligung verschiedener Behörden und anderer Planungsträger (Träger öffentlicher Belange) sowie der Bürgerinnen und Bürger. Die Stadt Oschersleben übt ihre Planungshoheit und Entscheidungsgewalt als Träger des Bauleitplanverfahrens aus. Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich nach § 34 BauGB. Der Bebauungsplan dient dem Erhalt der Bäume am Bode-Ufer sowie der Nutzbarmachung der Fläche für gehobenes Wohnen. Damit dient er der Innenentwicklung. Es ist kein Vorhaben beabsichtigt, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht. Damit kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet werden. Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Träger öffentlicher Belange und Behörden verzichtet werden. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes und über den Vorentwurf und die Öffentliche Auslegung erfolgt aufgrund des vorgenannten Verzichts zeitgleich. Weiterhin wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung, von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung zur Satzung abgesehen. Die Umweltbelange sind, auch ohne separate Umweltprüfung, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu bearbeiten und in der Abwägung sachgerecht zu berücksichtigen.

5. Übergeordnete Planungen

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Stadt Oschersleben ist das Plangebiet als Wohngebietsfläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die die städtebauliche Ordnung sichern sollen, dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan wird durch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet entsprochen.

Raumordnung und Landesplanung

Z 2.6-2 Funktion „Wohnen“

Schwerpunktorte mit besonderer Funktion „Wohnen“ dienen der Konzentration der Wohnbauentwicklung außerhalb von Zentralen Orten.

Die Festlegung von nicht-zentralen Orten als Schwerpunktorte mit der Funktion „Wohnen“ erfolgt durch die Regionalplanung unter Zugrundelegung der folgenden Kriterien:

- *Lage im Stadt-Umland-Raum oder besondere Bedeutung im ländlichen Raum,*
- *leistungsfähige ÖPNV-Anbindung (möglichst an SPNV) und*
- *Wohnbaugebiete bzw. Potenzialflächen für Wohnen in zumutbarer Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen und -infrastrukturen.*

Regionalplanung – Regionaler Entwicklungsplan MD 2025



Auszug aus Entwurf des REP Magdeburg 2025

Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur

G 4-1 In der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume weiterentwickelt werden. (LEP LSA 2010; G 12)

G 4-2 Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. (LEP LSA 2010; G 13)

Z 4-1 Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung und Splittersiedlungen sind zu vermeiden.

Z 4-2 Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen. (LEP LSA 2010; Z 23)

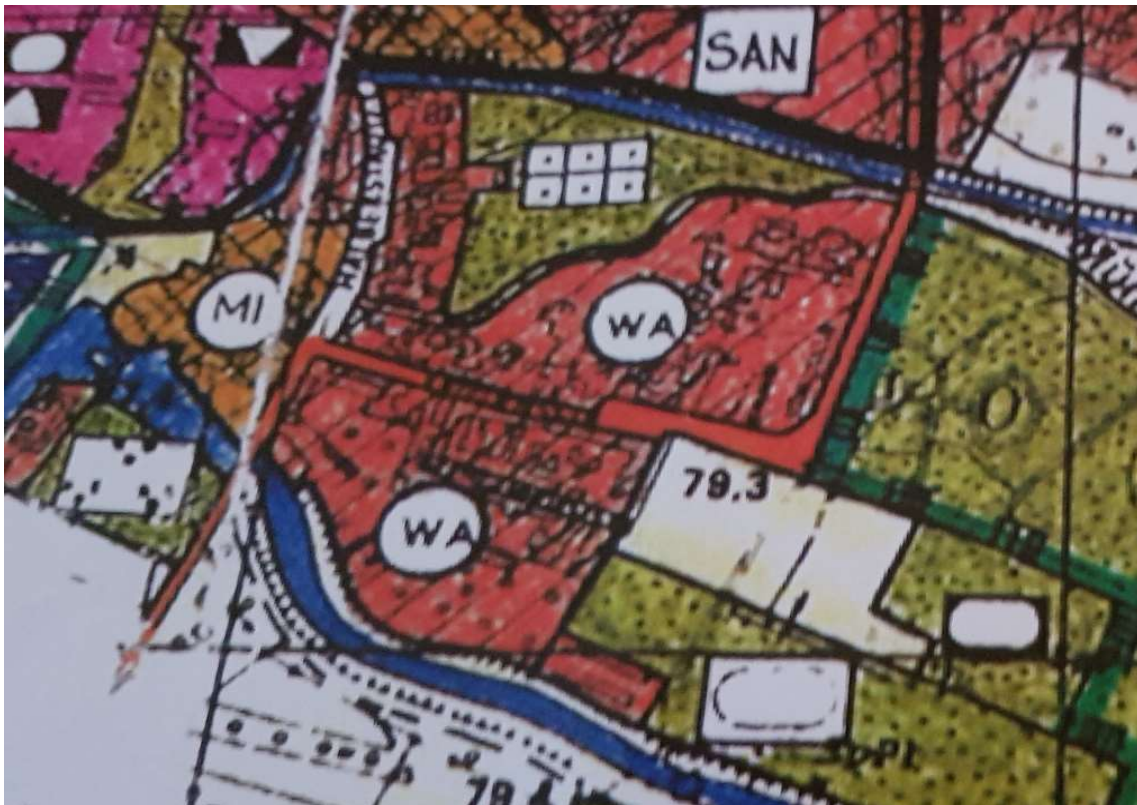
G 4-3 Bei der Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung ist die bedarfsgerechte Entwicklung zielgruppenorientierter Angebote zum Beispiel mit Serviceangeboten für Familien mit Kindern als auch für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen zu berücksichtigen.

Z 4-3 In den übrigen Orten der Region Magdeburg, die keine zentralörtliche Funktion übernehmen, ist die städtebauliche Entwicklung gemäß Z 26 LEP LSA 2010 bezogen auf Flächenneuausweisungen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der Eigenentwicklung zulässig.

Flächennutzungsplan

Das Bauleitplanverfahren ist zweistufig aufgebaut (§ 1 Abs. 2 BauGB). Das Baugesetzbuch unterscheidet zwischen dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und dem Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB). Die Flächennutzungsplanung erfolgt nicht parzellenscharf. Es werden Bauflächen, keine Baugebiete im Sinne der Baunutzungsverordnung, ausgewiesen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Oschersleben ist der Planbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Gem. § 5 Abs.1 Satz 1 BauGB stellt der Flächennutzungsplan die Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden sinngemäß aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug Flächennutzungsplan Stadt Oschersleben

Öffentliche Bekanntmachung zur 7. Sitzung des Bau-, Wirtschafts- und Umweltausschusses am 17.02.2026

Punkt 13. Neuaufstellung des gesamtstädtischen Flächennutzungsplanes der Stadt Oschersleben (Bode) mit den Ortschaften Alikendorf/ Altbrandsleben/ Ampfurth/ Beckendorf-Neindorf/Groß Germersleben/ Hordorf/ Hornhausen/ Kleinalsleben/ Klein Oschersleben/ Peseckendorf/ Schermcke/ Stadt Hadmersleben

hier: Ausweisungen von Wohnbauflächen und Beauftragung zur Änderung des Entwurfs

5.1 Plangrundlage

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

6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand

6.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 04/20 „Auf der Georgenhorst“ befindet sich am südlichen Ortsausgang von Oschersleben. Im Süden grenzt die Bode an. Im Norden grenzen Gartenanlagen der Wohngebäude Friedensstraße (L24) und der Georgenhorststraße mit einer mehrgeschossigen Wohnbebauung an. Im Westen wird das Gebiet begrenzt von der Großalslebener Str. (L24). Im Osten schließen Hausgärten, eine Stellplatzanlage (Garagen), ein Sportplatz sowie der Festplatz der Stadt Oschersleben an. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt 8.320 m². Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes orientieren sich an bestehenden Flurstücks Grenzen. Das Gebiet liegt komplett in der Flur 47; und betrifft die Flurstücke 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 144, 145, 146.

Das Baugebiet wird wie folgt umgrenzt:

im Norden und weiteren Verlauf im Osten: von den südlichen Grenzen der Flurstücke 57/3, 46/1, 43/1, 42/1, 135/38, 37, 35/1 sowie südliche und westliche Grenze der Flurstücke 34/1 und 47/1,

im Westen: von der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Großalslebener Straße (L24), sowie im Süden: von der nördlichen Begrenzungslinie des Fußlaufes der „Bode“.

Topographisch ist ein Gefälle innerhalb des Plangebietes von Nordwest nach Südost erkennbar. Die Geländehöhen bewegen sich zwischen 80 m und 81 m über NHN.

6.2. vorhandene Nutzung

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um einen unbebauten Bereich, der zu großen Teilen mit Bäumen und Sträuchern sowie Stauden bewachsen ist. Im westlichen Bereich sind aufgrund der ehemaligen Bebauung Aufschüttungen im Untergrund.

6.3. Verkehr

Das Plangebiet wird über die Großalslebener Straße erschlossen. Die Stadtmitte ist ca. 600 m vom Wohngebiet entfernt.

Die im Plangebiet vorgesehenen Wohnstraßen dienen lediglich der Anlieferung sowie Ver- und Entsorgung der Gebäude. Besucher können auf der öffentlichen Stellplatzanlage im Plangebiet parken. Im Westen des Gebietes ist eine Grünfläche, mit Spielgeräten für Kinder, auf welcher auch Ausgleichsmaßnahmen in Form von Baumpflanzungen erfolgen sollen, geplant.

6.4. Stadttechnische Ver- und Entsorgung, vorhandene Infrastruktur

Das Gebiet weist durch seine Lage eine hervorragende Infrastruktur auf. Ver- und Entsorgungsleitungen sind am Plangebiet vorgerüstet vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertageseinrichtungen oder Spielplätze sind zu Fuß bzw. mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar.

6.5. Grünflächen / Vegetation

Prägend für das Bebauungsplangebiet ist der gewachsene Baum- und Strauchbestand. Er resultiert aus der Sukzession der ungenutzten Fläche. Der Bebauungsplan greift in diesen Bestand in nur sehr geringem Maße ein. Zur Sicherung und Bewahrung des umfangreichen Baum- und Grünbestands werden im Plangebiet diverse private Grünflächen festgesetzt.

6.6. Denkmalschutz, Archäologie

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

6.7. Boden, Baugrund, Altlasten

Die in der Kartengrundlage eingetragenen Höhenangaben sind Höhen über NHN. Die Bodenhöhen liegen bei ca. 80 – 81 m über NHN. Das Gelände besitzt ein minimales Gefälle Richtung Südosten. Es bestehen keine Kenntnisse über Altlasten. Das gesamte Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) eingestuft, 6 Wochen vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdeingreifender Maßnahmen und 8 Wochen vor Verbauarbeiten muss Kontakt aufgenommen werden mit der Polizeidirektion Magdeburg, Gefahrenabwehr.

6.8. Leitungen/ Baulasten / Wegerechte

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden erfolgt eine Abfrage zum Leitungsbestand, Baulasten und Wegerechten.

6.9. Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum privater Dritter sowie in städtischem Eigentum.

7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1. Städtebauliches Konzept

Mit der Bebauungsplanaufstellung soll eine Bebauung der derzeit ungenutzten Fläche möglich gemacht werden unter Beachtung des vorhandenen gewachsenen Baum- und Strauchbestands. Der Bebauungsplan sieht eingeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vor. Nur am Bereich der Einfahrt zum Wohngebiet ist ein zweigeschossiges Wohngebäude vorgesehen. Der vorhandene Naturraum an der Bode und der Baumbestand bleiben weitestgehend bewahrt, daher werden Nebenanlagen strikt reduziert zugelassen. Der geplante Spielplatz wird als öffentliche Grünfläche, festgesetzt. Durch die Ausweisung von begrenzten Baufeldern sollen gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden und ein gutes Mikroklima gesichert werden.

Da die Gebäude nicht unterkellert werden sollen, sind zusätzliche Geräteschuppen bis 20 m² Nutzfläche erlaubt.

7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet, dem Wohnen dienend, entsprechend § 4 BauNVO festgesetzt.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet sind im Plangebiet ausgeschlossen. Weiterhin sind die im § 4 Abs.2 Nr. 3 genannten Nutzungen ausgeschlossen.



Höhe / Anzahl der Vollgeschosse

Gemäß dem städtebaulichen Grundkonzept des Bebauungsplanes wird im Plangebiet eine ein- und maximal zweigeschossige Wohnbebauung zugelassen. Lediglich im Westen des Gebietes wird ein Allgemeines Wohngebiet WA 1 ausgewiesen mit einer maximal zulässigen zweigeschossigen Bebauung und max. 6 WE. Dies begründet sich aus der vorhandenen nördlich angrenzenden Bestandsbebauung heraus.

7.3 überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan definiert Baufelder über Baugrenzen. Diese orientieren sich überwiegend an der Grundstücksform und Grundstücksgröße. Es bildet ein in sich geschlossenes Wohngebiet. Der gewachsene Baum- und Strauchbestand im Süden unterstreicht den parkähnlichen Charakter. Es soll ein vorherrschender hoher unversiegelter Grünanteil durch die privaten Gärten erhalten werden.

7.4 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Im Bebauungsplan wird ein Parkplatz festgesetzt. Dieser dient vorrangig Besuchern des Wohngebietes. Geplante Nebenanlagen sind auf ein Minimum zu reduzieren, zwei Pkw-Stellplätze sind grundsätzlich auf den Grundstücken vorzusehen.

7.5 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die Großalslebener Straße (L24) über eine Stichstraße mit Wendehammer. Die verkehrsberuhigte Straße dient lediglich der Ver- und Entsorgung bzw. der kurzzeitigen Anlieferung. Aufgrund der allgemeinen verkehrsberuhigten Lage sollen die Verkehrsflächen nach derzeitigem Stand als mischgenutzte Straße gebaut werden.

7.6 Ver- und Entsorgung

Die medientechnische Ver- und Entsorgung ist über eine innere Erschließung erforderlich. Zum jetzigen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass die Kapazitäten der Leitungsanlagen auch bei Bebauung der Grundstücke ausreichend sind. Eine Überprüfung des Leitungsbestandes erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens durch die zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen.

7.7 Grünflächen / grünordnerische Festsetzungen

Gemessen ab Böschungsoberkante der Bode wird zudem ein min. 10 m breiter Streifen parallel zur Bode als Grünfläche festgesetzt (Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 5 Abs.4, § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts) Hier sind vor Allem die bestehenden Weiden zu erhalten.

Die Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen (ein Hochstamm je 300 m² Grundstücksgröße) erfolgt unter dem stadtklimatischen Aspekt zur Schaffung von Verdunstungsflächen für ein gutes Mikroklima und gegen die städtische Überheizung in heißen Sommerperioden.

7.8 Anpassungen an den Klimawandel

Mit Änderung des BauGB 2011 (Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden) wurden die Ziele von Klimaschutz und Klimaanpassung als Planungsbelang in § 1 Absatz 5 und § 1a Absatz 5 BauGB festgelegt (Klimaschutzklausel). Danach sollen die Bauleitpläne unter anderem dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Es sind Baumpflanzungen an der Straße zu deren Beschattung festgesetzt.

Jede begrünte Fläche wirkt der Bildung von Wärmeinseln entgegen. Durch Feuchtigkeitsaufnahme und Verdunstung heizen sich die begrünten Oberflächen im Sommer weniger stark auf, was zu einer lokalen Reduktion der Temperatur führt (Verdunstungskühlung, Kaltluftproduktion). Pflanzen binden Kohlenstoffdioxid, Feinstaub und Luftschadstoffe, die Luftqualität kann dadurch erheblich verbessert werden.

Hinweis:

Dachbegrünungen von Neubauten können zur Verbesserung des Stadtklimas sowie zur Regenwasserrückhaltung angewendet werden.

Dachsolare sind nicht vorgeschrieben, jedoch im Wohngebiet möglich.

Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge:

Zum Schutz der natürlichen Bodenfunktionen wird die Festsetzung getroffen, dass Zuwegungen und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise (Trockenrasen, Schotterrasen, Rasengitter, Kiesbelag, Porenpflaster) herzustellen sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Begründung:

Eine übermäßige Bodenversiegelung hat unmittelbare Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Zum einen kann Regenwasser weniger gut versickern und die Grundwasservorräte auffüllen, zum anderen steigt das Risiko, dass bei starken Regenfällen die Kanalisation die oberflächlich abfließenden Wassermassen nicht fassen können und es somit zu örtlichen Überschwemmungen kommt. Auch das Kleinklima wird negativ beeinflusst. Versiegelte Böden heizen sich auf und erwärmen dabei das Mikroklima ebenso können versiegelte Böden kein Wasser verdunsten, weshalb sie im Sommer nicht zur Kühlung der Luft beitragen. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Folgende Inhalte werden gem. § 9 (6) BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen:

Hinweise: Einsehbarkeit Rechtsgrundlagen

Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Oschersleben, Bauamt, Markt 1, 39387 Oschersleben (Bode) eingesehen werden.

Im Bebauungsplan / Planteil B werden Hinweise auf den bestehenden Kampfmittelverdacht und unerwartet freigelegte archäologische Funde und das Auffinden von schädlichen Bodenveränderungen gegeben. Diese Hinweise gelten grundsätzlich für das gesamte Stadtgebiet.

7.8.1 Das gesamte Plangebiet ist als Bombenabwurfgebiet eingestuft. 6 Wochen vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdeingreifender Maßnahmen und 8 Wochen vor Verbauarbeiten muss Kontakt mit der Polizeidirektion Magdeburg, Gefahrenabwehr, aufgenommen werden.

7.8.2 Sollten bei Erdarbeiten, bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren. Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind diese Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

7.8.3 Der Hinweis Archäologische Bodenfunde verweist auf die Pflichten nach § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen- Anhalt

Nachrichtliche Übernahmen

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

Die Gehölzschutzverordnung des Landkreises Börde (In Kraft seit 15.12.2010). Diese Verordnung gilt für das Gebiet des Landkreises Börde außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Städte und Gemeinden im Sinne von § 35 des Baugesetzbuches.

Das Plangebiet liegt jedoch im Innenbereich gem. § 34 BauGB, deshalb kommt die

8 Örtliche Bauvorschrift

Um bestimmte städtebauliche und baugestalterische Absichten zu verwirklichen oder um die Eigenart oder den Eindruck eines prägendes Stadtquartiers zu erhalten oder hervorzuheben, können die Gemeinden örtliche Bauvorschriften erlassen. Dabei sind besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes bzw. des Wohngebietes festzusetzen. Eine örtliche Bauvorschrift kann auch durch einen Bebauungsplan, wie im vorliegenden Fall, erlassen werden.

8.1 Erforderlichkeit und Geltungsbereich

Der Bebauungsplan wurde mit dem Ziel aufgestellt, eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Hinblick auf das Ortsbild und die allgemeinen Anforderungen an die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu bewahren. Darin enthalten ist die geordnete Aufwertung von Wohn- und Freiraum, sowie deren Komplettierung. Durch die örtliche Bauvorschrift wird gesichert, dass auch die Umgebung von Wohnbauten so gestaltet wird, dass ein harmonisches Gesamtbild entsteht. Die örtliche Bauvorschrift regelt die Errichtung von Einfriedungen. Im Speziellen betrifft dies die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 bis 4, die durch ihre eingeschossige offene Bebauung eine hohe Durchgrünung des Quartiers zulassen. Mithilfe der Festsetzung öffentlicher Grünflächen und Besucherparkplätzen wird auch der Charakter des Bereiches hervorgehoben.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift beschränkt sich auf die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 bis 4. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 gilt die örtliche Bauvorschrift nicht.

8.2 Einfriedungen

Es wird empfohlen, auf den Privatgrundstücken die Einzäunungen an der Straßenseite nur als Hecken, Lattenzäune, sogenannte Jägerzäune und Maschendrahtzäune bis zu einer maximalen Höhe von 1.20 m zugunsten einer offenen Gestaltung des Straßenbereiches zu errichten. Höhere Zäune wirken hier beengend.

8.3 Genehmigungspflicht, Ordnungswidrigkeiten

Die in der örtlichen Bauvorschrift aufgeführte Festsetzung bedarf einer Genehmigungspflicht, auch wenn sie grundsätzlich genehmigungsfrei ist.

9 Umweltrechtliche Belange

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Natur- und Landschaftsschutzes, im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Planaufstellung angemessen zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung des B-Planes Nr. 04/2020 „Eigenheimsiedlung Auf dem Georgenhorst“ handelt es sich um einen Bebauungsplan der

Innenentwicklung. Der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird durch das Verfahren festgesetzt. Es ist kein Vorhaben beabsichtigt, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht. Die Umweltbelange werden, auch ohne separate Umweltprüfung, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bearbeitet und in der Abwägung sachgerecht berücksichtigt.

Baumschutz

Durch den Bebauungsplan wird der Baumbestand in der 10 m Abstandsfläche vom FFH-Gebiet weitestgehend erhalten. Eine Bebauung, auch durch Nebengebäude ist in diesem Bereich untersagt. Die dort vorhandenen Weidenbäume müssen erhalten bleiben. Es wird auf den neu zu bildenden Grundstücken außerhalb der Abstandsfläche zu Baumfällungen kommen.

Die Anordnung der Baufelder unterliegt dem Raster des Baugebietes, eine alternative Anordnung der Baufelder innerhalb der Grundstücke würde nur ebenfalls zu notwendigen Baumfällungen führen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Fällantrag für Bäume mit einem Stammumfang von 20 cm und mehr, in einer Höhe von einem Meter zu stellen, über welchen die untere Naturschutzbehörde entscheidet. Die hierfür erforderlichen Ersatzpflanzungen sind auf dem Grundstück anzuordnen.

Artenschutz Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes regelt insbesondere § 39 Abs. 5 BNatSchG die zulässigen Zeiträume zur Beseitigung von Gehölzen (nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September). So wird vermieden, dass das Brutgeschehen gestört und artenschutzrechtliche Verbote berührt werden. Die gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1-4 BNatSchG bestehenden Verbote zum Schutz der besonders geschützten und der streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG sind zu berücksichtigen.

Zulassungsvoraussetzung für ein Vorhaben ist die Prüfung, inwieweit das Vorhaben erhebliche negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten durch Störung ihrer Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten und / oder durch Belästigung, Verletzung bzw. Tötung, Zerstörung der Habitate bzw. Standorte ausüben kann. Artenschutzrechtliche Verbote beziehen sich zwar vordergründig auf die Zulassungsebene und nicht auf die Bauleitplanung. Sofern allerdings drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung erkennbar sind, sind diese abzuwenden bzw. die Ausnahme- oder Befreiungslage darzustellen. Eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange, bezogen auf den Bebauungsplan Nr. 04/2020 „Eigenheimsiedlung Auf dem Georgenhorst“ wird im laufenden B-Planverfahren mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Da der Bebauungsplan vorrangig die Festsetzung der Bestandssituation des FFH-Gebietes als Planungsziel verfolgt und lediglich nur angrenzend bebaubare Flächen

mittels Baugrenzen ausweist, wird davon ausgegangen, dass artenschutzrechtliche Belange nur geringfügig betroffen sind. Eventuell erforderliche Maßnahmen wie die Neuschaffung von Habitat-Flächen oder das Anbringen von Nisthilfen können im Bebauungsplan ausgewiesen werden.

Schutzgebiete / Schutzobjekte / Biotope Das FFH-Gebiet Bode (FFH= Flora-Fauna-Habitat) bildet die südliche Grenze des Geltungsbereiches.

Das FFH-Gebiet ist im Innenbereich begrenzt auf den Flusslauf der Bode und 10 m Schutzstreifen nach der Böschungsoberkante der Bode.



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / LVermGeo 2021
Skizze B-Plan-Variante

Landschaftsbild

Das Plangebiet stellt sich als unbebaute Fläche dar. Stadtbildprägend ist der umfassende Gehölzbestand (vor allem die Weidenbäume) an der Bode. Der Baumbestand innerhalb des Baugebietes ist teilweise durch Sukzession, teilweise durch eine frühere Gartennutzung auf den Privatgrundstücken und den städtischen Flächen entstanden.

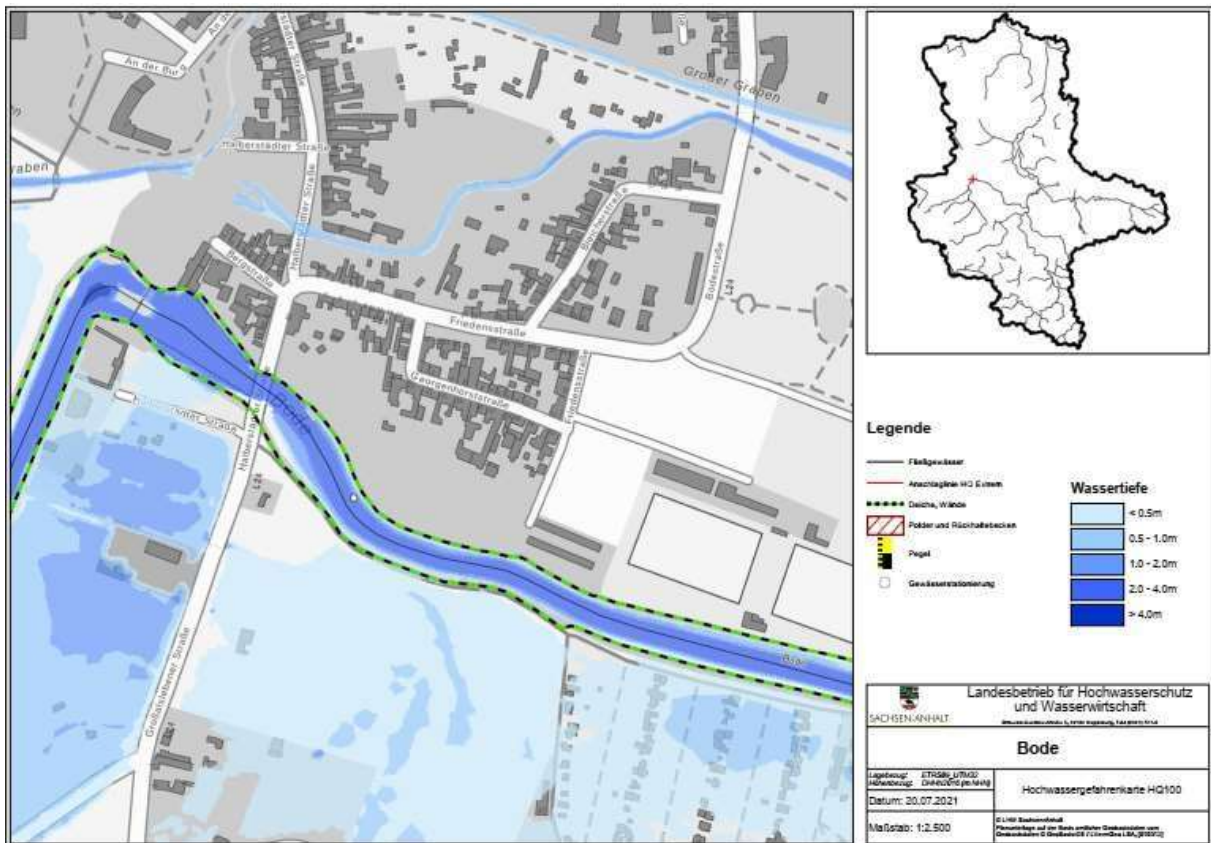
Luft und Klima

Gemäß aktueller Untersuchung zu den Klimabelangen stellen sich die Flächen des

Plangebietes als ein Gebiet mit lokal mäßiger Kaltluftlieferung dar. Die Festsetzung zum Erhalt der Bäume an der Bode sowie die Festsetzungen zur zulässigen Grundflächenzahl dienen der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse unter Beachtung des Mikroklimas im Plangebiet.

Boden / Grundwasser (der Geotechnische Bericht über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse ist als Anlage Bestandteil der Begründung)

Durch die Bebauungsplanaufstellung werden nachteiligen Veränderungen zum Belang Boden und Grundwasser begründet. Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl wird die Flächenversiegelung auf ein geringes Maß festgesetzt. Niederschlagswasser ist soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern.



Karte aus: © LHW Sachsen-Anhalt Planunterlage auf der Basis amtlicher Geobasisdaten vom Geobasisdate Überschwemmungsgebiet

Nach der neuesten Veröffentlichung des Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LHW) Sachsen-Anhalt von 2020 ist die Planfläche gem. der Hochwassergefahrenkarte HQ 100 nicht betroffen. Ein entsprechendes Hochwasser würde sich südlich der Bode ausbreiten. (www.geofachdatenserver.de/de/lhw-hochwassergefahrenkarten.html)

Im Falle eines HQ100 in der Bode stellen sich nach Angaben des LHW Wasserspiegellagen im betreffenden Abschnitt zwischen 79,35 m und 79,50 m über NHN ein.

Die Böschungsoberkanten (aus Deichsanierungsprojekt 2015) des vorhandenen

Deiches in diesem Abschnitt liegen bei 79,32 m bis 79,90 m NHN. Das Baugebiet dahinter sollte bei min. 80,00 m NHN liegen.



Karte aus: © LHW Sachsen-Anhalt Planunterlage auf der Basis amtlicher Geobasisdaten vom Geobasisdate Überschwemmungsgebiet 2024



Karte aus: © LHW Sachsen-Anhalt Planunterlage auf der Basis amtlicher Geobasisdaten vom Geobasisdate **Flora- Fauna- Habitat Gebiet 2025**

Immissionsschutz

Mit der Bebauungsplanaufstellung wird keine Nutzung vorbereitet, von welcher wesentliche Emissionen ausgehen werden. Der Zu- und Abgangverkehr wird zu einer geringen Erhöhung der Verkehrsemissionen der umliegenden öffentlichen Straßen führen. Weitere Maßnahmen sind daraus nicht abzuleiten.

Der Bebauungsplan sichert die vorhandene Begrünung im Uferbereich der Bode und die Unbebaubarkeit 10 m dahinter. Eine Entwicklung des Gebietes ist notwendig. Bodenordnende Maßnahmen sowie die Herrichtung von Erschließungsanlagen sind ebenfalls notwendig. Für die Erschließung der neuen Baufelder, zusätzliche öffentliche/private Anlieferwege sowie zusätzliche Wasser- und Abwasseranlagen ist die Erforderlichkeit des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrages erforderlich.

Auf der Grundlage einer städtebaulichen Vereinbarung nach § 11 BauGB zwischen der Gemeinde/Stadt Oschersleben und dem Vorhabenträger ergeben sich für die Gemeinde keine Kosten, da alle erforderlichen Leistungen für die Planung und Realisierung des Bebauungsplans von dem Vorhabenträger zu erbringen sind.

12 Flächenbilanz

Nutzungsart	Teilfläche m ²	Prozentualer Anteil	Anteil versiegelter Flächen m ²
WA 2-4	4.220		
WA 1	600		
Wohngebiet (0,4) gesamt	4.820	58 %	1.928
Öffentliche Verkehrsfläche, verkehrsberuhigt	1.200		
Öffentliche Stellplatzanlage	250		
Verkehrsflächen gesamt	1.450	17%	1.450
FFH Gebiet §30 Biotop NatschG LSA	2.050	25%	
Plangebiet Nr. 04/2020 gesamt	8.320	100%	3.378 (40%)

13 Anlagen Vorschlagsliste für Gehölzpflanzungen

Anlage zur Begründung des Entwurfs Nr. 04/2020 „Eigenheimsiedlung Auf dem Georgenhorst“

Empfehlungen für Ersatzpflanzungen

Heimische Baumarten

Die auf den folgenden Seiten aufgeführten Gehölzarten bieten sich für die Pflanzung innerhalb des Stadtgebietes und in der näheren Umgebung der Stadt Oschersleben an. Zur Sicherung der Genressourcen ist gem. § 40 Abs. 4 Nr. 4 Bundesnaturschutzgesetz ab 2020 ausschließlich Pflanzmaterial aus gebietseigener Herkunft zu verwenden. Die teilweise externen Standortbedingungen im innerstädtischen Bereich bieten den Arten der potenziell-natürlichen Vegetation oftmals keinen geeigneten Lebensraum. Zur Sicherung der Entwicklung der Bäume im innerstädtischen Bereich empfiehlt sich die Pflanzung standortangepasster Gehölze. Nachfolgend sind einige Arten beispielhaft aufgeführt, die sich im innerstädtischen Bereich in den letzten Jahren bewährt haben.

Sträucher: Zur Verbesserung des Nahrungsangebotes für Bestäuber Insekten wird die Pflanzung von Blütenesseln empfohlen. Vor allem für die Heckenpflanzung als Abgrenzung zu den angrenzenden Grundstücken.

Empfehlungen für Ersatzpflanzungen - Heimische Baumarten bzw. in Mitteleuropa typische Obstsorten (als Ersatzpflanzungen werden ausschließlich Hochstämme anerkannt - Rücksprache mit der Naturschutzbehörde ist erforderlich)

Empfehlungen für Ersatzpflanzungen - Heimische Baumarten Naturraum Börde								
Deutscher Name	Botanische Name	Standort	Wuchsform	Höhe [m]	Boden	Zierwert	Ökologischer Wert	Bemerkungen
Kleinkronige Bäume								
Wildapfel	Malus sylvestris	sonnig /halbschattig	kegelförmig bis rundkronig	5 bis 10	mäßig trocken bis feucht	Blüte, Habitus, Herbstfärbung	wertvoll, Bienenweide	
alle Obstbäume		sonnig /halbschattig	kegelförmig bis rundkronig	< 10	leichter bis mittelschwer	Blüte, Habitus, Herbstfärbung	wertvoll, Bienenweide	
Mittelkronige Bäume								
Feldahorn	Acer campestre	sonnig /halbschattig	kegelförmig bis rundkronig	3 bis 15	leicht bis schwer	Herbstfärbung	wertvoll, Bienenweide	
Hainbuche	Carpinus betulus	sonnig /schattig	schmalkronig bis säulenförmig	5 bis 15	leicht bis mittelschwer, frisch bis mäßig trocken	Habitus	wertvoll	
Holzbirne	Pyrus communis (pyraster)	sonnig /halbschattig	kegelförmig bis rundkronig	< 15	trocken bis feucht	Blüte, Herbstfärbung	wertvoll, Bienenweide	
Vogelkirsche	Prunus avium	sonnig /halbschattig	kegelförmig bis rundkronig	15 bis 20	mäßig trocken bis feucht	Blüte, Herbstfärbung	wertvoll, Bienenweide	
Elsbeere	Sorbus torminalis	halbschattig / Schattig	kegelförmig bis rundkronig	10 bis 20	leicht bis schwer	Blüte, Habitus, Herbstfärbung	wertvoll, Bienenweide	

Großkronige Bäume								
Spitzahorn	Acer platanoides	sonnig /halbschattig	kegelförmig bis rundkronig	20 bis 25	leicht bis schwer	Rinde, Habitus, Herbstfärbung	wertvoll, Bienenweide	
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	sonnig /halbschattig	kegelförmig bis rundkronig	20 bis 35	mäßig trocken bis feucht	Habitus		Wurzeln neigen zum Einwachsen in unterirdische Leitungen
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	sonnig	kegelförmig bis rundkronig	21 bis 30	leicht bis schwer, feucht	Laub	wertvoll, Bienenweide	Wurzeln neigen zum Einwachsen in unterirdische Leitungen
Stieleiche	Quercus robur	sonnig	kegelförmig bis rundkronig	22 bis 30	leicht bis schwer,		besonders wertvoll, Rote-Liste-Art	Wurzeln neigen zum Einwachsen in
Traubeneiche	Quercus petraea	sonnig /halbschattig	kegelförmig bis rundkronig	30 bis 35	leicht bis schwer	Habitus	besonders wertvoll, Bienenweide	Wurzeln neigen zum Einwachsen in unterirdische Leitungen
Winterlinde	Tilia cordata	sonnig /halbschattig	kegelförmig bis rundkronig	20 bis 30	mittelschwer bis schwer, mäßig trocken bis frisch	Habitus, Herbstfärbung	wertvoll, Bienenweide	heben Wegbeläge und Mauern an
Feldulme	Ulmus carpinifolia	sonnig /halbschattig	kegelförmig bis rundkronig	20 bis 30	leicht bis schwer	Habitus	besonders wertvoll, Bienenweide	
Flatterulme	Ulmus laevis	sonnig /halbschattig	kegelförmig bis rundkronig	15 bis 25	mittelschwer bis schwer, frisch bis nass	Habitus, Herbstfärbung	besonders wertvoll	

Empfehlungen für Ersatzpflanzungen - Heimische Baumarten In Mitteldeutschland typische Obstsorten

(als Ersatzpflanzungen werden ausschließlich Hochstämme anerkannt - Rücksprache mit der Naturschutzbehörde erforderlich)

Obst	Reife		Größe	Farbe	Geschmack
	Pfückreife	Genussreife			
Äpfel					
Alkmene	IX	IX - XI	> 70 mm	gelb / ziegelrot	feinsäuerlich
Berlepsch	X	XI - III	mittel	hell - dunkelrot	aromatisch
Cox Orange	IX	X - XII	klein - mittel	gelbgrün - goldgelb	saftig, süß
Danziger Kantapfel	X	X - XII	mittel	goldgelb - rot	süß-säuerlich
Dülmener Rosenapfel	XI	IX - XII	mittel - groß	grünlich - dunkelrot	feinaromatisch
Goldparmäne	X	X - XII	klein - mittel	goldgelb - rot	süß, feine Säure
Goldrenette von Blenheim	X	XI - I	groß	goldgelb	saftig, würzig
Gravensteiner	IX	X - XII	groß	gelbgrün / rot	saftig, duftend
Jakob Fischer	IX	IX - XII	groß	hellgelb / rot	süß-säuerlich
Jakob Lebel	IX	X - I	mittel - groß	gelblich grün / rot	saftig-säuerlich
James Grieve	IX	IX - XI	groß	zitronengelb - rot	feinsäuerlich
Kaiser Wilhelm	X	XII - III	mittel	grüngelb - rot gestreift	säuerlich-süß
Ontario	X	II - V	groß	hellgelb - bräunlich	saftig
Prinz Albrecht von Preußen	X	XII - I	groß	grüngelb / rotgestreift	mildsäuerlich
Rheinischer Winterambour	X	XII - IV	groß	gelbgrün / rotgestreift	süß-säuerlich
Riesenboiken	XI	XI - IV	groß	gelbgrün	saftig
Roter Eiserapfel	X	XII - V	mittel	grün - dunkelrot	süßsäuerlich
Schöner aus Nordhausen	X	XII - III	mittel	hellgrün, rotgestreift	weinsäuerlich
Schöner aus Boskoop	X	XI - IV	mittel - groß	goldgelb-orange	saftig-säuerlich
Birnen					
Clapps Liebling	VIII	VIII - IX	mittel	gelblichgrün - rot	saftig süß
Gellerts Butterbirne	IX	IX - X	mittel - groß	grünlich - rötlich	saftig, frisch
Gute Graue	IX	IX	klein - mittel	grünlichgelb - bräunlich	süßsäuerlich
Gute Luise	IX	IX - XI	mittel - groß	rötlichgelb - bräunlich	süßsäuerlich
Köstliche von Charneux	IX	X - XII	mittel - groß	gelbgrün - orange	kräftig süß
Williams Christbirne	VIII	VIII - IX	mittel - groß	gelb - rötlich	süßsäuerlich
Winterbirne	X	XI - XII	sehr groß	braun	wohlschmeckend

Süßkirschen				
Büttners Rote Knorpelkirsche	4.-5. Kirschwoche	groß	bunt-gelbrot	fest, süß, würzig
Burlat	1.-2. Kirschwoche	sehr groß	dunkel - schwarzrot	fest, süß, würzig
Dönissens Gelbe Knorpelkirsche	4.-5. Kirschwoche	mittelgroß	wachsgelb	fest, süß, würzig
Kassins frühe Herzkirsche	1.-2. Kirschwoche	mittelgroß	dunkelbraun - schwarzrot	feines Aroma
Schneiders späte Knorpelkirsche	5.-6. Kirschwoche	sehr groß	hellrot - braunrot	feines Aroma
Sauerkirschen				
Koröser Weichselkirsche	6. Kirschwoche	mittelgroß	hellrot	halbsauer
Schattenmorelle	5.-7. Kirschwoche	sehr dick	schwarzrot	säuerlich, saftig
Ludwigs Frühe	2.-3. Kirschwoche	mittelgroß	leuchtend rot	weich, saftig
Pflaumen				
Große Grüne Reneklode	VIII - IX	mittelgroß	gelbgrün	sehr süß, saftig
Hauszwetschge	IX - X	klein - mittel	dunkelblau	sehr süß, saftig
Mirabelle von Nancy	VIII	klein	hellgelb	feines Aroma
Wangerheimer Frühzwetschge	VIII - IX	mittel - groß	tiefdunkelblau	süß, würzig

Empfehlungen für Ersatzpflanzungen - Heimische Baumarten Innenstadt								
Deutscher Name	Botanische Name	Standort	Wuchsform	Höhe [m]	Boden	Zierwert	Ökologischer Wert	Bemerkungen
Kleinkronige Bäume								
Kugelahorn	Acer platanoides 'Globosum'	sonnig / halbschattig	kegelförmig bis rundkronig	4 bis 6	leicht bis schwer	Habitus, Herbstfärbung	Bienenweide	
Rotdorn	Crataegus laevigata 'Paul scarlet'	sonnig / halbschattig	kegelförmig bis rundkronig	3 bis 8	leicht bis schwer	Blüte, Herbstfärbung		
Apfeldorn	Crataegus lavalleyi	sonnig / halbschattig	kegelförmig bis rundkronig	5 bis 8	leicht	Blüte, Habitus, Herbstfärbung, Frucht		
Blumenesche	Fraxinus ornus	sonnig / halbschattig	kegelförmig bis rundkronig	6 bis 8	leicht	Blüte, Habitus, Herbstfärbung		
Zierapfel (in Sorten)	Malus-Hybriden	sonnig	kegelförmig bis rundkronig	5 bis 8	leicht bis mittelschwer	Blüte, Frucht	Bienenweide	
Zierkirsche in Sorten	Prunus-Hybriden	sonnig	kegelförmig bis rundkronig	5 bis 8	leicht bis mittelschwer	Blüte, Herbstfärbung, Frucht	Bienenweide	
Säulernerberesche	Sorbus thuringica 'Fastigiata'	sonnig	schmalkronig bis säulenförmig	5 bis 7	leicht bis schwer	Blüte, Herbstfärbung, Frucht	Bienenweide	
Mittelkronige Bäume								
Säulenspitzahorn	Acer Pplatanoides 'Columnare'	sonnig / halbschattig	schmalkronig bis säulenförmig	8 bis 10	leicht bis schwer	Habitus, Herbstfärbung	Bienenweide	
Rote Rosskastanie	Aesculus x carnea	sonnig / halbschattig	kegelförmig bis rundkronig	8 bis 12	mittelschwer	Blüte	Bienenweide	heben Wegbeläge und Mauern an
Säulenhainbuche	Carpinus betulus 'Fastigiata'	sonnig / halbschattig / schattig	schmalkronig bis säulenförmig	10 bis 15	leicht bis mittelschwer	Habitus	Bienenweide	
Baumhasel	Corylus colurna	sonnig	kegelförmig bis rundkronig	12 bis 15	leicht bis schwer	Habitus	Bienenweide	heben Wegbeläge und Mauern an, Pollen
Lederhülsenbaum 'Skyline'	Gleditsia triacanthos 'Skyline'	sonnig	kegelförmig bis rundkronig	15	leicht bis mittelschwer	Habitus, Herbstfärbung	Bienenweide	

VORENTWURF- Bebauungsplan Nr. 04/2020 „Eigenheimsiedlung Auf der Georgenhorst“
Stadt Oschersleben (Bode)

Schnurbaum	Sophora japonica	sonnig	kegelförmig bis rundkronig	15 bis 20	leicht bis mittelschwer	Blüte	Bienenweide	
Mehlbeere	Sorbus aria	sonnig /halbschattig	kegelförmig bis rundkronig	6 bis 12	leicht bis schwer	Blüte, Herbstfärbung, Früchte	Bienenweide	Wurzeln neigen zum Einwachsen in unterirdische Leitungen
Eberesche	Sobus aucuparia	sonnig /halbschattig	kegelförmig bis rundkronig	5 bis 15	leicht bis schwer	Blüte, Herbstfärbung, Früchte	Bienenweide	heben Wegbeläge und Mauern an
Schwedische Mehlbeere	Sobus intermedia	sonnig /halbschattig	kegelförmig bis rundkronig	10 bis 15	leicht bis schwer	Blüte, Herbstfärbung, Früchte	Bienenweide	
Stadtlinde	Tilia cordata 'Greenspire'	sonnig /halbschattig	kegelförmig bis rundkronig	15 bis 18	leicht bis schwer	Herbstfärbung	Bienenweide	heben Wegbeläge und Mauern an
Krimlinde	Tilia x euchlora	sonnig /halbschattig	kegelförmig bis rundkronig	15 bis 18	mittelschwer bis schwer	Herbstfärbung	Bienenweide	heben Wegbeläge und Mauern an
Großkronige Bäume								
Roskastanie	Aesculus hippocastanum	sonnig	kegelförmig bis rundkronig	20 bis 25	mittelschwer bis schwer	Blüte, Herbstfärbung	Bienenweide	Wurzeln neigen zum Einwachsen in unterirdische Leitungen und heben Wegbeläge und Mauern an
Esche 'Westhofs Glorie'	Fraxinus excelsior 'Westhofs Glorie'	sonnig /halbschattig	kegelförmig bis rundkronig	20 bis 30	mäßig trocken bis feucht			Wurzeln neigen zum Einwachsen in unterirdische Leitungen
Lederhülsenbaum 'Inermis'	Gleditsia triacanthos 'Inermis'	sonnig	kegelförmig bis rundkronig	10 bis 25	leicht bis schwer	Blüte, Herbstfärbung	Bienenweide	
Säuleneiche	Quercus robur 'Fastigiata'	sonnig /halbschattig	schmalkronig bis säulenförmig	15 bis 20	leicht bis schwer	Habitus	Bienenweide	Wurzeln neigen zum Einwachsen in unterirdische Leitungen

Platane	Platanus x hispanica	sonnig /halbschattig	kegelförmig bis rundkronig	25 bis 30	leicht bis mittelschwer	Rinde		Wurzeln neigen zum Einwachsen in unterirdische Leitungen und heben Wegbeläge und Mauern an
Robinie in Sorten	Robinia pseudoacacia	sonnig	kegelförmig bis rundkronig	15 bis 25	leicht bis schwer	Blüte, Herbstfärbung	Bienenweide	heben Wegbeläge und Mauern an
Säulenwinterlinde	Tilia cordata 'Erecta'	sonnig /halbschattig	schmalkronig bis säulenförmig	15 bis 20	leicht bis schwer	Habitus, Herbstfärbung	Bienenweide	heben Wegbeläge und Mauern an
Kaiserlinde	Tilia pallida	sonnig	kegelförmig bis rundkronig	30 bis 40	leicht bis schwer	Habitus, Herbstfärbung	Bienenweide	heben Wegbeläge und Mauern an

Planteil B

Textliche Festsetzungen (Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(1) Art der baulichen Nutzung

WA 1 und 2 – Allgemeines Wohngebiet § 3 BauNVO in offener Bauweise, erlaubt sind Einzel-u. Doppelhäuser

(2) Maß der baulichen Nutzung (§ 16 (2) BauNVO)

Maximale Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr.4)

WA 1– Firsthöhe 12 m (zweigeschossig)

WA 2 – Firsthöhe 10 m (zweigeschossig)

Bezugshöhe ist die Erschließungsstraße

(3) Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

WA 1 und 2- II - geschossig

Alle Gebäude sind ohne Keller. Garagen, Carport, Fahrrad- und Müllboxen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der ausgewiesenen Baufelder zulässig.

§ 2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Nr.11 BauGB)

1. Die Verkehrsfläche wird eine mischgenutzte Straße, das heißt alle Verkehrsarten (Fußgänger, Radfahrer, KFZ) nutzen dieselbe Verkehrsfläche.
2. Die Verkehrsfläche bleibt Eigentümerweg, eine Widmung nach Straßenrecht erfolgt nicht.
3. Die Erschließungsstraße (Privatweg) wird nur in Form einer Grundstückszufahrt an die L 24 angebunden.
4. Die Straße erhält am östlichen Ende einen Wendeplatz mit einem Durchmesser von 20 Metern, damit die Müllentsorgung gewährleistet werden kann.
5. Die Breite des Straßenflurstücks beträgt 6 m.
6. Zur Erschließung des Grundstückes Friedensstraße 9 ist ein Wegerecht (Breite 4 m) zu Gunsten dieses Grundstückes festgelegt.

§ 3 Von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen

1. Gewässerschonstreifen 10 m gemessen von der Böschungsoberkante der Bode ist von jedweder Bebauung freizuhalten.
2. Die Weidenbäume im Böschungsbereich sind zwingend auf Dauer zu erhalten
3. Die Gehölze innerhalb dieses Schonstreifens sind grundsätzlich im Bestand auf Dauer zu erhalten.

Holzungen von Bäumen mit einem Stammumfang von 20 cm und größer in diesem Bereich sind von der Naturschutzbehörde zu genehmigen. Ausgleich dafür ist auf dem eigenen Grundstück zu erbringen.

§ 4 Bepflanzung und Pflanzbildung

- Entlang der Erschließungsstraße sind auf den Restflächen/Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 14 cm zu pflanzen. (Siehe Pflanzliste)
- Entlang der nördlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereiches des B-Planes zu den angrenzenden Grundstücken, sind in einer Breite von einem Meter standortheimische Sträucher/Weidensträucher auf den Privatgrundstücken zu pflanzen.

§ 5 Einzäunung

- Entlang der Erschließungsstraße des B-Planes zu den angrenzenden Grundstücken sind nur Zaunbegrenzungen mit einer Höhe von max. 1,2 m erlaubt.

§ 6 Vorsorglicher Immissionsschutz

Im WA 1 sind keine Schlaf- und Kinderzimmer zur Halberstädter Straße anzuordnen.

Hinweise:

- Baurechtlich erforderliche Besucherparkplätze sind vorgesehen.
- Im westlichen Bereich, in Nord-süd-Richtung wird ein Wegerecht zu Gunsten des Grundstückes Friedensstraße 9 in einer Breite von 3 m festgesetzt.
- Es ist eine wasserrechtliche Genehmigung zur Einleitung von sauberen, gesammelten Niederschlagswasser in die Bode zu beantragen. Die Bestimmungen der Wasserrechtlichen Genehmigung sind einzuhalten.
- Über die geplante Erschließungsstraße ist zu Gunsten der künftigen Baugrundstückseigentümer ein Wegerecht in Anbindung an die vorhandene öffentliche Straße zu bestellen. Das Wegerecht erübrigt sich, wenn die Grundstückseigentümer Miteigentümer des Straßengrundstückes werden.
- Das gesamte Plangebiet ist als Bombenabwurfgebiet eingestuft. 6 Wochen vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdeingreifender Maßnahmen und 8 Wochen vor Verbauarbeiten muss Kontakt mit der Polizeidirektion Magdeburg, Gefahrenabwehr, aufgenommen werden
- Sollten bei Erdarbeiten, bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren. Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind diese Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.
- Sollten Archäologische Bodenfunde bei Erdarbeiten gefunden werden wird auf die Pflichten nach § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen- Anhalt verwiesen.

ERMITTLUNG der AUSGLEICHSMASSNAHMEN



Erfassung der Biotoptypen

Die Biotoptypen wurden gemäß den „Kartiereinheiten zur Kartierung der Lebensraumtypen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL) sowie zur Kartierung der nach § 37 NatSchG LSA besonders geschützten Biotope und sonstiger Biotope“ (Teil Offenland) (SCHUBOTH 2010) kartiert und kartographisch (Anlage, Karte 1) dargestellt.

Die Bewertung der Biotoptypen richtet sich nach dem „Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt“ (Stand: 12.03.2009) einschließlich dessen Ergänzungen aus den Jahren 2006 und 2009. Auf Basis dieses Modells kann eine hinreichend genaue naturschutzfachliche Bewertung von Eingriffen bzw. den für die Kompensation durchzuführenden Maßnahmen vorgenommen werden.

Die Biotope wurden insbesondere anhand der Kriterien Naturnähe, Seltenheit, Gefährdung und Wiederherstellbarkeit nach ihrer Bedeutung klassifiziert.

In der Bewertungsliste, die auf der Kartieranleitung für das Land Sachsen-Anhalt aufbaut, wurde jedem Biotoptyp entsprechend seiner naturschutzfachlichen Wertigkeit ein Biotopwert zugeordnet. Dieser kann maximal 30 Wertstufen erreichen. Der Wert

„0“ entspricht dem niedrigsten und der Wert „30“ dem höchsten naturschutzfachlichen Wert (Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt, 2004). In der nachfolgenden Tabelle (Tabelle 1) werden alle Biotop- und Nutzungstypen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches kurz charakterisiert:

Tabelle A: Biotoperfassung

Kürzel	Biotopwert	Beschreibung
HHB	20	Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten (1.800 m ²): Der Biotoptyp nimmt den südlichen Teil des Plangebiets ein und erstreckt sich im südlichen Bereich des Gebietes in einem schmalen Streifen. Vorkommende Arten sind u.a. Sal-Weide (<i>Salix caprea</i>), Silber-Weide (<i>Salix alba</i>), Bruch-Weide (<i>Salix fragilis</i>), Sal Weide (<i>Salix caprea</i>), Schwarz-Pappel (<i>Populus nigra</i>), Zitterpappel (<i>Populus tremula</i>), Hänge-Birke (<i>Betula pendula</i>) und Gemeine Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>) sowie Walnuss (<i>Juglans</i>) vor.
HEC	20	Baumgruppe/-bestand aus überwiegend einheimischen Arten (500 m ²): Dieser Biotoptyp erstreckt sich flächig im nördlichen Bereich des Plangebietes und nimmt einen überwiegenden Teil des nördlichen Gebietes ein. Es kommen u.a. Gemeine Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>), Mirabellen (<i>Prunus</i>), Ahorn (<i>Acer platanoides</i>) Birne (<i>pyrus</i>), Brombeere (<i>Rubus</i>) vor.
AKB	6	aufgelassener Garten mit Bäumen im westlichen Bereich: Kirsche, Birne, Walnuss, Birke, Brombeere (1.590 m ² geht in der höheren Wertigkeit URB auf)
URB	10	Ruderalflur, gebildet von ein- bis zweijährigen Arten (5.220 m ²): Im Bereich des Plangebietes tritt dieser Biotoptyp überwiegend als Nebencode in dem o.g. Baumgruppe/-bestand auf, bestehend aus Gewöhnlicher Glatthafer (<i>Arrhenaterum elatius</i>), Gewöhnliches Knaulgras (<i>Dactylis glomerata</i>), Brennessel (<i>Urtica dioica</i>), Rainfarn (<i>Tanacetum vulgare</i>), und Kanadische Goldrute (<i>Solidago cana densis</i>), Wild-Rebe (<i>vitri sylvestris</i>), Essigbaum (<i>Rhus typhina</i>), Robinie (<i>Robinia pseudoacacia</i>)
VWB	3	Befestigter Weg (wassergebundene Decke) (800m ²): Dieser Biotoptyp ist im Einfahrtsbereich des Plangebietes gelegen.

Geschützte Biotope

Im Plangebiet befinden sich zwei gesetzlich geschützte Biotope nach § 22 NatSchG LSA (zu § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes). Dabei handelt es sich um eine Strauch-Baumhecken aus überwiegend heimischen Arten (HHB), die sich mehrheitlich aus den Baumarten Esche, Birke, Weide, Ahorn und Walnuss und den in der Strauchschicht vorkommenden Arten Holunder, Weißdorn und Rose zusammensetzen. Das Linienbiotop befinden sich im südlichen Bereich des Plangebietes und zieht sich großflächig von Westen bis Osten an der Bode entlang.

Das zweite Biotop ist eine Baum-Strauchgruppe aus überwiegend heimischen Arten (Mirabelle, Birne, Esche, Walnuss und Waldrebe, Brombeere) im nördlichen Bereich.

Geschützte Pflanzenarten

Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Pflanzenarten nach Bundesartenschutzverordnung (BartSchV)



Die Bäume (Weiden, Eschen u.a.) am Ufer der Bode sowie im 10 m- Bereich hinter der Böschungsoberkante, müssen erhalten bleiben.



Uferböschung der Bode im westlichen Planbereich



Meist Birken, Ahorn und Robinien – Nordseite des FFH-Gebietes



Pionierbewuchs (Essigbaum, Robinie)

**Tabelle B: Konfliktintensität der einzelnen Schutzgüter:
Vierstufige verbale Bewertungsstufen: sehr hoch, hoch, mittel, gering**

Schutzgut	Konfliktart	Konfliktintensität Abwägung
Landschaftsbild	z.Zt. unbebaute Fläche, Verstellung des Landschaftsbildes durch Wohngebäude	gering -mittel ausgleichbar durch Eingrünung
Arten und Biotope	Biotoptypenänderung durch Nutzungsänderung und höhere Nutzungsintensität	mittel
	Veränderung von ruderalen Pflanzengesellschaften	mittel
	Vergrämung von störungsempfindlichen Tierarten im Randbereich durch Beunruhigung	gering
	Baumfällungen	hoch
Boden	Versiegelung von Flächen Nutzungsänderung	gering – mittel ist nur sehr kleinflächig und ausgleichbar durch Flächenaufwertung an anderer Stelle z.B. Baum- /Heckenpflanzung
	Gefährdung der Anreicherung des Bodens durch Leckagen a) während der Bauphase durch Transport- und Baumaschinen b) nach Abschluss der Bauarbeiten	gering
Grundwasser	Verringerung des Grundwasser- neubildungspotentials	gering
	Anreicherung des Grundwassers mit Schadstoffen durch Leckagen a) während der Bauphase durch Transport- und Baumaschinen b) nach Abschluss der Bauarbeiten durch geplante Nutzung	gering
Mesoklima	Veränderung der Strömungsverhältnisse für Luftmasse im bodennahen Bereich durch Bebauung bisheriger Freiflächen	gering
	potentielle Vergrößerung thermisch begünstigter Flächen durch Bebauung	gering
	Lärm- und Emissionsbelastung durch Nutzung als Wohngebiet	gering

Tabelle C: Ermittlung erforderliche Ausgleichsmaßnahmen

Nach Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt
(Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt)

Gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16. 11. 2004 – 42.2-22302/2

BESTAND

Kürzel	Biotopwert	Beschreibung	(Biotopwert X Biotopgröße) Wertepunkte
HHB	20	Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten (1.800 m²): Der Biotoptyp nimmt den südlichen Teil des Plangebiets ein und erstreckt sich im südlichen Bereich des Gebietes in einem schmalen Streifen. Vorkommende Arten sind u.a. Sal-Weide (<i>Salix caprea</i>), Silber-Weide (<i>Salix alba</i>), Bruch-Weide (<i>Salix fragilis</i>), Schwarz-Pappel (<i>Populus nigra</i>), Zitterpappel (<i>Populus tremula</i>), Hänge-Birke (<i>Betula pendula</i>), Ahorn (<i>Acer platanoides</i>) und Gemeine Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>) sowie Walnuss (<i>Juglans</i>) vor.	36.000 (bleiben erhalten, kein Ausgleich erforderlich)
HEC	20	Baumgruppe/-bestand aus überwiegend einheimischen Arten (500 m²): Dieser Biotoptyp erstreckt sich flächig im nördlichen und westlichen Bereich des Plangebietes und nimmt einen überwiegenden Teil des nördlichen Gebietes ein. Es kommen u.a. Schwarz-Pappel (<i>Populus nigra</i>), Zitterpappel (<i>Populus tremula</i>), Ahorn (<i>Acer platanoides</i>) Birne, Kirsche, Walnuss (<i>Juglans</i>) und Brombeere vor.	10.000
URB	10	Ruderalflur, gebildet von ein- bis zweijährigen Arten (5.220 m²): Im Bereich des Plangebietes tritt dieser Biotoptyp überwiegend als Nebencode in dem Baumgruppe/-bestand auf, bestehend aus Gewöhnlichem Glatthafer (<i>Arrhenaterum elatius</i>), Gewöhnliches Knäulgras (<i>Dactylis glomerata</i>), Brennnessel (<i>Urtica dioica</i>), Rainfarn (<i>Tanacetum vulgare</i>), und Kanadische Goldrute (<i>Solidago cana densis</i>), Wild-Rebe (<i>vitri sylvestris</i>), Essigbaum (<i>Rhus typhina</i>), Robinie (<i>Robinia pseudoacacia</i>)	52.200
VWB	3	Befestigte Fläche durch Bauschutt (wassergebundene Decke) (rd. 800 m²): Dieser Biotoptyp ist im Einfahrtbereich des Plangebietes gelegen.	2.400
			64.600

64.600 Wertepunkte müssen gem. Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt ausgeglichen werden.

PLANUNG

Kürzel	Biotpwert (Planwert)	Beschreibung	Flächengröße m²	Wertepunkte
AKB, AKC, AKD	6	Obst-u. Gemüsegarten, Ziergarten	2.322	13.932
BS	0	Bebaute Fläche	2.748	0
VSB	0	Straße u. Parkplatz versiegelt	1.450	0
HRB	9	Baumreihe aus überwiegend heimischen Gehölzen, min. 20 Hochstämme (StU 14 cm, angerechnet 100 m² je Baum)		18.000
HFA	19	Weidengebüsch außerhalb von Auen (überwiegend heimische Arten) Hecke 230 m entlang der nördlichen und westlichen Außengrenze des Geltungsbereiches (min. 1 m breit)	230	4.370
HHB	20	Vorh. Baum-Strauch Hecke (FFH-Abstandsfläche)	1.800	Holzung nur auf Antrag bei UNB - Ausgleich nach Absprache mit UNB auf dem eigenen Grundstück
SUMME			8.320	36.302

Vorh. Wertepunkte 64.600 minus Wertepunkte Planung 36.302 gleich 28.298 verbleibende Wertepunkte, die auszugleichen sind.

Die verbleiben noch 28.298 Wertepunkte können folgendermaßen ausgeglichen werden:

Beispiel: 1.770 m² Baum-Strauchhecke (HHB) mit Planwert 16 (lt. Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) anpflanzen

oder

Beispiel Flächenentsiegelung mit Pflanzung von Bäumen in der Stadt Oschersleben.

Hierfür sind die zu entsiegelnden Flächen plus Baumpflanzungen im Verhältnis 3:1 anzurechnen. 4.198 m² versiegelte Fläche (für BS u. VSB) zu 1.400 m² Entsiegelung mit Baumpflanzungen auf den entsiegelten Flächen).

Beispiel für weitere mögliche Ausgleichsmaßnahmen

Dachbegrünung bewirkt durch Speicherung und Filterung des Niederschlagswassers eine Verzögerung des Wasserabflusses (Regenrückhalt). Zusätzlich sind Gründächer ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für Pflanzen und Tiere in bebauten Gebieten, vor allem für verschiedene Insektenarten und Vögel. Für die nachhaltige Sicherung der Wirksamkeit der Dachbegrünung ist eine Mindestdicke des Substrataufbaus von mindestens 12 cm anzuwenden, die den Regenwasserrückhalt erhöht und somit eine ausreichende Versorgung der Vegetation in Hitzeperioden sichert.

Jede begrünte Fläche wirkt der Bildung von Wärmeinseln entgegen. Durch Feuchtigkeitsaufnahme und Verdunstung heizen sich die begrünten Oberflächen im Sommer weniger stark auf, was zu einer lokalen Reduktion der Temperatur führt (Verdunstungskühlung, Kaltluftproduktion). Pflanzen binden Kohlenstoffdioxid, Feinstaub und Luftschadstoffe, die Luftqualität kann dadurch erheblich verbessert werden.

Beispiel: 1400 m² Dachbegrünung (im ges. Baugebiet): 9 Wertepunkte pro m² lt. Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt könnten 12.600 Wertepunkte ausgeglichen werden)

Schlussfolgerungen

Insbesondere aufgrund der geringen Flächenausdehnung des räumlichen Geltungsbereiches des B-Plangebietes „Auf der Georgenhorst“ kann dessen Besiedlungsmöglichkeit durch die Brutvogelfauna und die Nutzung durch vorkommende Fledermäuse als gering eingeschätzt werden. Gleiches gilt für die Zauneidechse. Alle genannten Arten finden in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet geeignete Ausweichhabitate vor. Die Bäume (Weiden) entlang der Bode bleiben erhalten. Eine Planungsrelevanz für die Avifauna liegt insofern vor, als dass die Rodung einiger Gehölze im nördlichen Bereich außerhalb der Brutzeit vom 01.03. bis zum 31.08. des jeweiligen Jahres erfolgen sollte, um eine Beeinträchtigung vorkommender Brutvögel auszuschließen.

In den Bebauungsplan ist daher die Durchführung der Baufeldfreimachung im Zeitraum von Anfang September bis Ende Februar eines Jahres als Vermeidungsmaßnahme aufzunehmen. Unter Berücksichtigung der benannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind Beeinträchtigungen der vorkommenden Artengruppen (Vögel, Fledermäuse und Zauneidechse, evtl. Blindschleiche) nicht zu erwarten.

Sollten Baubeginn/Baufeldfreimachung nicht im oben genannten Zeitraum möglich sein, ist unmittelbar vor Baufeldfreimachung eine ökologische Baubegleitung vorzunehmen.

Literatur

- BLANKE, I. (2010): Die Zauneidechse. Beiheft der Zeitschrift für Feldherpetologie 7. Laurenti Verlag.
- BAUER, H.-G., BEZZEL, E. & W. FIEDLER (2011): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas: Alles über Biologie, Gefährdung und Schutz. Aula-Verlag.
- FISCHER, S. & A. PSCHORN (2012): Brutvögel im Norden Sachsen-Anhalts. Kartierung auf TK25-Quadranten von 1998 bis 2008. Apus 17, Sonderheft 1.
- FLADE (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. Grundlage für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung. Eching (IHW-Verlag).
- GROSSE, W.-R. & M. SEYRING (2015): Zauneidechse (*Lacerta agilis*). – Berichte des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt 4: 443-468.
- GRÜNEBERG, C., BAUER, H.-G., HAUPT, H., HÜPPOP, O., RYSLAVY, T. & P. SÜDBECK (2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands.
- HEIDECKE, D., HOFMAN, T., JENTZSCH, M., OHLENDORF, B. & W. WENDT (2004): Rote Liste der Fledermäuse (Mammalia) des Landes Sachsen-Anhalt. Berichte des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt 39.
- MEINIG H., BOYE, P. & R. HUTTERER (2009): Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Deutschlands. Naturschutz und Biologische Vielfalt 70 (1): 115-153. Bundesamt für Naturschutz.
- SCHÖNBRODT, M. & M. SCHULZE (2017): Rote Liste der Brutvögel des Landes Sachsen-Anhalt. Apus 22: 3-80.
- SCHUBOTH, J. & D. FRANK (2010): Kartieranleitung Lebensraumtypen Sachsen-Anhalt – Teil Offenland. Landesamt für Umweltschutz.
- WUNTKE, B. & M. VOSS (2007): Die Bewertung von Bruthabitaten der Schleiereule (*Tyto alba*) im Land Brandenburg mit Hilfe von Geographischen Informationssystemen (GIS). Berichte zum Vogelschutz 44: 131-137.
- Deutschlands Natur, der Naturführer für Deutschland, Prof. Dr. Stefan Brunzel, Biologische Vielfalt, Artenschutz, Fachhochschule Erfurt