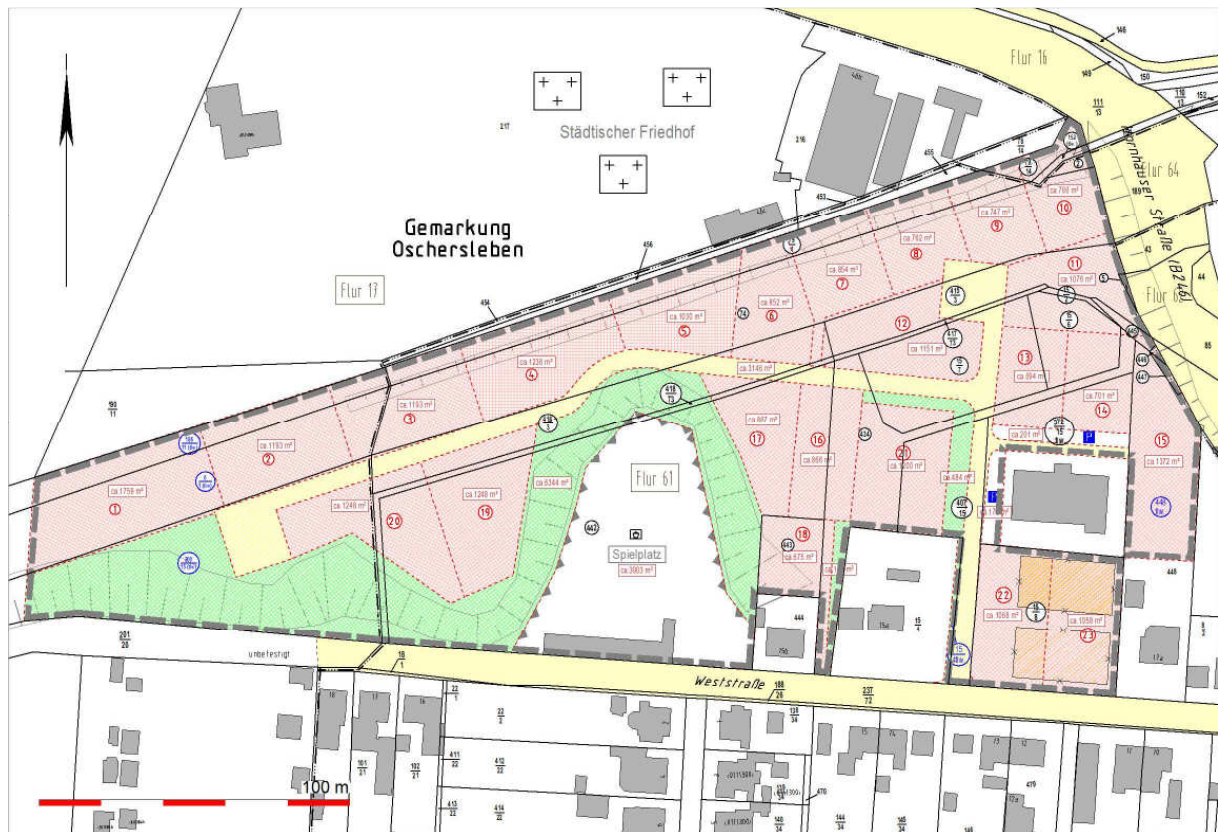


Bebauungsplan 07/2022 Wohngebiet Weststraße

Inhalt

- Deckblatt mit Inhaltsverzeichnis
- Satzungsteil A: Textliche Festsetzungen
- Satzungsteil B: Planzeichnung
- weitere Unterlagen
- Technische Hinweise zur Ausführung von Bauvorhaben
- Begründung mit Gutachten
 - Umweltbericht (Westhus v. 15.11.2025)
 - Eingriff- Ausgleichs-Bilanzierung (Dr. Birger v. 24.09.2024)
 - Baugrundgutachten und Altlastenuntersuchung (BUGmbH v. 11.02.2025)

Konzept



Verwendete Abkürzungen:

- BauGB: Baugesetzbuch in der derzeit gültigen Fassung
- BauNVO: Baunutzungsverordnung
- WA: Allgemeines Wohngebiet
- GRZ: Grundflächenzahl (Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche)
- GFZ: Geschossflächenzahl (Verhältnis der Summe der max. möglichen Geschossfläche zur Grundstücksfläche)
- Fh: Firsthöhe

Bebauungsplan 07/2022

„Wohngebiet Weststraße“

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung v. 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes v. 20.12.2023 (BGBl. 2023, Nr. 394) i.V.m. § 8 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), gültig seit dem 01.07.2014, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes v. 16.05.2024 (GVBl. LSA S. 128,132) hat der Stadtrat der Stadt Oschersleben (Bode) am _____ den Bebauungsplan 07/2022 „Wohngebiet Weststraße“ beschlossen.

Bestandteile der Satzung sind:

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

weitere Unterlagen sind:

- Technische Hinweise zur Ausführung von Vorhaben
- Begründung
- Gutachten
 - o Baugrundgutachten und Altlastenuntersuchung (BUGmbH v. 11.02.2025)
 - o Umweltbericht (Westhus v. 18.11.2024)
 - o Eingriff- Ausgleichs-Bilanzierung (Dr. Birger v. 24.09.2024)

Satzungsteil A: Textliche Festsetzungen

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich liegt am westlichen Rand der Stadt Oschersleben (Bode) zwischen der Gemeindestraße „Weststraße“, der Bundesstraße B246 „Hornhäuser Straße“ und dem Städtischen Friedhof.
Er umfasst die Flurstücke 186/11 tlw., 6/1 tlw., 200/15 tlw, 79/14, 152 tlw, 2, 79/1, 74, 416/3, 418/73, 415/3, 417/73, 442, 434, 15/7; 15/2; 5; 445; 15/6; 372/15 tlw.; 407/15; 443; 15/8; 448 tlw.; 446; 447; 15/4 tlw. der Flur 61 in der Gemarkung Oschersleben.
Er hat eine Größe von ca. 38025,1 m².
- (2) Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung dargestellt, die Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2

Planungsrechtliche Vorgaben

- (1) Der Geltungsbereich liegt zum überwiegenden Teil im „Außenbereich“ i.S. BauGB §35 und schließt an den „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ (i.S. BauGB §34) an.
- (2) Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als „MI“ („Mischgebiet“ i.S. BauNVO §6) und einer Trasse für die ehemalige Bahnlinie dargestellt.
Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes an die vorgesehene Nutzung ist notwendig.

§ 3

Bauliche Nutzung

- (1) Für die bauliche Nutzung zu den zukünftigen Baugrundstücken wird Folgendes festgesetzt:
- a. Besondere Art der baulichen Nutzung: „Allgemeines Wohngebiet“ („WA“ i.S. BauNVO §4)
 - b. Grundflächenzahl (GRZ i.S. BauNVO §19): 0,4
 - c. Geschossflächenzahl (GFZ i.S. BauNVO §20 (2)-(4)): 0,6
 - d. Vollgeschosse (i.S. BauNVO §20 (1)): 2,0
 - e. Maximale Firsthöhe (in Bezug zur anliegenden Erschließungsstraße): Fh= 9,0 m
 - f. Offene Bauweise („o“) mit Einzel- oder Doppelhäusern („E/D“)
 - g. Für jedes Baugrundstück sind mindestens 2 Pkw-Stellplätze auf dem zukünftigen Baugrundstück vorzusehen.

§ 4

Erschließung

- (1) Die verkehrliche Erschließung der zukünftigen Baugrundstücke erfolgt über eine Erschließungsstraße, die öffentlich gewidmet werden soll.
- (2) Niederschlags- und Oberflächenwassers aus Boden-Versiegelungen auf den Baugrundstücken und den Erschließungsanlagen ist eine Rückführung in den Naturhaushalt durch Versickerung vor anderen Maßnahmen vorzuziehen. Über Art und Umfang der Versickerung ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren zu den baulichen Vorhaben zu entscheiden.
- (3) Die sonstige technische Erschließung bzw. Ver- und Entsorgung zu vorgesehenen Baugrundstücken ist mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.
Grundsätzliche technische Hinweise, die teilweise von den Ver- und Entsorgungsträgern gegeben wurden und tlw. in der Anlage „Hinweise“ zusammengestellt wurden, sind informativ und ggf. nicht abschließend. Nachbar- und bauordnungsrechtliche Vorgaben sind über die Festlegungen in dieser Satzung hinausgehend immer zu berücksichtigen.
- (4) Auf einer rd. 3908,2 m² großen Fläche, die in der Planzeichnung dargestellt ist, ist ein öffentlicher „Spielplatz“ anzulegen.

§ 5

Grünordnerische Festsetzungen

- (1) Bei der Entwicklung der Bauflächen, der privaten und öffentlichen Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, zur Erfüllung der Ausgleichsfunktion gemäß BNatSchG ist der Inhalt des Umweltberichtes zu beachten.
- (2) Bei den Pflanzarbeiten ist die DIN 18916 zu beachten.
- (3) Boden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Im übrigen gelten die DIN 18915 in der aktuellen Fassung sowie das Bodenschutzgesetz (BodSchG), insbesondere § 4.
- (4) Die Flächen zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und der Straße sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Sie sind als „Vorgärten“ anzulegen.
Großfläche Abdeckungen des Bodens (über 20 m²) durch Versiegelungen oder als „Schottergärten“ sind zu unterlassen. Hiervon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen.

- (5) Die über die „Vorgärten hinausgehenden Freiflächen auf den zukünftigen Baugrundstücken sind als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- (6) Je 100 m² neu überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein standorttypischer, einheimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- (7) Die zum Erhalt festgesetzten und in der Planzeichnung dargestellten Vegetationsflächen („Grünflächen“) und Bäume im Geltungsbereich sind während der Bauphase zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Anlegen eines Schutzzaunes zum Schutz von RAS LP 4 Bild 22 (ohne Kleintierschutzzaun und Sichtblende um die festgesetzten Einzelbäume und Gehölzflächen). Beim Verlust sind die Bäume und Sträucher gleichwertig zu ersetzen.
- (8) Die zur Anpflanzung festgesetzten Laubbaum- und Straucharten müssen:
- a. bei Pflanzungen auf den privaten Grundstücken: Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 12 – 14 cm
 - b. bei Obsthochstämmen einen Stammumfang von mindestens 10 – 12 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden besitzen.
- (9) Der Ausgleich des Defizites aufgrund des absehbaren Eingriffes in Natur und Umwelt ist auf einen westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Abschnitt der ehemaligen „Gunslebener“ Bahnlinie vorzunehmen.
Die Ausgleichsfläche umfasst die Flurstücke 6/1, 200/15, 186/11, 9, 204/1, 198/16 der Flur 17 in der Gemarkung Oschersleben und in der Gemarkung Hornhausen die Flurstücke 57, 118 der Flur 6, Flurstück 34 der Flur 7 und Flurstück 360/28 der Flur 8. Die zur Verfügung stehende Ausgleichsfläche hat eine Größe von rd. 100375,6 m². Für den Ausgleich wird festgesetzt:
- a. Pflanzung von Weidengebüschen auf der Nordseite der Bahnstrecke.
 - b. Die Südseite des Bahndammes soll für wärmeliebende Reptilien offen gehalten und durch Strukturhaufen ergänzt werden.
- (10) Die Ausführung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen zu Absatz (9) erfolgt nach fachlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Börde.
- (11) Ggf. vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen auf den zukünftigen Baugrundstücken sind spätestens in der 2. Vegetationsperiode nach Ausstellung einer Baugenehmigung auszuführen.

§ 6

Monitoring

Die Gemeinde prüft und überwacht die Einhaltung der Festsetzungen, der Minderungs- und Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

§ 7

Ordnungswidrigkeit

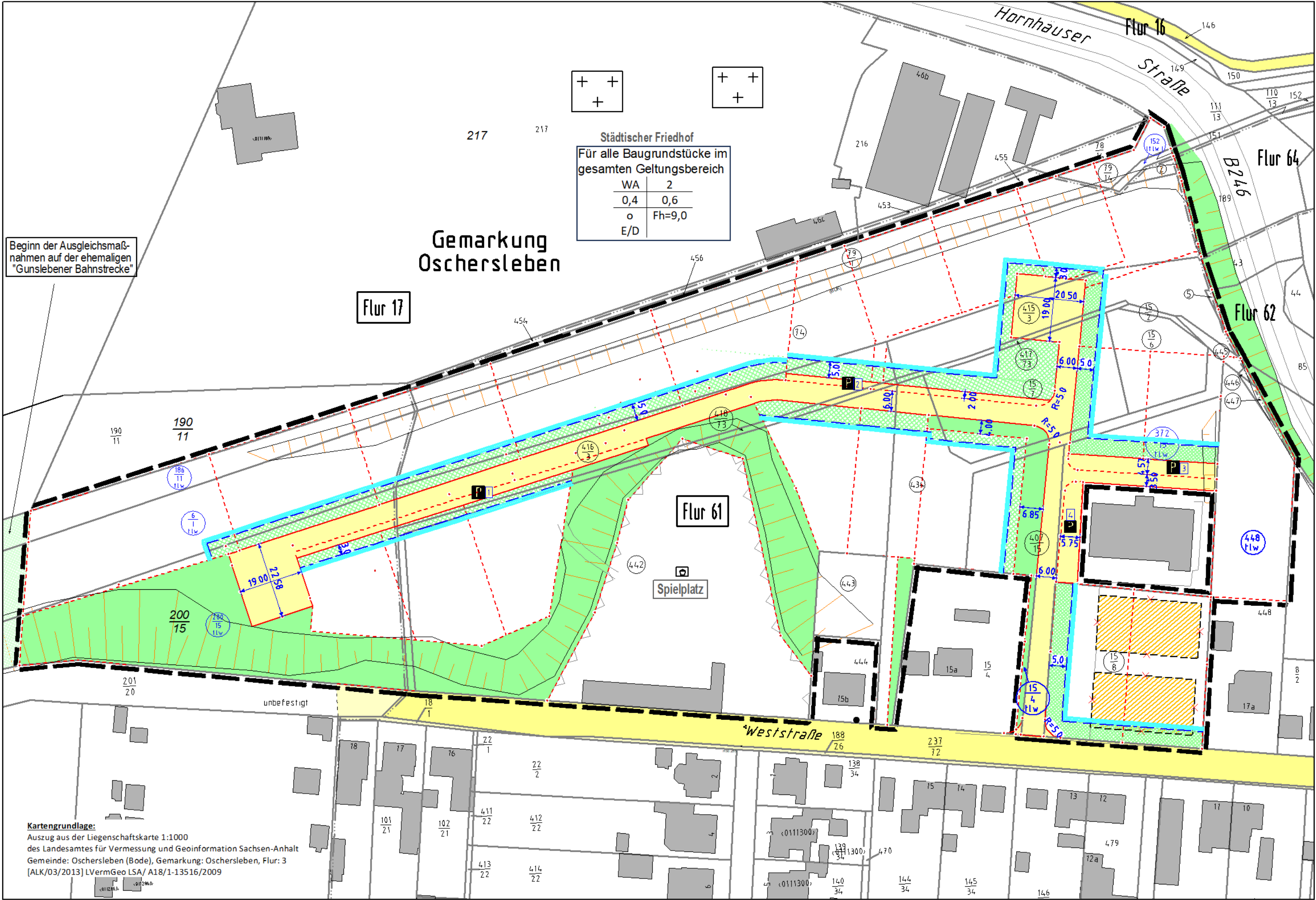
Ordnungswidrig handelt, wer im Geltungsbereich dieser Satzung als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig Maßnahmen durchführt oder durchführen lässt, die nicht genannten Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entsprechen. Gleiches gilt für denjenigen, der eine genehmigungsfähige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

§ 8
Inkrafttreten

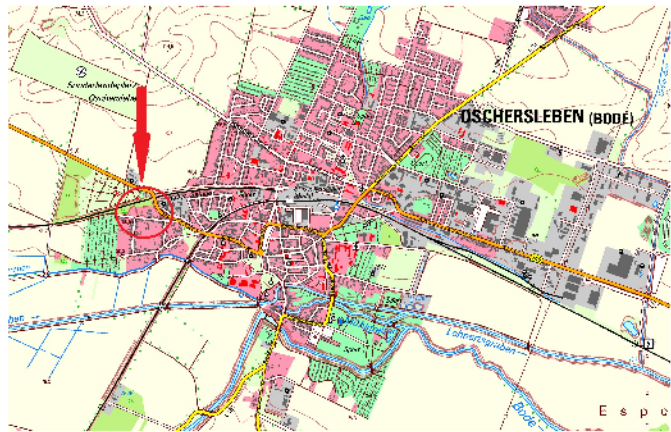
Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntgabe in Kraft

Oschersleben (Bode), den

Bürgermeister



Planzeichnung zum Bebauungsplan 07/2022 „Wohngebiet Weststraße“



	Grenze des Geltungsbereichs
	Geltungsbereich, BP-Vorgänger
	Umring Baugrundstück
	Flurstücksgrenze
	Flst.-Grenze berechnet /
	vorgesehene Grenze
	Gebäude
	Gebäude, neu
	Gebäude, zum Abriss vorgesehen
	Mauer
	Zaun
	öffentliche Verkehrsfläche
	nicht-öffentliche Verkehrsfl.
	Zone, Abgrenzung (=Flst.Grenze)
	Zone, Abgrenzung
	Baugrenze (darf nicht überschritten werden)
	Grünfläche
	Vermaßung
	„Vorgarten“

Beispiel für die bauliche Nutzung

WA	II	Art	Geschosse
0,4	0,6	GRZ	GFZ
o	Fh=9,0 E/D	Bauweise	Firsthöhe Bauform

Technische Hinweise

Geltende Rechtsnormen, bspw. zum Schutz von Natur und Umwelt sind grundsätzlich immer einzuhalten.

Die nachfolgenden Hinweise sind möglicherweise nicht abschließend oder allumfassend.

Kampfmittel

Erkenntnisse über Belastungen mit Kampfmitteln liegen nicht vor.

Dennoch kann ein Auffinden von Kampfmitteln niemals ganz ausgeschlossen werden.

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

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

Innerhalb der regulären Dienstzeit:

Tel.: 03904 7240 4238
03904 7240 4239

Außerhalb der regulären Dienstzeit

Tel.: 03904 42315 oder 03904 42316
Fax.: 03904 498935

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

Die Vollzugsbeamten geben Hinweise zum weiteren Verfahrensablauf.

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

Das Betretungsverbot zu c. Satz 1 gilt in dem Umkreis der Fund- oder Lagerstelle, in dem sich nach reeller Einschätzung die Gefahr des Kampfmittels verwirklichen kann.

Ein Verantwortlicher der Baufirma hat sich zur Überwachung und Sicherung des Gefahrenbereichs in überschaubarer Nähe des Fundortes bis zum Eintreffen der Vollzugsbeamten des Landkreises und/oder Kampfmittelbeseitigungsdienstes bzw. der Polizei aufzuhalten.

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

Abfall

Auf der Grundlage der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Börde hat der Anschluss- und Benutzungspflichtige die Abfallbehälter so am Grundstück bereitzustellen, dass das Entsorgungsfahrzeug auf öffentlichen oder dem öffentlichen Verkehr dienenden privaten Straßen an die Bereitstellungsplätze heranfahren kann und das Laden sowie der Abtransport ohne Schwierigkeiten erfolgen kann.

Während der Baumaßnahme hat der Bauträger für die ordnungsgemäße Durchführung der Abfallentsorgung zu sorgen. D.h. er muss sicherstellen, dass die zur Entsorgung bereitgestellten Rest- und Wertstoffbehälter durch die Entsorgungsfahrzeuge an den angrenzenden Straßen ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust angefahren werden können.

Erdwärme

Wenn auf dem Grundstück Erdwärme mittels Tiefensonden, horizontalen Kollektoren, Spiralkollektoren, o. ä. gewonnen werden soll, sind die notwendigen Bohrungen bzw. der Erdaufschluss unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen.

Die Anzeige hat vorzugsweise über das Geothermie-Portal des Landesamtes für Geologie und Bergwesen (<http://www.geodaten.lagb.sachsen-anhalt.de/lagb/>) zu erfolgen. Im Geothermie- Portal können auch weiterführende Informationen zum konkreten Standort und zur Qualitätssicherung bei Bau und Betrieb von Erdwärmeanlagen abgerufen werden.

Leitungen

Leitungen der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger dürfen durch örtliche Maßnahmen nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Die Einrichtungen von „Haus-Anschlüssen“ sind mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

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

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

Boden (/Gründung)

Für den Boden in seiner Funktion als Schutzgut und auch als Baugrund wurden Gutachten eingeholt, die u.a. bei der Realisierung von baulichen Vorhaben beachtet werden sollten.

Die Gutachten können beim Vorhabenträger eingesehen werden.

Anfallender unbelasteter Bodenaushub ist nutzbar zu erhalten und zeitnah einer ordnungsgemäßen Wiederverwendung zuzuführen, sodass seine Bodenfunktionen gesichert oder wieder hergestellt werden. Anderenfalls ist der nicht unmittelbar wieder verwendete Bodenaushub in einer dafür zugelassenen Anlage zu entsorgen.

Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Nichtverwertbare nichtmineralische Bauabfälle (Abfälle zur Beseitigung) sind in einer Umladeanlage des Landkreises Börde zu entsorgen.

Grünabfälle sind in einer dafür zugelassenen Kompostierungsanlage zu entsorgen.

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

Brunnen

Wenn im Plangebiet Brunnen (z. B. zur Gartenbewässerung) errichtet werden sollen, ist die notwendige Bohrung unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen.

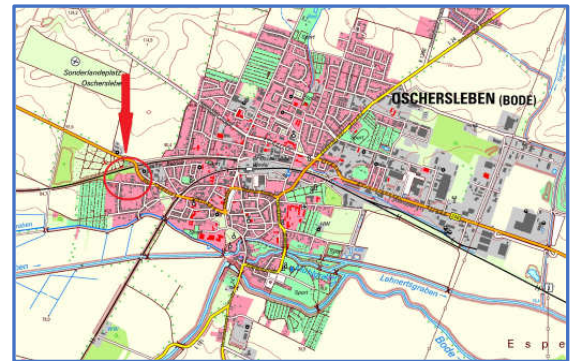
Grundwasserabsenkung

Wenn im Rahmen der Baumaßnahmen bauzeitliche Grundwasserabsenkungen notwendig werden (z. B. für Fundamentbau), sind diese unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß §§ 8 -10 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde zu beantragen.

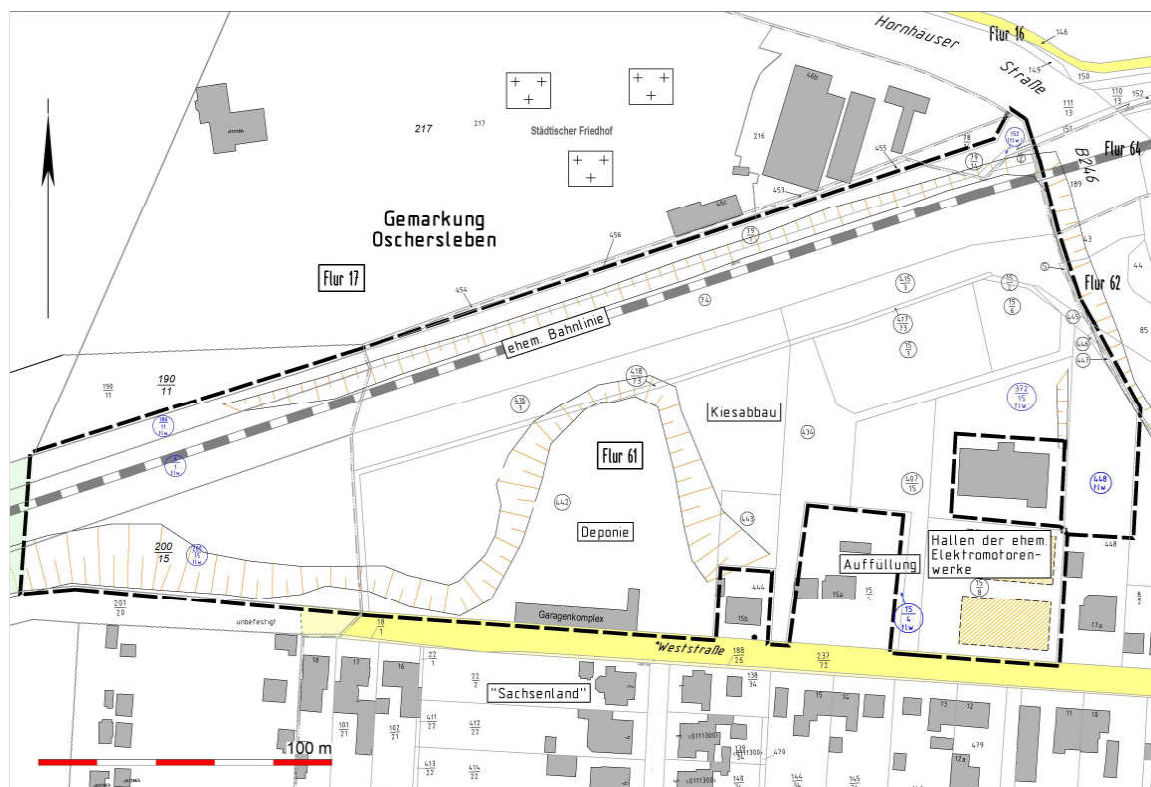
Begründung

1. Anlass der Aufstellung

Mitte des 19. Jahrhundert wurde von der Herzoglich Braunschweigischen Staatseisenbahn eine Eisenbahnverbindung zwischen Braunschweig und Magdeburg geschaffen, die durch die Stadt Oschersleben (Bode) und den Geltungsbereich verlief. In den Folgejahren erfolgte ein zweigleisiger Ausbau. In der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts verlor die Strecke leider schon an Bedeutung und wurde mit der Teilung Deutschlands nach dem 2. Weltkrieg geteilt und letztendlich stillgelegt und bis zum Jahr 2010 rückgebaut und mit einer Schottertragschicht und Sandboden abgedeckt. Der südlich angrenzende Siedlungsbereich mit der Bezeichnung „Sachsenland“ wurde zu Beginn des 20. Jahrhunderts erschlossen. In einem Teil des Geltungsbereich wurde in den 1960er Jahren Kies abgebaut. Nach dem Abbau wurden die betroffenen Flächen zum größten Teil aufgefüllt und mit Mutterboden abgedeckt. Anfang der 1970er bis in die 1980er Jahre wurden Bauwerke für das ehemalige „VEB Elektromotorenwerk Oschersleben“ auf der teilweise aufgefüllten Fläche errichtet. Ein Teil der Fläche wurde in den 1970er Jahren als Mülldeponie genutzt, die später



Lage des Geltungsbereichs 1



verfüllt und mit Mutterboden abgedeckt und mit einem Garagenkomplex bebaut wurde.

historische Nutzungen 1

Durch die Aufgabe der ehemaliger Nutzungen ist im Geltungsbereich zum Bebauungsplan „Wohngebiet Weststraße“ eine Freifläche entstanden. Diese wird derzeit nicht oder nur überwiegend extensiv genutzt, bspw. für Materiallagerung und als Pferdekoppel. Die ökologische Sukzession kann derzeit vglw. ungehindert fortschreiten. Durch die nachbarschaftliche Lage zum Siedlungsbereich der Stadt Oschersleben (Bode) bietet sich die Fläche augenscheinlich für eine wohnbauliche Nutzung an und der Rat der Stadt Oschersleben (Bode) hat am 13.12.2022 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Zu diesem Zeitpunkt versprach das BauGB mit „§13 b“ ein beschleunigtes, vereinfachtes Aufstellungsverfahren, das nach einer gerichtlichen Grundsatzentscheidung in einem anderen Fall hier keine Anwendung finden kann. Insoweit ist das Regelverfahren für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Weststraße“ durchzuführen.

2. Geltungsbereich

Der festgelegte Geltungsbereich liegt im Westen der Stadt Oschersleben (Bode) und wird südlich durch die „Weststraße“, östlich durch die Bundesstraße B246 („Hornhäuser Straße“) und nördlich vom „Städtischen Friedhof“ begrenzt.

Er umfasst die Flurstücke 79/14, 152 tlw der Flur 16, 186/11 tlw., 6/1 tlw., 200/15 tlw der Flur 17 und 2, 79/1, 74, 416/3, 418/73, 415/3, 417/73, 442, 434, 15/7, 15/2, 5, 445, 15/6, 372/15 tlw., 407/15, 443, 15/8, 448 tlw., 446, 447, 15/4 tlw. der Flur 61 Gemarkung Oschersleben und hat eine Größe von rd. 38038,1 m².

3. Bestand

3.1.1. Allgemeines

Der Geltungsbereich wurde in der Vergangenheit für eine Bahnlinie, Kiesabbau und bauliche Betriebseinrichtungen genutzt. Seine Landschaftselemente sind stark durch menschliche Eingriffe geprägt.



Zustand des Geltungsbereichs 1

Heute gibt es im Geltungsbereich bauliche Anlagen zu verschiedenen Zwecken, mit Betonplatten befestigte Flächen, Bereiche mit gelagerten Materialien, Grünflächen und tlw. wilden Bewuchs.

Die üblichen Ver- und Entsorgungsleitungen für Abwasser, Strom und Gas sind vorhanden.

Für eine Beurteilung des ökologischen Bestandes und Baugrundes bzw. die Eignung für die vorgesehenen Nutzungen wurden Gutachten eingeholt.

- 3.1.2. „Baugrundgutachten und Altlastenuntersuchung“ [BUGmbH 11.02.2025]
- 3.1.3. „Umweltbericht“ [Westhus 15.11.2024]
- 3.1.4. „Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung...“ [Dr. Birger 24.09.2024])

Die einzelnen Aspekte werden im Folgenden erörtert.

4. Umwelt

Für eine Beurteilung der Umwelt-Aspekte wurde ein „Umweltbericht“ (Westhus v. 15.11.2024) eingeholt, der als Anlage zu dieser „Begründung“ beigelegt ist. Im Folgenden werden nur die wesentlichen Aussagen des Umweltberichtes zusammengefasst.

4.1. – biotisch

4.1.1. Mensch

Aufgrund der ehemaligen Nutzungen ist der unmittelbare Geltungsbereich nicht besiedelt und keine direkte ständige menschliche Nutzung vorhanden. Im Umfeld gibt es Wohnbebauung und einen Friedhof mit einem besonderen Anspruch an Lärmschutz.

4.1.2. Fauna

Ein Teil des Geltungsbereiches ist durch bauliche Nutzungen und Versiegelungen, ein weiterer Teil durch ruderalen Bewuchs und der übrige Teil als Grünfläche für eine Pferdekoppel belegt.
Im Zusammenhang mit der Beurteilung der Biotoptypen im Geltungsbereich wurden keine besonderen bzw. geschützten Lebewesen gesichtet.

4.1.3. Vegetation

Eine Bestandsaufnahme zur Vegetation wurde im Gutachten „Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung...“ (Dr. Birger v. 24.09.2024) dokumentiert.
Besonders schützenswerte Vegetation wurde nicht festgestellt.

4.2. – abiotisch

4.2.1. Landschaft

Landschaftlich spielt der Geltungsbereich keine bedeutende Rolle. Die aufgegebenen historischen Nutzungen führten in der Folge mit vorhandenen Gebäuderesten und Müllablagerungen zu städtebaulichen Mißständen.

4.2.2. Luft

Die Luftqualität wird aufgrund der offenen Lage am westlichen Rand der Stadt Oschersleben als „gut“ eingeschätzt.

4.2.3. Lärm

Durch die angrenzende Bundesstraße B246 („Hornhäuser Straße“) sind Lärm-Vorbelastungen vorhanden. Weitere bedeutsame Lärmquellen sind nicht vorhanden.

4.2.4. Boden

Für die ergänzende Beurteilung des Schutzgutes „Boden“ wurde das Gutachten „Baugrundgutachten und Altlastenuntersuchung“ (BUGmbH v. 11.02.2025) eingeholt.

Die natürlichen Bodenverhältnisse im Geltungsbereich wurden durch die bisherigen Nutzungen (Bahnlinie, Kiesabbau), Ab- und Aufträge bereits umfangreich „gestört“.

4.2.5. Gewässer

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich und dessen Umgebung nicht vorhanden.

Der Grundwasserspiegel wurde rd. 6,0m unter der Geländeoberkante (bzw. bei rd. 80 m ü.NHN [Landesmeßnetzunterlagen]) ermittelt.

„Der Sanduntergrund ist als oberster pleistozäner Grundwasserleiter anzusehen.“
Trotz der angenommenen guten Wasserleitung des Sanduntergrundes kann dem Informationssystem des Landes Sachsen-Anhalt entnommen werden, dass Starkregenereignisse in den Tieflagen des Geltungsbereichs zu außergewöhnlichen Überflutungstiefen führen könnten.

4.2.6. Kultur- und Sachgüter

Es liegen keine Nachweise zu Kultur- und Sachgütern im Geltungsbereich vor. Ihr Auffinden, Freilegen o.Ä. kann jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

4.2.7. Kampfmittel

Zu Kampfmitteln im Geltungsbereich gibt es keine unmittelbaren Nachweise. Ggf. sind Vorkommen jedoch nicht grundsätzlich auszuschließen.

4.2.8. Brandschutz

Nachweise über eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser liegen nicht vor.

4.2.9. Erschließung

4.2.9.1. Verkehr

Der Geltungsbereich grenzt in einigen Abschnitten an die ausreichend dimensionierte Anliegerstraße „Weststraße“, die westlich in die überörtliche Verkehrsverbindung der Bundesstraße B246 („Hornhäuser Straße“) mündet.

4.2.9.2. Ver- und Entsorgung

4.2.9.2.a. Trinkwasser

Entlang der „Weststraße“ ist eine Trinkwasserleitung vorhanden.

4.2.9.2.b. Schmutzwasser

In der „Weststraße“ ist ein Schmutzwasserkanal vorhanden.
Seine Sohltiefe wird in dem, an den Geltungsbereich angrenzenden Bereich mit 87,17 m ü.NHN angegeben und liegt damit höher als der tiefere Geltungsbereich mit rd. 85,5 m ü.NHN.

4.2.9.2.c. Strom

Entlang der „Weststraße“ ist ein Niederspannungsleitungsnetz vorhanden.

4.2.9.2.d. Gas

Entlang der „Weststraße“ ist ein Gasleitungsnetz vorhanden.

5. Übergeordnete Planungen /Raumbezogene Vorhaben

5.1. Raumordnung/Landesentwicklung/Regionalentwicklung

In den raumordnerischen Vorgaben ist die ehemalige Kreisstadt Oschersleben (Bode) als „Mittelzentrum“ ausgewiesen. Einer geordneten städtebaulichen Entwicklung steht in soweit nichts entgegen.

Zu besonderen Einflüssen oder Einwirkungen auf den Geltungsbereich aus übergeordneten Planungen oder zu raumbezogenen Vorhaben liegen keine Kenntnisse vor.

5.2. **Flächennutzungsplan**

Im noch gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Oschersleben ist für den Geltungsbereich noch „MI“ („Mischgebiete“ gem. BauNVO §6 mit den Nutzungen Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe) und darüber hinaus die Trasse für die (ehemalige „Braunschweigische“ oder „Gunslebener“) Bahnlinie festgesetzt.

Weitere besondere Nutzungsbeschränkungen, bspw. aufgrund historischer Nutzungen sind im FNP nicht festgesetzt.

Es befindet sich eine neue Fassung des FNP im Aufstellungsverfahren, in dem die Entwicklung des Geltungsbereichs zu einem Wohngebiet bereits vorgesehen ist. Es ist jedoch noch nicht absehbar, wann die neue Fassung des FNP Rechtskraft erlangen wird, so dass im Aufstellungsverfahren zu diesem Bebauungsplan zunächst noch von den Vorgaben des noch rechtsgültigen FNP auszugehen ist.

5.3. **Wohnbaulandentwicklungskonzept (WBEK)**

Im WBEK ist auf der Grundlage von (u.a.) Bedarfsanalysen der Geltungsbereich zu seinem überwiegenden Teil als „potentielle Wohnbaufläche“ deklariert. Das Bekenntnis der Stadt Oschersleben (Bode) zu einer Festschreibung der Entwicklung des Geltungsbereichs zu einem Wohngebiet in den entsprechenden Planungsvorgaben (bspw. FNP) ist damit dokumentiert.

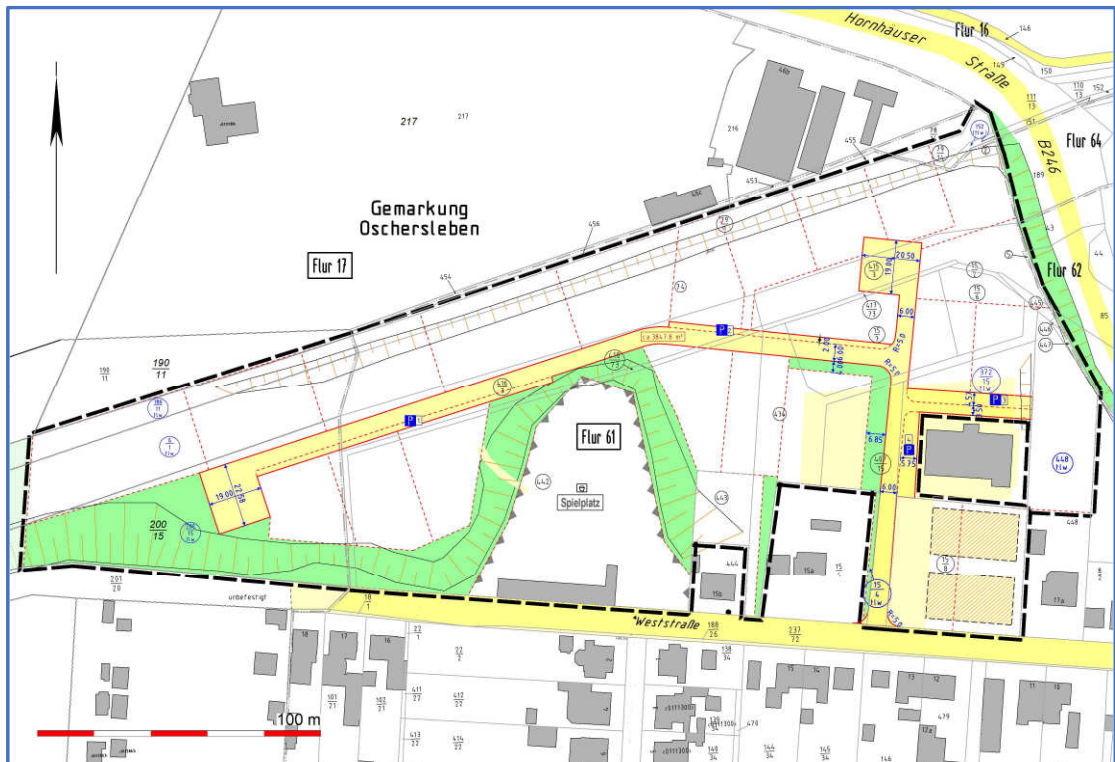
6. **Vorhaben**

Im Geltungsbereich soll eine wohnbauliche Nutzung entwickelt werden.

Für die Schaffung des notwendigen Baurechts wurde vom Rat der Stadt Oschersleben (Bode) am 13.12.2022 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Aus der Form und Lage des Geltungsbereich bieten sich folgende Gestaltungsansätze an:

- Verkehrliche Erschließung durch Anschluss an die Anliegerstraße „Weststraße“ an einer zugänglichen Stelle.
Von der Weststraße aus hat die vorgesehene Anliegerstraße eine geringe Neigung. Die betroffene Fläche ist derzeit überwiegend mit Betonplatten befestigt.
Am Abzweig der vorgesehenen Erschließungsstraße in westliche Richtung ist auf einer Länge von ca. 15-20 Metern ein Gefälle von rd. 10% im gegebenen Gelände vorhanden.
Eine ausgleichende Gradienten im Verlauf der Anliegerstraße in diesem Abschnitt wird ggf. zu Böschungen in den anliegenden Flächen führen. Die vorgesehene wohnbauliche Nutzung der zukünftigen anliegenden Flächen wird hierdurch nicht wesentlich beeinträchtigt.
- Kompakte Erschließung des Bereichs, der für eine wohnbauliche Nutzung geeignet ist.
Dies führt zu einem Gestaltungsgrundkonzept, das die notwendige Orientierung für einige wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes liefert.



6.2. Vorgesehene Bauliche Nutzung

6.2.1. Art der baulichen Nutzung

Es soll ein Gebiet entwickelt werden, das überwiegend dem Zweck „Wohnen“ dienen soll. Hierfür bietet sich die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ (i.S. BauNVO § 4 „WA“) an, in dem „nicht störendes“ Gewerbe zulässig ist. Dabei sollen für die langfristige Festschreibung der Nutzung die möglichen „Ausnahmen“ nach BauNVO §4 (3) ausgeschlossen werden.

6.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Aus der baulichen Nutzung im Umfeld des Geltungsbereichs in Verbindung mit den üblichen Parametern zur zweckmäßigen Begrenzung der vorgesehenen Nutzung werden folgende Festsetzungen abgeleitet:

6.2.3. Grundflächenzahl („GRZ“)

Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche der zukünftigen Wohnbaugrundstücke 40%): GRZ = 0,4

6.2.4. Geschossflächenzahl („GFZ“)

Die Geschossflächenzahl ist korreliert mit der Grundflächenzahl und der Anzahl der nutzungsfähigen Geschosse und trägt insoweit zur Begrenzung der Kubatur eines Wohngebäudes bei: GFZ = 0,6

6.2.5. Geschosse

Die Festsetzung der maximal möglichen Anzahl der Vollgeschosse trägt in Verbindung mit den vorgenannten Parametern zur Begrenzung der Größe eines Bauvorhabens bei: Vollgeschosse: 2,0

6.2.6. Bauweise

Damit der Gebietscharakter eines Einfamilienhaus-Gebietes erreicht wird und übliche Grenzabstände zum jeweiligen Nachbargrundstück eingehalten werden, erfolgt eine Festsetzung auf („o“), „offene“ Bauweise.

Dabei ist trotzdem bei Hausgruppen eine Gebäudegesamtlänge von 50 Metern möglich.

Deshalb wird noch die Festsetzung: „Einzel-„(„E“) und „Doppelhaus“ („D“) als begrenzender Parameter eingefügt („E/D“).

6.2.7. **Firsthöhe**

Eine kompakte, energiesparende Bauform wird vielfach beworben und ist in auch bereits häufig in moderneren Baugebieten als (kleine) „Stadtvilla“ zu sehen.

Zur Begrenzung der Höhe von Bauvorhaben wird die Firsthöhe vorgegeben:

Fh = 9,0 m

6.2.8. **Baugrenze**

Für eine gefällige Gestaltung der zukünftigen Straßenansichten werden Vorgartenbereiche und Baugrenzen vorgegeben. Diese beschränken die baulich nutzbare Fläche auf dem Baugrundstück in Verbindung mit den nachbarschaftlichen Abstandflächen auf begrenzte Baufelder.

6.2.9. **Ausrichtung**

Aus überwiegend althergebrachten ästhetischen Aspekten und alten Vorstellungen über Fluchtlinien und Entwässerung wird üblicherweise eine Ausrichtung der Bauvorhaben (bspw.) zur vorgesehenen Anliegerstraße vorgegeben. Die Grundstücksgestaltung und die letztlich zur Verfügung stehenden Baufelder machen in Verbindung mit der üblichen Kubatur eines Bauvorhabens und dem Bestreben der zukünftigen Bauherren hinsichtlich einer optimalen Lage eines Wohnhauses und der Nutzung des übrigen Grundstückes eine Vorgabe einer Ausrichtung der zukünftigen baulichen Anlagen entbehrlich.

6.3. **Infrastruktur**

6.3.1. **Verkehr**

Für die verkehrliche Erschließung ist eine Anliegerstraße zu schaffen. Durch die Form des Geltungsbereichs und der sich hieraus technisch und wirtschaftlich ergebenden Erschließungsanlage ist ein Durchgangsverkehr ausgeschlossen, so dass die zu schaffende Anliegerstraße eine gemischte Nutzung ermöglicht. Ihre Dimensionierung soll trotzdem für automobilen Begegnungsverkehr geeignet sein.

Die Stellplätze für den ruhenden Verkehr sollen (überwiegend) auf den zukünftigen Baugrundstücken vorgesehen werden.

Trotzdem werden hier weitere Stellplätze, bspw. für Besucher o.Ä. entlang der vorgesehenen Erschließungsstraße vorgesehen.

Die Äste der Anliegerstraße sind Sackgassen.

Es werden deshalb Wendeanlagen vorgesehen, die bspw. von einem 3-achsigen Müllfahrzeug genutzt werden können.

6.3.2. **Ver- und Entsorgung**

6.3.3. **Trinkwasser**

An der „Weststraße“ ist eine Trinkwasserleitung vorhanden. Von der Anschlussfähigkeit für ca. 2 Dutzend Einfamilienhäuser wird ausgegangen.

6.3.4. **Löschwasser**

Eine oberirdische Entnahmestelle für ggf. benötigtes Löschwasser ist nicht vorhanden. Inwieweit das Trinkwassernetz an der „Weststraße“ eine ggf. benötigte Löschwassermenge liefern kann, ist nicht bekannt. Ggf. muss im Zusammenhang mit der Erschließung eine geeignete Löschwasserentnahmestelle geschaffen werden.

6.3.5. **Schmutzwasser**

In der „Weststraße“ ist ein Schmutzwasserkanal vorhanden. Von einer grundsätzlichen Aufnahme des Schmutzwassers aus rd. 2 Dutzend zusätzlichen Haushalten wird ausgegangen.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs liegt tiefer als die Sohle der Schmutzwasserleitung in der „Weststraße“. Eine Vorrichtung zur Hebung des Schmutzwassers wird erforderlich sein.

6.3.6. **Regen- /Niederschlagswasser**

Im Geltungsbereich und seiner Umgebung ist kein Sammler/Kanal für Regen-/Niederschlagswasser vorhanden. Aus dem Baugrundgutachten geht hervor, dass der sandige Untergrund vergleichsweise aufnahme- und ableitfähig ist. Kenntnisse oder Erfahrungen zu Vernässungen oder Überflutungen gibt es nicht. Insoweit wird davon ausgegangen, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser aus den zukünftig tlw. versiegelten Flächen möglich ist.

6.3.7. **Strom und Gas**

An der „Weststraße“ sind Strom- und Gasnetze vorhanden und es wird davon ausgegangen, dass rd. 2 Dutzend Haushalte hieran angeschlossen werden können.

6.4. **Umwelt und Natur**

Die Rechtsnormen zur Natur und zur Umwelt sind grundsätzlich einzuhalten.

Es ist sinnvoll, zukünftige Bauwillige hierauf hinzuweisen. Ihre Rezitierung im Bebauungsplan sind jedoch nicht zweckmäßig.

Für eine Beurteilung des ökologischen Zustandes im Geltungsbereich und der Auswirkungen der geplanten Nutzungen wurden Gutachten („Umweltbericht“ [Westhus v.15.11.2024] und „Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung [Dr. Birger v. 24.09.2024]) eingeholt.

Im Folgenden werden nur die wesentlichen Aspekte dieser Gutachten zusammengefasst.

Besonders geschützte Arten der Fauna und Flora wurden nicht vorgefunden.

Die absehbaren Eingriffe in die teilweise ökologischen Sukzessionsflächen sollen grundsätzlich vermieden und falls unvermeidbar, gemindert oder ausgeglichen werden. Durch die vorgesehenen Nutzungen ergeben sich unvermeidbare Beeinträchtigungen im Geltungsbereich:

- Versiegelungen des Bodens
- Verlust von Lebensräumen

Es gibt jedoch auch begünstigende Aspekte der zukünftig vorgesehenen Nutzungen:

- Einhaltung der Umweltqualitätsnormen
- Schaffung neuer Lebensräume
- Klimatischer Ausgleich durch Anpflanzungen und Gebäudestellungen.

Darüber hinaus sollen folgende Festsetzungen eine Vermeidung und Minderung bewirken:

- Beschränkung der Grundflächenzahl (s.o. bereits erörtert)
- Pflanzbindung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

6.4.1. **Begrünung**

6.4.1.1. Pflanzbindung für die Gehölzstrukturen auf den Böschungen.

6.4.1.2. Bepflanzung der in der Planzeichnung vorgesehenen weiteren Grünflächen.

6.4.1.3. Pflanzgebote auf den zukünftigen Wohngrundstücken.
Zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und der Straße sollen Vorgärten geschaffen werden. Großfläche Abdeckungen (bspw. „Schottergärten“) sollen vermieden werden.

6.4.1.4. Gärtnerische Nutzung von nicht bebauten Grundstücken und Freiflächen.

6.4.1.5. Pflanzgebot zur Begrünung des Gebietes.

6.4.2. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

6.4.2.1. Lediglich die formell überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) sollten als Baubetriebsfläche genutzt werden.

6.4.2.2. Die Versiegelungsrate ist auf das erforderliche Mindestmaß zu reduzieren.

6.4.2.3. Freiflächen auf den zukünftigen Grundstücken sind durch Pflanzmaßnahmen zu gestalten.

6.4.2.4. Ein sachgemäßer Umgang mit Boden- und Umwelt gefährdenden Stoffen ist bindend.

6.4.2.5. Es sind Sicherheitsvorkehrungen an Baumaschinen und -geräten zur Schadstoffimmission umzusetzen.

6.4.2.6. Ggf. abgetragener Oberboden ist zu sichern und zu schützen.

6.4.2.7. An den baubedingten Baubetriebsflächen muss der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt werden.

6.4.3. **Ausgleich**

Die mit den vorgesehenen Nutzungen absehbaren Eingriffe können nicht gänzlich gemindert oder vermieden werden. Insoweit ist ein Ausgleich notwendig, der jedoch nicht im Geltungsbereich realisiert werden kann.

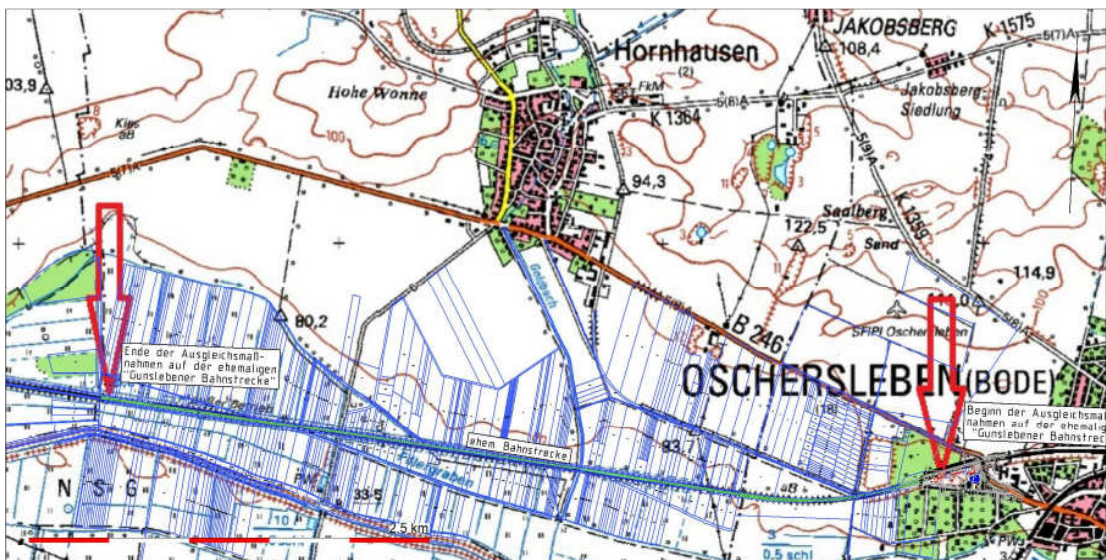
Für eine Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde das Gutachten „Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung“ (Dr. Birger v. 24.09.2024 eingeholt).

Für den Geltungsbereich wurden nach den vorhandenen Biotoptypen Teilflächen festgelegt und Biotopwerte ermittelt. Es ergibt sich hiernach eine Biotopwert-Summe von 355.058.

Anhand der geplanten Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich mit den (Biotop)-Planwerten eine Summe von 163.725.

Der Bedarf für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beträgt hiernach 191.333 Wertpunkte.

Für eine Realisierung der benötigten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen steht dem Vorhabenträger ein ca. 5,2 km langer Abschnitt der ehemaligen „Gunslebener Bahnstrecke“ zur Verfügung. Hier sollen Pflanzungen vorgenommen werden.



Die vorgesehen ökologische Aufwertung ergibt 191.500 Biotopwertpunkte und ist insoweit ein ausreichender Ausgleich für den Eingriff durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

6.4.4. **Monitoring**

Die Gemeinde prüft und überwacht die Einhaltung der Festsetzungen, der Minderungs- und Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.