

# **Einheitsgemeinde Stadt Oebisfelde-Weferlingen**

**Bebauungsplan im Ortsteil Buchhorst  
Wolmirshorster Straße  
gemäß Verfahren nach §13a i. V. §13b BauGB**

**Begründung**

**Entwurf**

Auftraggeber  
Landhof Drömling GmbH Köckte

**LANDGESELLSCHAFT**   
SACHSEN-ANHALT MBH

Verfasser

Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH  
Außenstelle Altmark  
Bahnhofstraße 2  
39638 Gardelegen

Dipl. Ing. (FH) Zeiler, Kerstin  
Bauleitplanung / Landentwicklung

Dipl. Ing. (FH) Binder, Marit  
Landespflege / Umwelt

Stand Januar 2023

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einführung .....</b>	<b>1</b>
1.1	Ziel und Zweck der Planung .....	1
1.2	Lage im Raum .....	1
1.3	Geltungsbereich .....	2
1.4	Vorhabenplanung .....	2
<b>2</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>3</b>
2.1	Gesetze, Verordnungen, Vorschriften.....	5
2.2	Vervielfältigungen .....	6
<b>3</b>	<b>Planungsvorgaben .....</b>	<b>7</b>
3.1	Landes- und Regionalplanungen.....	7
3.2	Flächennutzungsplanung.....	8
<b>4</b>	<b>Rahmenbedingungen und öffentliche Belange.....</b>	<b>9</b>
4.1	Erfordernis der Planung.....	9
4.2	Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen .....	12
4.3	Wasser .....	12
4.4	Altlasten und Bodenschutz .....	12
4.5	Denkmalschutz und Archäologie .....	13
4.6	Kampfmittelfreiheit.....	13
4.7	Ver- und Entsorgung.....	13
4.8	Brandschutz.....	16
<b>5</b>	<b>Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege.....</b>	<b>16</b>
5.1	Immissionsschutz .....	16
<b>5.2</b>	<b>Vegetation und Nutzung .....</b>	<b>16</b>
<b>5.3</b>	<b>Naturschutz.....</b>	<b>17</b>
<b>6</b>	<b>Festsetzungen .....</b>	<b>18</b>
<b>6.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung.....</b>	<b>18</b>
<b>6.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung.....</b>	<b>19</b>
<b>6.3</b>	<b>Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....</b>	<b>19</b>
<b>6.4</b>	<b>Öffentliche Verkehrsanlagen .....</b>	<b>19</b>

<b>6.5</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>19</b>
<b>6.6</b>	<b>Grünordnung</b> .....	<b>20</b>
<b>6.6.1</b>	<b>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)</b> .....	<b>20</b>
<b>6.7</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>20</b>
<b>7</b>	<b>Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belangen</b> .....	<b>21</b>
<b>8</b>	<b>Literatur- und Quellenverzeichnis</b> .....	<b>22</b>

# 1 Einführung

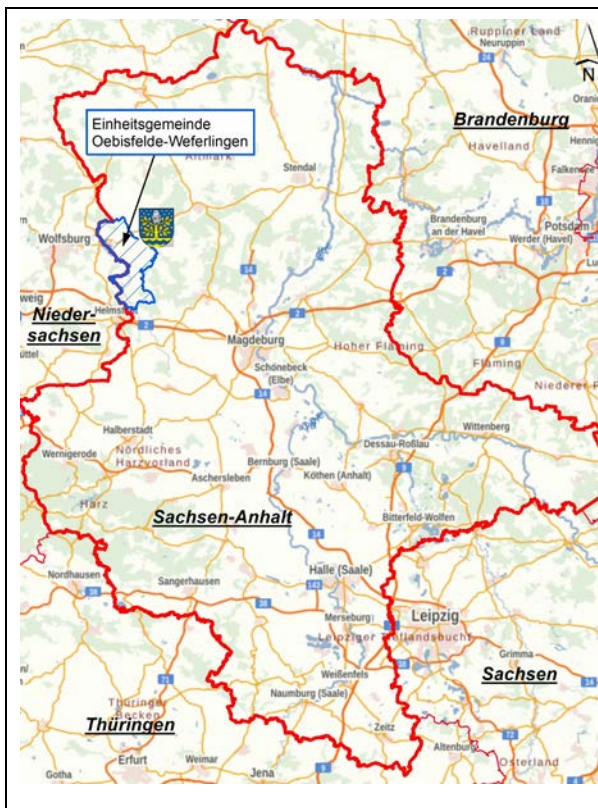
## 1.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Einheitsgemeinde Stadt Oebisfelde-Weferlingen plant im Ortsteil Buchhorst an der Wolmirshorster Straße, an einer Teilfläche, Baurecht für Wohnbebauung zu schaffen. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 22.07.2021.

Die Landhof Drömling GmbH Köckte möchte mit dem Bebauungsplan die Voraussetzungen für die Bereitstellung von Bauflächen für den Eigenheimbau schaffen. Die Landhof Drömling GmbH ist Eigentümer der Fläche und möchte für ein Teilstück I an der Wolmirshorster Straße Baurecht schaffen. Die betroffene Fläche besitzt eine Größe von ca. 4.470 m<sup>2</sup>.

Der Bebauungsplan soll nach dem Entwicklungsgebot § 8(2) BauGB und im beschleunigten Verfahren nach §13a i. V. §13b BauGB aufgestellt werden.

## 1.2 Lage im Raum



Das Plangebiet liegt in Sachsen-Anhalt etwa mittig an der westlichen Grenze zu Niedersachsen im Landkreis Börde. Es befindet sich mit seinem ländlich geprägten Siedlungsraum in der Einheitsgemeinde der Stadt Oebisfelde-Weferlingen im Ortsteil Buchhorst.

Buchhorst ist ein Straßendorf mitten im Drömling und liegt in ca. 3 km Entfernung zum Zentrum Oebisfelde.

Abb. 1: Lage der Einheitsgemeinde Stadt Oebisfelde-Weferlingen;  
Quelle: Landesamt für Geoinformation und Vermessung in Sachsen-Anhalt

### 1.3 Geltungsbereich

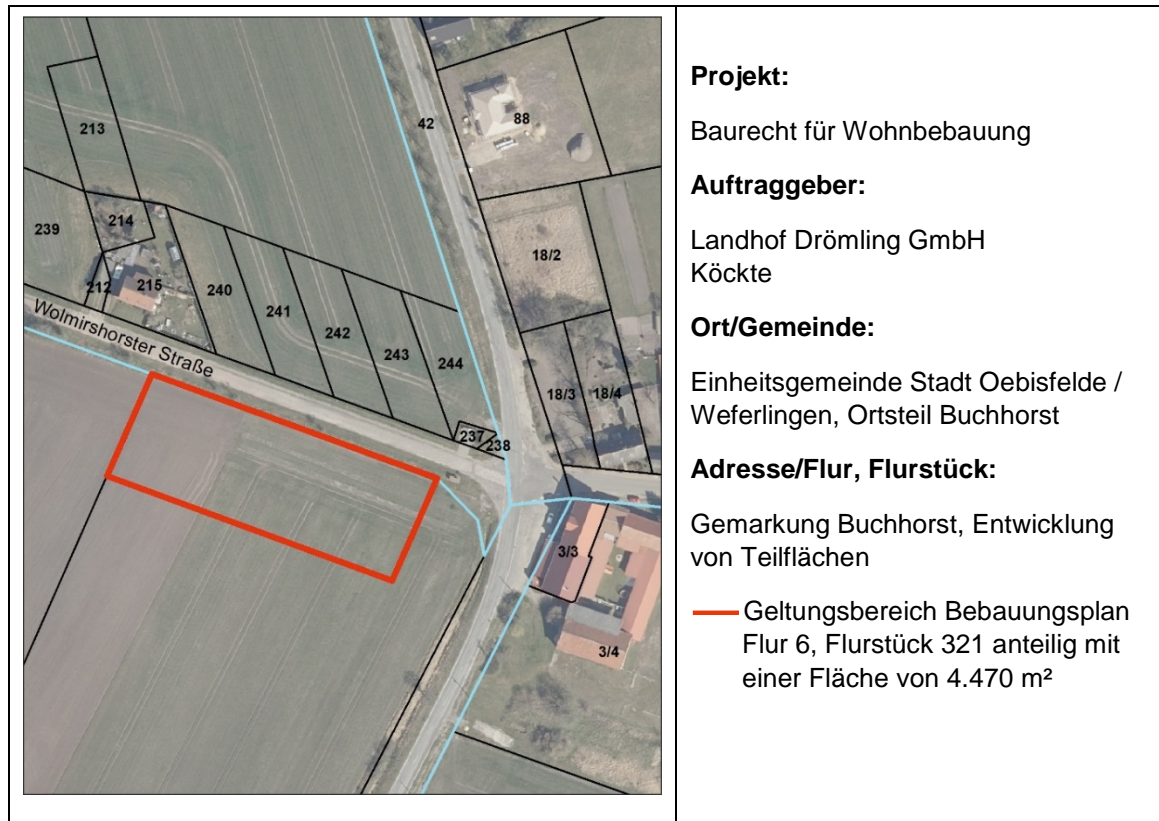


Abb. 2: Geltungsbereich Wolmirshorster Straße;  
Quelle: Luftbild mit Eigendarstellung ohne Maßstab

### 1.4 Vorhabenplanung

In diesem Geltungsbereich soll innerhalb der Ortslage südlich der Wolmirshorster Straße eine Nachverdichtung durch Wohnbebauung, unter Ausnutzung der infrastrukturellen technischen Voraussetzungen, entstehen. Die Erschließung ist gesichert. Im Entwurf des Flächennutzungsplanes wurde die Fläche als Mischgebiet dargestellt. Sie gehört derzeit zum Außenbereich im Innenbereich. Da eine Wohnnutzung im Außenbereich nach § 35 BauGB nicht privilegiert ist bedarf es einen Bebauungsplan oder einer Ergänzungssatzung oder dem Erlass einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr.1 und 2 BauGB.

Vorgesehen ist die Errichtung von 3 - 4 Einfamilienhäusern mit Nebengebäuden auf dem noch zu parzellierenden großen Grundstück von insgesamt ca. 4.470 m<sup>2</sup>. Die Fläche ist im Sinne des §127 Absatz 2 BauGB erschlossen.

Die Landhof Drömling GmbH Köckte ist Eigentümer der Fläche und trägt die anfallenden Kosten unter anderem für die Planung und Vermarktung. Potenzielle Bauinteressenten sind laut Eigentümer vorhanden.

## 2 Rechtsgrundlagen

Die Einheitsgemeinde Stadt Oebisfelde-Weferlingen plant einen Bebauungsplan im Ortsteil Buchhorst an der Wolmirshorster Straße auf der linken Straßenseite. Er wird gemäß § 13a Absatz 1 Satz 1 in Verbindung mit §13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt und entwickelt. Die Durchführung erfolgt ohne einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB. Gemäß §13 (2) Nr.1 BauGB wird von einer frühzeitigen Beteiligung abgesehen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird das Ziel der Nachverdichtung innerhalb der Ortslage verfolgt. Ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren kann aufgestellt bzw. geändert werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Der Bebauungsplan besitzt einen Geltungsbereich von ca. 4.470 m<sup>2</sup>. Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 festgesetzt. Daraus ergibt sich eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO von 1.788 m<sup>2</sup> errechneter Anteil des Baugrundstückes der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Größe der Grundfläche beträgt weniger als 10.000 m<sup>2</sup>. Beide Voraussetzungen werden erfüllt. Der Ergänzungsbereich im Bebauungsplan ändert nicht den Gebietscharakter des Areals. Die Grundzüge des bisher geltenden Planungsrechts bleiben gewahrt ebenso wie die städtebauliche Eigenart der näheren Umgebung als Zulässigkeitsmaßstab, die durch die Änderung nicht bzw. nur unwesentlich beeinflusst wird.

Weitere Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind:

- a) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- b) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.
- c) Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

zu a) Der Bebauungsplan liegt innerhalb der Ortslage und setzt ein allgemeines Wohngebiet fest und schließt den § 4 Absatz 3 BauNVO aus, d.h. ohne ausnahmsweise Zulässigkeiten. Die Anlagen die im Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) Anlage 1 als genehmigungspflichtig gelten, sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig. Das Vorhaben Baurecht für Wohnbebauung zu schaffen unterliegt keiner Umweltverträglichkeitsprüfung.

zu b) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung wie zum Beispiel FFH-Gebiete. Der Ortsteil Buchhorst ist vom Naturschutzgebiet und FFH-Gebieten umgeben. Buchhorst liegt im Landschaftsschutzgebiet die Ortsbereiche sind gem. § 2 Abs. 3 LSG-VO zu betrachten. Auf Grund des kleinen Geltungsbereiches innerhalb der Ortslage und der geplanten Wohnnutzung werden negative Auswirkungen ausgeschlossen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Europäischen Vogelschutzgebietes SPA DE 3532-401 "Drömling".

Im Jahr 2014 wurde für den B-Plan „Röwitzer Straße Nr. 15“ durch uns eine SPA-Vorprüfung (siehe Anlage 1) durchgeführt. Im Ergebnis der Prüfung wurde damals eine Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes ausgeschlossen. Insgesamt ist das Plangebiet lediglich für Offenlandarten von Bedeutung. Nach aktueller Abfrage der Daten vom LAU im Januar 2022 wurden auf den Ackerflächen im näheren Umfeld des Plangebietes Weißstörche (*Ciconia ciconia*) zwischen den Jahren 2009 und 2019 gesichtet (siehe Anlage 2- Blatt-Nr.01). Für das Untersuchungsgebiet liegen keine aktuelleren Daten aus dem Vogel Monitoring zugrunde. Die Ackerflächen entlang der Landesstraße dienen dabei als Rastplatz. Brutplätze sind durch die fehlende Biotopausstattung nicht betroffen. Aufgrund der geringen Größe des Gebietes steht genügend Lebensraum im Umfeld zur Verfügung, eine Gefährdung der Schutzziele und eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Art ist nicht zu erwarten.

zu c) Es befinden sich keine Betriebe in der Nähe die unter der Störfallverordnung fallen.

Die Voraussetzungen zur Durchführung eines Verfahren nach §13a in Verbindung mit §13b BauGB sind damit gegeben. Der Aufstellungsbeschluss der Stadt Oebisfelde Weferlingen bedarf einer Ergänzung, so dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §13a in Verbindung mit §13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB durchgeführt wird. Gemäß §13 (2) Nr.1 BauGB wird von einer frühzeitigen Beteiligung abgesehen. Die Ergänzung zum Aufstellungsbeschluss erfolgte am 06.12.2022.

Aufgrund der Lage innerhalb des Europäischen Vogelschutzgebietes SPA DE3532-401 "Drömling" und der Nähe zum Naturschutzgebiet und FFH-Gebiet Drömling erfolgte durch uns eine SPA-Vorprüfung nach § 34 BNatSchG für das SPA-Gebiet "Drömling" (DE 3532-401) zum Bebauungsplan „Röwitzer Straße Nr.15“. Die Ergebnisse dieser Vorprüfung behalten auch für diesen Bebauungsplan Gültigkeit und werden als Anlage den Verfahrensakten beigelegt.

## **2.1 Gesetze, Verordnungen, Vorschriften**

- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- Baugesetzbuch (BauGB): in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen.
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen.
- Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV, in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2017 (BGBl. I



Nr. 33 vom 08.06.2017 S. 1440) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,

- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz - KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288) in der gültigen Fassung
- Wasserhaushaltsgesetz Sachsen-Anhalt (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der aktuell gültigen Fassung
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16. März 2011 (GVBl. LSA S. 492), in der aktuell gültigen Fassung.

## **2.2 Vervielfältigungen**

Die rechtliche Grundlage der Bauleitplanung ist im Baugesetzbuch (BauGB): in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen, definiert.

Auf der Grundlage der Flurkarte und des Luftbildes vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt erfolgte die Erstellung der Planzeichnung vom Plangebiet.

Die Vervielfältigungserlaubnis lautet:

(c)GeoBasis-DE / LVermGeo LSA; 2020 / A18/1-6022664/2011

### 3 Planungsvorgaben

#### 3.1 Landes- und Regionalplanungen

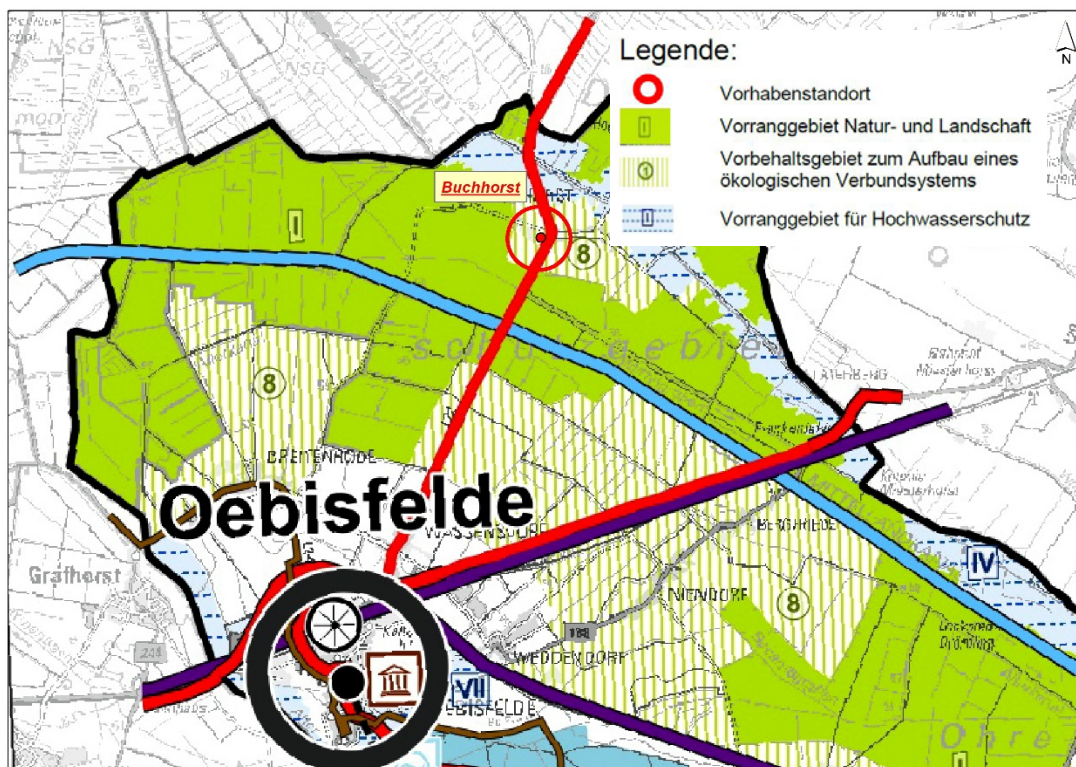


Abb. 3: Lage Ortsteil Buchhorst innerhalb der Einheitsgemeinde Oebisfelde-Weferlingen;  
 Quelle: Auszug aus dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, 2. Entwurf 2020 mit  
 Kennzeichnung der Lage des Vorhabens

Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt und dem Regionalen Entwicklungsplan der Region Magdeburg definiert. Oebisfelde und Weferlingen bilden ein räumlich geteiltes Grundzentrum innerhalb der Einheitsgemeinde. Der Ort Buchhorst gehört zur Stadt Oebisfelde und liegt im Einzugsbereich des zentralen Ortes.

In den nicht Zentralen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten (LEP 2010, Z 26). In Verbindung mit der rechtlichen Klärung zur Auslegung des Begriffes Eigenentwicklung (MLV Ref. 26 v. 06.12.2019) werden im Flächennutzungsplan Aussagen getroffen.

Die oberste Landesentwicklungsbehörde entscheidet im Beteiligungsverfahren über die Raumbedeutsamkeit des geplanten Vorhabens.

Im Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010 und im Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg 2006 sowie im 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg 2020 liegt die Entwicklungsfläche im Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie im Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems. Der Ort Buchhorst liegt im Landschaftsschutzgebiet- und europäischen Vogelschutzgebiet. Durch die Neuordnung der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes gemäß Verordnung des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt über das Landschaftsschutzgebiet „Drömling“ (Amtsblatt 5/2016) wurden die Ortslagen aus dem Schutzstatus zur Entwicklung der Ortslagen entnommen.

Die Ortslagen sind von dem Vorrang und Vorbehalt ausgeschlossen.

### 3.2 Flächennutzungsplanung

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Oebisfelde sowie im neu aufgestellten 2. Entwurf des Flächennutzungsplanes der Einheitsgemeinde Oebisfelde-Weferlingen ist die geplante Fläche als Mischgebiet ausgewiesen.

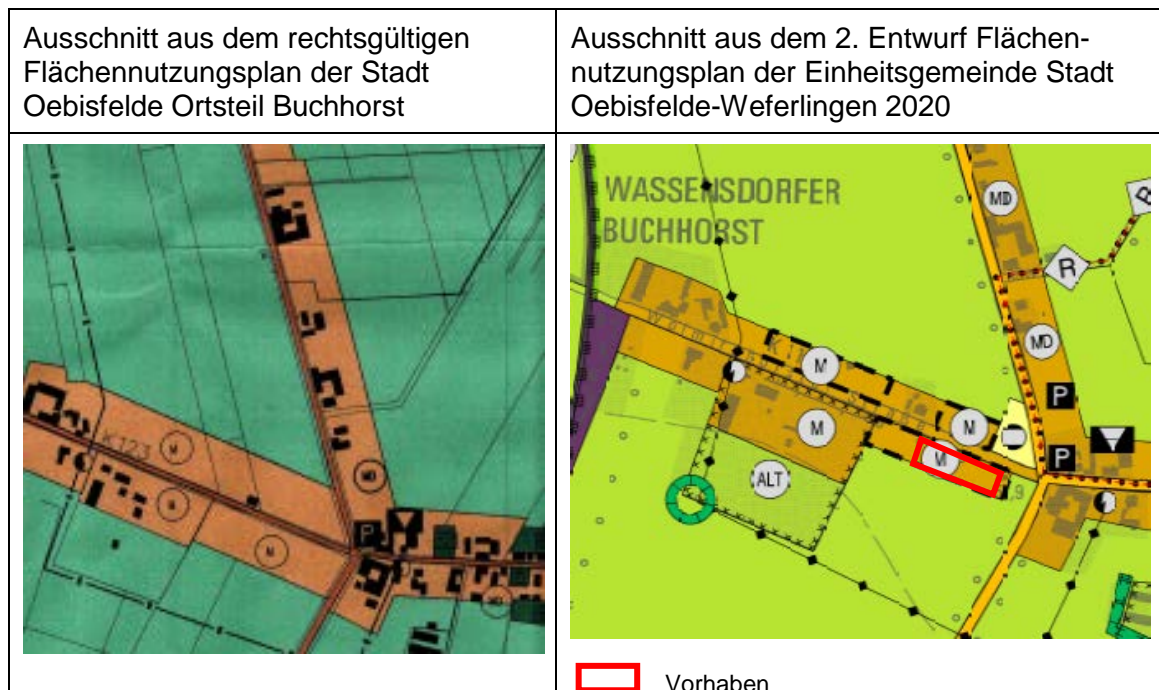


Abb. 4: FNP-Ausschnitte aus dem rechtsgültigen und 2. Entwurf 2020

## 4 Rahmenbedingungen und öffentliche Belange

### 4.1 Erfordernis der Planung

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel Baurecht für Wohnbebauung zu schaffen.

Mit der Nachverdichtung der Ortslage soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung, unter Nutzung der bestehenden Erschließungsanlagen hergestellt werden.

In den vergangenen Jahren wurden im Ort Baulücken ausschließlich mit Wohnbebauung geschlossen, zwei davon in unmittelbarer Nähe zum Vorhaben. Entlang der Rówitzer Straße entstanden 8 Eigenheime und ein weiteres ist zurzeit im Bau.

Eine Festsetzung als allgemeines Baugebiet WA entspricht daher eher den Anforderungen. Der Bebauungsplan weicht daher von der FNP Ausweisung ab. Konflikte mit der umliegenden Bebauung sind nicht zu erwarten.

Der Ort verzeichnet in den letzten Jahren eine rege Neubautätigkeit bei Wohn- und Nebengebäuden. Anfragen zwecks Bauland nehmen stetig zu. In Buchhorst ist kein Leerstand vorhanden (Stand 2022). Es gibt im Ort eine Baulücke. Diese befindet sich im privaten Eigentum und steht der Stadt Oebisfelde-Weferlingen nicht zur Verfügung.

Um den Bedarf gerecht zu werden, sollten weitere Bauflächen gesichert werden. Durch die lockere Bebauung entlang der Straßen im Ort ergeben sich potentielle Bauflächen ohne aufwendige Erschließung, die es zu sichern gilt.

Mit der Ausweisung der Bauflächen konnten und können sich junge Paare bzw. Familien ansiedeln und damit die Abwanderungen stoppen und Zuzug ermöglicht werden, was sich wiederum positiv auf die Bevölkerungsentwicklung und Haushaltsstruktur auswirkt (REP MD Z10). In den letzten Jahren konnte Buchhorst eine positive Entwicklung aufweisen.

Die Angaben des Einwohnermeldeamtes der Stadt Oebisfelde-Weferlingen bestätigen die Aussage wie folgt.

Jahr	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	Zugang
Wegzüge	11	4	4	3	12	12	7	
Zuzüge	14	10	5	13	11	11	13	
Verstorben	1	9	5	3	4	1	4	
Geburten	3	1	0	3	3	0	7	
<b>Zu/Abgang</b>	<b>5</b>	<b>-2</b>	<b>-4</b>	<b>10</b>	<b>-2</b>	<b>-2</b>	<b>9</b>	<b>14</b>

Tabelle 1: Zu- und Abgang Einwohner  
Quelle Einwohnermeldeamt der Stadt Oebisfelde-Weferlingen

Der Ort verzeichnet eine positive Bevölkerungsentwicklung, trotz den Verlusten die der demographische Wandel mit sich bringt.

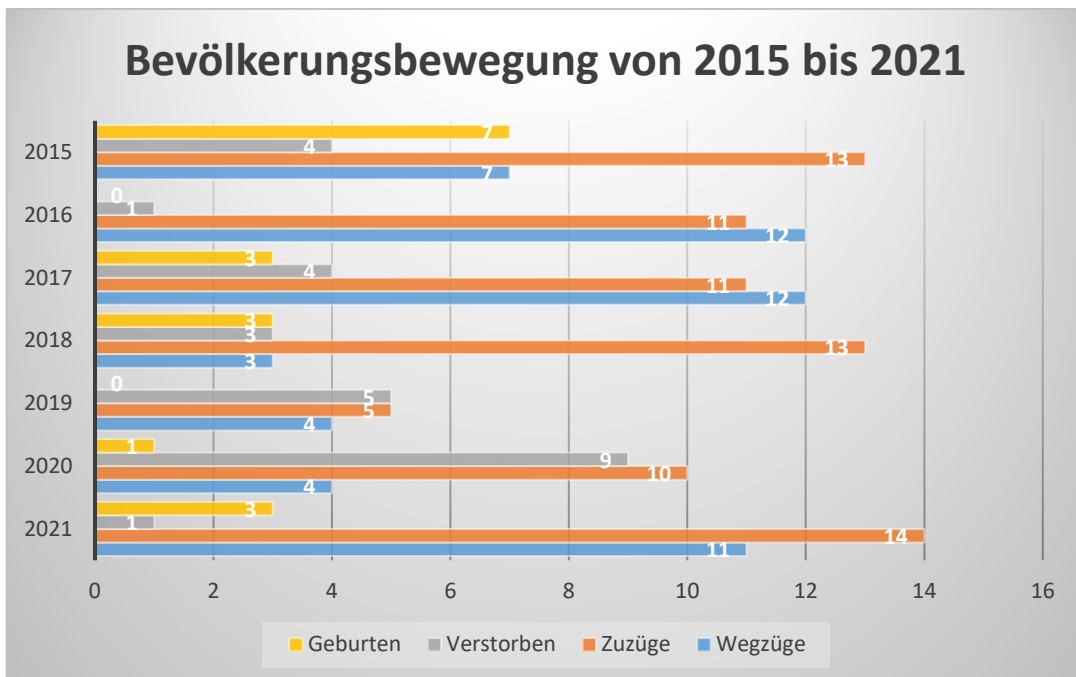


Abb. 5: Bevölkerungsbewegung  
Quelle Einwohnermeldeamt der Stadt Oebisfelde-Weferlingen

Die Einwohnerzahl von 2021 mit 246 EW stieg im Vergleich zum Jahr 2015 um 14 Einwohner.

Der Ort Buchhorst ist durch seine ländliche Prägung, vor allem durch eine gute Anbindung mittels Bus, Bahn und Straße für eine Neuansiedlung im Bereich Wohnen sehr beliebt. Das Grundzentrum Oebisfelde liegt in ca. 7 km Entfernung. Der Ortsteil liegt im Einzugsbereich der Stadt Oebisfelde. Oebisfelde besitzt eine Bahnanbindung in Richtung Magdeburg und Wolfsburg. Das Oberzentrum Wolfsburg zählt für die Region als ein wichtiger länderübergreifender Verflechtungsbereich. Die Stadt Wolfsburg liegt ca. 20 km von Buchhorst entfernt. In der Einheitsgemeinde Stadt Oebisfelde-Weferlingen überwiegt der Anteil der Auspendler. Hohe Auspendlerzahlen deuten auch auf eine arbeitsplatzbedingte Mobilität in der Region hin, d.h. gute Erreichbarkeit und Anbindungsmöglichkeiten.

Jahr	2020	2019	2018	2017	2016
Einpendler	1215	1170	1172	1156	1149
Auspendler	4360	4473	4563	4643	4729

Tabelle 2: Stadt Oebisfelde-Weferlingen Pendler (Gebietsstand im Jahr 2020)  
Quelle: Statistik Bundesagentur für Arbeit

### Pendlerströme auf den Landkreis Börde bezogen

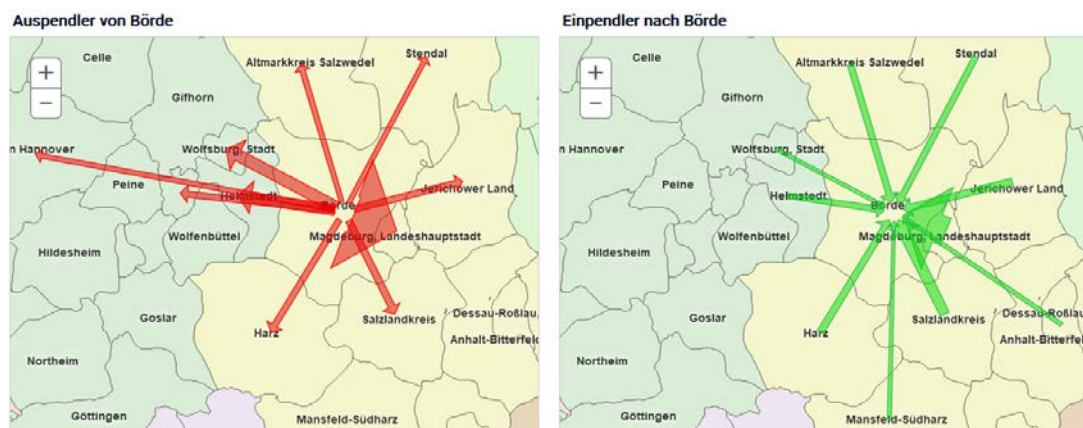


Abb. 6: Pendlerströme  
Quelle: Statistik Bundesagentur für Arbeit

Bei der neuen Ausweisung werden die gegenwärtigen Entwicklungstendenzen der Ortschaften mit der nach innen gerichteten, verdichteten Siedlungsform in Einklang gebracht.

Für eine weitere positive Entwicklung des Ortes Buchhorst besteht dringender Handlungsbedarf, um den demografischen Wandel entgegenzuwirken.

#### **4.2 Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen**

Zur Bebaubarkeit liegen keine Untersuchungen vor. Aufgrund der allgemeinen geologischen Situation ist davon auszugehen, dass für eine Bebauung geeignete Untergrundverhältnisse vorliegen. Vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind im Plangebiet nicht bekannt. Die Gründungsbedingungen sind vor der Errichtung baulicher Anlagen bodengutachterlich zu untersuchen.

#### **4.3 Wasser**

Im Plangebiet befinden sich keine stehenden oder fließenden Oberflächen-gewässer. Das Plangebiet entwässert nach Süden in den „Graben aus Buchhorst“.

#### **4.4 Altlasten und Bodenschutz**

In dem nach § 9 BodSchAG LSA geführten Kataster schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (Altlastenkataster) sind für den ausgewiesenen Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Altlastenverdachtsflächen und Altlasten bekannt.

Werden bei den weiteren Erdbauarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kontaminierte Bodenbereiche aufgeschlossen, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde zur Prüfung und Bewertung anzuzeigen. Gemäß § 3 BodSchAG LSA besteht eine Mitteilungspflicht bei einem Aufschluss schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten gegenüber der unteren Bodenschutzbehörde. Grundstückseigentümer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück ausgehenden Gefahren für Boden und Gewässer zu ergreifen. Diese Maßnahmen können zur Sanierung von Bodenkontamination führen.

#### **4.5 Denkmalschutz und Archäologie**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung und bei der Änderung der Bauleitpläne, insbesondere auch die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet keine Bau- und Kunstdenkmale und auch keine punktuellen oder flächigen Bodendenkmale.

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.

Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. Bei Feststehen der Denkmaleigenschaft finden weitere Schutzvorschriften des Denkmalschutzgesetzes Anwendung. Es gilt die Erhaltungspflicht nach § 9 Abs. 1 und 2 und die Genehmigungspflicht nach § 14 Abs. 1 DenkmSchG. Soweit erforderlich kann diese gemäß § 14 Abs. 9 Auflagen zu einer fachgerechten Dokumentation enthalten

Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie sowie der zuständigen Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA)

#### **4.6 Kampfmittelfreiheit**

Bei neuen Erdaufschlüssen ist der Nachweis der Kampfmittelfreiheit einzuholen. Der Antrag ist an den Landkreis Börde, Sachgebiet Ordnung und Sicherheit zu stellen. Bei Kampfmittelverdacht sind die Antragsunterlagen durch den Eigentumsnachweis der beanspruchten Flächen zu ergänzen. Dazu erfolgt dann eine gesonderte Abforderung.

#### **4.7 Ver- und Entsorgung**

Die Belange des Verkehrs-, des Post- und Fernmeldewesen, der Versorgung mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.



5 Nr. 8 BauGB) sowie die Sicherung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung,
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserentsorgung,
- den Anschluss an das Elektrizitätsnetz und an das Fernmeldenetz.

Die Medien befinden sich im angrenzenden Straßenkörper der Gemeinde bzw. Nebenanlagen.

### Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser wird in Buchhorst, über die Oebisfelder Wasser- und Abwasser GmbH (OeWA) abgesichert

Die Einzelgrundstücke werden an die Bestandsleitungen Trinkwasser angeschlossen.

### Schmutzwasser / Niederschlagswasser

Die Aufgaben der Abwasserbeseitigung und des Niederschlagswassers werden in Buchhorst über die Oebisfelder Wasser und Abwasser GmbH (OeWA) gewährleistet. Die Einzelgrundstücke werden an die Bestandsleitungen der Schmutzwasserdruckleitungen angeschlossen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt ausschließlich über eine Druckentwässerung. Die OeWA stellt gemäß Satzung die jeweiligen Kleinpumpenwerke auf den Grundstücken her. Diese verbleiben im Eigentum der OeWA. Der jeweilige Grundstückseigentümer ist für die Stromversorgung des Pumpwerkes verantwortlich und hat die elektrische Versorgung für diese Anlage vorzuhalten.

Die Grundsätze des § 55 WHG sind zu beachten. Hierbei soll nach Möglichkeit das anfallende Niederschlagswasser, von den Dach- und befestigten Flächen der künftigen Wohngrundstücke, auf den Grundstücken versickert oder verrieselt werden.

Bei der Planung der Sickeranlagen sind die Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. als allgemein anerkannte Regeln der Technik einzuhalten.

Sollte das Niederschlagswasser gezielt in Gräben oder anderen Anlagen eingeleitet werden, ist eine Genehmigung der Wasserbehörde einzuholen.

#### Gas- und Stromversorgung

Im ausgewiesenen Gebiet gibt es vorhandenen Netzanlagen die über das Netz der LSW LandE-Stadtwerke Wolfsburg GmbH & Co. KG gesichert sind.

#### Telekommunikation / Breitbandversorgung

Im Ort befinden sich zahlreiche Telekommunikationslinien der Telekom, die ein hochmodernes Telekommunikationsnetz bilden. Die Stadt Oebisfelde-Weferlingen stellt ein flächendeckendes kommunales Breitbandnetz innerhalb der Stadt Oebisfelde-Weferlingen her. Als Netzbetreiber hat die Stadt Oebisfelde-Weferlingen die DNS Net Internet Service GmbH gebunden. Es sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorhanden. Detailpläne können bei Bedarf vom Versorger zur Verfügung gestellt werden.

#### Abfall und Altlasten

Der Landkreis ist öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger. Die jeweils durch den Landkreis beauftragten Entsorgungsunternehmen führen die Abfallentsorgung im Einklang mit der geltenden Abfallentsorgungssatzung durch. Für Papier und Wertstoffentsorgung besitzen die privaten Haushalte entsprechende Tonnen. Glas-sammelcontainer sind in jeder Ortschaft der Einheitsgemeinde platziert. Aus dem Raumordnungskataster wurden die Altlastverdachtsflächen nachrichtlich übernommen.

## 4.8 Brandschutz

Bei der Erschließung und Bebauung sind nachfolgende Forderungen einzuhalten:

- Sowohl die Durchführung von Rettungseinsätzen wie die Durchführung wirksamer Löscharbeiten durch die Feuerwehr setzen voraus, dass Gebäude für die Feuerwehr zugänglich sind, d. h., dass alle Gebäude und Einrichtungen von öffentlichen Verkehrsflächen aus direkt oder indirekt erreicht werden können (§5 MBO).
- Es ist zu sichern, dass Zufahrten, Zugänge u.a. (Feuerwehrflächen) gemäß DIN 14090 zur Verfügung stehen.
- Die Löschwasserversorgung ist über das örtliche Netz sicherzustellen. Die Löschwassermenge sollte mindestens eine Fördermenge von 48 m<sup>3</sup>/h, die über 2 Stunden anhält, erreichen.

## 5 Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege

### 5.1 Immissionsschutz

Die gesetzlichen Vorgaben und Verordnungen, wie das Bundesimmissionsschutzgesetz und die Bundesimmissionsschutzverordnungen, die Technischen Regelwerke, wie TA Luft, TA Lärm, sowie die Geruchsimmissionsrichtlinie zum Zwecke des Immissionsschutzes, sind zu beachten. Die Bereitstellung von Wohnbauland soll der Nutzung eines allgemeinen Wohngebietes, wie sie im § 4 BauNVO definiert sind entsprechen. Beim beschriebenen Vorhaben werden keine immissionsschutzrechtlichen Belange berührt, für die der Landkreis Börde als untere Immissionsschutzbehörde zuständig ist.

### 5.2 Vegetation und Nutzung

Das Plangebiet wird bisher ausschließlich als Acker genutzt.

Der Biotoptyp Acker ist von untergeordneter Bedeutung für den Naturhaushalt. Es kann davon ausgegangen werden, dass auch für die Vogelarten der offenen Agrarlandschaft, die Fläche nur wenig relevant ist, da das Vorhaben direkt an der Ortslage und Landstraße liegt.

## Boden

Laut Bodenatlas Sachsen-Anhalt liegen im Plangebiet mittelgründige, sandige Grundwasserböden aus eiszeitlichen, z.T. nacheiszeitlichen Ablagerungen der Urstromtäler (Talsand) und Niederungen, häufig mit abgesenktem Grundwasser, (Sand-Gleye) vor. Das standortbezogenen Ertragspotential ist mit „sehr gering“ angegeben (SQR1000: 35-50).

## Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine stehenden oder fließenden Oberflächengewässer. Das Plangebiet entwässert nach Süden in den „Graben aus Buchhorst“. Der Geltungsbereich liegt gemäß den Zielen der Raumordnung nicht im Vorranggebiet für Wassergewinnung. Auf Grund der Festsetzung als Wohngebiet ist von keiner erheblichen Gefährdung des Grundwassers auszugehen.

### **5.3 Naturschutz**

Im Plangebiet befinden sich das SPA-Vogelschutzgebiet 0007 „Drömling“, sowie das Landschaftsschutzgebiet LSG 0031BK „Drömling“. Beide Gebiete sind durch die „Verordnung des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt über das Landschaftsschutzgebiet Drömling“ gesichert. Durch die Neuordnung der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes gemäß Verordnung des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt über das Landschaftsschutzgebiet „Drömling“ (Amtsblatt 5/2016) wurden die Ortslagen aus dem Schutzstatus zur Entwicklung der Ortslagen entnommen.

Die Ortsbereiche sind gem. § 2 Abs. 3 LSG-VO zu betrachten. Auf Grund des kleinen Geltungsbereiches innerhalb der Ortslage und der geplanten Wohnnutzung werden negative Auswirkungen ausgeschlossen.

Im Plangebiet befindet sich zudem das Biosphärenreservat 0002 „Drömling“. Das Gebiet liegt hier in der Entwicklungszone. Die Entwicklungszone ist mit folgender Zielstellung definiert:

*„Die Entwicklungszone dient als Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum der Bevölkerung und soll durch eine nachhaltige Wirtschaftsweise den Ansprüchen von Mensch und Natur gleichermaßen gerecht werden.“*

Folgende Schutzgebiete liegen in näherer Umgebung zum Plangebiet:

In folgender Entfernung:

210 m	NSG 0387 „Ohre-Drömling“
230 m	FFH-Gebiet 0020 „Grabensystem Drömling“
1.040 m	FFH-Gebiet 0018 „Drömling“
2.280 m	Nationales Naturmonument 0001 „Grünes Band“

Im Plangebiet und deren näherer Umgebung befinden sich keine wertvollen und nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope (siehe Anlage 2, Blatt-Nr. 02).

## **6 Festsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Dieser besagt:

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

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

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

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

§ 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO werden hiermit ausgeschlossen.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung kann gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, oder eine Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzungen bestimmt werden.

- Im Bereich der Planfläche wurde die Grundflächenzahl (GRZ) 0,40 festgesetzt.
- Die Zahl der Vollgeschosse wird auf I Vollgeschoss begrenzt

## 6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. § 16 Abs. 5 wurde entsprechend angewendet.

Im Bebauungsplan Buchhorst wird die Überbauung mit Baugrenzen (§23 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt.

## 6.4 Öffentliche Verkehrsanlagen

Der Planbereich ist direkt an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angeschlossen. Er liegt innerhalb der Ortslage Buchhorst und grenzt an die Wolmirshorster Straße. Die in östlicher Richtung auf die Rówitzer Straße führt.

## 6.5 Flächenbilanz

Geltungsbereich	4.470 m <sup>2</sup>
allgemeines Wohngebiet	4.138 m <sup>2</sup>
Anpflanzen / Erhalt	332 m <sup>2</sup>

## **6.6 Grünordnung**

### **6.6.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

#### **Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

Die nicht überbaubaren und nicht versiegelten Grundstücksflächen der zu überbauenden Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und mit Rasen und Gehölzen zu begrünen. Dabei ist ab einer Grundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> jeweils ein heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die Gehölzlisten in der Anlage 3 sind eine Empfehlung und haben keinen abschließenden Charakter.

#### **Anlage einer Heckenpflanzung zur Abgrenzung des Plangebietes**

Entlang der ackerseitigen Flurstücksgrenze ist innerhalb des Plangebietes in einer Tiefe von mindestens 3,00 m eine freiwachsende Laubhecke zu pflanzen. Mit der Anpflanzung zur Grundstücksgrenze wird ein harmonischer Übergang in die freie Landschaft geschaffen.

Die vorgesehene Gehölzpflanzung ist aus standortgerechten gebietsheimischen Gehölzarten aufgebaut. Die Pflanzung der Sträucher erfolgt gemäß den vorgegebenen Pflanzenarten in 3-5er Gruppen.

Die Sträucher werden mit einem Abstand von 1,50 m untereinander und versetzt in einem Abstand der Reihen von 1,50 m gepflanzt, dabei soll immer ein Wechsel der Art erfolgen.

Die Gehölzlisten in der Anlage 3 sind Empfehlungen und haben keinen abschließenden Charakter.

## **6.7 Hinweise**

### **Artenschutz**

Das Plangebiet selbst weist als Ackerfläche ausschließlich ein Habitatpotenzial für bodenbrütende Vogelarten auf, aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Siedlung und zur Straße sowie der geringen Flächengröße ist ein Vorkommen relativ unwahrscheinlich.

Nach Auswertung der LAU-Daten sind keine Vorkommen von Tierarten auf der Fläche bekannt, Lebensstätten von artenschutzrelevanten Tierarten können weitestgehend ausgeschlossen werden (siehe Anlage 2; Blatt-Nr.1).

Zum Schutz von möglichen Offenlandarten sollte die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum 1. September bis Ende Februar erfolgen. Der Zeitraum liegt außerhalb der Brutzeit und der Aufzuchtzeit der Jungen bodenbrütender Vogelarten. Alternativ können Bauarbeiten in den Baugebieten innerhalb des Zeitraumes Anfang März bis Ende August begonnen werden, wenn vorher bei Begehung durch einen Fachkundigen festgestellt wird, dass in den Baugebieten keine Brutgeschäfte von bodenbrütenden Vögeln stattfinden oder begonnen werden. Die Bauarbeiten müssen dann unmittelbar nach der Begehung beginnen. Während der Bauausführung sind jegliche Hinweise auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und bei Verdacht ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Börde zu informieren.

## **7 Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belangen**

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 4.470 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich umfasst eine Ackerfläche an der Wolmirshorster Straße in der Ortslage von Buchhorst. Dabei handelt es sich um eine vom Eigentümer genutzte landwirtschaftliche Teilfläche. Die Landhof Drömling GmbH Köckte als Eigentümer, plant unter Ausnutzung der infrastrukturellen technischen Voraussetzungen entlang der Wolmirshorster Straße Wohngrundstücke auszuweisen. Der vorliegende Bebauungsplan dient der Nachverdichtung der Ortslage.

Das Planungsziel ist die Ausweisung von Wohngrundstücken, um der Nachfrage nach Baugrundstücken in der Ortslage gerecht zu werden. Für eine weitere positive Entwicklung des Ortes Buchhorst besteht dringender Handlungsbedarf um den demografischen Wandel entgegenzuwirken.

Mit der Ausweisung der Baufläche ist geplant, junge Paare bzw. Familien anzusiedeln, die Abwanderungen zu stoppen und Zuzug ermöglicht werden.



Eingriffe in den Naturhaushalt sind zu erwarten. Die Belange Boden, Natur und Landschaft werden durch die Ausdehnung des Siedlungsbereiches und die Bodenversiegelung beeinträchtigt. Bei Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster, gartenähnliche Gestaltungen, Pflanzungen von Gehölzstrukturen sowie Pflanzungen von Laub- oder Obstbäumen kann der Eingriff gemildert werden.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a Absatz 1 Satz 1 in Verbindung mit §13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt und entwickelt. Die Durchführung erfolgt ohne einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB. Gemäß §13 (2) Nr.1 BauGB wird von einer frühzeitigen Beteiligung abgesehen.

## 8 Literatur- und Quellenverzeichnis

### Nutzungsvermerke für die Einheitsgemeinde Stadt Oebisfelde - Weferlingen

(c)GeoBasis-DE / LVermGeo LSA; 2020 / **A18/1-6022664/2011**

- Landesamt für Geoinformation und Vermessung in Sachsen-Anhalt
- Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010 (LEP-LSA) vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 160)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg 2006
- 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg 2020
- www. Stadt Oebisfelde-Weferlingen
- Daten des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt
- Daten des Raumordnungskatasters Sachsen-Anhalt
- Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (StaLa LSA)
- Statistisches Landesamt Sachsen- Anhalt Strukturkompass
- Einwohnermeldeamt Stadt Oebisfelde-Weferlingen
- Stadt Oebisfelde-Weferlingen Fachbereich Baudienstleistungen
- Flächennutzungsplan der Stadt Oebisfelde
- Bebauungspläne | Vorhaben- und Erschließungspläne | Satzungen

- Daten des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt
- Daten des Raumordnungskatasters Sachsen-Anhalt
- Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (StaLa LSA)
- Statistisches Landesamt Sachsen- Anhalt Strukturkompass
- Landschaftsplan Stadt Oebisfelde
- Einwohnermeldeamt Stadt Oebisfelde - Weferlingen
- [www.statistik.sachsen-anhalt.de](http://www.statistik.sachsen-anhalt.de)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der aktuell gültigen Fassung
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 IS. 123), in der aktuell gültigen Fassung.
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998; zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 9.12.2004 (BGBl. I, S. 3214), in der aktuell gültigen Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 BGBl. S. 2542, in Kraft seit 01.03.2010, in der aktuell gültigen Fassung
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010, (GVBl. LSA Nr. 27/2010 S. 569), in der aktuell gültigen Fassung
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) vom 21. Oktober 1991, in der aktuell gültigen Fassung
- Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der aktuell gültigen Fassung
- Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt), RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004, zuletzt geändert am 12.03.2009

- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16. März 2011 (GVBl. LSA S. 492), in der aktuell gültigen Fassung.
- Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt; Hrsg.: Ministerium für Umwelt und Naturschutz des Landes Sachsen-Anhalt, 1994, aktualisiert 2009

Abbildungsverzeichnis:

<b>Abb. 1: Lage der Einheitsgemeinde Stadt Oebisfelde-Weferlingen; .....</b>	<b>1</b>
<b>Abb. 2: Geltungsbereich Wolmirshorster Straße; .....</b>	<b>2</b>
<b>Abb. 3: Lage Ortsteil Buchhorst innerhalb der Einheitsgemeinde Oebisfelde-Weferlingen;.....</b>	<b>7</b>
<b>Abb. 4: FNP-Ausschnitte aus dem rechtsgültigen und 2. Entwurf 2020 .....</b>	<b>8</b>
<b>Abb. 5: Bevölkerungsbewegung .....</b>	<b>10</b>
<b>Abb. 6: Pendlerströme.....</b>	<b>11</b>

Tabellenverzeichnis:

<b>Tabelle 1: Zu- und Abgang Einwohner .....</b>	<b>10</b>
<b>Tabelle 2: Stadt Oebisfelde-Weferlingen Pendler (Gebietsstand im Jahr 2020) .....</b>	<b>11</b>

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	SPA-Verträglichkeitsprüfung (Stand 07.01.2014)
Anlage 2	Artenvorkommen, Blatt-Nr. 01 Schutzgebiete und Biotope; Blatt-Nr. 02
Anlage 3	Gehölzlisten (Empfehlung)