

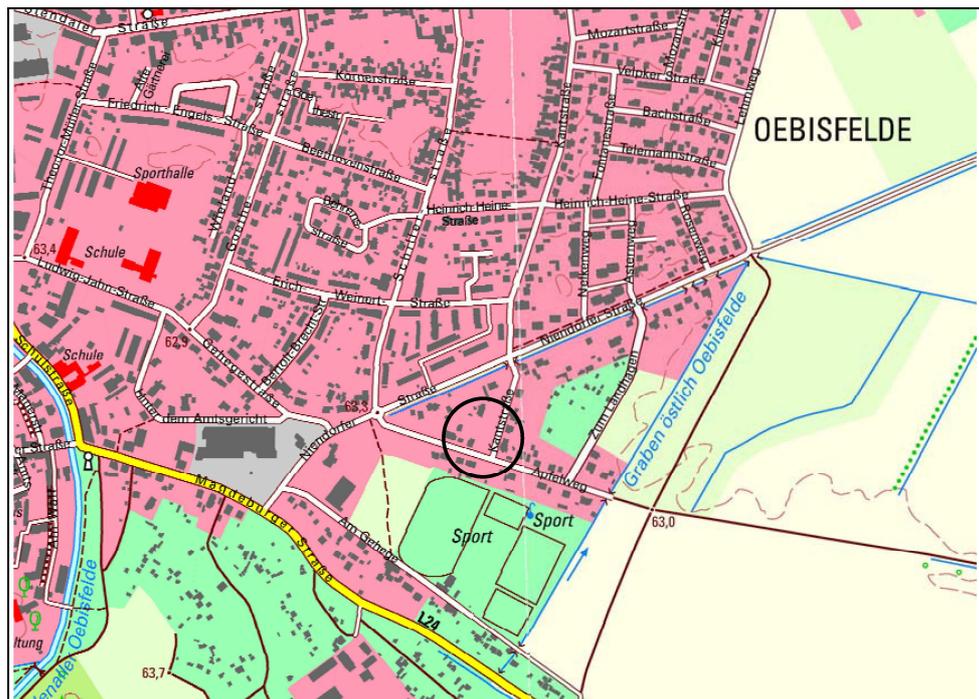


Bauleitplanung der Stadt Oebisfelde-Weferlingen

Landkreis Börde

1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Apfelweg" in der Ortschaft Oebisfelde im Verfahren nach § 13a BauGB

Satzung – Dezember 2023



[TK 10/2014] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A 18/1 - 6022664 / 2011

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a, E-Mail: Funke.Stadtplanung@web.de

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes	
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes	4
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungs- bereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	4
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
3. Bestandsaufnahme	6
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	6
3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	6
3.3. Vegetation und Nutzung	6
3.4. Überschwemmungsgebiet der Aller	7
4. Begründung der wesentlichen Änderungen und Festsetzungen des Ergänzungsbereiches des Bebauungsplanes	9
5. Durchführung der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	10
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	10
6.1. Erschließung	10
6.1.1. Verkehrserschließung	10
6.1.2. Ver- und Entsorgung	10
6.1.3. Brandschutz	11
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	11
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	11
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	12
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	12
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	12
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	12
7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	12
8. Flächenbilanz	13

Begründung der Festsetzungen der 1.Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Apfelweg" in der Ortschaft Oebisfelde - Stadt Oebisfelde-Weferlingen

1. Rechtsgrundlagen

Der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes 28.07.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.221)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 03.07.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.04.2023 (GVBl. LSA S.209).

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

2. Voraussetzungen für die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Apfelweg der Stadt Oebisfelde wurde zwischen 2000 und 2004 aufgestellt. Er wurde mit öffentlicher Bekanntmachung vom 05.08.2004 rechtsverbindlich. Die Planung wurde weitgehend umgesetzt. Das Flurstück 11 (Apfelweg Hausnummer 4) ist bisher unbebaut. Auf dem Flurstück beabsichtigt ein Vorhabenträger die Errichtung von 5 Wohneinheiten für seniorengerechtes Wohnen in eingeschossigen Reihenhäusern. Die Stadt Oebisfelde-Weferlingen befürwortet die Schaffung von seniorengerechtem Wohnraum, an dem in Oebisfelde ein Mangel besteht. Aufgrund des demografischen Wandels wird der Anteil der Senioren an der örtlichen Bevölkerung weiter zunehmen. Der Bebauungsplan Apfelweg in der bisher rechtsverbindlichen Fassung umfasst nur einen Teil des Grundstücks. Er setzt eine eingeschossige Bebauung in Einzel- oder Doppelhäusern fest. Von der das Grundstück teilenden Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist ein Abstand von 3 Metern als nicht überbaubare Fläche festgesetzt. Für die Umsetzung des Planvorhabens ist die Änderung der Bauweise und die Festsetzung einer einheitlichen überbaubaren Fläche erforderlich. Eine städtebaulich geordnete Planung erfordert für das gesamte Grundstück ein einheitliches Bauplanungsrecht, dass durch die Einbeziehung der nördlichen Teilfläche des Grundstücks in den Geltungsbereich gewährleistet werden soll. Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes dient der Deckung des Bedarfes des Grundzentrums Oebisfelde für seniorengerechte Wohnformen. Allgemein dient die Planung der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes dient auch der innerörtlichen Verdichtung. Der Plan soll als Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Siedlungsbereich dienen. Dies ist gewährleistet. Zweck der Änderung des Bebauungsplanes ist die Nachverdichtung im Siedlungsbereich des Apfelweges.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m² bis 70.000 m² ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu §13a BauGB durchzuführen.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.
- 4) 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 Punkt 1)

Der Änderungs- und Ergänzungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 673 m². Dies bleibt deutlich unterhalb der Schwelle von 20.000 m².

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Das der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes zugrunde liegende Vorhaben der Errichtung von Wohngebäuden ist nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

zu Punkt 3)

Innerhalb der Gebiete, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinflusst werden können, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB.

zu Punkt 4)

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a BauGB sind somit gegeben. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll gemäß dem Beschluss des Stadtrates vom 28.06.2022 im Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Plangebiet der Änderung und Ergänzung umfasst die Flurstücke 11 und 152 (jeweils teilweise) der Flur 8 der Gemarkung Oebisfelde. Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

An das Plangebiet grenzt am Apfelweg und der Kantstraße der ungeänderte Teil des Bebauungsplanes Apfelweg Oebisfelde an. Der Änderungsbereich umfasst das Flurstück 11 in einer Tiefe bis zu 40 Meter gemessen von der Straßenbegrenzung des Apfelweges. Die nördlich davon gelegenen Teile des Flurstücks 11 und 152 gehören dem Ergänzungsbereich an. Dieser Teil überplant Flächen, auf denen eine Bebauung bisher nach § 34 BauGB zulässig ist.

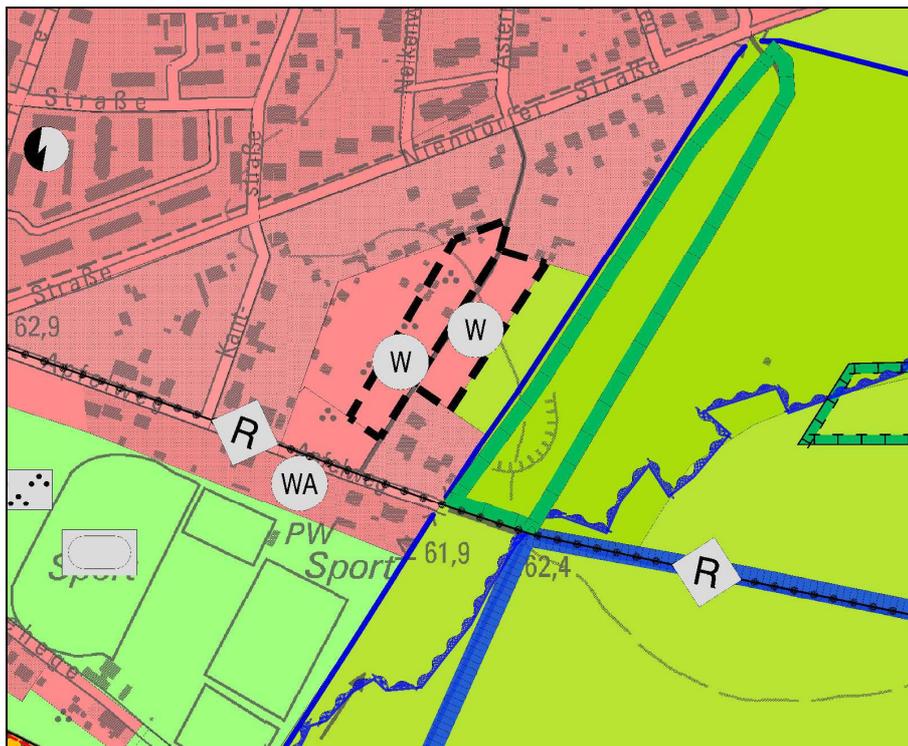
1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Apfelweg" in der Ortschaft Oebisfelde, Stadt Oebisfelde-Weferlingen

Der Bebauungsplan Apfelweg setzt angrenzend an das Plangebiet allgemeine Wohngebiete fest. Konflikte zwischen den festgesetzten Nutzungen bestehen daher nicht. An das Plangebiet grenzt allseits Wohnbebauung an.

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Oebisfelde-Weferlingen



[ALK 11/2014] ©
LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de/
A18/1-6022664/2011

Der geänderte und ergänzte Bebauungsplan wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Der wirksame fortgeltende Flächennutzungsplan der Stadt Oebisfelde und der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Stadt Oebisfelde-Weferlingen stellen das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Aus diesen vorbereitenden Bauleitplänen wird der Bebauungsplan entwickelt.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplan ist nicht raumbedeutsam. Sie fällt aufgrund der geringen Flächengröße unter die Regelungen des Rd.Erl. des MLV vom 01.11.2018 -24-20002-01, veröffentlicht im MBl. LSA Nr.41/2018 vom 10.12.2018. Die landesplanerische Stellungnahme wird durch die untere Landesplanungsbehörde abgegeben.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des zentralörtlichen Siedlungsbereiches des Grundzentrums Oebisfelde und dient der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauflächen im zentralen Ort. Sonstige standortkonkrete Ziele der Raumordnung stehen der Entwicklung der Wohnbauflächen im Plangebiet nicht entgegen.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt 1.605 m². Davon gehören 1.102 m² dem Änderungsbereich und 503 m² dem Ergänzungsbereich an. Die Grundstücke befinden sich in privatem Besitz.

3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

Zur Bebaubarkeit liegen keine Untersuchungen vor. Aufgrund der allgemeinen geologischen Situation ist davon auszugehen, dass für eine Bebauung geeignete Untergrundverhältnisse vorliegen. Gemäß der allgemeinen geologischen Situation stehen im Plangebiet oberflächennah Gleye an, die für eine Niederschlagswasserversickerung ungünstig sind. Um Vernässungsprobleme zu vermeiden wird dringend empfohlen, durch eine entsprechende Untersuchung des Untergrundes, eventuell im Rahmen der Baugrunduntersuchung, vorab standortkonkret zu prüfen, ob die für eine Versickerung des Regenwassers notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen entsprechend Arbeitsblatt DWA-A138 im Plangebiet gegeben sind. Aufgrund der ungünstigen hydrogeologischen Bedingungen sollten Maßnahmen zur Reduzierung anfallender Niederschläge, Rückhalte- und Nutzungsvarianten mit einem Überlaufanschluss an die bestehende öffentliche Niederschlagsentwässerung geprüft und mengenmäßig bilanziert werden.

archäologische Bodendenkmale

Das Vorhaben befindet sich nicht im Bereich bekannter archäologischer Denkmale. Die bauausführenden Betriebe werden auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen. Nach § 9 Abs.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. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).

Bodenbelastungen

Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Kampfmittel

Durch den Landkreis Börde wurde für den Änderungs- und Ergänzungsbereich kein Verdacht auf Kampfmittel festgestellt. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen nicht mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher, ganz ausgeschlossen werden kann, werden Bauherren auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr.8/2015, S.167 ff.) hingewiesen.

3.3. Vegetation und Nutzung

Das Plangebiet stellt sich im Bestand als innerörtliche Freifläche dar. Im Norden sind wenige Gehölze vorhanden. Hierbei handelt es sich überwiegend um Obstgehölze und Ziergehölze. Pflanzen, die dem Artenschutz nach Anhang IV der FFH-Richtlinie einem Schutz nach Gemeinschaftsrecht unterliegen, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet bildet aufgrund der

vorhandenen Störeinflüsse keinen geeigneten Lebensraum für nach Gemeinschaftsrecht geschützte Tierarten.

3.4. Überschwemmungsgebiet der Aller

Der Bebauungsplan befindet sich teilweise innerhalb des durch Verordnung vom 18.12.2012 festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Aller. Für den Bebauungsplan ist damit eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs.2 WHG erforderlich.

Die hierfür erforderlichen Untersuchungen und Einschätzungen wurden zum benachbarten Bebauungsplan "Verbindungsweg Apfelweg – Niendorfer Straße" durch die WSTC GmbH Magdeburg mit Stand vom 26.02.2019 erarbeitet. Sie treffen auch auf das Plangebiet zu.

Folgend wird gemäß der Einschätzungen durch die WSTC GmbH Magdeburg auf § 78 Abs.2 S.1 WHG eingegangen:

§ 78 Abs.2 S.1 Nr.1 WHG:

Die lokalen, räumlichen Randbedingungen in der Ortslage Oebisfelde schränken die Siedlungsentwicklung stark ein. So ist die (Weiter-) Entwicklung der geschlossenen Siedlungsfläche nach Norden durch die Bundesstraße B 188 und die Anlagen der Deutschen Bahn AG und nach Westen bzw. Süden durch die Landesgrenze Sachsen-Anhalts eingeschränkt. Somit verbleibt lediglich die Erweiterung gen Osten. Vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Bebauung im hier betrachteten Bebauungsplangebiet und der vorhandenen Freiflächen zwischen eben dieser Bebauung erscheint es sinnvoll und zweckmäßig, diese Lücken durch neue Siedlungsflächen zu schließen. Auf diese Weise würde eine städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches ermöglicht werden. Zudem würde die Grenze zwischen dem Innen- und Außenbereich der Ortslage Oebisfelde eine eindeutig Abgrenzung erfahren, ohne neue Flächen im Außenbereich in Anspruch nehmen zu müssen.

§ 78 Abs.2 S.1 Nr.2 WHG:

Das hier betrachtete Bebauungsgebiet umfasst ein bereits bestehendes Baugebiet in einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan und eine Ergänzung in Bereiche, die nach § 34 BauGB bebaubar sind.

§ 78 Abs.2 S.1 Nr.3 WHG:

Die vom Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft bereitgestellten Hochwassergefahrenkarten der Hochwasserszenarien HQ100 und HQ200 weisen für das betrachtete Gebiet maximale Wasserstände von 0,5 m aus. Im Falle des wahrscheinlicheren und für die DIN-gerechte Bemessung qualifizierter Hochwasserschutzanlagen heranzuziehenden Hochwasserszenarios mit 100-jähriger Wahrscheinlichkeit (HQ100) sind die potenziellen Überflutungsfläche sogar deutlich weniger ausgeprägt. Dementsprechend sind sowohl Gefährdungen von Leben oder Gesundheit als auch erhebliche Sachschäden ... nicht zu erwarten.

§ 78 Abs.2 S.1 Nr.4 und 5 WHG:

Das auf den vom Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft bereitgestellten Hochwassergefahrenkarten der Hochwasserszenarien HQ100 und HQ200 als Überschwemmungsfläche gekennzeichnete Gebiet ist nur in einem engen Definitionsrahmen als ein solches anzusehen, da diese potenziellen Überschwemmungsflächen aus der Annahme resultieren, dass am Landgraben zwischen den Gewässerstationen 2+500 und 3+800 keinerlei Hochwasserschutzanlage besteht. Diese Annahme ist jedoch lediglich in Teilen begründet, da im erwähnten Abschnitt eine Verwallung existiert, die bisher jegliche Hochwasserereignisse von der Ortslage Oebisfelde fernhielt. Da diese Verwallung keine DIN-gerechte Hochwasserschutz-einrichtung ist, wurde deren Existenz im Rahmen der Erstellung der Hochwassergefahrenkarten als auf der sicheren Seite liegend ignoriert.

Diese Annahme ist nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch unverhältnismäßig, da eine direkte

Gefährdung der theoretisch betroffenen Siedlungsbereiche derzeit nicht auszumachen ist. Darüber hinaus sei hiermit deutlich hervorgehoben, dass aktuell die Planungen für die DIN-gerechte Umgestaltung der Verwallung am Landgraben seitens des Unterhaltungsverbandes Aller und der Stadt Oebisfelde-Weferlingen wiederaufgenommen wurden und eine bauliche Umsetzung der Planungen zum Schutz der Siedlungsflächen vor Hochwasser für das Jahr 2024 vorgesehen ist. Die Maßnahmenumsetzung wird mit Mitteln aus dem Programm des kommunalen Hochwasserschutzes finanziert.

Darüber hinaus besitzt der gesamte Bereich nördlich der Verwallung am Landgraben derzeit keine Funktion als Hochwasserrückhaltung, da die nicht DIN-gerechte Verwallung eine Überschwemmung dieser Flächen verhindert. Der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes werden demnach nach § 78 Abs. 2 S. 1 Nr. 4 WHG nicht nachteilig beeinflusst. Weiterhin wird die in § 78 Abs. 2 S. 1 Nr. 5 WHG erwähnte Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt, da kein Rückhalteraum verloren geht.

§ 78 Abs.2 S.1 Nr.6 WHG

Da derzeit keine DIN-qualifizierten Hochwasserschutzanlagen an der Aller im Bereich der Ortslage Oebisfelde bestehen und somit keine Rede von bestehenden Hochwasserschutz nach § 78 Abs.2 S.1 Nr.6 WHG sein kann, wird dieser nicht beeinträchtigt.

§ 78 Abs.2 S.1 Nr.7 WHG

Durch die potenziell zu errichtende Bebauung in der Ortschaft Oebisfelde in der Stadt Oebisfelde-Weferlingen" wirkt sich nicht nachteilig auf Oberlieger und Unterlieger.

§ 78 Abs.2 S.1 Nr.8 und 9 WHG

Aufgrund der beschriebenen lokalen Bedingungen im Gebiet des betroffenen Bebauungsplanes (Schutz durch Verwallung, die zeitnah DIN-gerecht zu ertüchtigen ist; sehr geringe Überschwemmungswasserstände $h < 0,5$ m; dichte bestehende Siedlungsstruktur) sind bei der Ausweisung des neuen Baugebietes keine weiteren Belange des Hochwasserschutzes gemäß § 78 Abs.2 S.1 Nr.8 WHG zu beachten. Die potenziellen Wasserstände $h < 0,5$ m lassen darüber hinaus aus den vorgenannten Gründen keine baulichen Schäden gemäß § 78 Abs.2 S.1 Nr.9 WHG erwarten. In Anbetracht der aufgeführten Argumente ist der Bebauungsplan aus wasserwirtschaftlicher Sicht genehmigungsfähig, weshalb die Bebauung auf dem betroffenen Gebiet nicht grundsätzlich untersagt werden sollte.

Quelle: WSTC GmbH Magdeburg

Die untere Wasserbehörde des Landkreises Börde führt hierzu aus: Das Plangebiet befindet sich gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes und innerhalb des Hochwasserrisikogebietes der "Aller" (§ 78b WHG). Dem Vorhaben kann zugestimmt werden, da die Stadt Oebisfelde-Weferlingen die Errichtung einer technischen Hochwasserschutzanlage zur Eindämmung / Reduzierung der derzeitigen Ausmaße des Überschwemmungsgebietes umsetzt. Für die geplante Bebauung wird für den Fall des Auftretens von Überschwemmungen eine hochwasserangepasste Bauweise gemäß Merkblatt DWA M 553 ("Hochwasserangepasstes Planen und Bauen") empfohlen. Die gemäß § 78 Abs.2 WHG geforderten Voraussetzungen für die Zulassung der Ausweisung eines neuen Baugebietes im Ausnahmefall wurden erbracht und durch die untere Wasserbehörde geprüft (Punkt 3.4.). Das gemäß § 101 Abs.2 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) erforderliche Benehmen mit der zuständigen Wasserbehörde wurde somit hergestellt.

4. Begründung der wesentlichen Änderungen und Festsetzungen des Ergänzungsbereiches des Bebauungsplanes

Die Änderungen des Bebauungsplanes umfassen:

1. den Verzicht auf die Festsetzung einer Bauweise für eine Einzel- oder Doppelhausbebauung zu Gunsten der Ermöglichung der Errichtung eines Reihenhauses für seniorenrechtliches Wohnen
2. die Erweiterung der überbaubaren Flächen bis zur Grenze des bisher wirksamen Bebauungsplanes

Die Ergänzung des Bebauungsplanes umfasst:

3. die Ergänzung des Geltungsbereiches um bisher außerhalb des Plangebietes befindliche Teilflächen des Flurstücks 11 und Teile des Flurstücks 152 der Flur 8, Gemarkung Oebisfelde und die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl von 0,4, einem Vollgeschoss und dem nahtlosen Anschluss der überbaubaren Flächen an die unter Punkt 2. geänderten Baugrenze

Erläuterungen zu Punkt 1.

Wesentliches Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die Einordnung einer Seniorenwohnanlage bestehend aus fünf eingeschossigen Reihenhäusern im Plangebiet. Aufgrund des demografischen Wandels besteht für diese Wohnform ein erhöhter Bedarf. Der Änderungsbereich befindet sich im Bereich Kantstraße / Apfelweg innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Am Apfelweg und an der Niendorfer Straße sind bereits größere Gebäude auch als Reihenhäuser vorhanden. Die geplante Bebauung fügt sich in das Umfeld ein. Die Hausgruppe hat eine Länge von ca. 55 Meter. Sie ist in der festgesetzten offenen Bauweise mit der Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser nicht zulässig. Auf die Festsetzung einer Bauweise wird für diesen Teilbereich des Bebauungsplanes verzichtet. Aufgrund der festgesetzten überbaubaren Fläche sind längere Gebäude als 55 Meter nicht zulässig.

Erläuterungen zu Punkt 2.

Der Bebauungsplan ist in der bisher wirksamen Fassung auf einer Teilfläche des Flurstücks 11 in einer Tiefe von 40 Meter vom Apfelweg wirksam. Diese Aufteilung ist ungünstig, da der außerhalb des Geltungsbereiches verbleibende Grundstücksteil nicht selbständig bebaubar ist. Zwischen der das Flurstück 11 querenden Grenze des bisherigen Geltungsbereiches und der überbaubaren Fläche ist ein nicht überbaubarer Bereich von 3 Meter Breite festgesetzt. Um eine einheitliche überbaubare Fläche zu gewährleisten, ist dieser 3 Meter breite Teil als überbaubare Fläche festzusetzen.

Erläuterungen zu Punkt 3.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Bestand ungünstig abgegrenzt. Von einem Bebauungsplan soll die Bewältigung der mit seiner Aufstellung verbundenen Konflikte erfolgen. Es ist daher erforderlich, weitere Teilflächen des Flurstücks 11 in den Geltungsbereich einzubeziehen, um für Bauvorhaben eine einheitliche Beurteilungsgrundlage zu schaffen. Der Geltungsbereich wird daher um bisher ausgegrenzte Teilflächen des Flurstücks 11 und eine Teilfläche des Flurstücks 152 erweitert. Die neue Grenze soll senkrecht zur Kantstraße verlaufen. Es ist daher ein Grundstückstausch mit dem Eigentümer des Flurstücks 152 vereinbart worden, der den Tausch einer ca. 71,76 m² großen Teilfläche des Flurstücks 152 gegen die noch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verbliebene Teilfläche des Flurstücks 11 mit einer Größe von ca. 148,05 m² vorsieht.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzungen werden analog dem Bebauungsplan Apfelweg festgesetzt. Es wird ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl von 0,4 und einem Vollgeschoss festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Bauweise wird aus den unter Punkt 1. angeführten Gründen verzichtet.

5. Durchführung der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Maßnahmen der Erschließung. Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

- des Verkehrs (§ 1 Abs.6 Nr.9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs.6 Nr.8d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs.6 Nr.8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr.7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz).

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes ist von der Änderung und Ergänzung nicht betroffen. Eine geordnete Erschließung ist gesichert.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist die Oebisfelder Wasser und Abwasser GmbH (OEWA). Die Trinkwasserversorgung für das Planungsgebiet ist am Apfelweg vorhanden.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die LSW Netz GmbH & Co.KG mit Sitz in Wolfsburg. Das Plangebiet ist an die Elektroenergieversorgung angeschlossen.

Gasversorgung: Träger der Gasversorgung ist die LSW Netz GmbH & Co.KG mit Sitz in Wolfsburg. Das Plangebiet ist gasseitig erschlossen.

Post / Telekom: Telekommunikationsnetze werden in Oebisfelde durch die Deutsche Telekom Technik GmbH und die DNS:Net Internet Service GmbH betrieben. Das Plangebiet kann an die Telekommunikationsnetze der vorgenannten Anbieter angeschlossen werden.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Landkreis Börde, der die Abfallentsorgung auf den Kommunalservice Landkreis Börde AöR übertragen hat. Das Plangebiet kann über die vorhandenen Straßen durch die Müllabfuhr angefahren werden.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist die Oebisfelder Wasser und Abwasser GmbH (OEWA). Eine Schmutzwasserkanalisation ist im Plangebiet vorhanden.

Oberflächenentwässerung: Träger der Regenwasserabführung ist die Oebisfelder Wasser und Abwasser GmbH (OEWA). Die Möglichkeiten der Niederschlagswasserabführung sind im Rahmen des Anschlusses des Bebauung abzustimmen.

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschutz eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die kleine Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschutzes erfolgt über den Unterflurhydranten an der Einmündung der Kantstraße in den Apfelweg (DN 80) und den Überflurhydranten an der Kreuzung Niendorfer Straße / Schillerstraße.

6.2. **Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB).

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 BauGB. § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Apfelweg" in der Ortschaft Oebisfelde der Stadt Oebisfelde-Weferlingen ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m², dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs.3 Satz 1-4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 20.000 m² suspendiert.

Dem Entfall der Eingriffsregelung ist nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen wären. Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange ist auch im Verfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich. Die Grundflächenzahl wird im Bebauungsplan beibehalten. Durch die Änderung und Ergänzung entstehen keine Eingriffe in den Naturhaushalt, die nicht bereits von der Änderung zulässig waren.

Belange des Artenschutzes

Das Plangebiet befindet sich in einer in die umgebende Bebauung integrierten Lage. Es ist erheblichen Störeinflüssen der umgebenden Nutzungen ausgesetzt und wird teilweise intensiv genutzt. Für nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten bietet das Plangebiet keinen geeigneten Lebensraum. Unabhängig von der bestehenden Situation ist der Artenschutz zu beachten. Im Umfeld des Plangebietes bestehen ausreichend Möglichkeiten des Ausweichens auf Ersatzhabitats. Bei einer Vermeidung des Eingriffes in aktive Brutstätten sind artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

6.2.2. Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorranggebiete für die Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als gering eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet werden. Sonstige Belange des Gewässerschutzes sind nicht erkennbar betroffen.

6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Börde gewährleistet. Sonderabfälle, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

6.2.4. Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als Wohngebiete sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden.

Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus. Es ist nicht erkennbar erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt.

Die Entfernung zum Sportplatz beträgt ca. 100 Meter. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch den Freizeitlärm des Sportplatzes ist nicht zu erwarten.

7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Apfelweg" in der Ortschaft Oebisfelde steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Senioren und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Vordergrund. Die Belange des Schutzes von Boden, Natur und Landschaft werden durch die innerörtliche Verdichtung nicht beeinträchtigt. Insgesamt rechtfertigen die Belange der Befriedigung der Wohnbedürfnisse die Änderung des Bebauungsplanes. Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

8. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	1.605 m ²
• allgemeine Wohngebiete	1.605 m ²
davon Bereich der Änderung	1.102 m ²

Stadt Oebisfelde-Weferlingen, Dezember 2023