OT Stadt Oebisfelde
Stadt Oebisfelde-Weferlingen
Landkreis Börde

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“

Fassung: Vorentwurf
Stand: Dezember 2024

Begründung

Planverfasser im Auftrag der EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH

Dipl.- Ing. Nathalie Khurana
Landschaftsarchitektin
AK LSA 1601-02-1-c

Landschaftsarchitektur, Stadt- und Dorfplanung
Lindenstraße 22 06449 Aschersleben

INHALTSVERZEICHNIS Seite

1. Planungsgrundlagen 4
1.1 Planungsanlass 4
1.2 Rechtsgrundlagen 5
1.3 Planungsablauf 6
1.4 Raumordnerische Vorgaben 6
1.5 Geltungsbereich 13
1.6 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 13
1.7 Begründung zum Planverfahren nach § 12 BauGB 14
2. Begründung 15
2.1 Allgemein 16
2.2 Eigentumsverhältnisse 16
3. Begründung der Art und Maß der baulichen Nutzung 17
3.1 Art der baulichen Nutzung 17
3.2 Maß der baulichen Nutzung 17
3.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen 18
3.4 Verkehrserschließung 18
3.5 Grünordnerische Festsetzungen 18
3.6 Artenschutzrechtliche Festsetzungen 19
4. Belange der Geologie und des Bergwesens 20
5. Belange der Verkehrserschließung 20
5.1 Fließender Verkehr 20
5.2 Ruhender Verkehr 21
5.3 Öffentlicher Personennahverkehr 21
6. Belange der stadttechnischen Erschließung 21
6.1 Trinkwasserversorgung 21
6.2 Schmutzwasserentsorgung 21
6.3 Niederschlagswasserentsorgung 21
6.4 Löschwasserversorgung 22
6.5 Elektroenergieversorgung 22
6.6 Gasversorgung 22
6.7 Fernmeldeversorgung 22
6.8 Müll-und Abfallentsorgung 22
7. Belange des Bodenschutzes 22
8. Belange des Denkmalschutzes 23
9. Belange des Gewässerschutzes 24
10. Belange des Brand- und Katastrophenschutzes 26
11. Belange des Immissionsschutzes 27
12. Belange der Landwirtschaft 27
13. Belange des Natur- und Umweltschutzes 27
13.1. Natur- und Landschaft 27
13.2 Artenschutz 28
13.3 Umweltbericht 29
14. Flächenbilanz 30
15. Zusammenfassende Erklärung (gemäß § 10a Abs. 1 BauGB) 30
16. Quellennachweis 32

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1 Flächenbilanz 30

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan für das Land Sachsen-Anhalt, 2010 7
Abb. 2 Ausschnitt aus der Hauptkarte des Landesentwicklungsplans des Landes Sachsen-Anhalt Erster Entwurf zur Neuaufstellung, Stand 20.12.2023 8
Abb. 3 Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, 5. Entwurf, 2024 11
Abb. 4 Ausschnitt aus der Erläuterungskarte 3 zum Kap. 3.5 Entwicklungsachsen Aus dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, 5. Entwurf, 2024 12
Abb. 5 Ausschnitt aus der Erläuterungskarte 2 zum Kap. 3.3 Ordnungsraum, zu Kap. 3.4 Ländlicher Raum aus dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, 5. Entwurf, 2024 12
Abb. 6 Ausschnitt aus dem 3. Entwurf Flächennutzungsplan Stadt Oebisfelde-Weferlingen, April 2024 14
Abb. 7 Hochwassergefahrenkarte HQextrem, Stadtgebiet Oebisfelde 23

ANLAGEN

Umweltbericht Stadt Oebisfelde-Weferlingen – Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“, Dipl.-Ing. Katrin Schube, Magdeburg, Dezember 2024

Artenschutzrechtliche Untersuchung in Hinblick auf die Artengruppen der Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien, FAUNISTA Artenschutzbüro, Groß Kreutz, 19.09.2024

Verkehrsuntersuchung Oebisfelde Neubau EDEKA-Markt in der Magdeburger Straße, Verkehrs-System Consult Halle GmbH, Halle (Saale), 10.10.2024

1. PLANUNGSGRUNDLAGEN

1.1 Planungsanlass

In seiner Sitzung am 13.06.2023 hat der Stadtrat der Stadt Oebisfelde-Weferlingen mit Beschluss die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Oebisfelde-Weferlingen Nummer 05 vom 22. Juni 2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Planungsanlass des Bebauungsplanverfahrens der Stadt Oebisfelde-Weferlingen ist das konkrete Anliegen des Vorhabenträgers, Minden (EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH) für einen Neubau eines Fachmarktzentrums eines EDEKA-Lebensmittelvollversorgers mit einer Gesamtnutzfläche von 4.500 m² (einschließlich weiterer Nutzer) auf dem Gelände des bestehenden großflächigen EDEKA-Marktes in der Gemarkung Oebisfelde das Planungs- und Baurecht zu schaffen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besteht aus den Flurstücken 2173 und 1572, Flur 4 der Gemarkung Oebisfelde. Er hat eine Größe von 13.276 m² (ca. 1,33 ha).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO wird das Planvorhaben zur Erneuerung des vorhandenen großflächigen Einzelhandelbetriebes bauplanungsrechtlich vorbereitet. Der Standort liegt nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Der rechtswirksame fortgeltende Flächennutzungsplan weist hier Gemischte Baufläche aus. Außerdem sind auf dem Gelände Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und der Standort einer Trafostation ausgewiesen.
Im 3. Entwurf des Flächennutzungsplanes „Stadt Oebisfelde-Weferlingen“ wird im Norden der Fläche eine Gemische Baufläche und im Süden eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Ruhender Verkehr ausgewiesen.

Mit der Planung soll entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden. Im Rahmen der Planung sollen die privaten und öffentlichen Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1 a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im vorgesehenen Umfang und zum jetzigen Zeitpunkt erforderlich, um die Umsetzung des Planungsziels verbindlich festzusetzen und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen.

Die getroffene Darstellung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ist aus nachfolgenden Gründen städtebaulich begründet.

Auf dem Gelände besteht bereits ein Fachmarktzentrum mit großflächigem Einzelhandel inkl. Bäckerei – Café sowie Einzelhandelsflächen (KiK, Fauna Apotheke, Ernstings family, Oebis Reiseservice, Änderungsschneiderei, Panda China Thai Spezialität). Die Objektsituation des Marktes entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen zeitgemäßen und attraktiven Einkaufsmarkt.

Mit der vorliegenden Planung werden die Vorrausetzungen für ein zukunftsfähig aufgestelltes, kunden- und mitarbeiterfreundliches Fachmarktzentrum geschaffen, das z.B. die Grundversorgung

mit nahrungsrelevanten Sortimenten sichert. Beim Plangebiet handelt es sich nicht um eine vollkommene neue Erschließung eines Standortes, sondern um die Schaffung eines Planungs- und Baurechts auf einer bereits als Fachmarktzentrum genutzten, innerstädtischen Fläche. Sie ist bereits in Nutzung und entsprechend großflächig versiegelt.
Das Plangebiet beeinträchtigt aufgrund seiner Lage innerhalb des Siedlungsgefüges nicht die städtebauliche Entwicklung der Stadt Oebisfelde-Weferlingen im Ortsteil Stadt Oebisfelde. Das Areal ist bereits besetzt und bietet keine günstigen Standortbedingungen für eine andere bauliche oder sonstige städtebauliche Nutzung. Darüber hinaus kommt für diese Fläche im Innenbereich eine andere Nutzung schwerlich in Betracht, da sie durch die bisherige Nutzung vorbelastet ist und aufgrund der vorhandenen baulichen Einrichtung wirtschaftlich weniger wertvoll ist.

Mit der vorliegenden Planung wird also nicht ein bislang ungenutzter oder unberührter Standort in Anspruch genommen, sondern eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gesichert, die die wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt, eine menschenwürdige Umwelt sichert und die natürlichen Lebensgrundlagen schützt und entwickelt.

1.2 Rechtsgrundlagen

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 88)
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. LSA Nr. 9 vom 28.04.2015, S. 170), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2024 (GVBl. LSA S. 23),
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes-Sachsen Anhalt vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSA S. 160),
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (PlanZV 90) (BGBl. I, 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802),
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2024 (GVBl. LSA S. 150)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, 5. Entwurf, beschlossen zur Auslegung und Trägerbeteiligung am 23.10.2024 durch die Regionalversammlung der Regionalen Gemeinschaft Magdeburg (Beschluss RV 13/2024)
- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (GVBL. LSA 2011, S. 160) in Kraft getreten am 12. März 2011,
- Erster Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes des Landes Sachsen-Anhalt am 22.12.2023 von der Landesregierung beschlossen und zur Beteiligung der öffentlichen Stellen und der Öffentlichkeit freigegeben, öffentliche Auslegung im Zeitraum 29. Januar 2024 bis einschließlich 12. April 2024
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. I Nr. 323)
- Naturschutzgesetz Land Sachsen - Anhalt (NatSchG LSA), vom 10.Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I, S. 306),

- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288), in Kraft getreten am 01.07.2014, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.05.2024 (GVBl. LSA S. 128, 132)
- Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (StrG LSA) vom 06. Juli 1993 (GVBl. LSA S. 334), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. März 2023 (GVBl. LSA, S. 178),
- Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie vom 20. Mai 2020 (BGBl. I, S. 1041), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 3334) geändert worden ist.

1.3 Planungsablauf

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der dazugehörigen Begründung und dem Umweltbericht, der Artenschutzrechtlichen Untersuchung sowie der Verkehrsuntersuchung wurde vom Stadtrat der Stadt Oebisfelde-Weferlingen am . .2025 angenommen und zur öffentlichen Auslegung zwecks frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit bestimmt.
Die öffentliche Auslegung fand vom . .2025 bis . .2025 statt.
Mit dem Schreiben vom . .2025 wurden die Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gebeten, ihre Stellungnahme zum Vorentwurf abzugeben.

Es sind folgende weitere Verfahrensschritte zu durchlaufen:

- Erstellung des Entwurfs und Annahme desselben, Beschluss zur öffentlichen Auslegung durch den Stadtrat,
- Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Entwurf,
- Öffentliche Auslegung des Entwurfs,
- Abwägungsbeschluss des Stadtrates sowie Mitteilung des Abwägungsergebnisses
- Satzungsbeschluss bzw. Annahme der Genehmigungsfassung und Einreichung zur Genehmigung,
- Ausfertigung und Bekanntmachung.

1.4 Raumordnerische Vorgaben

Die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung sind im Raumordnungsgesetz (ROG), beschlossen am 22.12.2008, zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetz zur Änderung des Raumordnungsgesetzes vom 22.03.20223 festgelegt.

Im rechtskräftigen **Landesentwicklungsplan 2010** sind für den Raum Oebisfelde folgende raumordnerischen Festsetzungen enthalten:

Vorranggebiet für Natur und Landschaft
Es handelt sich dabei um das festgelegte Gebiet:
III Drömling und Feldflur bei Kusey

Das Plangebiet ist von dieser Festsetzung nicht betroffen, da es nicht innerhalb dieses festgesetzten Vorranggebietes liegt. Das Planvorhaben beeinträchtigt nicht die Ziele des Landesentwicklungsplans.

Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems
Es handelt sich dabei um das Gebiet Nr. 7 „Fließgewässer im Bördehügelland“.

Das Plangebiet ist von dieser Festsetzung nicht betroffen, da die Flächen des Vorbehaltsgebietes sich südwestlich des Plangebietes entlang der Aller befinden. Die geplante Nutzung des Plangebietes beeinträchtigt den Aufbau dieser vorgesehenen Flächen für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems nicht.

Verkehr
Straßenverkehr
Im Landesentwicklungsplan sind für den Raum Oebisfelde zwei als überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße festgelegt. Dabei handelt es sich um die Landesstraßen L 22 und L 24.
Die Landesstraße L 24 befindet sich unmittelbar südlich des Plangebietes und wird in der Stadt als Magdeburger, Schul- und Lessingstraße geführt. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt von der Magdeburger Straße.

Schienenverkehr
In Oebisfelde verlaufen zwei Hauptstrecken der Deutschen Bahn
Berlin – Stendal – Wolfsburg – Hannover und
Magdeburg – Wolfsburg – Braunschweig - Hannover.
Der Bahnhof Oebisfelde befindet sich nordwestlich des Plangebietes.

Wasserstraßen
Der Mittellandkanal wird als schiffbarer Kanal festgelegt.

Abb. 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan für das Land Sachsen-Anhalt, 2010, genordet, o.M., Plangebiet innerhalb roter Markierung

Aufgrund veränderter gesellschaftlicher, wirtschaftlicher und ökologischer Rahmenbedingungen und unterschiedlicher Raumnutzungsansprüche wurde eine Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans notwendig. Die Landesregierung Sachsen-Anhalt hat am 08.03.2022 eine Neuaufstellung des LEP beschlossen. Ziel ist es, den neuen Landesentwicklungsplan zum Ende der Legislaturperiode 2026 vorzulegen.
Die Landesregierung hat am 22.12.2023 den ersten Entwurf zur Neuaufstellung beschlossen und zur Beteiligung freigegeben.

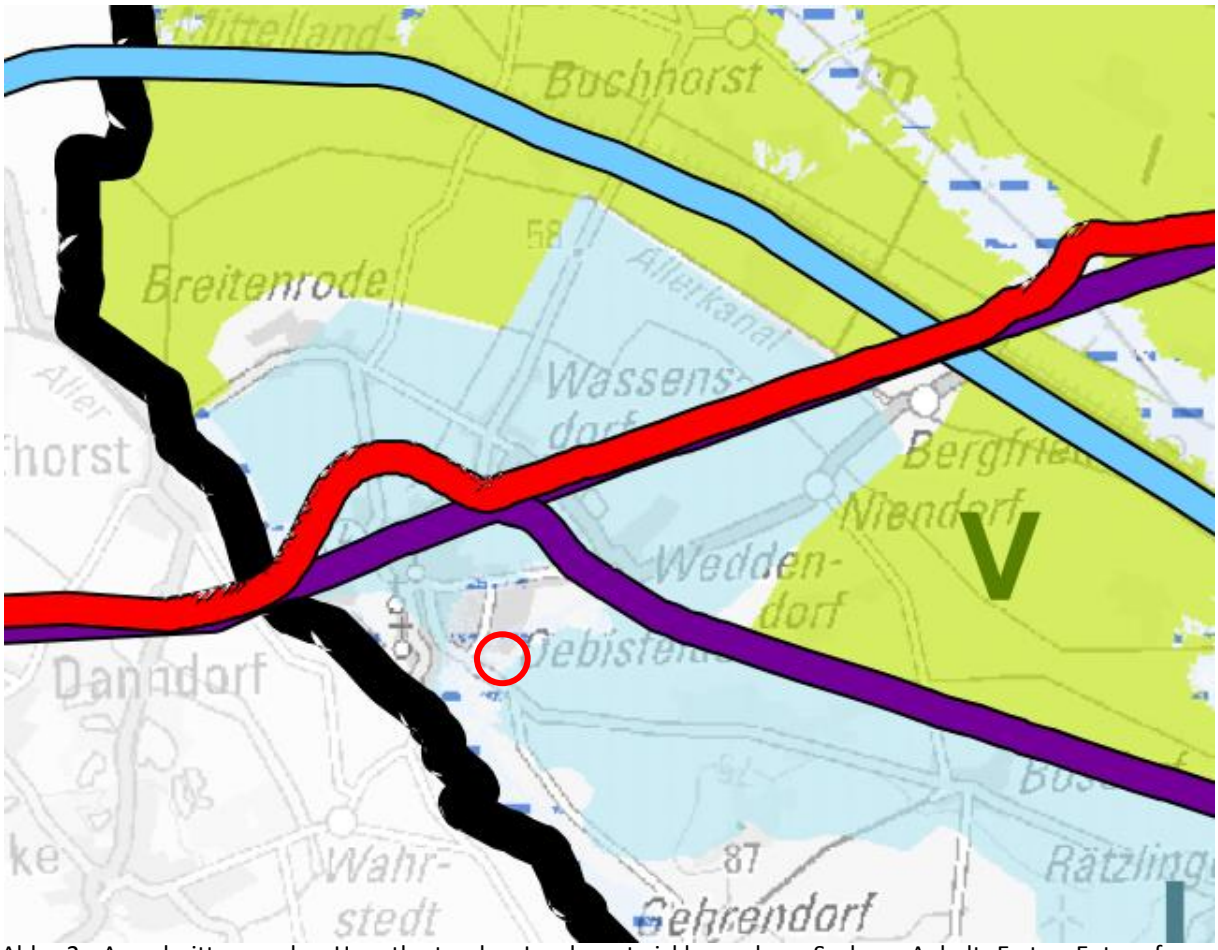

Abb. 2: Ausschnitt aus der Hauptkarte des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt Erster Entwurf zur Neuaufstellung, Stand 20.12.2023 (Darstellung der Verwaltungsgrenzen auf der Grundlage der Daten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt ©GeoBasis-DE/LVermGeo LSA [2023]/101323 (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de), Darstellung auf der Grundlage der Digitalen Topographischen Karte 1:250.000 (DTK250)© GeoBasis-DE/BKG, [2021]/100321 (www.bkg.bund.de)), o.M., genordet, Plangebiet innerhalb roter Markierung

Vorranggebiet für Hochwasserschutz Z 7.2.1-1
Südlich und südwestlich der Stadt Oebisfelde ist ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz ausgewiesen.
Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind:
- Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern,
- Gebiete zum Hochwasserrückhalt durch vorhandene und geplante Flutpolder,
- Gebiete zur Rückgewinnung von Retentionsräumen sowie
- Gebiete um vorhandene und geplante Hochwasserrückhaltebecken

Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind in Aktualisierung, Konkretisierung und Ergänzung der im Landesentwicklungsplan räumlich gesicherten Gebiete durch die Regionalplanung zeichnerisch festzulegen.
Das hier ausgewiesene Vorranggebiet tangiert die Stadt Oebisfelde in einem Nord-Süd-Streifen und damit auch das Plangebiet.

Vorranggebiet für Wassergewinnung Z 7.1.3-2
Nördlich bis südöstlich der Stadt Oebisfelde ist das Vorranggebiet für Wassergewinnung Nr. I festgesetzt. Es handelt sich um das Gebiet Colbitz-Letzlinger Heide.
Das Gebiet tangiert die Stadt Oebisfelde. Das Plangebiet wird nicht berührt.

Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems 7.2.2.-5
Südlich und Südöstlich der Stadt Oebisfelde ist das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 10 „Fließgewässer im Bördehügelland“ festgesetzt.
Das Plangebiet ist von dieser Festsetzung nicht betroffen, da die Flächen des Vorbehaltsgebietes sich südwestlich des Plangebietes entlang der Aller befinden. Die geplante Nutzung des Plangebietes beeinträchtigt den Aufbau dieser vorgesehenen Flächen für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems nicht.

Verkehr
Straßenverkehr
Im Landesentwicklungsplan ist für den Raum Oebisfelde eine Bundesfernstraße festgelegt. Dabei handelt es sich um die Bundestraße B 188.
Die Bundesstraße B 188 verläuft nördlich der Ortslage von Oebisfelde und verbindet Stendal mit Wolfsburg in Niedersachsen. Da sich das Plangebiet im Südosten der Ortslage befindet bestehen keine Berührungspunkte.

Schienenverkehr
Die durch Oebisfelde verlaufenden Hauptstrecken der Deutschen Bahn werden als überregionale Schienenwege ausgewiesen.
Berlin – Stendal – Wolfsburg – Hannover und
Magdeburg – Wolfsburg – Braunschweig - Hannover.
Der Bahnhof Oebisfelde befindet sich nordwestlich des Plangebietes.

Wasserstraßen
Der Mittellandkanal wird als schiffbarer Kanal festgelegt.

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg wurde am 17.05.2006 durch die Regionale Planungsversammlung gem. § 7 LPlG LSA beschlossen und am 29.05.2006 von der obersten Landesplanungsbehörde genehmigt. Die Bekanntmachung erfolgte am 28.06.2006.

Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 03.03.2010 erfolgte die Neuaufstellung des REP MD.
Im **Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg 5. Entwurf**, beschlossen zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung durch die Regionalversammlung am 23.10 2024, sind für die Stadt Oebisfelde folgende Erfordernisse der Raumordnung festgeschrieben.

Zentralörtliche Zuordnung
Im seit 16.04.2024 rechtskräftigen Sachlichen Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge/Großflächiger

Einzelhandel im Planungsregion Magdeburg sind die Ortsteile Oebisfelde und Weferlingen als Grundzentren vorgeschlagen.

Der Hauptsitz der Stadtverwaltung Oebisfelde-Weferlingen befindet sich in der Stadt Oebisfelde; eine Außenstelle befindet sich in Weferlingen.

Vorranggebiet Hochwasserschutz
Im 5. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg 2024 ist in dieser Kategorie unter Nr. VII die „Aller“ festgeschrieben.

Das ausgewiesene Gebiet schließt die Stadtanlage inklusive des Plangebietes mit ein. Beim Plangebiet handelt es sich um eine bereits bestehende Einrichtung. Die Stadt Oebisfelde wurde vermutlich bereits im 10. Jahrhundert gegründet und im Jahr 1226 erstmals urkundlich erwähnt.

Vorranggebiet für Wassergewinnung
Im 4. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg 2024 wurde unter Nr. V Oebisfelde (WSG0114 Oebisfelde) ein solches Gebiet festgeschrieben.

Das festgeschriebene Vorranggebiet dehnt sich südlich des Plangebietes aus und berührt das Plangebiet nicht. Beim Plangebiet handelt es sich nicht um eine neue Erschließung sondern um ein Gelände, welches bereits mit einer Einzelhandelseinrichtung bebaut ist.

Standort für Kultur und Denkmalpflege
Oebisfelde ist im 5. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg 2024 als regional bedeutsamer Standort für Kultur und Denkmalpflege festgeschrieben.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine bereits bestehende Einrichtung. Sie beeinträchtigt den ausgewiesenen Standort für Kultur und Denkmalpflege nicht.

Schnittstellen des ÖPNV
Oebisfelde ist im 4. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg 2024 mit 4 Buslinien und Bahnanbindung als Schnittstelle des ÖPNV festgeschrieben.

Zusammen mit der Festschreibung der Stadt Oebisfelde als regional bedeutsamer Standort für Kultur und Denkmalpflege sowie gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personennahverkehr beherbergt die Stadt große Potenziale für die Entwicklung vom Tourismus, welche wiederum der Entwicklung der örtlichen Wirtschaft zu Gute kommt.

Ein leistungsfähiger ÖPNV, der die zentralen Orte untereinander und mit den weiteren Orten und Siedlungsteilen verbindet, gehört zur öffentlichen Daseinsvorsorge.

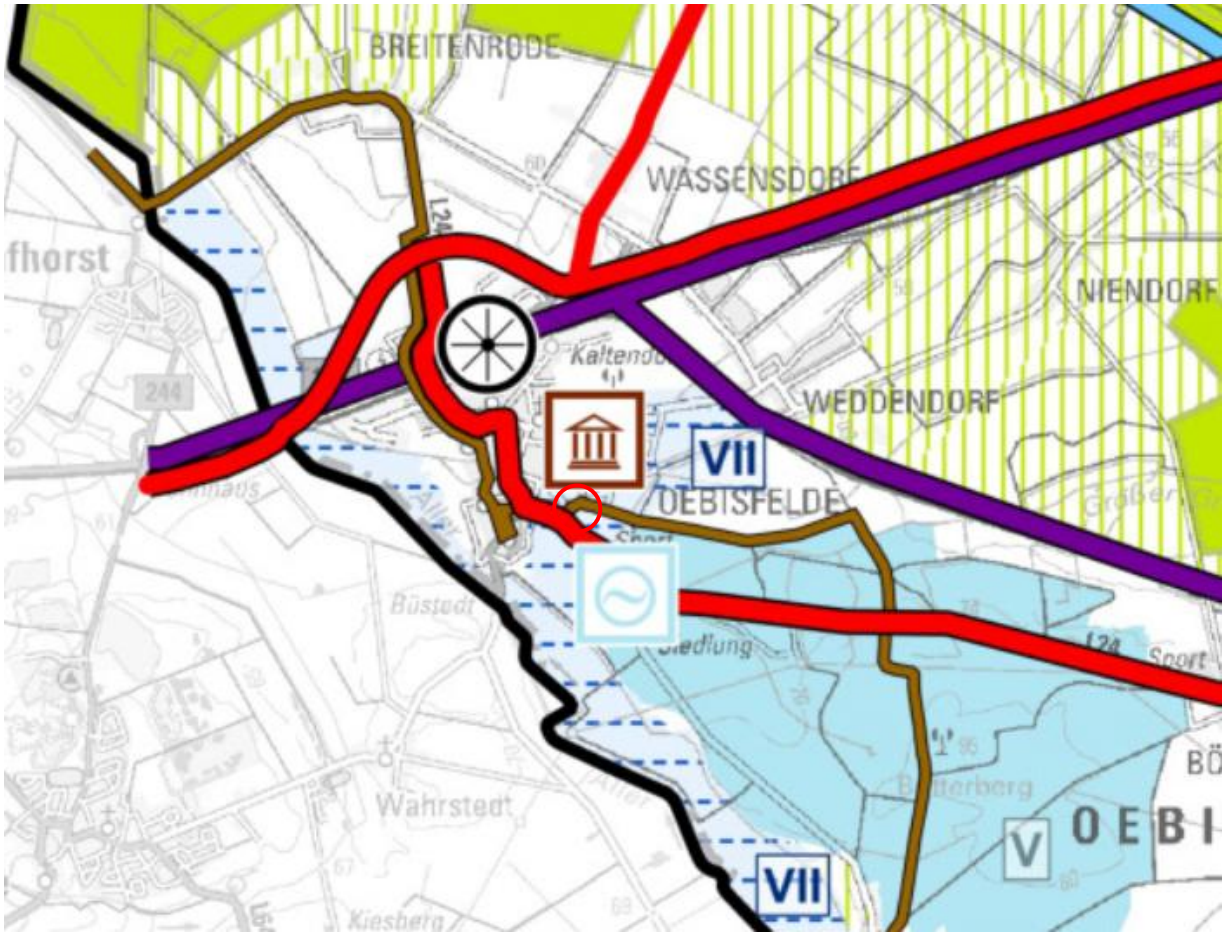

Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg 5. Entwurf 23.10.2024, o.M., genordet, Plangebiet innerhalb roter Markierung

Verkehr

Straßenverkehr

Im Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg 2024, 5. Entwurf ist die Landesstraße L 24, welche mitten durch die Stadt Oebisfelde führt als überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße festgeschrieben.

Z 5.3.2-3 Für die Entwicklung der Planungsregion sind u. a. folgende Straßenverbindungen von Bedeutung:

Nr. 12 B 188 (Wolfsburg-) Oebisfelde (-Stendal-Rathenow-Berlin)
Nr. 23 L 22 Oebisfelde (-Kusey) (Anschluss an die L 23 Klötze)

Die Landesstraße L 24 führt innerhalb der Ortslage von Oebisfelde als Magdeburger Straße südlich am Plangebiet vorbei und mündet im Norden der Ortslage in die B 188 und L 22. Das Plangebiet wird über diese Straße verkehrstechnisch erschlossen.

Gemäß der im 5. Entwurf des regionalen Entwicklungsplanes beigefügten Erläuterungskarte 3 „Entwicklungsachsen“ befindet sich Oebisfelde an der Überregionalen Entwicklungsachse von Bundes- und Landesbedeutung.

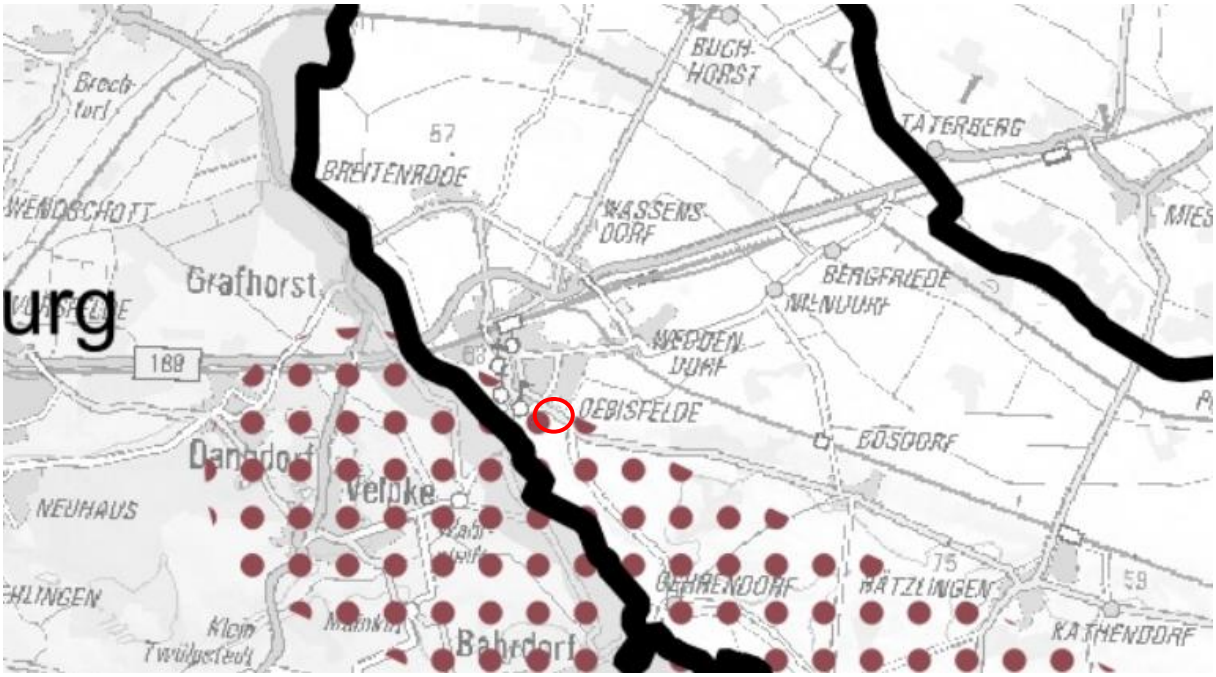

Abb. 4: Ausschnitt aus der Erläuterungskarte 3 zu Kap. 3.5 Entwicklungsachsen aus dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, 5. Entwurf 23.10.2024, o.M., genordet, Plangebiet innerhalb roter Markierung

In der Erläuterungskarte 2 „Raumstruktur“ zum 4. Entwurf des regionalen Entwicklungsplanes gehört Oebisfelde Zum Typ 3b – Ländlicher Raum mit günstigen Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft und / oder Potentialen im Tourismus.

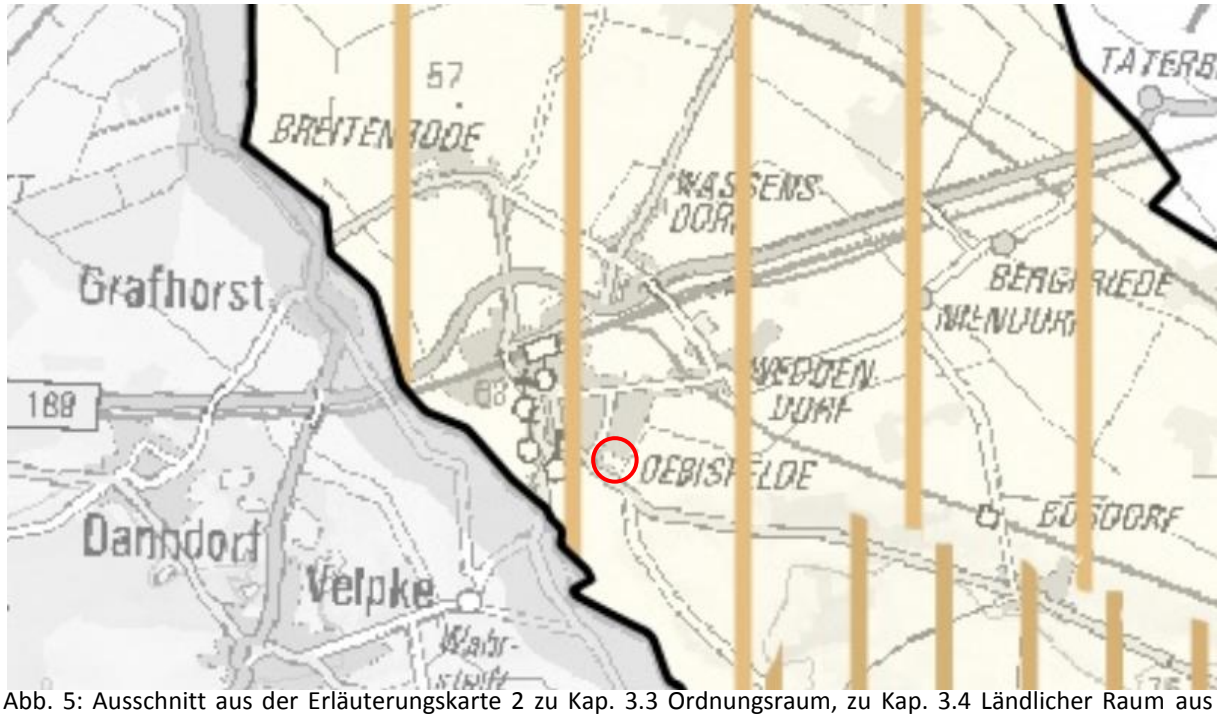

Abb. 5: Ausschnitt aus der Erläuterungskarte 2 zu Kap. 3.3 Ordnungsraum, zu Kap. 3.4 Ländlicher Raum aus dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, 5. Entwurf 23.10.2024, o.M., genordet, Plangebiet innerhalb roter Markierung

Das Planvorhaben kann einerseits von diesen Zuweisungen profitieren und andererseits selbst zur Versorgung der heimischen Bevölkerung und deren Gäste mit den regionalen landwirtschaftlichen Produkten versorgen. Eine gute Versorgung ist ein nicht zu unterschätzender Faktor zur Entwicklung des Tourismus.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet. Südöstlich des Plangebietes ist ein Wassergewinnungsgebiet festgeschrieben wie auch ein Wasserwerk.

Das Plangebiet wird von dieser Festschreibung nicht berührt.

Das Plangebiet befindet sich allerdings in einem durch Verordnung des Landesverwaltungsamtes vom 18.12.2012 festgesetzten Überschwemmungsgebietes „Aller“ von der Landesgrenze Niedersachsen bis Alleringersleben.

Beim Plangebiet handelt es sich um ein bereits existierendes Fachmarktzentrum, welches jetzt neugebaut werden soll, um die modernen, kundengerechten Anforderungen an diese Handelseinrichtung gerecht zu werden.

1.5 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 2173 und 1572 der Flur 4 Gemarkung Oebisfelde. Er hat eine Größe von ca. (13.276 m^2) 1,33 ha.
Die Grenzen des Geltungsbereiches sind aus der beigefügten Planzeichnung ersichtlich.
Das Plangebiet wird umgrenzt:

- Im Norden: durch die Straße „Hinter dem Amtsgericht“, dahinter Wohnbebauung,
- Im Osten: durch die Shell Tankstelle,
- Im Südosten: durch die Niendorfer Straße,
- Im Süden und Südwesten: durch die Magdeburger Straße und
- Im Westen: durch ein Wohngebäude mit Nebengelass und Grünfläche.

Auf dem Plangebiet besteht gegenwärtig ein Fachmarktzentrum mit EDEKA – Lebensmittelvollversorger und weiteren Einzelhandelsunternehmen einschließlich der Nebenanlagen sowie der Parkplatzfläche.

Das Plangebiet befindet sich in keinem Schutzgebiet.

1.6 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für das Gemeindegebiet Oebisfelde liegt mit der Genehmigung vom 22.03.2004 – AZ: 204-21101/OK/073 – und mit der Bekanntmachung vom 22.05.2004 ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor.

Im rechtswirksamen fortgeltenden Flächennutzungsplan ist die vorgesehene Fläche als gemischte Baufläche, als eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sowie als ein Standort für eine Trafostation ausgewiesen.

Die Stadt Oebisfelde-Weferlingen fasste am 25. Januar 2012 den Beschluss zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet unter Berücksichtigung der bisherigen Planungen. Der 3. Entwurf Stand April 2024 wurde am 04.06.2024 durch den Stadtrat der Stadt Oebisfelde-Weferlingen beschlossen und die Begründung, die Kartenwerke, der Umweltbericht und das PVFA-Konzept als Anlagen gebilligt sowie gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung sowie gemäß § 4 Abs. 2 zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

beschlossen. Die Veröffentlichung des Beschlusses erfolgte im Amtsblatt „Der Burgenbote“ Ausgabe 06 vom 20. Juni 2024. Gleichzeitig wurde der Auslegungszeitraum des 3. Entwurfes vom 01.07.2024 bis zum 31.07.2024 veröffentlicht.
Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird sich auf den derzeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet Oebisfelde-Weferlingen beziehen und wird bereits vorbereitet. Wenn die Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplans für das gesamte Gemeindegebiet Oebisfelde-Weferlingen erreicht ist, wird die 2. Änderung des FNP bezogen auf das in Rede stehende Plangebiet erfolgen.
Der Stadtrat der Stadt Oebisfelde-Weferlingen hat dazu den Aufstellungsbeschluss vom . .2025 für die 2. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes bezogen auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ gefasst.

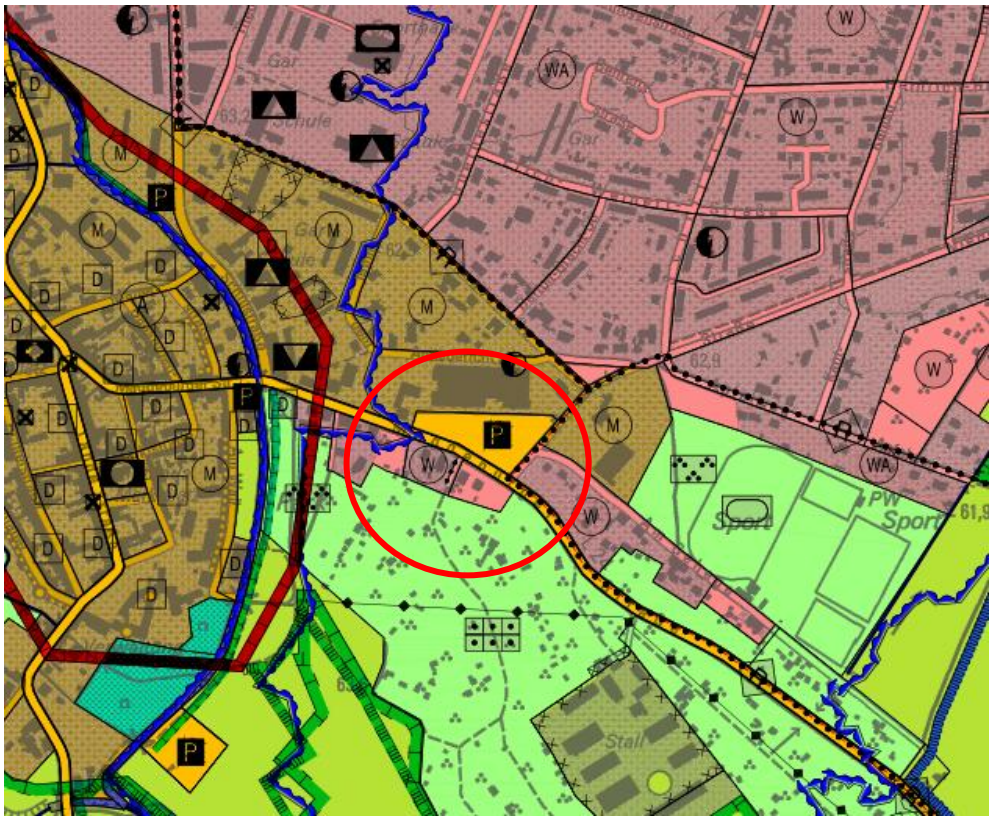

Abb. 6: Ausschnitt aus dem 3. Entwurf Flächennutzungsplan Stadt Oebisfelde-Weferlingen, April 2024, genordet, o.M., Quelle: Planzeichnung 3. Entwurf Flächennutzungsplan Stadt Oebisfelde-Weferlingen, Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH, Plangebiet innerhalb roter Markierung

1.7 Begründung zum Planverfahren nach § 12 BauGB Vorhaben- und Erschließungsplan

Nach § 12 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB besteht aus drei erforderlichen Bestandteilen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der vorhabenbezogene Bebauungsplan sowie der Durchführungsvertrag. Dabei wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Durchführungsvertrag ist nicht Bestandteil des

vorhabenbezogenen Bebauungsplans und muss weder dem Bebauungsplan noch seiner Begründung beigefügt werden.

In der vorliegenden Fassung des Vorentwurfs ist sowohl der vorhabenbezogene Bebauungsplan als auch der Vorhaben- und Erschließungsplan enthalten. Der Durchführungsvertrag, welcher vor dem Satzungsbeschluss bzw. vor der Genehmigungsfassung mit dem Vorhabenträger geschlossen wird, ist nicht Bestandteil der vorliegenden Fassung des Vorentwurfs.

Im dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigefügten Vorhabens- und Erschließungsplan ist das festgesetzte Vorhaben konkret dargestellt. Im vorliegenden Fall: die Grundrisse, Parkflächen und Erschließung. Als Bestandteil der Satzung bzw. der Genehmigungsfassung sind die darin enthaltenen Aussagen bzw. Darstellungen rechtsverbindlich, denn zu diesen im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Maßnahmen verpflichtet sich der Vorhabenträger gemäß § 3a BauGB im Durchführungsvertrag. Alle abweichenden Darstellungen in den eventuell beigefügten weiteren Unterlagen bzw. Gutachten sind nicht verbindlich und stellen lediglich dem Arbeitsstand dar als diese Dokumente erstellt wurden. Vielfach können geänderte Darstellungen im Ergebnis dieser Gutachten und Fachbeiträge entstehen.

2. BEGRÜNDUNG

2.1 Allgemein

(Quelle: EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH vom 11.03.2024)

Auf dem Gelände besteht bereits ein Fachmarktzentrum mit großflächigem EDEKA – Markt Bahrs. Die Gesamtnutzfläche des Fachmarktzentrums beträgt 4.843 m^2, davon Nutzfläche EDEKA 2.233 m^2 und davon die Verkaufsfläche 1.533 m^2. Auf dem Gelände sind zurzeit 145 Stellplätze vorhanden. Die Objektsituation des Marktes entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen zeitgemäßen und attraktiven Einkaufsmarkt.

Mit der vorliegenden Planung werden die Vorrausetzungen für einen zukunftsfähig aufgestellten, kunden- und mitarbeiterfreundlichen Marktes geschaffen, der die Grundversorgung mit nahrungsrelevanten Sortimenten sichert. Dem neuen Fachmarktzentrum mit dem EDEKA – Markt fällt eine grundzentrale Funktion zu, welche durch den geplanten Neubau eines EDEKA-Lebensmittelvollversorgers in der Stadt Oebisfelde“ gesichert wird. Nach dem Neubau wird die Gesamtnutzfläche auf 4.500 m^2 reduziert. Davon entfallen 2.900 m^2 auf den EDEKA-Markt inkl. Backshop und Außensitzbereich und 600 m^2 auf andere Mieter. Die Anzahl der Stellplätze wird sich auf ca. 160 erhöhen.

Beim Plangebiet handelt es sich nicht um eine vollkommene neue Erschließung einer Fläche, sondern um die Schaffung eines Planungs- und Baurechts auf einer bereits als Fachmarktzentrum genutzten Fläche. Sie ist bereits in Nutzung und entsprechend nahezu vollständig versiegelt.

Mit der vorliegenden Planung werden die Voraussetzungen für ein zukunftsfähig aufgestelltes, kunden- und mitarbeiterfreundliches Fachmarktzentrum geschaffen, das z.B. die Grundversorgung mit nahrungsrelevanten Sortimenten sichert. Beim Plangebiet handelt es sich um die Schaffung des Planungs- und Baurechts für ein sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel. Die Fläche ist bereits in Nutzung und entsprechend versiegelt. Das Plangebiet beeinträchtigt aufgrund seiner Lage innerhalb des Siedlungsgefüges nicht die städtebauliche Entwicklung der Stadt Oebisfelde.

Die Fläche gehört zum Innenbereich. Es hat hier seit Jahrzehnten keine landwirtschaftliche und insbesondere keine ackerbauliche Nutzung von Flächen stattgefunden.

2.2 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 2173 befindet sich im Privateigentum. Das Flurstück 1572 gehört der Stadt Oebisfelde. Derzeit wird von der Stadt Oebisfelde-Weferlingen geprüft, ob das Flurstück 1572 an den Vorhabenträger veräußert werden kann. Dieser hat seine Bereitschaft zum Ankauf erklärt. Das Grundstück wird als „Plangebiet“ bezeichnet.

3. BEGRÜNDUNG DER ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

3.1.1 Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 11 Abs. 3 Pkt. 2 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel (SO_{GEH}) festgesetzt.

Die Festsetzung bezieht sich auf die konkrete Nutzung, die gemäß § 11 BauNVO zulässig ist.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)

3.2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8 festgelegt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl 0,8 bedeutet, dass 80 % des jeweiligen Grundstücks von baulichen Anlagen überdeckt werden dürfen. Diese Zahl entspricht dem angegebenen Orientierungswert für Obergrenzen für sonstige Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO. Die Grundflächenzahl entspricht einer dichten Bebauung und demzufolge einem hohen Versiegelungsgrad. Aufgrund des vorgefundenen Bestandes mit einer GRZ von 0,93 wird dem Gebot des sparsamen Verbrauchs von Grund und Boden entsprochen.

Da es sich bei dem Plangebiet um eine stadtkernnahe Lage handelt und durch das Vorhaben auch Parkplätze für die Innenstadt geschaffen werden, ist eine erhöhte Ausnutzung des Grundstückes erforderlich und vertretbar. Die Überschreitungen führen nicht zu Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens, da das Plangebiet bereits derzeit nahezu vollflächig versiegelt ist. Derzeit beträgt die Grundflächenzahl 0,93. Daher ist die Ausnutzung des Grundstückes, mit den vorhandenen Vorbelastungen, wünschenswert.

3.2.2 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3und 4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Stellplätze und Nebenanlagen sowie deren Zufahrten bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,9 zulässig.

Der Festsetzung stehen keine öffentlichen Belange entgegen. Städtebaulich negative Auswirkungen sind aufgrund des derzeitigen Versiegelungsgrades nicht zu erwarten. Im gesamtstädtischen Kontext bedeutet das die Aufwertung eines Standortes sowie eine wirtschaftliche Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur und damit einhergehend auch eine ökologische Stadtentwicklung.

3.2.3 Die maximale Höhe der baulichen Anlagen und der Nebenanlagen wird auf 9,00 m festgesetzt.

3.2.4 Auftragende technische Gebäudeteile wie Lüftungsrohre, Schornsteine, Blitzableiter und Photovoltaikanlagen sind nicht auf die zulässige Höhe anzurechnen.

3.2.5 Im gesamten Sondergebiet gelten für Masten, Pylone, Be- und Entlüftungsanlagen und sonstige technische Anlagen keine Höhenbeschränkungen.

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Höhenfestsetzung ist für die Begrenzung des Eingriffs in das Landschaftsbild relevant. Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert als das senkrechte Maß zwischen den genannten Bezugspunkten, gemessen in der Mitte der geplanten baulichen Anlage und der korrespondierenden Höhe der öffentlichen Erschließungsstraße. Diese Höhenzahl wird in Anlehnung an die umgebende Bebauung festgesetzt.
Bei den in den Festsetzungen aufgeführten technischen und baulichen Anlagen handelt es sich um solche, die der Hauptnutzung dienen. Da diese Anlagen in der Regel funktionsbedingt die

Gebäudeoberkante überschreiten, jedoch weniger raumbedeutsam sind, soll dem Bauherrn mit dieser Festsetzung ein größerer Spielraum eingeräumt werden.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 22, 23 BauNVO)

3.3.1 Es wird keine Bauweise festgesetzt.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, da es sich um den Abriss der bereits bestehenden und den Neubau der Handelseinrichtung handelt. Das Gebäude kann in offener oder geschlossener Bauweise errichtet werden. Negative Auswirkungen sind nicht zu befürchten, da die Bauweise mittelbar durch Baugrenzen festgesetzt wurde. Darüber hinaus gelten die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt.

3.3.2 Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch die Eintragung von Baugrenzen.

3.3.3 Das Errichten von Zaun und Toranlagen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist zulässig. Das Errichten von Zuwegungen, Zufahrten, Nebenanlagen und sonstigen Betriebseinrichtungen, Garagen und Stellplätzen sowie Werbeanlagen ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die weiteren nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

Die Festsetzung, die nicht überbaubare Grundstücksfläche vorwiegend für grüngestalterische Maßnahmen zu nutzen, ist aus Umweltschutzgründen und aus Gründen der erforderlichen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen notwendig.

3.4 Verkehrserschließung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.4.1 Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die öffentliche „Magdeburger Straße“ (Landesstraße L 24) sowie über die öffentliche „Niendorfer Straße“.

3.4.2 Die innere Erschließung richtet sich nach der Anordnung der Gebäude und Parkflächen sowie dem Anlieferverkehr.

Damit hat das Plangebiet einen gesicherten Zugang zu einer öffentlichen Straße.

3.5 Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

3.5.1 V 04 Erhaltung der vorhandenen Gehölzfläche entlang der westlichen Grundstücksgrenze.

3.5.2 M 01 Umpflanzung der vorhandenen Bäume

Fachgerechte Umpflanzung von 8 Laubbäumen in der Niendorfer Straße und 3 Laubbäumen in der Magdeburger Straße inkl. Fertigstellungs-und Entwicklungspflege. Die Umpflanzung ist von einer nachgewiesenen Fachfirma für Baumverpflanzungen durchzuführen.

3.5.3 M 02 Entwicklung einer zusätzlichen Strauchpflanzung

Strauchpflanzungen aus überwiegend einheimischen Straucharten auf den Flächen an der südlichen Plangebietsgrenze. Die Pflanzenauswahl erfolgt nach der Pflanzliste Gebietseigene Gehölze Sachsen-Anhalt (VGK2) Die Pflanzung ist fachgerecht herzustellen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Umsetzung im Zuge der Baumaßnahmen.

Zielbiotop nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt: HHA Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten.

Pflanzqualitäten
Sträucher mind. 3-mal verpflanzt, Sträucher / 3-5 Triebe / Höhe 60-100 cm
3.5.4 Entlang der westlichen, nördlichen und teilweisen östlichen Plangebietsgrenzen sind die Flächen, ausgenommen die Flächen, die mit einer anderen Nutzung belegt sind, mit einem Scherrasen – GSB fachgerecht herzustellen und zu erhalten.

3.6 Artenschutzrechtliche Festsetzungen

3.6.1 V 01 Bauzeitenregelung zum Schutz der Brutvögel und Fledermäuse
Zur Vermeidung des Tötungsverbotes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG muss der Abbruch des Gebäudes nach Beendigung der jeweiligen, artspezifischen Brutzeit der gebäudebrütenden Arten und außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen vorgenommen werden. Demnach kann mit den Arbeiten nicht vor dem 15. November begonnen werden. Um eine Neubesiedlung durch Gebäudebrüter und Fledermäuse im folgenden Frühjahr zu verhindern, müssen die Abbrucharbeiten spätestens bis zum 15. Februar des Folgejahres abgeschlossen sein oder alle artenschutzrelevanten Strukturen für die Tiere unnutzbar gemacht werden.
3.6.2 V 02 Bauzeitenregelung für die Gehölzentnahmen / Vergrämung Freibrüter
Die Baufeldfreimachung darf nur zwischen dem 30.9. und 28.2. durchgeführt werden.
3.6.3 V 03 Schutz des Brutgeschehens der Rauchschwalbe
Ein freier An- und Abflug zu und von den Rauchschwalbennestern muss für die Tiere zu jeder Zeit gewährleistet sein und darf nicht durch das Aufstellen von Gerüsten oder Baufahrzeugen versperrt werden.
3.6.4 MCEF 01 Ersatzlebensraum Haussperling
Ersatz Nistkästen Haussperling
Für den Revierverlust des Haussperlings sind mindestens folgende Ersatzkästen notwendig: 8 x Nistkasten Schwegler Mauersegler-Serie Nr. 272 (1-fach)
Die Nistkästen sind in mindestens drei Metern Höhe an der Süd- und Ostfassade zu installieren, jährlich außerhalb der Brutzeit (März bis September) zu reinigen und dauerhaft zu erhalten.
3.6.5 MCEF 02 Ersatzlebensraum Fledermäuse
Ersatz-Fledermausflachkasten
Es sind mindestens 12 x Fledermausflachkästen Schwegler 1FF oder Hasselfeldt FSPK nach Dr. Nagel 272 notwendig.
Die Nistkästen sind in mindestens in 4 Metern Höhe an den Fassaden zu installieren. Die Anbringung direkt über Türen oder Fenstern ist zu vermeiden.

4. BELANGE DER GEOLOGIE UND DES BERGWESENS

(Vorbehaltlich der Stellungnahmen: Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt, Halle vom . .2025 und Landkreis Börde vom . .2025)

Geologie

(Quelle: Auszüge aus dem Umweltbericht zum Flächennutzungsplan Oebisfelde-Weferlingen Mai 2014)

Die Landschaftsstruktur ist durch glaziale Einflüsse entstanden. Der Raum ist pleistozänisch von der Elster sowie von der Saale-Kaltzeit geprägt. Geologisch spiegelt sich das in flächendeckende Ablagerungen von Niederungssanden wieder. Im Untergrund finden sich Reste der elsterkaltzeitlichen Grundmoräne, darüber liegen elsterkaltzeitliche Nachschütt- und saalekaltzeitliche Vorschüttsande. Der Raum Oebisfelde liegt in der stratigraphischen Einheit „Niederterrassen, Talsand.

Bergbau

Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bergbaugesetzes unterliegen, werden nach dem vorliegenden Kenntnisstand, durch das Plangebiet nicht berührt.

Sollten bei eventuellen Gründungsarbeiten Anzeichen auf das Vorhandensein von bergmännischen Anlagen (Schächte, Lichtlöcher) angetroffen werden, ist das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt umgehend zu informieren.

Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für die Planungsfläche nicht vor.

5. BELANGE DER VERKEHRSERSCHLIESSUNG

(Vorbehaltlich der Stellungnahmen: Kreiswirtschaftsbetrieb Straßenverwaltung v. . .2025; Landkreis Börde v. . .2025; Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt Regionalbereich Nord v. . .2025)

5.1 Fließender Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der, im Süden des Plangebietes in West-Ost-Richtung verlaufenden Magdeburger Straße (L 24) als öffentliche Straße sowie von der östlich des Plangebietes verlaufenden „Niendorfer Straße“. Die Magdeburger Straße ist die Ortsdurchfahrt von Oebisfelde.

Im Auftrag des Vorhabenträgers wurde eine Verkehrsuntersuchung durch die Verkehrs-System Consult Halle GmbH, Halle (Saale), 10.10.2024 durchgeführt. Ziel der Untersuchung war es, den Nachweis von Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität an den Anbindepunkten des in Folge der Erhöhung der Verkaufsfläche des EDEKA-Marktes sich ergebende Quell- und Zielverkehrsbelastung des Areals zu ermitteln. Dafür wurde für die Zufahrt von der „Magdeburger Straße“, für die Zufahrt von der „Niendorfer Straße“ sowie für den Knotenpunkt der genannten Straßen eine Verkehrszählung am 19.06.2024 durchgeführt, um die Tagesbelastung als Grundverkehrsbelastung zu ermitteln. Die untersuchten Anbindungen sowie der Knotenpunkt weisen im Bestand alle eine sehr gute leistungsfähige Verkehrsqualität auf. Darauf aufbauend wurden die Werte für eine erhöhte Verkaufsfläche des Marktes ermittelt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine Erhöhung des induzierten Quell- und Zielverkehrs um täglich insgesamt 780 Kraftfahrzeuge zu erwarten ist. Hierdurch ändert sich die Bewertung von Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität der betroffenen Verkehrsanlagen jedoch nicht signifikant.

Die Verkehrsuntersuchung wird im Verfahren dokumentiert.

5.2 Ruhender Verkehr

Die Stellplätze für die Beschäftigten und Besucher sind auf dem Gelände des sonstigen Sondergebietes zu realisieren.

5.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Oebisfelde wird sowohl vom Schienenpersonennahverkehr wie auch von regional- und landesbedeutsamen Buslinien bedient.

Schienenverkehr

Zwei Kurzstrecken der Bahn:

RB 35 Wolfsburg-Oebisfelde-Gardelegen-Stendal
RE 6/RB 36 Wolfsburg- Oebisfelde-Haldensleben-Barleben-Magdeburg

bedienen die Gemeinde Oebisfelde in einem 60 min Takt vom Montag bis Freitag. Am Samstag, Sonntag und Feiertagen wird bei RB 35 im 120 minütigen und bei RE 6/RB 36 im 60 minütigen Takt gefahren.
Die Entfernung des Bahnhofes Oebisfelde bis zum Plangebiet beträgt ca. 1,25 km.

Busverkehr

Oebisfelde wird durch die Personenverkehrsgesellschaft Altmarkkreis Salzwedel mbH (PVGS) mit den Linien 301 und 311 wie auch von den Verkehrsbetrieben Bechstein GmbH (VBB) mit den Linien 335 und 641 bedient. Es fahren die Linien PVGS 301: Klötze-Oebisfelde; Linie PVGS 311: Klötze-Dannenfeld-Oebisfelde, die Linie VBB 335 Oebisfelde-Volpke-Wolfsburg und die Linie VBB 641: Weferlingen-Oebisfelde-Buchhorst-Frankenfelde. Die Bushaltestellen in Oebisfelde sind Siedlung, Schule, Grundschule, Th.-Müller-Straße und Bahnhof. Die Bushaltestelle Grundschule befindet sich ca. 330 m vom Plangebiet entfernt.

Die ÖPNV - Erreichbarkeit ist mittelbar in ca. 600 m Entfernung zum Plangebiet gewährleistet. Der Standort ist verkehrstechnisch günstig zu erreichen.

6. BELANGE DER STADTTECHNISCHEN ERSCHLIESSUNG

6.1 Trinkwasserversorgung

(Vorbehaltlich der Stellungnahme: Oebisfelder Wasser und Abwasser GmbH v. . .2025)

Die Stadt Oebisfelde wird komplett mit Trinkwasser versorgt. Eine Trinkwasserversorgung für das Plangebiet ist vorhanden.

6.2 Schmutzwasserentsorgung

(Vorbehaltlich der Stellungnahmen: Landkreis Börde v. . .2025, Oebisfelder Wasser und Abwasser GmbH v. . .2025)

Das Plangebiet ist an die öffentlichen Entwässerungsanlagen des Abwasserzweckverbands „Aller-Ohre“, Flechtingen angeschlossen.

6.3 Niederschlagswasserentsorgung

(Vorbehaltlich der Stellungnahmen: Landkreis Börde v. . .2024, Landesamt für Geologie und Bergwesen Halle von . .2025, Oebisfelder Wasser und Abwasser GmbH v. . .2025)

Das Plangebiet ist an einen öffentlichen Regenwasserentsorgungskanal angeschlossen.

Das Niederschlagswasser ist möglichst am Anfallort zu versickern, wenn der Untergrund es zulässt. Es liegen keine Kenntnisse zur Versickerungsunfähigkeit des Bodens vor.

6.4 Löschwasserversorgung

Die Stadt Oebisfelde ist nach § 2 (1) und (2) Nr. 1 des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt für den abwehrenden Brandschutz und die Hilfeleistung in ihrem Gebiet zuständig.
Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschutz eine Löschwassermenge von 96 m³/h über 2 Stunden entsprechend DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 405 (Zahl der Vollgeschosse >1, Geschossflächenzahl 2,4) erforderlich.

6.5 Elektroenergieversorgung

(Vorbehaltlich der Stellungnahmen: 50Hertz Transmission GmbH Berlin v. . .2025 und LSW Netz GmbH & Co. KG v. . .2025)

Das Plangebiet ist am Netz der Elektroenergieversorger angeschlossen.

6.6 Gasversorgung

(Vorbehaltlich der Stellungnahmen: LSW Netz GmbH & Co. KG v. . .2025, GDMcom Leipzig v. . .2025)

Bezüglich der Gasversorgung liegen keine gesicherten Kenntnisse vor.

6.7 Fernmeldeversorgung

(Vorbehaltlich der Stellungnahmen: Deutsche Telekom Technik GmbH Magdeburg v. . .2025, DNS:Net Internet Service GmbH v. . .2025, Bundesnetzagentur Bonn v. . .2025)

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH. Das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom ist nach heutigem Stand ausgebaut.
Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten.

6.8 Müll- und Abfallentsorgung

(Vorbehaltlich der Stellungnahme: Kommunalservice Landkreis Börde AöR v. . .2025,)

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfallentsorgungsfirmen im Auftrag des Landkreises Börde auf der Grundlage der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen in der geltenden Fassung.

Die bei den eventuellen Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind einer Verwertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist (§ 7 Abs.2, 4 KrWG). Die Abfälle, die nicht verwertet werden, sind nach den Grundsätzen der gemeinwohlverträglichen Abfallbeseitigung zugelassenen Entsorgungsanlagen anzudienen (§ 15 Abs. 1 und 2, § 28 Abs. 1 KrWG). Abfälle zur Verwertung sowie zur Beseitigung sind getrennt zu halten und zu behandeln, es gilt das Vermischungsverbot (§ 9 u. § 15 Abs. 3 KrWG).

Für die Verwertung mineralischer Abfälle sind die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln“ (LAGA M 20) zu beachten.

Die Abfallentsorgung des Plangebietes ist gesichert.

7. BELANGE DES BODENSCHUTZES

(Vorbehaltlich der Stellungnahmen: Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Halle v. . .2025; Landkreis Börde v. . .2025; Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt, Halle von . .2025)

§ 1 des Ausführungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes Bodenschutzgesetz [Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA)] vom 05.12.2019 (GVBl. LSA S.

946)] in der derzeit geltenden Fassung beinhaltet als Vorsorgegrundsatz den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, wobei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Bei Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden infolge Versiegelung sind geeignete Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen vorzusehen. Versiegelung, Verlust oder anderweitige Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ist nur durch Maßnahmen auszugleichen, die eine Sicherung oder Verbesserung der Funktionen des Bodens gemäß § 2 BBodSchG darstellen. Solche Maßnahmen könnten beispielsweise darin bestehen, vorhandene inner- oder außerhalb des Plangebietes liegende versiegelte Flächen zu entsiegeln, oder in landwirtschaftlicher Nutzung verbleibende Bodenflächen in ihrer Funktionserfüllung zu sichern durch Anlage von Baumreihen zur Verminderung der Winderosion. Linienförmige Anpflanzungen, vor allem, wenn sie quer zur Hauptwindrichtung angelegt werden, sind wichtige Bestandteile des strukturierten Winderosionsschutzes. Auf diese Weise lässt sich die Bodenfunktionsbeeinträchtigung auf den zu bebauenden Flächen ausgleichen durch Bodenfunktionssicherung auf den in landwirtschaftlicher Nutzung verbleibenden Flächen infolge stärkeren Erosionsschutzes. Diese Maßnahme ist außerdem geeignet zur Strukturierung der Landschaft.

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Nach dem vorliegenden Kenntnisstand ist das Plangebiet nicht von einer Altlastverdachtsfläche im Sinne von § 2 Abs. 6 des Gesetzes zum Schutz des Bodens – Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBL. I, S. 306) betroffen.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine bereits bebaute und zum Großteil versiegelte Fläche, d. h. es steht hier schon eine EDEKA-Handelseinrichtung, welche umgebaut wird, um die heutigen Anforderungen und Kundenbedürfnissen zu entsprechen.

8. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES

(Vorbehaltlich der Stellungnahme: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Halle v. . .2025)

Im Bereich des Plangebietes befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand kein archäologisches Kulturdenkmal (gem. DenkmSchG LSA § 2,2).

Grundsätzlich gelten aber für alle Erdarbeiten die Bestimmungen des § 9 Abs. (3) DenkmSchG. Diese besagen: wer bei Arbeiten oder anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind, hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Bodeneingriffen archäologische Kulturdenkmale angetroffen werden. Die ausführenden Betriebe sind über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren. Nach § 9,3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o. g. Landesamt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

9. BELANGE DES GEWÄSSERSCHUTZES

(Vorbehaltlich der Stellungnahmen: Landkreis Börde v. . .2025, Untere Abfallbehörde des Landkreises Börde v. . .2025 und Unterhaltungsverband „Obere Ohre und Aller“ Oebisfelde v. . .2025)

Gemäß § 2 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt ist jedermann verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können (auch Grundwasser), die nach Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten.

Das Plangebiet befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet. Im Planungsbereich befinden sich keine Gewässer 2. Ordnung. Durch die Errichtung und den Betrieb gewerblicher Anlagen sind keine schädlichen Auswirkungen auf das Sickerwasser zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich in einem durch Verordnung vom 18.12.2012 festgesetzten Überschwemmungsgebiet „Aller“.
Die „Aller“ fließt im westlichen Gemeindegebiet der Stadt Oebisfelde mit Nord-Südverlauf. Von einem Aller – Hochwasser sind große Teile der Stadt Oebisfelde, vor allem im östlichen Bereich betroffen.

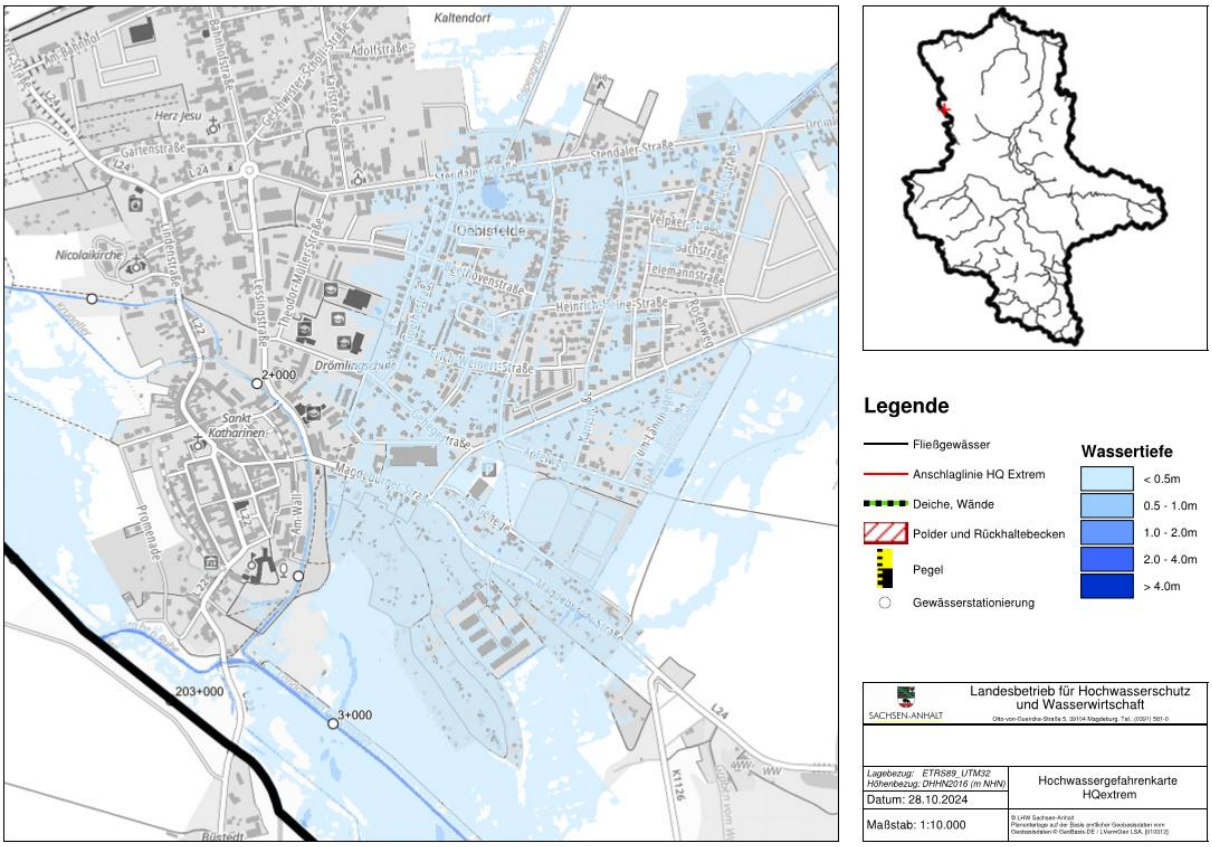

Abb. 7: Hochwassergefahrenkarte HQextrem, Stadtgebiet Oebisfelde, Quelle: Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt, o.M., genordet, Auszug vom 28.10.2024

Ein HQextrem bezeichnet einen Hochwasserabfluss, der ca. der 1,5-fachen Abflussmenge eines HQ100 entspricht.
Die Karte zeigt an, dass im Plangebiet eine Wassertiefe von < 0.5 m eintreten kann. Die Hochwassergefahrenkarte für ein HQ100 (Ein HQ100 bezeichnet einen Hochwasserabfluss, der im statistischen Mittel einmal in 100 Jahren erreicht oder überschritten wird.) sieht ähnlich aus. Die angegebene Wassertiefe entspricht dem HQextrem.

Bei einem HQ10, einem Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit, ist die Fläche des Plangebietes nicht betroffen.
Im 3. Entwurf des Flächennutzungsplanes des Stadt Oebisfelde-Weferlingen liegt das Plangebiet innerhalb der Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses.
Gemäß den Ausführungen des 3. Entwurfes des FNP können zur Sicherung der historischen Innenstadt, westlich des Plangebietes, je nach Recherchen Schutzmaßnahmen, wie z.B. Deicherhöhungen sinnvoll sein. „Da die Gemarkungsgrenze in der Mitte der Aller liegt, besteht hier der Bedarf einer länderübergreifenden Regelung und Förderung. Dazu wurde bereits ein Konzept in Auftrag gegeben, welche sich mit Hochwasser Schutzmaßnahmen entlang der Aller befasst. Dazu werden Fördermöglichkeiten geprüft. Ziel ist es die Hochwasserrisiken insbesondere für die Altstadt und umliegende Bereiche, durch entsprechende Maßnahmen zu minimieren und eine Neubewertung zu erreichen, damit die vorhandene Bebauung erhalten bleibt und eine weitere Entwicklung der Stadt ermöglicht werden kann.“ (3. Entwurf 2024 Flächennutzungsplan Stadt Oebisfelde-Weferlingen, Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH, April 2024)

Gemäß des Baugesetzbuchs ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich, in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt; die zuständige Behörde kann unter bestimmten Voraussetzungen Ausnahmen zulassen. Diese Ausnahmen sind im Wasserhaushaltsgesetz § 78 Bauliche Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete ausgeführt.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine bereits bebaute und zum Großteil versiegelte Fläche. Das vorhandene Fachmarktzentrum soll neugebaut werden, um den heutigen Anforderungen und Kundenbedürfnissen gerecht zu werden.
Auf dem Gelände besteht bereits seit mindestens 25 Jahren ein Fachmarktzentrum mit einer EDEKA-Handelseinrichtung und mit den dazugehörigen Parkplatzflächen und Anlieferzonen.

Das Plangebiet liegt im Innenbereich im Süden der Stadt Oebisfelde und östlich der historischen Innenstadt. Die „Aller“ verläuft ca. 800 m südwestlich des Plangebietes. Es ist keine neue Erschließung. Das Gebäude des geplanten Lebensmittelmarktes nimmt eine ähnlich große Grundfläche ein, wie das bestehende Gebäude. Somit entstehen keine veränderten Bedingungen für den Wasserstand und den Hochwasserabfluss. Der bestehende Hochwasserschutz wird nicht beeinträchtigt. Es geht nicht mehr Rückhalteraum verloren, als es bisher der Fall ist. Eine Gefährdung von Leben, erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden sind nicht zu erwarten. Die Auswirkungen auf das Umfeld / auf die Nachbarschaft werden ebenfalls durch den Ersatzneubau nicht nachteilig verändert, da keine Erweiterung des Gebäudes geplant ist.

Somit kann die zuständige Wasserbehörde auf Antrag und Nachweisführung durch den Antragsteller das Vorhaben zulassen, wenn die angeführten Punkte berücksichtigt und das Bauvorhaben hochwasserangepasst ausgeführt wird.

Es sind auch keine Auslöseschwellen sowie Grundwasser-Messstellen durch die zuständige Behörde festgelegt worden.

10. BELANGE DES BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZES

(Vorbehaltlich der Stellungnahme: Landkreises Börde v. . .2025)

Brandschutz

Die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr sind zu berücksichtigen. Dies trifft im Besonderen auf die Bereiche der Zufahrten zu.

Aus der Sicht des Brandschutzes sind folgende Hinweise zu berücksichtigen:

- In Anlehnung an die DIN 14095 ist für das Sondergebiet ein Feuerwehrplan zu erstellen und mit dem Amt für Brand- u. Katastrophenschutz und Rettungswesen („BKR“) abzustimmen.
- Die Zufahrtsmöglichkeit für die Feuerwehr zu der Anlage ist jederzeit zu gewährleisten. Der Einbau einer Feuerwehrschließung ist mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Die Stadt Oebisfelde-Weferlingen ist nach § 2 (1) und (2) Nr. 1 des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt für den abwehrenden Brandschutz und die Hilfeleistung in ihrem Gebiet zuständig. Dazu ist auch insbesondere die Einhaltung des Zeitkriteriums nach § 2 Abs. 2 BrSchG durch die örtlich zuständige Feuerwehr zu gewährleisten. Durch die Stadt Oebisfelde-Weferlingen ist zu prüfen, ob sich durch Maßnahmen Änderungen oder Anpassungen in der für die Freiwillige Feuerwehr erlassenen Alarm- und Ausrückeordnung (AAO) ergeben. Sollten in dieser AAO überörtliche Kräfte enthalten sein, so sind diese ebenso einzubeziehen.

Es ist ein gewaltloser Zugang für die Feuerwehr sicher zu stellen. Dies hat durch eine amtliche Schließung der Feuerwehr zu geschehen. Dazu ist sich mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Börde abzustimmen. Die Erreichbarkeit von Anlagenteilen, die weiter als 50 m vom öffentlichen Verkehrsraum entfernt liegen, ist über eine Feuerwehrzufahrt sicherzustellen. Konkret dürfen sich Anlagenteile nicht weiter als 50 m von der nächsten Fläche für die Feuerwehr oder vom öffentlichen Verkehrsraum entfernt befinden. Die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr ist zu beachten. Aufgrund der vorgesehenen Größe des Plangebietes ist nachzuweisen, dass in einer Entfernung von maximal 300 m zum Objekt mindestens 96 m^3/h (entspricht 1.600 l/min) Löschwasser über zwei Stunden zur Verfügung stehen.

Katastrophenschutz

Nach bisherigen Erkenntnissen ist das Plangebiet nicht als Fundort für Kampfmittel bekannt.

Der Fund von Kampfmitteln jeglicher Art kann nie ganz ausgeschlossen werden. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass auf Grund von ständigen Aktualisierungen die Beurteilung von Flächen bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

Zuständig für die Aufgaben nach der Gefahrenabwehrordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) von 20.04.2015 GVBl. LSA S. 167 sind gemäß § 8 Nr. 1 und 2 die Landkreise, die kreisfreie Stadt Dessau sowie jeweiligen Polizeidirektionen anstelle der kreisfreien Städte Halle und Magdeburg.

Sollten bei Erschließungsarbeiten Kampfmittel aufgefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend das Ordnungsamt bzw. die integrierte Leitstelle des Landkreises Börde oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren. Alle weiteren Schritte erfolgen dann von dort aus.

11. BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES

(Vorbehaltlich der Stellungnahmen: Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Halle, Referat Immissionsschutz v. . .2025, Landkreis Börde v. . .2025)

Gemäß DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – Blatt 1 sind für sonstige Sondergebiete folgende Schallschutzimmissionswerte einzuhalten bzw. zu unterschreiten:

tags 45-65 dB(A) und nachts 35-65 dB(A)

Das Plangebiet wird umgrenzt:

- Im Norden: durch die Straße „Hinter dem Amtsgericht, dahinter Wohnbebauung,
- Im Osten: durch die Shell Tankstelle,
- Im Südosten: durch die Niendorfer Straße,
- Im Süden und Südwesten: durch die Magdeburger Straße und
- Im Westen: durch ein Wohngebäude mit Nebengelass und Grünfläche.

Die einzige Schallbelastung konnte durch den Verkehr auf der Magdeburger bzw. Niendorfer Straße vermutet werden. Bisher gibt es keine Hinweise, dass durch den Verkehr auf diesen Straßen eine große Beeinträchtigung des vorhandenen Betriebs verursacht wurde.

Die innere Erschließung dient dem betrieblichen Verkehr sowie dem Kundenverkehr. Die Frequenz des An- und Auslieferverkehrs bleibt überschaubar.

Es kann davon ausgegangen werden, dass der Immissionsschutz gewährleistet ist und dass die obengenannten Werte eingehalten werden.

12. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

(Vorbehaltlich der Stellungnahme: Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte Wanzleben-Börde v. . .2025)

Belange der Landwirtschaft sind nicht betroffen, da das Gelände landwirtschaftlich nicht genutzt wurde.

13. BELANGE DES NATUR- UND UMWELTSCHUTZES

13.1 Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besteht aus den Flurstücken 2173 und 1572, Flur 4 der Gemarkung Oebisfelde. Er hat eine Größe von 13.276 m² (ca. 1,33 ha).

Das Plangebiet wird umgrenzt:

- Im Norden: durch die Straße „Hinter dem Amtsgericht, dahinter Wohnbebauung,
- Im Osten: durch die Shell Tankstelle,
- Im Südosten: durch die Niendorfer Straße,
- Im Süden und Südwesten: durch die Magdeburger Straße und
- Im Westen: durch ein Wohngebäude mit Nebengelass und Grünfläche.

Auf dem Gelände besteht bereits ein Fachmarktzentrum mit großflächigem Einzelhandel inkl. Bäckerei – Café sowie Einzelhandelsflächen (KiK, Fauna Apotheke, Ernstings family, Oebis Reiseservice, Änderungsschneiderei, Panda China Thai Spezialität).

Beim Plangebiet handelt es sich nicht um eine vollkommene neue Erschließung eines Standortes, sondern um die Schaffung eines Planungs- und Baurechts auf einer bereits als Fachmarktzentrum

genutzten, innerstädtischen Fläche. Sie ist bereits in Nutzung und entsprechend großflächig versiegelt.

Die Fläche im Innenbereich ist durch die bisherige Nutzung vorbelastet und aufgrund der vorhandenen baulichen Einrichtung wirtschaftlich weniger wertvoll ist.

Mit der vorliegenden Planung wird also nicht ein bislang ungenutzter oder unberührter Standort in Anspruch genommen, sondern eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gesichert, die die wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt, eine menschenwürdige Umwelt sichert und die natürlichen Lebensgrundlagen schützt und entwickelt.

Der Umweltbericht führt aus:
Der Bebauungsplan "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" dient der Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Fläche und damit der Innenentwicklung. Die Größe des innerstädtischen Grundstückes ist für den Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches nicht ausreichend. Durch die Neuordnung der Funktionsflächen kommt es zu einer geringfügigen Entsiegelung von Flächen, der Anteil der Vegetationsflächen erhöht sich gegenüber dem aktuellen Bestand.

Erholungsgebiete und Erholungsinfrastruktur werden nicht beeinträchtigt. Schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf das Schutzgut Mensch treten nicht auf.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die vorhandenen Siedlungsstrukturen beeinflusst. Durch die Errichtung des Ersatzneubaus für den Einzelhandelsbetrieb findet keine weitere technische Überprägung statt. Die baulichen Anlagen orientieren sich in ihrer Höhe an den umgebenden Gebäuden. Die Baum-Strauchpflanzung entlang der Grundstücksgrenzen dient neben der Funktion als Sichtschutz auch vielen Arten als Lebens-und Nahrungsraum.

Nach der Realisierung der Planung sowie der Berücksichtigung aller Minimierungs-/ Vermeidungsmaßnahmen kann man davon ausgehen, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben.

13.2 Artenschutz
(Quelle: Umweltbericht Stadt Oebisfelde-Weferlingen – Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“, Dipl.-Ing. Katrin Schube, Magdeburg, Dezember 2024 und Artenschutzrechtliche Untersuchung in Hinblick auf die Artengruppen der Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien, FAUNISTA Artenschutzbüro, Groß Kreutz, 19.09.2024)

Bei der Untersuchung wurden Nester der Ringeltaube an der Nordfassade, des Hausrotschwanzes unterhalb des Dachüberstandes am östlichen Gebäudeteil und des Haussperlings an der Südfassade des Einkaufszentrums vorgefunden. Das Vorhaben führt demnach zum Verlust der nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten der genannten Arten.

Für die Beseitigung der Niststätten des Hausrotschwanzes und des Haussperlings sind jeweils artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich. Diese sind bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Börde einzuholen.

Die in den Grünstreifen vorhandenen Gehölze wurden ohne Befund untersucht. Es besteht jedoch eine potentielle Nutzung durch Freibrüter. Die Baumaßnahmen können eine erhebliche Störung während der Brutzeit gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG auslösen.

Unterhalb des Daches der angrenzenden Tankstelle wurden mehrere geschützte Niststätten von Rauchschwalben mit aktuellen Besatz und Bruttätigkeit festgestellt. Spuren von Nestbauversuchen fanden sich u.a. auch an der Ostfassade des Einkaufsmarktes. Die Baumaßnahmen können eine erhebliche Störung während der Brutzeit gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG auslösen.

Eine Untersuchung hinsichtlich des Vorhandenseins von Fledermäusen verlief ohne Befund. Jedoch weist das Gebäude Strukturen auf, die sich potentiell als Fledermausquartiere eignen können. Daher wird auf Grundlage der positiven Potentialeinschätzung das sog. Worst-Case-Szenario zur Anwendung gebracht.

Hinsichtlich des Vorkommens von Zauneidechsen im Plangebiet kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der Art der Flächenausbildungen, der Störfaktoren und der Isolierung durch befestigte Flächen, hier kein potentieller Lebensraum für Zauneidechsen vorliegt und mit hinreichender Sicherheit ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann.

Aus den Untersuchungen resultieren Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen in Bezug auf die Freibrüter, Gebäudebrüter und Fledermäuse sowie auf die Rauchschwalbe.

Bei Einhaltung der formulierten Maßnahmen können die Bedingungen zur Erteilung von Artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigungen nach § 45 abs. 7 BNatSchG geschaffen und ein Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG vermieden werden.

13.3 Umweltbericht

(Quelle: Umweltbericht Stadt Oebisfelde-Weferlingen – Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“, Dipl.-Ing. Katrin Schube, Magdeburg, Dezember 2024)
Mit dem Umweltbericht wird der Verpflichtung gem. §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB Rechnung getragen.

Die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Im Umweltbericht werden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Planung ermittelt und dargestellt. Schwerpunkt der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet ist sind die Entfernung der vorhandenen Vegetationsstrukturen, die Umpflanzung der Bäume sowie die Beseitigung der Fortpflanzungs-und Ruhestätten von Haussperlingen und Fledermäusen.

Im Rahmen der Gesamtbeurteilung des Eingriffs sollen die durch das Bauvorhaben hervorgerufenen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen unter Berücksichtigung ihrer Vermeidbarkeit zusammenfassend betrachtet, Konfliktpunkte benannt und die Ausgleichbarkeit der unvermeidlichen Beeinträchtigungen dargelegt werden. Ziel ist es die voraussichtlichen biotischen und abiotischen Umweltauswirkungen der Bauleitplanung zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten (gem. § 2 (4) BauGB).

Mit der artenschutzrechtlichen Prüfung werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1) i.V.m. (5) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hinsichtlich der gemeinschaftlichen geschützten Arten (Anhang IV der europäischen Richtlinie 92/43/EWG – FFH-RL sowie den europäischen Vogelarten), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt und falls nötig, die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 (7) BNatSchG geprüft.

Die Biotoptypenbewertung erfolgt auf der Grundlage der Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt Gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 - 42.2-22302/2.

Im Plangebiet kommt es durch die Neuordnung der Flächen in der gesamten Betrachtung zu einer Verringerung der versiegelten Flächen, was die Bilanz positiv beeinflusst. Durch die Anpflanzung von Strauchflächen und die Umpflanzung der 11 vorhandenen Bäume kann der Eingriff innerhalb des Plangebietes vollständig ausgeglichen werden.

Im Geltungsbereich befinden sich keine nach § 22 NatSchG LSA geschützten Biotope.

Es erfolgt eine Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile sowie eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen mit einer Gliederung hinsichtlich der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Kima und Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter. Weiterhin werden die Wechselwirkungen zwischen den angeführten Schutzgütern untersucht.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit dem geplanten Vorhaben geringe Beeinträchtigungen auf einzelne Schutzgüter nicht auszuschließen sind. Durch gezielte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen können die Beeinträchtigungen reduziert werden. Erhebliche Beeinträchtigungen auf die einzelnen Schutzgüter lassen sich nicht prognostizieren.

Es werden Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen aufgeführt, die die Eingriffsintensität in Natur und Landschaft reduzieren und ein vorausschauendes Planen des Bauvorhabens ermöglichen.

14. FLÄCHENBILANZ

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Fläche in m²	Prozentanteil
1.	Überbaubare Fläche	11.948	90
2.	Nicht überbaubare Fläche / Fläche für grünordnerische Festsetzungen	1.328	10
	Insgesamt	**13.276**	**100,00**

Tab. 1: Flächenbilanz

15. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG (wird im weiteren Verfahren ergänzt)

(Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB)

Auf dem in privater Hand befindlichen Gelände besteht bereits ein Fachmarktzentrum mit großflächigem Einzelhandel inkl. Bäckerei – Café sowie Einzelhandelsflächen (KiK, Fauna Apotheke, Ernstings family, Oebis Reiseservice, Änderungsschneiderei, Panda China Thai Spezialitäten). Die Objektsituation des Marktes entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen zeitgemäßen und attraktiven Einkaufsmarkt.

Mit der vorliegenden Planung werden die Vorrausetzungen für ein zukunftsfähig aufgestelltes, kunden- und mitarbeiterfreundliches Fachmarktzentrum geschaffen, das z.B. die Grundversorgung mit nahrungsrelevanten Sortimenten sichert. Beim Plangebiet handelt es sich um die Schaffung des Planungs- und Baurechts für ein sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel. Die Fläche ist

bereits in Nutzung und entsprechend versiegelt. Es wird keine neue bzw. unerschlossene zusätzliche Fläche in Anspruch genommen.

Das Plangebiet beeinträchtigt aufgrund seiner Lage außerhalb des Siedlungsgefüges nicht die städtebauliche Entwicklung der Stadt Oebisfelde. Das Areal ist bereits besetzt und bietet keine günstigen Standortbedingungen für eine andere bauliche oder sonstige städtebauliche Nutzung.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die dafür erforderlichen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen. Der Eingriff wurde nach dem im Land Sachsen-Anhalt geltenden Modell berechnet.

16. QUELLENNACHWEIS

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. I Nr. 323)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I, S. 306),
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der amtlichen Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, Nr. 51, S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist
- Naturschutzgesetz Land Sachsen - Anhalt (NatSchG LSA), vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)
- Wassergesetz für das Land Sachsen – Anhalt (WG LSA), vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492) zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07. Juli 2020 (GVBl. LSA S. 372, 374),
- Landeswaldgesetz Sachsen – Anhalt (LWaldG LSA), Gesetz zur Erhaltung und Bewirtschaftung des Waldes, zur Förderung der Forstwirtschaft sowie zum Betreten und Nutzen der freien Landschaft im Land Sachsen-Anhalt vom 25. Februar 2016 (GVBl. LSA S. 77), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.07.2024 (GVBl. LSA S. 196)
- Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) zum Bundes-Bodenschutzgesetz vom 2. April 2002; GVBl. LSA S. 214, § 8 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Dezember 2019, GVBl. LSA S. 946),
- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (GVBL. LSA 2011, S. 160) in Kraft getreten am 12. März 2011
- Erster Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes des Landes Sachsen-Anhalt am 22.12.2023 von der Landesregierung beschlossen und zur Beteiligung der öffentlichen Stellen und der Öffentlichkeit freigegeben, öffentliche Auslegung im Zeitraum 29. Januar 2024 bis einschließlich 12. April 2024
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, 5. Entwurf, beschlossen zur Auslegung und Trägerbeteiligung am 23.10.2024 durch die Regionalversammlung der Regionalen Gemeinschaft Magdeburg (Beschluss RV 13/2024)
- Sachlichen Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge/Großflächiger Einzelhandel im Planungsregion Magdeburg, 16.04.2024
- Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt 1994, Landesamt für Umweltschutz Sachsen – Anhalt,
- Stadt Oebisfelde, Flächennutzungsplan 2004 (Planzeichnung),
- Stadt Oebisfelde-Weferlingen, Umweltbericht zum Flächennutzungsplan 2014,

- 3. Entwurf Flächennutzungsplan „Stadt Oebisfelde-Weferlingen“, Stand April 2024, Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH, Gardelegen
- Umweltbericht zum 3. Entwurf Flächennutzungsplan „Stadt Oebisfelde-Weferlingen“, Stand April 2024, Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH, Magdeburg
- https://lau.sachsen-anhalt.de
- https:// lvwa.sachsen-anhalt.de
- https://mule.sachsen-anhalt.de
- Google Bibliotheken und Google Earth,
- Diverse Websites des Landes Sachsen-Anhalt.