Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel"

Planteil Teil A - Planzeichnung

Planzeichenerklärung
gem. Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO

SO_{GEH} — Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 3 Pkt. 2 BauNVO)
Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl
max. 9,00 m ü. Höhe OK Gelände — Höhe der baulichen Anlage

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweck: private Verkehrsfläche

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen Für Maßnahmen zum Schutz Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Flurstück

2173 — Flurstücksnummer

2 — Bemaßung

Zufahrt

Art der baul. Nutzung | GRZ
max. Höhe der baulichen Anlage
Erklärung der Nutzungsschablone

Planteil Teil B - Textteil

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)
Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel (SO_{GEH}) festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)
2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8 festgelegt.
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.
2.3 Die maximale Höhe der baulichen Anlagen und der Nebenanlagen wird auf max. 9,00 m über OK Gelände festgesetzt.
2.4 Auftragende technische Gebäudeteile wie Lüftungsrohre, Schornsteine, Blitzableiter und Photovoltaikanlagen sind nicht auf die zulässige Höhe anzurechnen.
2.5 Im gesamten Sondergebiet gelten für Masten, Pylone, Be- und Entlüftungsanlagen und sonstige technische Anlagen keine Höhenbeschränkungen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 22, 23 BauNVO)
3.1 Es wird keine Bauweise festgesetzt.
3.2 Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch die Eintragung von Baugrenzen.
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.

4. Verkehrserschließung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
4.1 Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die öffentliche „Magdeburger Straße" (Landesstraße L 24) sowie über die öffentliche „Niendorfer Straße".
4.2 Die innere Erschließung richtet sich nach der Anordnung des Gebäudes und Parkflächen sowie dem Anlieferverkehr.

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)
5.1 V 04 Erhaltung der vorhandenen Gehölzfläche entlang der westlichen Grundstücksgrenze.
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.
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
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.

6. Artenschutzrechtliche Festsetzungen
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.
6.2 V 02 Bauzeitenregelung für die Gehölzentnahmen / Vergrämung Freibrüter
Die Baufeldfreimachung darf nur zwischen dem 30.9. und 28.2. durchgeführt werden.
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.
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.
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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Oebisfelde-Weferlingen hat in seiner Sitzung am 13.06.2023 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" im OT Stadt Oebisfelde der Stadt Oebisfelde-Weferlingen gefasst.
Der Beschluss ist gemäß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich im Mitteilungsblatt der Stadt Oebisfelde-Weferlingen Der Burgenbote, Jahrgang 15, Nummer 05 vom 22. Juni 2023 bekannt gemacht worden.

Oebisfelde-Weferlingen, den

Siegel Bürgermeister

2. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" im OT Stadt Oebisfelde der Stadt Oebisfelde-Weferlingen und der Begründung einschließlich des Umweltberichtes, der Artenschutzrechtlichen Untersuchung und der Verkehrsuntersuchung in der Fassung Dezember 2024 in Dienträumen der Stadt Oebisfelde-Weferlingen vom . .2025 bis . .2025 frühzeitig unterrichtet worden. Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich im Mitteilungsblatt der Stadt Oebisfelde-Weferlingen Der Burgenbote, Jahrgang 16, Nummer … vom ……2025 bekannt gemacht.

Oebisfelde-Weferlingen, den

Siegel Bürgermeister

3. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom . .2025 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" im OT Stadt Oebisfelde der Stadt Oebisfelde-Weferlingen einschließlich der Begründung und der Begründung einschließlich des Umweltberichtes, der Artenschutzrechtlichen Untersuchung und der Verkehrsuntersuchung in der Fassung Dezember 2024 aufgefordert worden.

Oebisfelde-Weferlingen, den

Siegel Bürgermeister

4. Der Stadtrat der Stadt Oebisfelde-Weferlingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am . .2025 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" im OT Stadt Oebisfelde der Stadt Oebisfelde-Weferlingen, Fassung …… .2025 beschlossen, die Begründung einschließlich des Umweltberichts, der Artenschutzrechtlichen Untersuchung und der Verkehrsuntersuchung gebilligt und den Entwurf Fassung …… .2025 einschließlich der Begründung, des Umweltberichts, der Artenschutzrechtlichen Untersuchung und der Verkehrsuntersuchung für die Dauer eines Monats zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Oebisfelde-Weferlingen, den

Siegel Bürgermeister

5. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom . .2025 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" im OT Stadt Oebisfelde der Stadt Oebisfelde-Weferlingen einschließlich der Begründung, des Umweltberichts, der Artenschutzrechtlichen Untersuchung und der Verkehrsuntersuchung Fassung…… .2025 aufgefordert worden.

Oebisfelde-Weferlingen, den

Siegel Bürgermeister

6. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" im OT Stadt Oebisfelde der Stadt Oebisfelde-Weferlingen, Fassung…… .2025, bestehend aus Planzeichnung und Begründung einschließlich des Umweltberichtes sowie der Artenschutzrechtlichen Untersuchung und der Verkehrsuntersuchung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .2025 bis einschließlich .2025 im Internet sowie zusätzlich während der Öffnungszeiten in den Diensträumen der Stadt Oebisfelde-Weferlingen öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Mitteilungsblatt der Stadt Oebisfelde-Weferlingen Der Burgenbote, Jahrgang 16, Nummer … vom ……2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Oebisfelde-Weferlingen, den

Siegel Bürgermeister

7. Der Stadtrat der Stadt Oebisfelde-Weferlingen hat in seiner Sitzung am .2025 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Behörden, der Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und der Bürger abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Oebisfelde-Weferlingen, den

Siegel Bürgermeister

8. Der Stadtrat der Stadt Oebisfelde-Weferlingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am . .2025 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" im OT Stadt Oebisfelde der Stadt Oebisfelde-Weferlingen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen und die Begründung einschließlich des Umweltberichts und der Artenschutzrechtlichen Untersuchung sowie der Verkehrsuntersuchung gebilligt.

Oebisfelde-Weferlingen, den

Siegel Bürgermeister

9. Die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" im OT Stadt Oebisfelde der Stadt Oebisfelde-Weferlingen bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) und die Begründung einschließlich des Umweltberichts und der Artenschutzrechtlichen Untersuchung sowie der Verkehrsuntersuchung wird hiermit ausgefertigt.

Oebisfelde-Weferlingen, den

Siegel Bürgermeister

10. Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" im OT Stadt Oebisfelde der Stadt Oebisfelde-Weferlingen und die Begründung einschließlich des Umweltberichts und der Artenschutzrechtlichen Untersuchung sowie der Verkehrsuntersuchung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Mitteilungsblatt der Stadt Oebisfelde-Weferlingen Der Burgenbote, Jahrgang 16, Nummer … vom ……2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Oebisfelde-Weferlingen, den

Siegel Bürgermeister

Übersichtsplan, genordet, o.M.,
Quelle: google earth, Auszug vom 30.05.2024

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. 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)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 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)
- **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 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)
- **Hauptsatzung** der Stadt Oebisfelde-Weferlingen in der aktuellen Fassung

PRÄAMBEL
Satzung der Stadt Oebisfelde -Weferlingen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" im OT Stadt Oebisfelde.

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und der §§ 8 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023, wird durch Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Oebisfelde-Weferlingen und nach öffentlicher Bekanntmachung folgende Satzung über das Gebiet „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" Stadt Oebisfelde-Weferlingen OT Stadt Oebisfelde, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) erlassen.

Teil A Planzeichnung Maßstab 1:500
Planzeichenerklärung

Teil B Textliche Festsetzungen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Sondergebiet großflächiger Einzelhandel"

Stadt Oebisfelde-Weferlingen
OT Stadt Oebisfelde
Landkreis Börde

Fassung: Vorentwurf
Stand: Dezember 2024

Maßstab: 1: 500

0 5 15 25 50 m

Landschaftsarchitektur
Stadt *und Dorfplanung
Aschersleben
Dipl.-Ing. N.Khurana
Landschaftsarchitektin

Lindenstrasse 22
Aschersleben
06449
Telefon: (0 34 73) 91 21 17
Telefax: (0 34 73) 91 21 18