

Bekanntmachung über die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan „Hauptstraße Richtung Hopfenhorst II“ im Ortsteil Buchhorst

Der vom Stadtrat der Stadt Oebisfelde-Weferlingen in der Sitzung am 17.03.2026 [Beschluss-Nr.: SROW-003-26-BLP] gebilligte und zur Auslegung bestimmte 2. Entwurf des Bebauungsplans „Hauptstraße Richtung Hopfenhorst II“ im Ortsteil Buchhorst bestehend aus Planzeichnung und Begründung sowie

folgende Arten umweltbezogener Informationen

- Umweltbericht mit SPA-Vorprüfung
- Umweltbezogene Stellungnahmen der Fachbehörden aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Datum	Träger	Kernaussagen aus vorgebrachten Belangen	Beachtung in der Planung
5	03.08.2023	Landesverwaltungsamt Referat Naturschutz, Landschaftspflege, Bildung für nachhaltige Entwicklung	Hinweis: Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten.	In Kapitel 6.2.1 der Begründung wird auf § 44 BNatSchG hingewiesen.
7	11.08.2023	Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte,	<ul style="list-style-type: none"> • Flächenentzug gering halten, • durch Ausgleichmaßnahmen nicht weitere lw. Fläche entziehen, • Hinweise auf Immissionen durch LW 	Ausgleich wird auf dem Grundstück selbst u. extern an der Wolmirshorster / Ecke Röwitzer Straße in Buchhorst erfolgen, Hinweis unter Kapitel 6.1.4 und 6.2.5 der Begründung aufgenommen
10	16.08.2023	Landkreis Börde Sachgebiet Naturschutz und Forsten	<ul style="list-style-type: none"> • Es bestehen allerdings Bedenken hinsichtlich Art und Umfang der rechtlichen Würdigung der Lage des Geltungsbereichs im LSG sowie im Vogelschutzgebiet. 	Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (BP) liegt nicht im LSG. Die Situation wird im Umweltbericht Kapitel 6.1.1 beschrieben. Im selben Kapitel wird auch auf die SPA-Vorprüfung (in Anlage 1 zur Begründung des BP) erläuternd eingegangen. In der Stellungnahme der Biosphärenreservatsverwaltung Drömling wird keine neue SPA-Vorprüfung gefordert, weil einerseits keine neuen Monitoring-Daten vorliegen und: „...Ein identisches Ergebnis auch für den Bereich des o.g.

Nr.	Datum	Träger	Kernaussagen aus vorgebrachten Belangen	Beachtung in der Planung
			<ul style="list-style-type: none"> • Es ist aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde zwingend erforderlich, die Begründung zum B-Plan dahingehend zu überarbeiten, dass <ol style="list-style-type: none"> 1. aus der Begründung zum B-Plan für jedermann nachvollziehbar herauszulesen ist, weshalb eine Bebauung trotz der Lage im LSG zulässig ist; 2. aus der Begründung zum B-Plan für jedermann nachvollziehbar herauszulesen ist, weshalb eine Bebauung trotz der Lage im Vogelschutzgebiet möglich ist, ohne dass das Vogelschutzgebiet in seiner Funktion und Bedeutung beeinträchtigt wird. • Ein knapper Verweis auf eine Verträglichkeitsprüfung für einen anderen Geltungsbereich genügt nicht. Wenn diese Verträglichkeitsprüfung für die Röwitzer Straße zur Begründung herangezogen wird, dann ist darauf konkreter einzugehen, indem die Übertragbarkeit der Ergebnisse für diesen Fall im Einzelnen begründet wird. 	<p>Bebauungsgebietes ist zu erwarten...“. Eine Würdigung der SPA-Vorpflanzung zum BP Röwitzer Straße erfolgte mit ergänzenden Aussagen zum Artenschutz.</p>
		Sachgebiet Immissionsschutz	Keine Bedenken	Kein Abwägungsbedarf
		Sachgebiet Wasserwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Hinweis auf geringen Geschützttheit des Grundwassers 	<ul style="list-style-type: none"> • In Kapitel 6.1.3 des Umweltberichtes wird auf die geringe Geschützttheit des hochanstehenden Grundwassers eingegangen.

Nr.	Datum	Träger	Kernaussagen aus vorgebrachten Belangen	Beachtung in der Planung
		Rechtsamts, Sachgebiet Ordnung und Sicherhei	<ul style="list-style-type: none"> • Hinweis zur Abwasserbeseitigungspflicht, • Kampfmittelverdacht 	<ul style="list-style-type: none"> • Im Kapitel 4.7 der Begründung wird der Umgang mit Abwasser, Schmutzwasser und Niederschlagswasser beschrieben gemäß der Forderung des LK Börde. <p>Kein Kampfmittelverdacht, Hinweis wurde unter Kapitel 4.6 in der Begründung mit aufgenommen.</p>
12	14.08.2023	Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt	<ul style="list-style-type: none"> • Hydrogeologie: Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser • konkrete Ermittlung des Grundwasserstandes im Zuge der Baugrunduntersuchung wird dringend empfohlen. 	In Kapitel 6.4.2 der Begründung und in den Grünordnerischen Hinweisen auf der Planzeichnung wird auf die Durchführung einer Baugrunduntersuchung empfohlen zur Ermittlung geeigneter Maßnahmen zur Niederschlagswasserbeseitigung.
20		Biosphärenreservatsverwaltung Drömling	<ol style="list-style-type: none"> 1. Verträglichkeit mit SPA-Vogelschutzgebiet „Drömling“ prüfen, 2. Kontrolle Grenzen LSG „Drömling“ in Bezug auf Lage BP, 3. Befürwortung grünordnerischer Maßnahmen 4. Prüfung Grabenverlauf 5. Gewässerverbau und Gehölzentnahmen 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Die Aussagen zur SPA-Vorprüfung und zum Artenschutz wurden in Kapitel 6.1.1 der Begründung mit aufgenommen. Die Vorlage einer neuen Verträglichkeitsvorprüfung für das o.g. Bebauungsgebiet ist daher nicht erforderlich. 2. Der Geltungsbereich des BP wurde in der Begründung und in der Planzeichnung an den ausgewiesenen Ortsbereich gemäß der LSG-Verordnung angepasst. Der Bebauungsplan liegt damit außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. 3. Die Pflanzung von heimischen Bäumen je 500 m² Grundstücksfläche ist Bestandteil der Grünordnerischen Festsetzungen im Kapitel 6.4.1 und ist auch auf der Planzeichnung verankert. Die zum Acker hin abgrenzende Hecke dient dem Ausgleich des baulichen Eingriffs und dient zugleich der Aufwertung des Landschaftsbildes. Dies ist ebenfalls im Kapitel 6.4.1 und auf der Planzeichnung verankert. 4. Graben verläuft außerhalb des Planungsgebiets und wird auch nicht beeinflusst: In Kapitel 6.1.3 und 6.2.3 der Begründung wird darauf hingewiesen. 5. In der Bilanzierung des baulichen Eingriffs unter 6.3.3 der Begründung wurde die Zuwegung über die nicht wasserführende Senke mit einbezogen, obwohl die Fläche außerhalb des Geltungsbereichs auf dem kommunalen Straßenflurstück liegt. Die Kompensation des Eingriffs gelingt anteilig im Geltungsbereich des BP u. auf einer

Nr.	Datum	Träger	Kernaussagen aus vorgebrachten Belangen	Beachtung in der Planung
				externen Kompensationsfläche im Ort Ecke Wolmirshorster Straße - Röwitzer Straße. Die vorgesehene Kompensationsmaßnahmenplanung wurde mit der Biosphärenreservatsverwaltung Dörmling im April/Mai 2025 abgestimmt. - Die Hinweise wurden vollumfänglich zur Kenntnis genommen und sowohl in der Begründung als auch in der Planzeichnung umgesetzt.

HIER: Beachtung Umstellung auf Regelverfahren

Die Pressemitteilung Nr. 59-2023 des BVerwG wurde beachtet, indem das BVerwG Leipzig mitteilt, dass § 13b BauGB mit Unionsrecht unvereinbar ist. Es erfolgt die Umstellung auf das Regelverfahren, Bebauungsplan mit Umweltbericht.

Das Verfahren wurde auf einen Bebauungsplan im Normalverfahren umgestellt. Die Bürger- und Behördenbeteiligung im beschleunigten Verfahren wird als frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB angesehen.

Es erfolgt eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgen. Die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen entfallen.

Ein Umweltbericht wurde erarbeitet und in die Begründung eingebunden. Er ist Bestandteil des 2. Entwurfs und wird in der Beteiligungsphase mit ausgelegt.

Nr.	Datum	Träger	Kernaussagen aus vorgebrachten Belangen
10	16.08.2023	Landkreis Börde Amt für Planung und Umwelt	... Aktuell wird an dieser Stelle auf eine Pressemitteilung des Bundesverwaltungsgerichtes Nr. 59/2023 vom 18.07.2023 - § 13b BauGB ist mit Unionsrecht unvereinbar – hingewiesen. (Diese Pressemitteilung ist den Gemeinden per Mail am 20.07.2023 zugestellt worden.) Darin heißt es im Tenor, dass Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden dürfen, ...dieser Verfahrensmangel hat die Gesamtnutzenwirksamkeit des Bebauungsplans zur Folge. BVerwG 4 CN 3.22 - Urteil vom 18. Juli 2023 (180723U4CN3.22.0).

Nr.	Datum	Träger	Kernaussagen aus vorgebrachten Belangen
			<p>Die Wahl des Aufstellungsverfahrens als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a/b BauGB ist aus diesem Grund nicht durchführbar und ein 2-stufiges Bauleitplanverfahren in Betracht zu ziehen. Für eine Rechtssicherheit der beabsichtigten Planung sollte die Gemeinde in einer erneuten Auslegung und Trägerbeteiligung i.S. des 2-stufigen Regelverfahrens insofern eine Umweltprüfung durchführen sowie einen Umweltbericht erstellen und der Begründung des Bebauungsplans beifügen.</p> <p>...</p>
33	04.08.2023	LVA Ref. Bauwesen	<p>Die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO dienen nicht dem Wohnen und können entsprechend der ergangenen Urteile zum BauGB nicht im Verfahren nach § 13b BauGB zugelassen werden. Vergl. Bay. Verwaltungsgerichtshof München, Beschluss vom 04. Mai 2018 - 15 NE 18.382 (beck-online): „Soweit § 13b BauGB überhaupt die Möglichkeit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) im vereinfachten Verfahren eröffnen sollte, ist die Gemeinde in diesem Fall zumindest gehalten, über § 1 Abs. 5 BauNVO diejenigen Nutzungen auszuschließen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – Nr. 5 BauNVO i.V. mit § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können.“ „In einem gemäß § 13b BauGB aufgestellten Bebauungsplan können auch allgemeine Wohngebiete ausgewiesen werden; allerdings müssen die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden.“ (siehe hierzu VGHBW vom 14.04.2020, 3 S 6/20)</p> <p>...</p> <p>In der Begründung zu o.g. B-Plan wird dargelegt, dass der B-Plan im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellt wird. Auf den Seiten 18-19 erfolgt die Erläuterung der textlichen Festsetzungen des B-Plans. Die Art der baulichen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 BauNVO sind als zulässig erläutert, wobei die Nr. 4 und 5 ausgeschlossen werden. Hierzu verweise ich auf die Erläuterungen aus Nr. 1 dieses Schreibens bezüglich der „Wohnnutzung“ bei der Anwendung des § 13a i.V.m. § 13 b BauGB zu beachten.</p> <p>Die Planunterlagen und die Begründung sind entsprechend der genannten Punkte 1 und 2 zu überprüfen und zu überarbeiten. Weiterhin möchte ich auf die Pressemitteilung Nr. 59-2023 des BVerwG hinweisen, indem das BVerwG Leipzig mitteilt, dass § 13b BauGB mit Unionsrecht unvereinbar ist. Die Pressemitteilung lege ich Ihnen ergänzend bei. Pressemitteilung.pdf</p> <p>Diese rechtsaufsichtliche Stellungnahme ist im weiteren Verfahren zu beachten.</p> <p>Demzufolge sind im Teil B Textliche Festsetzungen der Planurkunde alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO auszuschließen.</p>

liegen in der Zeit vom

20.04.2026 bis einschließlich 22.05.2025

im Internet auf der Homepage der Stadt www.stadt-oebisfelde-weferlingen.de unter dem Punkt Wirtschaft & Bauen → Städtebauliche Planung → Bebauungspläne und in der Stadt Oebisfelde-Weferlingen, Weferlingen, Kirchplatz 10 (Rathaus) Bauamt, Zimmer 301, 39356 Oebisfelde-Weferlingen, während folgender Zeiten

Montag	09:00-12:00 Uhr
Dienstag	09:00-12:00 und 13:00-18:00 Uhr
Mittwoch	nach Vereinbarung
Donnerstag	09:00-12:00 und 13:00-16:00 Uhr
Freitag	nach Vereinbarung

oder nach Vereinbarung zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Der Bebauungsplan wird nach § 8 Abs. 2 BauGB aufgestellt.

Geltungsbereich:

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich mit einer Fläche von ca. 1.987 qm des Flurstücks 38/2, Flur 7, Gemarkung Buchhorst. Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Abb. 2: Geltungsbereich Buchhorst Hopfenhorst II;
Quelle: Luftbild mit Eigendarstellung ohne Maßstab

Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, elektronisch per E-Mail an: i.angermann@stadt-oebisfelde-weferlingen.de oder zur Niederschrift abgegeben werden können. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 6 BauGB können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Datenschutzinformation:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) in Verbindung mit Art. 6 Abs. 3 Buchstabe b DSGVO und § 3 Baugesetzbuch (BauGB). Weitere Informationen sind der Datenschutzinformation im Rahmen der Bauleitplanung zu entnehmen.

Oebisfelde, 30.03.2026

gez. Marc Blanck

- Siegel -

Bürgermeister