



Landkreis Börde

Der Landrat

Landkreis Börde • Bornsche Straße 2 • 39340 Haldensleben

Stadt Oebisfelde-Weferlingen
OT Oebisfelde
Lange Straße 12
39646 Oebisfelde-Weferlingen

**Bauordnungsamt
Kreisplanung**

Ihr Zeichen / Nachricht vom:

Mein Zeichen / Nachricht vom:
2025-02770-hn

Datum:
08.09.2025

Sachbearbeiter/in:
Frau Hein

Haus / Raum:
2 / 106b

Telefon / Telefax:
03904/72406242
03904/724056100

E-Mail:
astrid.hein@landkreis-boerde.de

Besucheranschrift:
Triftstraße 9-10
39387 Oschersleben

Postanschrift:
Landkreis Börde
Postfach 100153, 39331 Haldensleben

Telefonzentrale: +49 3904 7240-0

Zentrales Fax: +49 3904 49008

Internet:
www.landkreis-boerde.de

E-Mail:
kreisverwaltung@landkreis-boerde.de

**E-Mail-Adressen nur für formlose
Mitteilungen ohne elektronische Sig-
natur**

Sprechzeiten:
Di. 9:00 Uhr - 12:00 Uhr
13:00 Uhr - 18:00 Uhr
Do. 9:00 Uhr - 12:00 Uhr
13:00 Uhr - 16:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Bankverbindungen:
Kreissparkasse Börde
BIC: NOLADE21HDL
IBAN: DE30 8105 5000 3003 0030 02

Kreissparkasse Börde
BIC: NOLADE21HDL
IBAN: DE96 8105 5000 3400 0053 54



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“, Stadt Oebisfelde-Weferlingen, OT Oebisfelde
Fassung: Vorentwurf, Stand: Dezember 2024 – Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Der Landkreis Börde wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu dem Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ (vB-Plan) der Stadt Oebisfelde-Weferlingen OT Oebisfelde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Zur Beurteilung lagen vor:

- Begründung
- Anlage 1 Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB
- artenschutzrechtliche Untersuchung im Hinblick auf die Artengruppe der Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien
- Verkehrsuntersuchung
- Planzeichnung vB-Plan im M: 1:500
- Planzeichnung VE-Plan im M: 1:500

Der Landkreis Börde nimmt mit folgenden Anregungen, Bedenken und Hinweisen Stellung.

Von Seiten der unteren Landesentwicklungsbehörde wird betont, dass die Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) vom 11.03.2011 (BVBl LSA Nr. 6/2011, S. 160) und die konkreten Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Magdeburg 2025 geregelt sind. Der Regionale Entwicklungsplan (REP Magdeburg 2025) wurde mit Bekanntmachung vom 15.07.2025 im Amtsblatt LVwA Nr. 07/2025 rechtswirksam.

Weiterhin maßgebend auf der Ebene der Regionalplanung ist der Sachliche Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/ Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge/ Großflächiger Einzelhandel“ (STP ZO Magdeburg), welcher aus dem Gesamtplan herausgelöst und durch Veröffentlichung am 16.04.2024 rechtswirksam wurde.

In der Sitzung der Regionalversammlung vom 12.10.2022 wurde das Kapitel 5.4 mit Beschluss ebenfalls aus dem Gesamtplan herausgelöst und mit Beschluss der Regionalversammlung die Aufstellung des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Energie“ beschlossen.

Die Ziele der Raumordnung sind bei raumbedeutsamen Planungen zu beachten.

Gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA S. 170), geändert durch Gesetz zur Änderung des Landesentwicklungsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 30.10.2017 (GVBl. LSA S. 203), ist der Antragsteller verpflichtet, der obersten Landesentwicklungsbehörde (Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt, Ref. 24), die raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mitzuteilen und die erforderlichen Auskünfte zu geben. Die Feststellung der Vereinbarkeit der oben genannten Planung/ Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung erfolgt dann durch die gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA zuständige oberste Landesentwicklungsbehörde nach § 13 Abs. 2 LEntwG LSA.

Hinweis:

Zur Beachtung der in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung ist die Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg einzuholen.

Begründung

Beim o. g. Vorhaben handelt es sich um die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ der Stadt Oebisfelde-Weferlingen, OT Stadt Oebisfelde. Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Fachmarktzentrums eines EDEKA-Lebensmittelvollversorgers mit einer Gesamtnutzfläche von 4.500 m² (einschließlich weiterer Nutzer) auf dem Gelände des bereits bestehenden großflächigen EDEKA-Marktes zu schaffen. Der Geltungsbereich des vB-Plans umfasst hierbei eine Fläche von ca. 1,33 ha.

Das Vorhaben fällt demnach unter keinen der Punkte 3.3 des Runderlasses des MLV 1. 11.2018 – 24-20002-01.

Sollte die oberste Landesentwicklungsbehörde einschätzen, dass eine raumbedeutsame Planung vorliegt, sind die Ziele der Raumordnung zu beachten.

Durch das Rechtsamt, Sachgebiet Ordnung und Sicherheit, wurde für die Flurstücke

Gemarkung	Flur	Flurstück/e
Oebisfelde	4	1572, 2173

kein Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung festgestellt.

Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdengreifenden Maßnahmen im Planbereich nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen.

Hinderungsgründe, die durch einen Kampfmittelverdacht begründet sein könnten, liegen nicht vor.

Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher ganz ausgeschlossen werden kann, ist der Antragsteller auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr. 8/2015, S. 167 ff.) hinzuweisen.

Nach eingehender Durchsicht und Prüfung der Unterlagen ergeht von Seiten des Amtes für Gesundheit und Verbraucherschutz auf der Grundlage des § 6 des Gesetzes über den öffentlichen Gesundheitsdienst und die Berufsausübung im Gesundheitswesen im Land Sachsen-Anhalt (Gesundheitsdienstgesetz — GDG LSA) vom 21.11.1997 nachfolgende Stellungnahme:

Planungsanlass des Bebauungsplanverfahrens der Stadt Oebisfelde-Weferlingen ist das konkrete Anliegen des Vorhabenträgers, für einen Neubau eines EDEKA-Marktes das Planungs- und Baurecht zu schaffen.

Mit der Planung soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden.

Beim Plangebiet handelt es sich nicht um eine vollkommen 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 notwendigen Angaben wurden ausreichend dargestellt und zu einzelnen Punkten erläutert. Die Trinkwasserversorgung sowie die Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung für das Plangebiet erfolgt über das zentrale Trinkwasserversorgungsnetz, die öffentlichen Entwässerungsanlagen des Abwasserzweckverbands „Aller-Ohre“, Flechtingen und einen öffentlichen Regenwasserentsorgungskanal.

Aus umweltmedizinischer Sicht bestehen gegen das oben genannte Vorhaben grundsätzlich keine Bedenken.

Eine Beurteilung der Zulässigkeit hinsichtlich der zu erwartenden Immissionen kann erst im Rahmen der Antragstellung der Baugenehmigung oder im BlmSch-Verfahren erfolgen.

Durch das Bauordnungsamt, Sachgebiet Kreisplanung, wird darauf hingewiesen, dass die auf der Planzeichnung und in der Begründung angebrachten Rechtsgrundlagen den derzeit aktuellen Fassungen der Gesetze entsprechen sollten.

Laut Begründung Seite 13 f. soll nach Rechtskraft des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans der Stadt Oebisfelde-Weferlingen eine 2. Änderung vorgenommen werden, um dem Entwicklungsgebot bezüglich des in Aufstellung befindlichen vB-Plans zu entsprechen.

Derzeit liegt das Plangebiet überwiegend in einer dargestellten gemischten Baufläche im fortgeltenden Flächennutzungsplan.

In die Begründung sind Ausführungen über den Verfahrensverlauf aufzunehmen. Die Fortführung des Planverfahrens sollte gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren angestrebt werden.

Da im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel nicht nur der großflächige Einzelhandelsmarkt EDEKA etabliert werden soll, sondern auch andere Mieter (600 m² s. Begründung S. 16) sollte die textliche Festsetzung Nr. 1 dementsprechend gegliedert werden, so dass alle geplanten Arten baulicher Nutzungen festgesetzt und zulässig sein werden.

Zudem sollten aus der Begründung zu den anderen Mietern nähere Angaben hervorgehen, da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan eines Vorhabenträgers handelt.

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Absatz 2 im vB-Plan festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Dies wäre vorliegend erforderlich, da im vB-Plan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung - großflächiger Einzelhandel – allgemein auf Grund der Baunutzungsverordnung festgesetzt ist.

Nach vorliegendem Kenntnisstand existiert derzeit auf dem Parkplatz des Fachmarktzentrums ein Imbissstand. Falls wieder ein derartiger Imbiss geplant ist, sollten der Standort und die Art der Nutzung in die Planung einbezogen werden.

Das Amt für Natur- und Umweltschutz nimmt wie folgt Stellung.

Sachgebiet Abfallüberwachung

Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht steht dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ der Stadt Oebisfelde-Weferlingen nichts entgegen. Werden im Plangebiet Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Amt für Natur- und Umweltschutz des Landkreises Börde anzuzeigen.

Sachgebiet Naturschutz und Forsten

Es bestehen keine grundsätzlichen naturschutzrechtlichen Bedenken gegen den Vorentwurf.

Die laut "Artenschutzrechtliche Untersuchung im Hinblick auf die Artengruppen der Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien" (FAUNISTA Artenschutzbüro, 2024) betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten sind nach Bundesnaturschutzgesetz ebenfalls geschützt. Eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung ist durch die Zerstörung dieser Fortpflanzungs- und Ruhestätten bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Da u.a. auch Haussperlinge und Hausrotschwanz betroffen sind, ist dieser Ausnahmeantrag bei der Oberen Naturschutzbehörde (Landesverwaltungsamt, Referat 407, Dessauer Straße 70, 06118 Halle/Saale) zu stellen.

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.

Sachgebiet Immissionsschutz

Es bestehen keine grundsätzlichen immissionsschutzrechtlichen Bedenken gegen den Vorentwurf.

zu 11. Belange des Immissionsschutzes in der Begründung:

Hinsichtlich der Begrifflichkeit möchte ich erwähnen, dass die DIN 18005 nicht Schallschutz-immissionswerte vorgibt, sondern Orientierungswerte.

Die Angabe der Werte ist in der Begründung irreführend (tags 45-65 dB(A) und nachts 35-65 dB(A)).

Maßgebliche Immissionsorte sind konkret zu ermitteln. Diese befinden sich in der Magdeburger Straße, Hinter dem Amtsgericht, Gehegestraße, Niendorfer Straße. Dabei handelt es sich um Wohnbebauung. Hier betragen die Orientierungswerte hinsichtlich gewerblicher Emissionen tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) für das WA und tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) für Mischgebiet.

Es handelt sich bei den möglichen Emissionen nicht nur um Verkehrsemissionen, sondern vor allem stellen die haustechnischen Anlagen, wie Lüfter, Kühlanlagen, Schallquellen dar. Bei der weiteren Planung sind die Schallquellen zu ermitteln und zu bewerten.

zum Umweltbericht:

Es wurde nicht plausibel ermittelt, ob schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm entstehen können, da die auch in der Begründung noch nicht ermittelt wurden.

Sachgebiet Wasserwirtschaft

Abwasserbeseitigungspflichtig für die Einheitsgemeinde Oebisfelde-Weferlingen OT Stadt Oebisfelde ist die Oebisfelder Wasser- und Abwasser GmbH (OeWA) [§ 78 WG LSA i.V.m. § 56 Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geltenden Fassung (WHG)].

Das auf dem Grundstück anfallende Abwasser ist durch den Verfügungsberechtigten für das Grundstück dem Abwasserbeseitigungspflichtigen zu überlassen [§ 78 (3) Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16. März 2011 (GVBl. LSA S. 492), in der zuletzt geltenden Fassung (WG LSA)].

Schmutzwasser ist grundsätzlich getrennt vom Niederschlagswasser abzuführen.

Die Abwasserbeseitigung ist über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation des OeWA vorzunehmen.

Gemäß Abwasserbeseitigungskonzept der OeWA ist ein Anschluss in der Gehegestraße zur Niendorfer Straße vorhanden.

Die Erschließung bzw. die Erneuerung oder Veränderung des vorhandenen Schmutzwasseranschlusses ist mit dem OeWA abzuklären.

Einleitungsbedingungen werden durch den OeWA festgelegt.

Für die Einleitung von Abwasser in öffentliche Abwasseranlagen (Indirekteinleitung) ist eine Genehmigung (§ 58 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der unteren Wasserbehörde erforderlich, wenn an das Abwasser in der Abwasserverordnung vom 17.06.2004 (BGBL. I S. 1108), in der zuletzt geltenden Fassung (AbwV) Anforderungen für den Ort des Anfalls des Abwassers oder seiner Vermischung festgelegt sind oder wenn für das Abwasser in den nach § 7 der Abwasserverordnung fortgeltenden Vorschriften Anforderungen nach dem Stand der Technik gestellt werden.

Das Plangebiet ist an die Niederschlagswasserkanalisation der Ortslage angeschlossen.

Aus Sicht des Gewässerschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Planung, wenn folgende Hinweise berücksichtigt und Auflagen eingehalten werden:

Das Plangebiet ist aus dem öffentlichen Netz mit Trinkwasser zu versorgen.

Wenn im Plangebiet Aufschüttungen erstellt werden sollen, muss das verwendete Material so beschaffen sein, dass von der Aufschüttung keine Gefahr für das Grundwasser ausgeht. Das für die Aufschüttung vorgesehene Material ist so auszuwählen, dass durch entstehendes Sickerwasser keine Schadstofffreisetzung mit schädlicher Grundwasserveränderung zu besorgen ist. Die Eignung des verwendeten Materials ist gegenüber der unteren Abfallbehörde nachzuweisen.

Wenn im Plangebiet Erdwärme mittels Tiefensonden, horizontalen Kollektoren, Spiralkollektoren, o. ä. gewonnen werden soll, sind die notwendigen Bohrungen bzw. der Erdaufschluss unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen.

Die Anzeige hat vorzugsweise über das Geothermie-Portal des Landesamtes für Geologie und Bergwesen (<http://www.geodaten.lagb.sachsen-anhalt.de/lagb/>) zu erfolgen. Im Geothermie-Portal können auch weiterführende Informationen zum konkreten Standort und zur Qualitätssicherung bei Bau und Betrieb von Erdwärmeanlagen abgerufen werden.

Wenn im Plangebiet Brunnen (z. B. Grünflächenbewässerung, Feuerlöschbrunnen) errichtet werden sollen, ist die notwendige Bohrung unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen.

Wenn im Rahmen der Baumaßnahmen bauzeitliche Grundwasserabsenkungen notwendig werden (z. B. für Fundamentbau) sind für diese unabhängig vom baurechtlichen Verfahren wasserrechtliche Erlaubnisse gemäß §§ 8 - 10 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde zu beantragen.

Aufgrund der geringen Geschützttheit des Grundwassers sind bei sämtlichen Handlungen und Maßnahmen die allgemeinen Sorgfaltspflichten nach § 5 WHG in besonderem Maße zu beachten.

Gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehen aus wasserbaulicher Sicht grundsätzlich keine Einwände, wenn nachfolgende fachliche Hinweise und rechtliche Bestimmungen eingehalten werden:

Gewässer erster oder zweiter Ordnung sowie deren ordnungsgemäße Unterhaltung sind nicht betroffen.

Der Standort befindet sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der „Aller“ (§ 76 Wasserhaushaltsgesetz - WHG). Im Falle von starken Hochwasserereignissen ist mit Überflutungen bis zu einer Höhe von ca. 0,5m zu rechnen (Modellierung eines HW100 – Hochwasserereignis mit einem Wiederkehrintervall von einem Mal in einhundert Jahren).

--> <https://lvwa.sachsen-anhalt.de/das-lvwa/landwirtschaft-umwelt/wasser/ueberschwemmungsgebiete>

Dies ist im Vorentwurf der Begründung zum Bebauungsplan richtig festgestellt und beschrieben worden (S. 8; 13 und S. 24).

Allerdings erfolgte keine Dokumentation der Grenzen des festgesetzten Überschwemmungsgebiets (ÜG) in der Planzeichnung.

- Die zeichnerische Darstellung des ÜG in der Planzeichnung ist nachzuarbeiten.

Die Aussage im Umweltbericht (S.12 unter Punkt 1.5.4.), dass sich der vB - Plan außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiet befindet, ist falsch.

- Die Aussage ist zu korrigieren.

Dem geplanten Ersatzneubau des Einkaufsmarktes im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der „Aller“ kann zugestimmt werden, da sich ein Einkaufsmarkt derselben Größe im Bestand befindet und zurückgebaut wird.

Weiterhin plant die Stadt Oebisfelde zeitnah die Errichtung einer Hochwasserschutzanlage an der „Aller“ um den technischen Hochwasserschutz des Innenstadtbereiches zu verbessern. Die HW – Anlagen sind bereits plangenehmigt und entsprechende Fördermittel sind beantragt.

Nach Errichtung der Hochwasserschutzanlagen wird sich dieser Standort nicht mehr im Überschwemmungsgebiet der „Aller“ befinden.

Dennoch wird von Seiten der unteren Wasserbehörde eine hochwasserangepasste Planung und Bauweise empfohlen.

Im Sinne des vorbeugenden Hochwasser- und Starkregenschutzes ist der Grad der Versiegelung von Flächen am Standort so gering wie möglich zu halten. Niederschlagswasser sollte, wenn möglich, am Standort zur Versickerung gebracht werden (z.B. Grünflächen, Baumscheiben).

Um einer Abflussverschärfung im Regenwasserkanalnetz vorzubeugen, könnten ein unterirdischer Rückstaukanal oder Zisternen Niederschlagswasser zurückhalten oder sammeln.

Im weiteren Verfahren der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB ist der Entwurf des Bauleitplanes mit der Begründung und den nach der Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen auszulegen. Welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, ist ebenfalls bekannt zu machen.

Nach Urteil Bundesverwaltungsgericht vom 18.07.2013, Az: 4 CN 3/12 wird die Gemeinde verpflichtet, die in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der Auslegungsbekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren. Sind diese Hinweise in der öffentlichen Bekanntmachung der Auslegung nicht enthalten, so handelt es sich um einen beachtlichen Fehler. Dieser beachtliche Fehler führt zur Versagung des Planes.

Diese Stellungnahme ersetzt nicht die Genehmigung, Planfeststellung oder sonstige behördliche Entscheidungen entsprechend den Rechtsvorschriften.

Im Auftrag

A. Dippe
Sachgebietsleiterin



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“, Stadt Oebisfelde-Weferlingen, OT Stadt Oebisfelde,

25.09.2025 21:08

Von Händler, Sebastian <SHAendler@lda.stk.sachsen-anhalt.de>
An NathalieKhurana@t-online.de <NathalieKhurana@t-online.de>
CC Alper, Götz <GAlper@lda.stk.sachsen-anhalt.de>

Sehr geehrte Frau Khurana,

seitens des Landesamts für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen gegen die Maßnahme keine Bedenken. Es sind keine Baudenkmale in dem betreffenden Bereich vorhanden.

Bitte entschuldigen Sie die krankheitsbedingte verspätete Übermittlung der Stellungnahme.

Herzliche Grüße

Im Auftrag

Sebastian Händler

Gebietsreferent in der Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege (Abt. 2)

Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt
- Landesmuseum für Vorgeschichte -
Richard-Wagner-Straße 9
06114 Halle (Saale)

Tel.: +49-(0)345-2939744
Mobil: +49-(0)160-93574991
E-Mail: shaendler@lda.stk.sachsen-anhalt.de

Dienstsitz

Große Märkerstraße 21/22
06108 Halle (Saale)

<http://www.lda-lsa.de>



WG: [EXTERN] TÖB-Beteiligung Stadt Oebisfelde-Weferlingen, LK Börde

02.09.2025 11:16

Von Alper, Götz <GAlper@lda.stk.sachsen-anhalt.de>
An NathalieKhurana@t-online.de <NathalieKhurana@t-online.de>
CC Neitzel, Thorsten <Thorsten.Neitzel@landkreis-boerde.de> Händler, Sebastian <SHAendler@lda.stk.sachsen-anhalt.de>

25-14501

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach derzeitiger fachlicher Einschätzung des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (LDA LSA) bestehen gegen das geplante Vorhaben (Bebauungsplan „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“, Stadt Oebisfelde - Weferlingen OT Stadt Oebisfelde) aus archäologischer Sicht **keine Einwände**.

Bitte weisen Sie alle Beteiligten auf die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale hin.

Gemäß § 2 in Verb. mit § 18 (1) DenkmSchG LSA entsteht ein Denkmal *ipso iure* und nicht durch einen Verwaltungsakt. Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen. Es ist festzuhalten, dass die im § 9 (3) DenkmSchG LSA verankerte Wochenfrist bei in Erde oder Wasser gefundenen Sachen dazu dient, eine eventuelle Denkmaleigenschaft, ggf. mittels kurzfristiger Untersuchungen durch das Fachamt, bis zum Ablauf einer Woche, festzustellen. Bei Feststehen der Denkmaleigenschaft finden weitere Schutzvorschriften des DenkmSchG Anwendung. Es gilt die Erhaltungspflicht nach § 9 Abs. 1 und 2 und die Genehmigungspflicht nach § 14 Abs. 1 DenkmSchG. Soweit erforderlich kann diese gemäß § 14 Abs. 9 Auflagen zu einer fachgerechten Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des LDA enthalten (vgl. Urteil OVG LSA, 17.04.2003, 2 L 150/02).

Bitte betrachten Sie dieses Schreiben als Information, nicht als verwaltungsrechtlichen Bescheid.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

--

Dr. Götz Alper

Referatsleiter Nord, Abteilung Bodendenkmalpflege

Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt
- Landesmuseum für Vorgeschichte -
Richard-Wagner-Straße 9
D-06114 Halle (Saale)

Besucheradresse:
Berliner Straße 25
D-39175 Heyrothsberge

Tel.: +49 39292 699814, +49 1578 7393549, Fax: +49 39292 699850
E-Mail: GAlper@lda.stk.sachsen-anhalt.de

**Sachsen-Anhalt.
Hier macht das
Bauhaus Schule.**

Von: Registratur LDA Abt. 2 und 4 <registratur@lda.stk.sachsen-anhalt.de>
Gesendet: Donnerstag, 14. August 2025 15:35
An: Alper, Götz <GAlper@lda.stk.sachsen-anhalt.de>; Händler, Sebastian <SHAendler@lda.stk.sachsen-anhalt.de>
Betreff: WG: [EXTERN] TÖB-Beteiligung Stadt Oebisfelde-Weferlingen, LK Börde

PE-Nr. 25-14501

Von: Poststelle LDA <poststelle@lda.stk.sachsen-anhalt.de>
Gesendet: Donnerstag, 14. August 2025 13:52
An: Registratur LDA Abt. 2 und 4 <registratur@lda.stk.sachsen-anhalt.de>
Betreff: WG: [EXTERN] TÖB-Beteiligung Stadt Oebisfelde-Weferlingen, LK Börde

Von: NathalieKhurana@t-online.de <NathalieKhurana@t-online.de>
Gesendet: Donnerstag, 14. August 2025 13:45
An: poststelle@lvwa.sachsen-anhalt.de; poststelle-mid@sachsen-anhalt.de; info@regionmagdeburg.de; Astrid.hein@landkreis-boerde.de; Poststelle LDA <poststelle@lda.stk.sachsen-anhalt.de>; Stellungnahmen.lagb@sachsen-anhalt.de; Poststelle.magdeburg.lvermgeo@sachsen-anhalt.de; Alffwzl.poststelle@alff.sachsen-anhalt.de; poststelle.mitte@lsbb.sachsen-anhalt.de; FB.SBK@lhw.mlu.sachsen-anhalt.de; Fred.braumann@droemling.mule.sachsen-anhalt.de; Ulf.stautmeister@droemling.mule.sachsen-anhalt.de; Uhv.obereohre@online.de; info@uhv-obereohre.de; Sven.pohl@lsw.de; Rene.koch@lsw.de; zentrale@abwasser-flechtingen.de; info@heidewasser.de; Leitungsauskunft@50hertz.com; BAIUDBwToe@bundeswehr.org; stefan.joller@avacon.de; BPR-TAK-Mitte-Ost@telekom.de; Frank.weber02@telekom.de; Leitungsauskunft@gdmcom.de; support@dns-net.de; a.schaefer@ks-boerde.de; ines.feldberg@k-plus-s.com; kristin.grosse-allermann@k-plus-s.com; braune@quarzwerte.com
Betreff: [EXTERN] TÖB-Beteiligung Stadt Oebisfelde-Weferlingen, LK Börde

ASD
Landschaftsarchitektur, Stadt- und Dorfplanung
Dipl.-Ing. N. Khurana
Lindenstraße 22
06449 Aschersleben

Aschersleben, 14.08.2025
N. Khur

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“, Stadt Oebisfelde-Weferlingen, OT Stadt Oebisfelde, Landkreis Börde
Fassung: Vorentwurf, Stand: Dezember 2024,

Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs.1 BauGB und Benachrichtigung der öffentlichen Unterrichtung durch eine Bürgerversammlung gem. § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
mein Büro ist von vom Vorhabenträger mit der Erstellung des o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“, Stadt Oebisfelde-Weferlingen, OT Stadt Oebisfelde sowie mit der Durchführung von Verfahrensschritten gemäß § 4b BauGB beauftragt worden.

Die nachfolgend aufgeführten Planunterlagen, sind im Internet auf der Seite:

<https://www.stadt-oebisfelde-weferlingen.de/de/bebauungsplaene.html>
oder
<https://beteiligung.sachsen-anhalt.de/>
einzusehen.

Der vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ beinhaltet:

- Begründung
- Anlage 1 Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB
- Artenschutzrechtliche Untersuchung im Hinblick auf die Artengruppe der Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien
- Verkehrsuntersuchung
- Planzeichnung vbB-Plan im M: 1:500
- Planzeichnung VE-Plan im M: 1:500

Insbesondere bitte ich Sie um Mitteilung über die in Ihrem Verantwortungsbereich vorhandenen bzw. geplanten Hauptleitungen, Haupttrassen, baulichen Anlagen, Schutzzonen, Vorbehaltsflächen sowie über die von Ihnen beabsichtigten oder bereits eingeleiteten Planungen und sonstigen Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung, die für die Entwicklung und Ordnung des Plangebietes bedeutsam sein können.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 möchte ich Sie davon in Kenntnis setzen, dass die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerbeteiligung) gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Rahmen einer Bürgerversammlung am **16.09.2025** im Rittersaal der Burg Oebisfelde in 39646 Oebisfelde-Weferlingen stattfindet.

Nach der Erläuterung der Inhalte, allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung besteht die Gelegenheit der Äußerung und Erörterung.

Bitte senden Sie Ihre Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB innerhalb **eines Monats**, möglichst in elektronischer Form an mein Büro. Andernfalls gehe ich davon aus, dass Ihre Belange durch die Planung nicht berührt werden.

Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. N. Khurana



SACHSEN-ANHALT

Landesamt für
Geologie und Bergwesen

Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt
An der Fliederwegkaserne 13 • 06130 Halle (Saale)

ASD
Landschaftsarchitektur, Stadt- und Dorfplanung
Dipl.-Ing. N. Khurana
Lindenstraße 22
06449 Aschersleben

BP „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“, Stadt Oebisfelde-Weferlingen, OT Stadt Oebisfelde

Ihr Zeichen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 14.08.2025 baten Sie das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB) um eine Stellungnahme.

Durch die zuständigen Fachdezernate der Bereiche Bergbau und Geologie des LAGB erfolgten Prüfungen zu Ihrer Anfrage, um Sie auf mögliche bergbauliche / geologische Beeinträchtigungen hinweisen zu können.

Aus den Bereichen Bergbau und Geologie kann Ihnen Folgendes mitgeteilt werden:

Bergbau

Belange, die das LAGB, Abteilung Bergbau zu vertreten hat, stehen dem Vorhaben - BP "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel", Oebisfelde - nicht entgegen.

Bergbauliche Arbeiten, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, sind für den Bereich der Antragsfläche nicht geplant.

09.09.2025

32-34290-1655/1/29044/2025

Gabor Yannick Pabst
Durchwahl +49 345 13197-435
stellungnahmen.lagb@sachsen-anhalt.de

An der Fliederwegkaserne 13
06130 Halle (Saale)

Telefon (0345) 13197 - 0
Telefax (0345) 13197 - 190

<https://lagb.sachsen-anhalt.de>
poststelle.lagb@sachsen-anhalt.de

Sachsen-Anhalt
#moderndenken

Landeshauptkasse Sachsen-Anhalt
Deutsche Bundesbank
IBAN DE 21 8100 0000 00 8100 1500
BIC MARKDEF1810

Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt für den B-Planbereich nicht vor.

Bearbeiter: Herr Schone (0345-13197-273)

Geologie

Ingenieurgeologie:

Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche (bspw. Erdfälle) sind dem LAGB für den Bereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ der Stadt Oebisfelde-Weferlingen nicht bekannt.

Im Vorfeld der Errichtung von Neubebauung wird empfohlen, eine standortbezogene Baugrunduntersuchung durchführen zu lassen, so dass u.a. die Gründung den Begebenheiten angepasst und entsprechende Hinweise zum Baugrund gegeben werden können.

Bearbeiter: Frau Säger (0345-13197-354)

Hydrogeologie:

Im Rahmen des Vorhabens hat der Vorhabenträger sicherzustellen, dass sämtliche Anforderungen des Grundwasserschutzes eingehalten werden. Hierzu erforderliche Informationen in Bezug auf die hydrogeologischen Standortbedingungen im Vorhabengebiet stehen in den folgenden Datenbanken frei zum Abruf bereit:

- Daten zum wasserwirtschaftlich genutzten, oberen Grundwasserleiter sind im Datenportal des Gewässerkundlichen Landesdienstes (GLD) beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW) unter <https://gld.lhw-sachsen-anhalt.de/> veröffentlicht. Dort sind beispielsweise Daten zu Grundwasserhöhen, Grundwasserisohypsen, Grundwasserbeschaffenheiten und zur flächenhaften Grundwassergeschüttheit recherchierbar.
- Eine Übersicht der Wasserschutzgebiete des Landes Sachsen-Anhalt veröffentlicht das Landesamt für Umweltschutz (LAU) unter <https://lau.sachsen-anhalt.de/boden-wasser-abfall/trinkwasser/wasserversorgung-downloads/wsg-kataster>.

Der Abruf dieser Informationen und deren vorhabenspezifische Bewertung sowie die Durchführung etwaiger weiterführender hydrogeologischer Untersuchungen obliegt dem Vorhabenträger in eigener Verantwortung, ebenso wie die Beauftragung und Einbindung eines hierzu ggf. erforderlichen externen, orts- und sachkundigen Gutachters.

Das LAGB weist darauf hin, dass sämtliche geologischen Untersuchungen nach § 8 Geologiedatengesetz gegenüber dem LAGB anzeigepflichtig und die korrespondierenden geologischen Daten (Nachweis-, Fach-, Bewertungsdaten) im gesetzlich bestimmten Umfang (vgl. §§ 8-10 Geo-IDG) übermittlungspflichtig sind. Einzelheiten können auf der Webseite des LAGB unter <https://lagb.sachsen-anhalt.de/geologie/geologiedatengesetz-1> gesehen werden.

Hinweis (nur relevant, wenn angekreuzt)

- ☐ Diese Stellungnahme ist eine kostenpflichtige Amtshandlung, für die nach dem Verwaltungskostengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (VwKostG LSA) i. V. m. der Allgemeinen Gebührenordnung des Landes Sachsen-Anhalt (AllGO LSA) Kosten erhoben werden. Hierzu ergeht ein gesonderter Bescheid.

Diese Stellungnahme wird aufgrund der elektronischen Vorgangsbearbeitung im LAGB ausschließlich in digitaler Form versendet.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Pabst

Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte
Große Ringstraße 52, 38820 Halberstadt



SACHSEN-ANHALT

Amt für
Landwirtschaft,
Flurneuordnung und
Forsten Mitte

ASD

Landschaftsarchitektur, Stadt- und Dorfplanung

Dipl.-Ing. N. Khurana

Lindenstraße 22

06449 Aschersleben

Halberstadt, 08.09.2025

Ihr Zeichen/ Ihre Nachricht vom:

Mein Zeichen:

R2_67140_BK_2025_68

Bearbeitet von: Frau Kroh

Telefon: +49 3941 671 114

Email: brita.kroh@alff.sachsen-anhalt.de

Dienstgebäude:
Große Ringstraße 52
38820 Halberstadt

Telefon +49 3941 671 0
Telefax +49 3941 671 199

Email: alffhbs.poststelle@alff.sachsen-anhalt.de

Internet:
[www.alff.sachsen-anhalt.de](http://www.alff.sachsen-anhalt.de/alff-mitte)
/alff-mitte

Sprechzeiten:
Mo. - Fr. 09:00 - 12:00 Uhr
Di. 13:00 - 15:30 Uhr
Besuche bitte möglichst
vereinbaren!

Hinweise zum Datenschutz unter:
www.lsaurl.de/alffmitedsgvo

Landeshauptkasse Sachsen -
Anhalt
Deutsche Bundesbank
BIC MARKDEF1810
IBAN
DE2181000000081001500

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ Oebisfelde

Gegenüber dem geplanten Vorhaben bestehen von Seiten des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte keine Bedenken.

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag

Kroh

Sachsen-Anhalt
#moderndenken

⁷³
EINGANG 2 8. AUG. 2025



K+S Minerals and Agriculture GmbH, Werk Zielitz
Farsießer Straße 1, 39326 Zielitz

Landschaftsarchitektur, Stadt- und Dorfplanung
Dipl.-Ing. N. Khurana
Lindenstraße 22
06499 Aschersleben

Erlinger, Sven
Gebirgsmechanik

+49/0-39208-4-2552
+49/0-39208-4-4064
Sven.Erlinger@k-plus-s.com

Zielitz, 19.08.2025

GMK – 1085
1.16_250819_012

Betreff: K+S Minerals and Agriculture GmbH, Werk Zielitz
hier: Bergbauliche Stellungnahme im Rahmen der TöB-Beteiligung
Bezug: Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, Stadt Oebisfelde-Weferlingen

Sehr geehrter Herr Khurana,

das Planungsgebiet befindet sich außerhalb der Bergwerksfelder der K+S Minerals and Agriculture GmbH Werk Zielitz.

Eine Beeinflussung durch den untertägigen Abbau im Grubenfeld Zielitz ist auszuschließen.
Im Bereich des geplanten Standortes werden seitens der K+S Minerals and Agriculture GmbH Werk Zielitz keine übertägigen Anlagen betrieben.

Mit freundlichem Glückauf

K+S Minerals and Agriculture GmbH
Werk Zielitz

Dr. Ulrich Scheele
Werksleiter

Heiko Jahnke
Leiter Produktion und Technik

Kristin Große-Allermann
Leiterin Markscheiderei

K+S Minerals and Agriculture GmbH
Bertha-von-Suttner-Straße 7
34131 Kassel

+49 561 9301-0
www.kpluss.com

Ein Unternehmen der K+S

Deutsche Bank AG (EUR), BIC: DEUTDE33HAN
IBAN: DE54 5207 0012 0025 1520 00
Commerzbank AG (USD), BIC: COMDE33HAN

IBAN: DE65 5208 0080 0350 0020 00

US-IdNr.: DE317311877

Aufsichtsratsvorsitzender: Dr. Harald Schwager
Geschäftsführung: Dr. Christian H. Meyer (Vors.),
Dr. Gern-Martina Tröltzsch (Stv. Vors.),
Christina Daske, Dr. Jens Christian Keuthen
Sitz der Gesellschaft: Kassel
Registergericht: Kassel (HRB 7452)