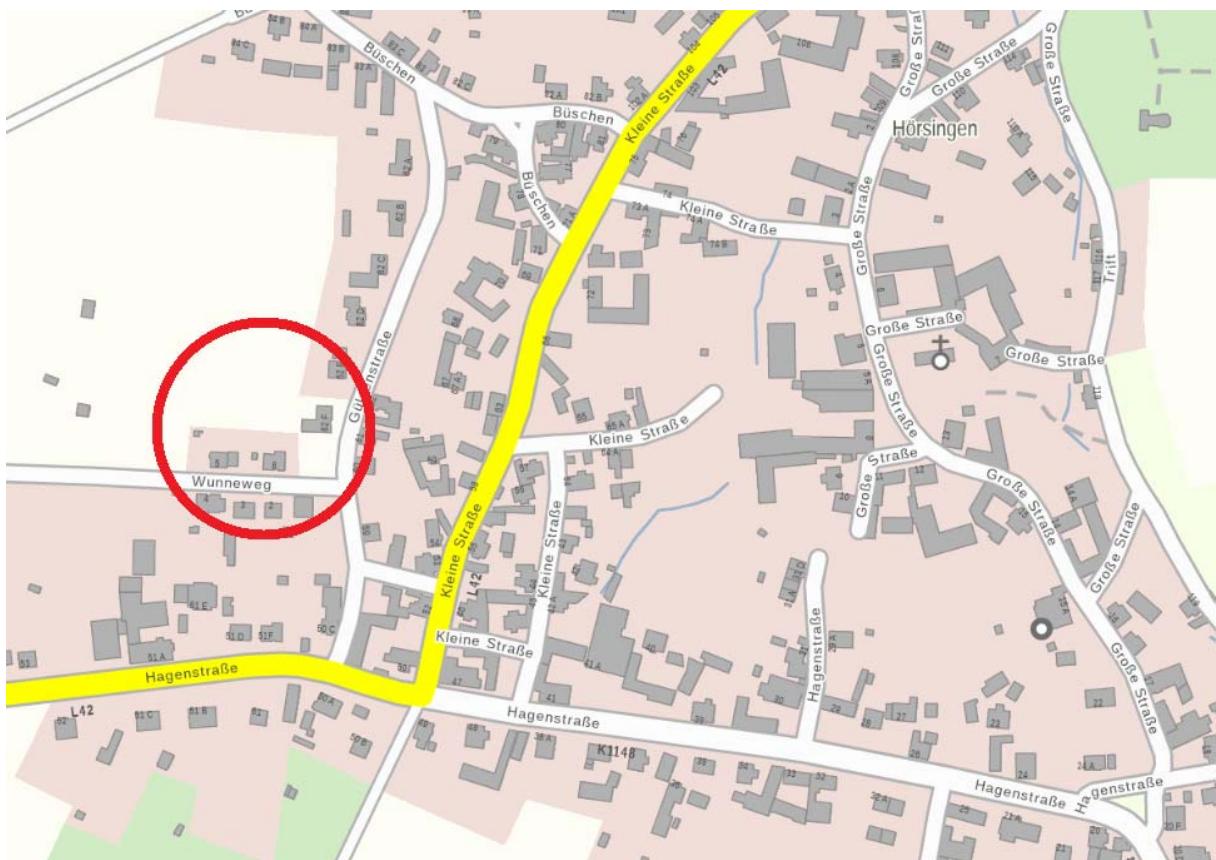




## Bauleitplanung der Gemeinde Oebisfelde-Weferlingen

### Begründung zur Ergänzungssatzung „Wunneweg“ in der Stadt Oebisfelde-Weferlingen OT Hörsingen



**Fassung:** Satzung  
**Stand:** Januar 2022

## Inhaltsverzeichnis

1.	<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	3
2.	<b>VERFAHRENSSSTAND.....</b>	4
3.	<b>PLANUNGSERFORDERNIS.....</b>	4
4.	<b>GELTUNGSBEREICH.....</b>	5
5.	<b>BESTAND.....</b>	5
5.1.	<b>Natürliche Grundlagen .....</b>	5
5.2.	<b>Realnutzung .....</b>	6
5.3.	<b>Eigentumssituation .....</b>	6
5.4.	<b>Bebauung und Gebäudestruktur.....</b>	6
5.5.	<b>Erschließung .....</b>	6
5.6.	<b>Funktion des Gebietes / stadträumliche Einordnung .....</b>	7
6.	<b>PLANUNGSEINSCHRÄNKUNGEN.....</b>	7
7.	<b>PLANUNGSHALT.....</b>	8
7.1.	<b>Intention des Planes / Leitvorstellung .....</b>	8
7.2.	<b>Beschreibung der Festsetzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung</b>	8
7.2.1.	<i>Festsetzungen der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung.....</i>	9
7.2.2.	<i>Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....</i>	9
8.	<b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANENTWURFES AUF ÖFFENTLICHE BELANGE....</b>	9

## 1. Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bilden

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939) m.W.v. 23.07.2021,
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021,
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA Nr. 25 vom 16.09.2013 S.440), Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juli 2018 (GVBl. LSA S. 187),
- Kommunalverfassungsgesetz für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 19.03.2021 (GVBl. LSA S. 100),
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492), in der zuletzt geänderten Fassung vom vom 17. Februar 2017 (GVBl. LSA S. 33)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist,
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) - Gesetz vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569) , zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. Dezember 2015 (GVBl. LSA S. 659, 662)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 15 G v. 20.7.2017
- Landesentwicklungsgesetz vom 01. Juli 2015 (GVBl. LSA S. 170), geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203)

sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

## **2. Verfahrensstand**

Die Aufstellung und der Entwurf der Ergänzungssatzung „Wunneweg“ entsprechend § 34 Abs. 4, Satz 3 BauGB in der Gemeinde Oebisfelde-Weferlingen, OT Hörsingen wurde am 02.11.2021 durch den Stadtrat der Stadt Oebisfelde-Weferlingen beschlossen und ortsüblich im burgenboten am 11.11.2021 bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 22.11. bis 23.12.2021, die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 (2) Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 25.11.2021.

## **3. Planungserfordernis**

Die Gemeinde Oebisfelde-Weferlingen beabsichtigt für die Ortschaft Hörsingen eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB aufzustellen.

Ziel der Ergänzungssatzung ist es, an geeigneter Stelle in Hörsingen eine Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 1 BauGB einzubeziehen, soweit diese Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist. Durch Anwendung dieses einfachen Planungsinstrumentes soll auf diesen Flächen Baurecht geschaffen werden. Hierbei handelt es sich um 1.361 m<sup>2</sup> der Flurstücke 874, 876 und 879 der Flur 5 in der Gemarkung Hörsingen.

Voraussetzung für die Aufstellung einer solchen Satzung ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die Ergänzungsflächen fügen sich städtebaulich in die vorhandene Siedlungsstruktur ein und runden diese sinnvoll ab. Dies entspricht den allgemeinen Zielsetzungen des Flächennutzungsplanentwurfes.

Voraussetzung für die Anwendung dieses Planungsinstrumentes ist weiter, dass die Ergänzungsflächen durch eine bauliche Nutzung des angrenzenden Geländes entsprechend geprägt sind. Dies ist für die Fläche der Satzung gewährleistet, da in direkter Nachbarschaft zusammenhängende Bebauung, in der Regel für Wohnnutzungen, angrenzen.

Eine weitere Voraussetzung für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB ebenfalls, dass die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die UVP oder nach landesrechtlichen Vorschriften nicht begründet wird sowie keine Anhaltpunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB benannten Schutzzüge durch das Vorhaben bestehen. Bei Nr. 7b handelt es sich um die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere "der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes". Da keinerlei Natura 2000 Gebiete den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung berühren bzw. in unmittelbarer Nähe liegen, bestehen keine Beeinträchtigungen dieses Belanges.

Unter Anwendung des sogenannten vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und auch kein Umweltbericht nach § 2a BauGB angefertigt. Eine Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB ist ebenfalls nicht erforderlich.

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB kann für eine Entwicklungs- und Ergänzungssatzung das vereinfachte Verfahren zur Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung auf Basis des § 13 Abs. 1 und 2 BauGB angewendet werden. Dementsprechend wird von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Einer Genehmigung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung durch übergeordnete Behörden, insbesondere aufgrund der geforderten und erfüllten Übereinstimmung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, bedarf es nicht.

Der Geltungsbereich der Satzung sowie die getroffenen planerischen Festsetzungen sind der zugehörigen Planzeichnung zu entnehmen.

Die Kartengrundlage der Planzeichnung beruht auf Liegenschaftsdaten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt.

Der OT Hörsingen innerhalb der Stadt Oebisfelde-Weferlingen ist im Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg (REP MD) nicht als Zentraler Ort ausgewiesen. Dementsprechend ist gemäß des REP MD die Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Im Flächennutzungsplanentwurf der Einheitsgemeinde - Stadt Oebisfelde-Weferlingen ist der Bedarf an Wohnbauland dargelegt. Im Plan sind für Hörsingen 3 Wohnbauflächen und 2 Dorfgebiete ausgewiesen. Sie befinden sich im passiven Bergaugebiet und im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung. Weitere Vorgaben der Raumordnung sind nicht vorhanden. Die Flächen dienen zur Stärkung der Innenentwicklung. Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich in einer ausgewiesenen Wohnbaufläche (W3 westlicher Ortsrand nördlich des Wunneweges) des Flächennutzungsplanes.

## **4. Geltungsbereich**

Von dem Entwurf der Ergänzungssatzung sind hierbei folgende Flurstücke betroffen:

Flurstück 874, 876 und 879 der Flur 5 in der Gemarkung Hörsingen.

Die genaue Lage des Flurstückes und der genaue Verlauf des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## **5. Bestand**

### **5.1. Natürliche Grundlagen**

Hörsingen liegt ca. 8 km südöstlich von Weferlingen zwischen Lappwald und Drömling. Großräumig gesehen gehört das gesamte Planungsgebiet zur Landschaftseinheit Weser-Aller-Flachland. Das Gebiet der Einheitsgemeinde Oebisfelde-Weferlingen ist jedoch aufgrund der unterschiedlichen Landschaftsgenese naturräumlich zweigeteilt. Der gesamte nördliche Bereich bis zu den Ortschaften Oebisfelde, Boesdorf und Kathendorf liegt gemäß der naturräumlichen Einordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Landschaftseinheit Flusswälder und Niederungslandschaften, und gehört zur Untereinheit des Drömling.

Das gesamte südliche Gemeindegebiet, hierin liegt der Ortsteil Hörsingen, zählt zu den Landschaften des Mittelgebirgsvorlandes, genauer gesagt zum Ohre-Aller-Hügelland. Das Ohre-Aller-Hügelland ist ein durch intensiven Ackerbau geprägtes

hügeliges Waldland, überwiegend aus Nadelholzforsten. Die weitere Entwicklung zielt vor allem auf die Umwandlung der Nadelforsten in naturnahe Laubwälder sowie der Entwicklung eines weitestgehend geschlossenen Waldbestandes hinaus.

## **5.2. Realnutzung**

Die Fläche des Geltungsbereiches wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt.



## **5.3. Eigentumssituation**

Der Planungsbereich befindet sich in privatem Eigentum.

## **5.4. Bebauung und Gebäudestruktur**

Angrenzend befindet sich Wohnbebauung „Wunneweg“ im Süden und „Güldenstraße“ im Osten. Im Westen und Norden schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich im Bereich einer landwirtschaftlichen Nutzfläche sowie einer bestehenden Zufahrt.

## **5.5. Erschließung**

Der Planungsbereich ist durch die Verkehrsfläche „Güldenstraße“ und „Wunneweg“ sowie einer Zuwegung (Flurstück 879) verkehrstechnisch erschlossen.

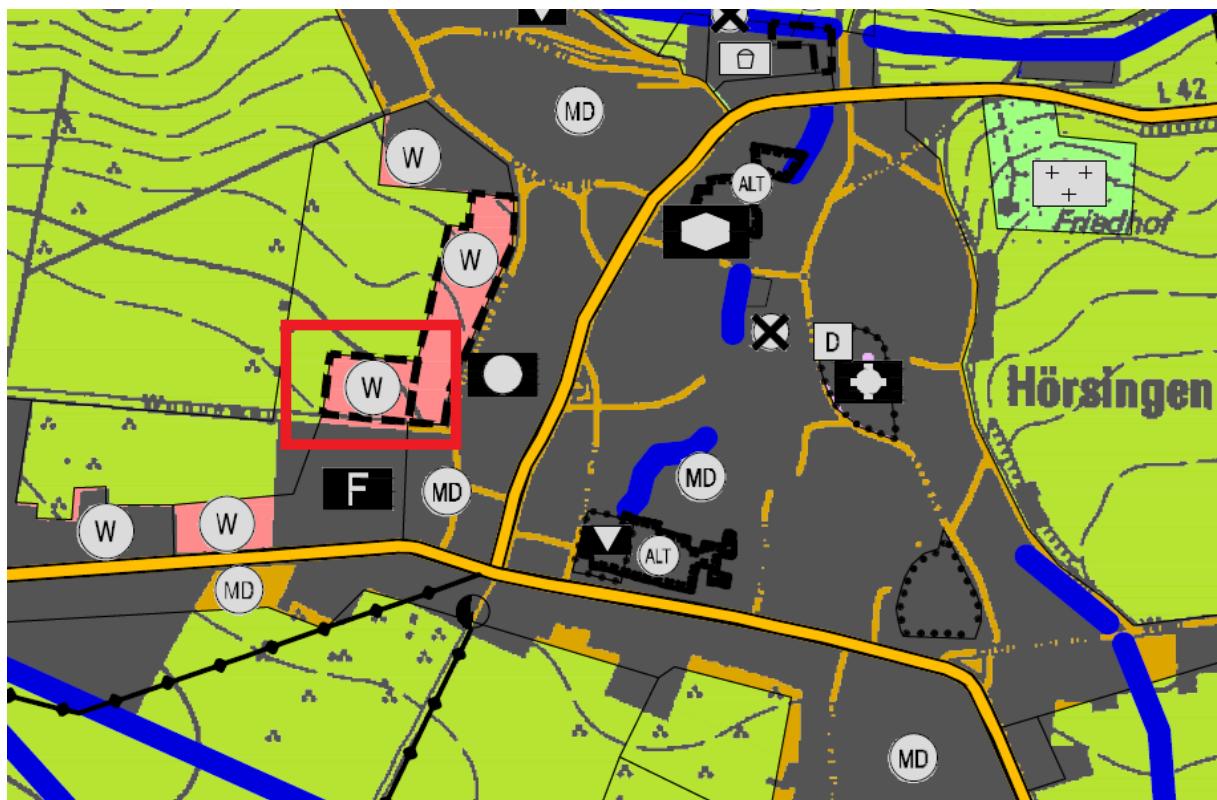
Die versorgungstechnische Erschließung hinsichtlich Trink-, Abwasser, Elektroenergie und Telekommunikation kann durch die anliegenden Ver- und Entsorgungsträger im „Wunneweg“, wenn erforderlich aus der „Güldenstraße“ gesichert werden.

Das Regenwasser ist auf dem privaten Grundstück zur Verwendung aufzufangen oder daselbst zu versickern.

Eine ausreichende und stabile Löschwasserversorgung entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (mind. 96 m<sup>3</sup>/Std. für die Dauer von 2 Stunden) ist zu sichern. Die Bereitstellung des Löschwassers erfolgt über vorhandene Löschwasserentnahmestelle.

## 5.6. Funktion des Gebietes / stadträumliche Einordnung

Der Planungsbereich ist im Flächennutzungsplanentwurf der Einheitsgemeinde Oebisfelde-Weferlingen als Wohnbaufläche ausgewiesen und stellt zum heutigen Zeitpunkt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche dar.



## 6. Planungseinschränkungen

Es sind keine Einschränkungen bekannt.

## 7. Planungsinhalt

### 7.1. Intention des Planes / Leitvorstellung

Die vorliegende Ergänzungssatzung wird aus dem Flächennutzungsplanentwurf der Stadt Oebisfelde-Weferlingen entwickelt. In diesem ist die vorgenannte Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Damit wird die vorliegende Ergänzungssatzung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem vorbereitenden Bauleitplan (Flächennutzungsplan) entwickelt.

Die Gemeinde Oebisfelde-Weferlingen mit dem Ortsteil Hörsingen wurde im wirksamen regionalen Entwicklungsplan Magdeburg (REP) als nicht zentraler Ort festgelegt. Gemäß LEP und REP Magdeburg besteht für Gemeinden, die keine zentralörtliche Funktion übernehmen, nur die Möglichkeit zusätzliche Wohnbauflächen auf Grundlage ihres Eigenbedarfs der Einwohner auszuweisen.

Für die Ausweisung neuer Bauflächen sind demnach die natürliche Bevölkerungsentwicklung und die Ansprüche der örtlichen Bevölkerung an ein zeitgemäßes Wohnen sowie der Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen maßgeblich.

Die im LEP zugesicherte eigenverantwortliche Aufgabenwahrnehmung der Gemeinde gewachsene Strukturen zu erhalten und angemessen weiterzuentwickeln, ist ohne die Ausweisung neuen Wohnbaulands nicht mehr gegeben.

In der Tendenzvariante für die neuen Bundesländer wird eine weitere Abnahme der Haushaltsgrößen auf 1,87 Einwohner pro Haushalt (derzeit 2,13) im Jahr 2025 prognostiziert. Selbst bei Einwohnerabnahme, die derzeit in Hörsingen nicht zu erwarten ist, wird die Anzahl der Haushalte ansteigen.

Somit soll für zwei Baugrundstücke eine kleine Außenbereichsfläche im Innenbereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

### 7.2. Beschreibung der Festsetzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in einer Ergänzungssatzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und Abs. 3, Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Auf dieser Rechtsgrundlage erfolgen die nachfolgenden Festsetzungen.

Hierbei ist festzustellen, dass lediglich einzelne Festsetzungen getroffen werden, die als unabdingbar und somit als zwingend notwendig erachtet werden. Die auf Basis des Einfügungsgebotes eindeutig ableitbare Art und das Maß einer zukünftigen Bebauung auf den jeweiligen Flächen dürfen und sollen nicht festgesetzt werden. Dies würde ansonsten der Intention der Ergänzungssatzung als einfaches Planungsinstrument widersprechen. Die jeweils zulässige Art der baulichen Nutzung sowie die Geschossigkeit (Maß der baulichen Nutzung) lassen sich aus der vorhandenen Bebauung im Umfeld der Ergänzungsflächen ableiten.

Das Flurstück 879 dient der verkehrlichen und versorgungstechnischen Erschließung und wurde als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Das Abstellen der Abfallbehälter erfolgt am Entsorgungstag im Wunneweg.

### **7.2.1. *Festsetzungen der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung***

In der Ergänzungssatzung wird mittels einer Baugrenze ein Baufeld definiert. Innerhalb dieses Baufeldes ist eine Bebauung möglich. Das Baufeld ist derart großzügig gehalten, so dass eine nach heutigen Anforderungen und dem ländlichen Raum angemessene Wohnbebauung realisiert werden kann.

Dies entspricht einer ortsüblichen Bebauung bzw. Versiegelung im ländlichen Raum und eröffnet große Gestaltungs- und Spielräume für die bauwilligen Eigentümer.

### **7.2.2. *Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen***

Die Ausdehnung des Baufeldes ist der Planzeichnung und der entsprechenden Bebauung zu entnehmen. Innerhalb dieses Baufeldes ist grundsätzlich Bebauung zulässig. Die Begrenzung betrifft im Wesentlichen die Errichtung von Wohngebäuden. Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen, befestigten Zufahrten und Wegen sowie Terrassen sind auch außerhalb zulässig.

## **8. Auswirkungen des Bebauungsplanentwurfes auf öffentliche Belange**

Die aufgrund der Ergänzungssatzung möglichen Betroffenheiten wurden in Abstimmung mit der Stadt Oebisfelde – Weferlingen und unter Berücksichtigung der derzeit gültigen gesetzlichen Bestimmungen gewertet. Weitergehende Vereinbarungen werden über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Anlage:

- Natur- und Artenschutzrechtliche Voreinschätzung
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag