

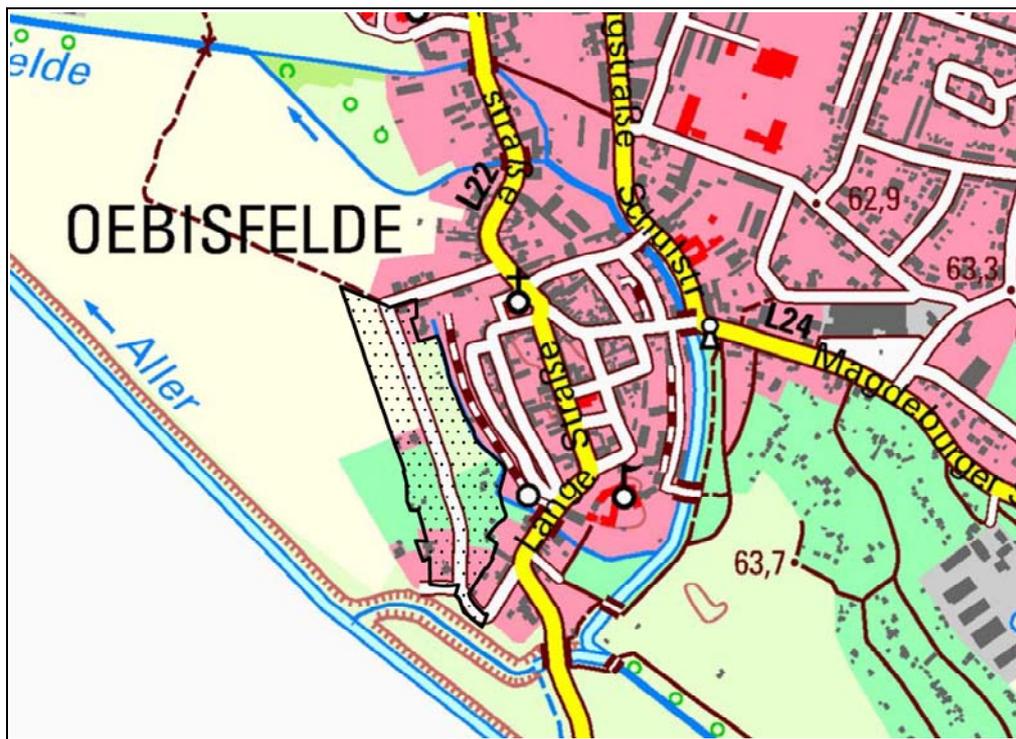


## Bauleitplanung der Stadt Oebisfelde-Weferlingen

Landkreis Börde

### Bebauungsplan "Promenade" in der Ortschaft Oebisfelde mit örtlicher Bauvorschrift im Verfahren nach §13a i.V.m. §13b BauGB

Vorentwurf – März 2022



[TK 10/2014] © LVermGeoLSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/)) A 18/1 - 6022664 / 2011

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. Jaqueline Funke  
39167 Irxleben, Abendstr. 14a, Tel. 039204 911660, Fax 039204 911650

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	7
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	7
3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	7
3.3. Vegetation und Nutzung	8
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4.1.1. Allgemeine Wohngebiete	8
4.1.2. Mischgebiete	9
4.1.3. Maß der baulichen Nutzung	9
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	10
4.4. Öffentliche Verkehrsanlagen	10
4.5. Private Grünflächen	11
4.6. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
4.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
4.8. Örtliche Bauvorschrift	12
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	13
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	14
6.1. Erschließung	14
6.1.1. Verkehrserschließung	14
6.1.2. Ver- und Entsorgung	14
6.1.3. Brandschutz	15
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	15
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	15
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	16
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	16
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	16
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	16
6.3. Belange des Denkmalschutzes	17
7. Private Belange	17
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	17
9. Flächenbilanz	18

## **Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Promenade" in der Ortschaft Oebisfelde - Stadt Oebisfelde-Weferlingen**

### **1. Rechtsgrundlagen**

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes 10.09.2021 (BGBl. I. S.4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.03.2021 (GVBl. LSA S.100).
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)  
in der Fassung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S.440), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S.660)

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

### **2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

#### **2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes**

Aufgrund der Nähe zum Arbeitsplatzstandort Wolfsburg ist in Oebisfelde in den letzten Jahren die Nachfrage nach Wohnbauflächen deutlich angestiegen. Der Bedarf an Wohnbauflächen wurde im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes ermittelt. Oebisfelde wurde hierbei als zukunftsfähiger Ortsteil ohne Entwicklungsrisiko eingestuft. Darüber hinaus ist Oebisfelde ein leistungsfähiges Grundzentrum.

Ein bedarfsgerechtes Angebot an bauplanungsrechtlich gesicherten Wohnbauflächen steht in Oebisfelde nicht zur Verfügung. Als zukünftige Wohnbauflächen sieht der Entwurf des Flächennutzungsplanes unter anderen die Entwicklungsflächen W1 bis W3 beiderseits der Promenade vor. Die Flächen eignen sich für eine bauliche Entwicklung. Die noch nicht baulich genutzten Flächen werden derzeit durch Gärten, private Grünlandflächen und eine Ackerfläche im Nordwesten geprägt, die über die Promenade erschlossen werden können. Aufgrund des beidseitigen Anschlusses an öffentliche Straßen sind keine Wendeanlagen erforderlich.

Zu berücksichtigen sind hierbei die Belange der Denkmalpflege. Das Plangebiet befindet sich zwischen der Alleraue und der Altstadt von Oebisfelde. Die Stadtsilhouette der historischen Altstadt aus der Alleraue ist derzeit noch nahezu unverbaut. Dem Stadtbild von dieser Seite aus kommt daher eine hohe Bedeutung zu. Dies erfordert strikte Höhenbegrenzungen für bauliche Anlagen und gestalterische Auflagen für die Dachgestaltung. Andererseits ist die Fläche städtebaulich für eine bauliche Nutzung besonders geeignet. Sie ist stadtkernnah gelegen und mindert

die bisher sehr stark ausgeprägte einseitige Entwicklung Oebisfeldes vom Stadtkern weg. Zudem handelt es sich um eine hochwasserfreie Fläche in der Alleraue.

Für die bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauland in Oebisfelde ist eine bauplanungsrechtliche Sicherung der Fläche durch einen Bebauungsplan erforderlich. Insgesamt können ca. 30 Einfamilienhausgrundstücke entstehen. Der vorliegende Bebauungsplan dient der Deckung des Bedarfes des Grundzentrums Oebisfelde. Allgemein dient er der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Der Plan soll als Bebauungsplan nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB aufgestellt werden.

## **2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

Gemäß § 13b BauGB können Bebauungspläne für Wohnnutzungen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die Flächen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen, der Aufstellungsbeschluss vor dem 31.12.2022 gefasst wird und der Bebauungsplan bis zum 31.12.2024 in Kraft tritt. Die Fläche wurde bisher überwiegend als Gärten, Grünland und Acker genutzt. Bis auf die bereits bebauten Einfamilienhausgrundstücke im Norden und im Süden stellt das Plangebiet keinen Bestandteil der im Zusammenhang bebauten Ortslage dar, grenzt jedoch an die im Zusammenhang bebaute Ortslage Oebisfelde am Sparkassenweg und an der Langen Straße an. Durch ein weiteres derzeit im Außenbereich gelegenes Wohngebäude an der Promenade ist eine Vorprägung des Gebietes als siedlungsangehörige Fläche gegeben. Die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs.1 BauGB dem Wohnen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurden ausgeschlossen. Die Voraussetzungen für eine Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB sind somit gegeben.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

- 1) Die zulässige Grundfläche für die nach § 13b BauGB zu beurteilenden Flächen darf 10.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.
- 4) Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

zu Punkt 1)

Hier ist zunächst zu prüfen, für welche Teile des Baugebietes § 13b BauGB zur Anwendung kommt. Krautberger in Ernst-Zinkahn-Bielenberg: BauGB Kommentar Rn 11 zu § 13b BauGB führt hierzu aus: "Die Begrenzung bezieht sich nur auf die neu ausgewiesenen Flächen. Eventueller Altbestand wird auf die 10.000 m<sup>2</sup> daher ebenso wenig angerechnet wie etwa vorhandene Straßen." Aus diesem Grund sind die bereits baulich genutzten Flächen im Süden des Plangebietes, die als Mischgebiete festgesetzt sind und die Flurstücke 466/21 und 647 im Norden des Plangebietes, die mit einem Einfamilienhaus bebaut oder Bestandteil des Baugrundstückes eines Einfamilienhauses sind, nicht zu berücksichtigen. Hieraus ergibt sich folgende Berechnung:

allgemeine Wohngebiete gesamt	27.995 m <sup>2</sup>
abzüglich Flurstücke 466/21 und 647	<u>1.504 m<sup>2</sup></u>
	26.491 m <sup>2</sup> x GRZ 0,3 = 7.947 m <sup>2</sup>

Die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen hält somit die Grenze des Gesetzgebers von 10.000 m<sup>2</sup> ein.

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt im Außenbereich allgemeine Wohngebiete und im Bestandsbereich Mischgebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Die der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Vorhaben der Errichtung von Wohngebäuden sind nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

zu Punkt 3)

Innerhalb der Gebiete, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinflusst werden können, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB. Das FFH-Gebiet und Europäische Vogelschutzgebiet Drömling befindet sich in einem Abstand von 3,5 Kilometer zum Plangebiet.

zu Punkt 4)

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB sind somit gegeben. Durch Beschluss des Stadtrates Oebisfelde-Weferlingen soll die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB beschlossen werden.

### **2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne**

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 466/21, 647, 649, 21/1, 21/2, 227/24 (teilweise), 670 (teilweise), 485, 671, 349/24, 346/23, 389/21, 390/21 der Flur 7 und die Flurstücke 1292/432, 1291/432, 1290/432, 1289/432, 1288/432, 441, 440, 435/3, 1223/435, 1150/443, 1151/443, 452, 820/445, 446, 447, 448, 450 (teilweise), 1396, 1038/455, 285/26, 1293/432, 442, 1397 und 1033/456 der Flur 3 der Gemarkung Oebisfelde. Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an.

Die räumliche Abgrenzung des Plangebietes umfasst alle unmittelbar durch die Promenade erschlossenen Flurstücke. Mit einbezogen wurden eine Teilfläche des Flurstücks 450, da das vorhandene Wohngebäude auf den Flurstücken 448 und 450 die Grundstücksgrenze überbaut und dieses im Plangebiet liegen soll, sowie die Flurstücke 1038/455 und 285/26, da diese den gewerblichen Anteil des Mischgebietes sichern.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Norden Wohnbebauung am Sparkassenweg
- im Nordwesten Ackerflächen
- im Osten der Burggraben und östlich der historische Stadtkern von Oebisfelde
- im Südosten die Vorstadtbebauung an der Langen Straße
- im Südwesten Grünflächen
- im Westen Grünflächen und Acker und im Abstand von ca. 150 Meter die Aller

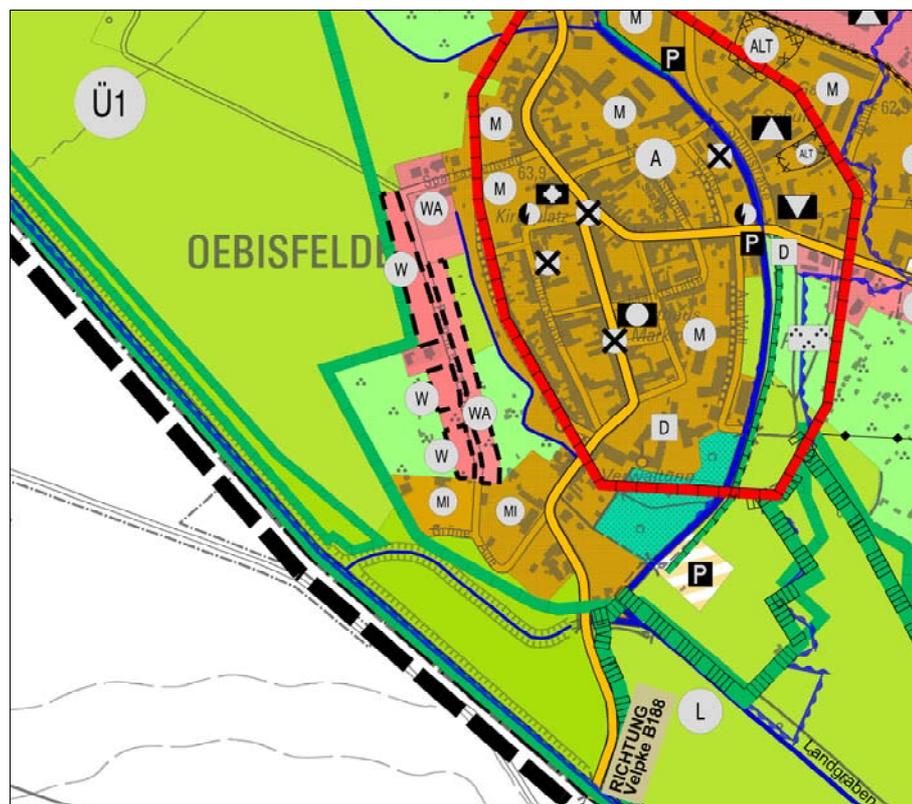
Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten. Da sich der Burggraben als Gewässer II.Ordnung derzeit im Außenbereich befindet, ist gemäß § 38 WHG i.V.m. § 50 Abs.2 WG LSA ein Gewässerrandstreifen von 5 Metern zu beachten, der sich im Plangebiet befindet und von baulichen und sonstigen Anlagen auch von Einfriedungen freizuhalten ist.

## 2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der noch wirksame fortgeltende Flächennutzungsplan der Stadt Oebisfelde stellt das Plangebiet als Grünfläche dar. In ihm sind die bereits vorhandenen Gebäude am Sparkassenweg noch nicht berücksichtigt. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wurde, die geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Dies ist gegeben.

Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Stadt Oebisfelde-Weferlingen stellt die Flächen entlang der Promenade als Wohnbauflächen und im Süden als gemischte Bauflächen dar. Die rückwärtigen Bereiche sind Grünflächen bzw. Flächen für die Landwirtschaft. Der Bebauungsplan berücksichtigt diese Zielstellungen durch die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete und Mischgebiete und von Pflanz- und Grünflächen nach Osten und Westen. Die konkrete Abgrenzung weicht von den Darstellungen des Entwurfes des Flächennutzungsplanes geringfügig ab. Diese Abweichungen bleiben im Rahmen des Entwickelns, so dass die geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist. Der Bebauungsplan entspricht den gesetzlichen Regelungen für einen Bebauungsplan nach § 13b BauGB. Soweit der neue Flächennutzungsplan noch nicht in Kraft getreten ist, ist der noch fortgeltende Flächennutzungsplan redaktionell anzupassen.

Ausschnitt aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Oebisfelde-Weferlingen



[ALK 11/2014] ©  
LVerGeoLSA  
(www.lvermgeo.  
sachsen-anhalt.de/  
A18/1-6022664/2011

## 2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß einer vorläufigen planerischen Einschätzung ist der Bebauungsplan raumbedeutsam. Die Entscheidung über die Raumbedeutsamkeit trifft die oberste Landesentwicklungsbehörde im Aufstellungsverfahren.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan (REP MD) vom 28.06.2006 dokumentiert. Weiterhin zu beachten ist der 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vom 29.09.2020 einschließlich des zentrale-Orte-Konzeptes (Anlage 1 zum Regionalen Entwicklungsplan) als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des zentralörtlichen Siedlungsbereiches des Grundzentrums Oebisfelde und dient der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauflächen im zentralen Ort. Sonstige standortkonkrete Ziele der Raumordnung stehen der Entwicklung der Wohnbauflächen im Plangebiet nicht entgegen. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Aller und außerhalb von Hochwasserrisikogebieten.

### **3. Bestandsaufnahme**

#### **3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur**

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt 49.994 m<sup>2</sup>. Davon wurden 27.995 m<sup>2</sup> als allgemeine Wohngebiete und 6.037 m<sup>2</sup> als Mischgebiete festgesetzt. Die vorgesehenen Baugrundstücke befinden sich in privatem Besitz. Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche steht bis auf erforderliche Randflächen zur Verbreiterung des Straßenraumes in kommunalen Eigentum.

#### **3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen**

Zur Bebaubarkeit liegen keine Untersuchungen vor. Aufgrund der allgemeinen geologischen Situation ist davon auszugehen, dass für eine Bebauung geeignete Untergrundverhältnisse vorliegen. Gemäß der allgemeinen geologischen Situation stehen im Plangebiet oberflächennah Sand- bis Humusgleye an, die für eine Niederschlagswasserversickerung ungünstig sind.

Um Vernässungsprobleme zu vermeiden wird dringend empfohlen, durch eine entsprechende Untersuchung des Untergrundes, eventuell im Rahmen der Baugrunduntersuchung, vorab standortkonkret zu prüfen, ob die für eine Versickerung des Regenwassers notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen entsprechend Arbeitsblatt DWA-A138 im Plangebiet überhaupt gegeben sind. Aufgrund der ungünstigen hydrogeologischen Bedingungen sollten Maßnahmen zur Reduzierung anfallender Niederschläge, Rückhalte- und Nutzungsvarianten mit einem Überlaufanschluss an die bestehende öffentliche Niederschlagsentwässerung geprüft und mengenmäßig bilanziert werden.

##### archäologische Bodendenkmale

Das Vorhaben befindet sich nicht im Bereich bekannter archäologischer Denkmale. Die bauausführenden Betriebe werden auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen. Nach § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).

##### Bodenbelastungen

Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

### Hochwassergefahren

Das Plangebiet befindet sich in der Alleraue. Aufgrund der Höhenverhältnisse ist das Plangebiet kein Bestandteil des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Aller. Gemäß den Hochwasserrisikokarten des Landes Sachsen-Anhalt besteht für das Gebiet auch bei Extremereignissen (H<sub>Q200</sub>) kein Hochwasserrisiko.

### **3.3. Vegetation und Nutzung**

Im Plangebiet befinden sich sechs Grundstücke, die im Bestand für Dauerwohnen werden und ein Grundstück, dass gewerblich genutzt wird. Drei Wohngrundstücke davon und das gewerblich genutzte Grundstück befinden sich im Mischgebiet im Süden des Plangebietes. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Flurstücke 466/21 und 485 jeweils mit einem Einfamilienhaus bebaut. Das Flurstück 647 ist Bestandteil eines Einfamilienhausgrundstücks, wobei das Wohngebäude außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 648 errichtet wurde.

Die weiteren Grundstücke im Südteil werden als Privatgärten genutzt. Im Nordteil sind östlich der Promenade Grünlandflächen und westlich Ackerflächen vorhanden.

Gehölze befinden sich nur in den gärtnerisch genutzten Bereichen. Hierbei handelt es sich überwiegend um Obstgehölze und Ziergehölze. Pflanzen, die dem besonderen Artenschutz nach Anhang IV der FFH-Richtlinie, einem Schutz nach Gemeinschaftsrecht unterliegen, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet bildet aufgrund der nutzungsbedingt vorhandenen Störeinflüsse keinen geeigneten Lebensraum für nach Gemeinschaftsrecht geschützte Tierarten.

## **4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### 4.1.1. Allgemeine Wohngebiete

Entsprechend der planerischen Zielsetzung der Entwicklung einer Wohnnutzung wurden im Plangebiet für die neu beplanten Flächen allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen.

Die Festsetzung von reinen Wohngebieten wurde geprüft. An die Festsetzung von reinen Wohngebieten stellt das Immissionsschutzrecht hohe Anforderungen, die zu Nutzungseinschränkungen anderer Gebiete führen können. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich im Abstand von ca. 550 Meter das Gewerbegebiet West Oebisfelde. Bei Ausnutzung der plangegebenen Entwicklungsmöglichkeiten des Gewerbegebietes können die strengen Werte für reine Wohngebiete im Plangebiet nicht eingehalten werden. Es werden daher allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

In allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs.2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zweck

Die ausnahmsweise gemäß § 4 Abs.3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind hingegen nicht am Standort städtebaulich verträglich. Die planerische Zielstellung für das Gebiet orientiert auf Wohnnutzungen. Hierauf wird auch die Breite der Erschließungsanlagen im Gebiet ausgerichtet. Die ausnahmsweise in allgemeinen Wohngebieten zulässigen gewerblichen Nutzungen sind mit diesem Ziel nicht vereinbar. Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauNVO werden daher ausgeschlossen.

Die allgemeinen Wohngebiete wurden in der Regel bis zu einer Grundstückstiefe von 38 Meter gemessen von der Straßenbegrenzung der Promenade festgesetzt. Dies ermöglicht großzügige Grundstücksgrößen.

#### 4.1.2. Mischgebiete

Im Südteil des Bebauungsplanes werden entsprechend den Darstellungen des Entwurfes des Flächennutzungsplanes Mischgebiete festgesetzt. Dies ist erforderlich, da die zusammenhängend bereits baulich genutzten Flächen neben der Wohnnutzung auch einen Speditionsbetrieb für Kleintransporte auf dem Grundstück Grüne Aue 1 beinhalten. Mischgebiete dienen den Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

In Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO sind allgemein zulässig:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen
8. Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs.3 Nr.2 BauGB, in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmsweise können zugelassen werden, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauGB außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Bereiche.

Aufgrund der Erschließung über die Grüne Aue und deren Anbindung an die Lange Straße besteht hierfür nicht das Erfordernis umfangreicher Nutzungseinschränkungen. Auszuschließen sind Vergnügungsstätten, da das Mischgebiet angrenzend an das allgemeine Wohngebiet überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt wird und hiermit die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nicht vereinbar ist.

#### 4.1.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wurde durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, der Geschossigkeit und der Firsthöhe festgesetzt.

Für allgemeine Wohngebiete sieht die Baunutzungsverordnung eine Grundflächenzahl von 0,4 vor. Diese ist aufgrund der Ortsrandlage im ländlichen Bereich nicht erforderlich. Für die Einfamilienhausbebauung ist eine Grundflächenzahl von 0,3 ausreichend. Die Gesamtversiegelung der Wohngrundstücke wird hierdurch unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung nach § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO auf ca. 45% begrenzt. Für die festgesetzten Mischgebiete, die im Bestand bereits bebaut sind, ist eine Grundflächenzahl von 0,3 ebenfalls ausreichend.

Die Geschossigkeit wurde allgemein auf ein Vollgeschosse festgesetzt. Dies ist erforderlich, um die Belange des Denkmalschutzes angemessen zu berücksichtigen. Die Stadtsilhouette der historischen Altstadt aus der Alleraue ist derzeit noch nahezu unverbaut. Dem Stadtbild von dieser Seite aus kommt daher eine hohe Bedeutung zu. Dies erfordert strikte Höhenbegrenzungen für bauliche Anlagen sowohl durch die Begrenzung Geschossigkeiten als auch der Bauhöhen. Um dies zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe auf

6 Meter begrenzt. Hierdurch ist im Plangebiet ausschließlich eine Bebauung im Bungalowstil zulässig.

Diesem Ziel dient auch die Festsetzung, dass oberhalb des ersten Vollgeschosses keine Wohn- und Aufenthaltsräume zulässig sind. Die Begrenzung auf 6 Meter Höhe ermöglicht die Einordnung geneigter Dächer wie sie Gegenstand der örtlichen Bauvorschrift ist.

Das vorhandene Gebäude auf dem Flurstück 485 weist zwei Vollgeschosse auf und überschreitet somit die Zulässigkeit des Bebauungsplanes. Für dieses Gebäude besteht auf gesetzlicher Grundlage Bestandsschutz. Das Gebäude kann damit in der bisherigen Form erhalten bleiben. Wesentliche Änderungen oder Nutzungsänderungen des Gebäudes sind jedoch nicht zulässig.

#### **4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Als Bauweise wurde für das Plangebiet eine Einzel- oder Doppelhausbebauung festgesetzt. Diese ermöglicht die am Standort städtebaulich gewünschte Einfamilienhausbebauung, schließt aber auch standortverträgliche Doppelhäuser nicht aus. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet bei der angestrebten Einfamilienhausbebauung nicht erforderlich.

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass eine angemessene Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude durch die Bauherren gewährleistet wird, ohne städtebauliche Ziele zu beeinträchtigen. Der Abstand zur Straßenverkehrsfläche und zu sonstigen Flächen beträgt 3 Meter. Dies orientiert sich am bauordnungsrechtlich erforderlichem Abstand bzw. soll die Anlage von Vorgärten vor den Gebäuden zur Straße sichern. Die Tiefe der überbaubaren Flächen beträgt in der Regel ca. 30 Meter. Hierdurch wird der Anordnung der Gebäude ein großer Spielraum eingeräumt und die Errichtung größerer Einfamilienhäuser im Bungalowstil ermöglicht, wie dies der städtebaulichen Zielstellung zum Schutz der Stadtsilhouette entspricht.

Darüber hinaus wurden die überbaubaren Flächen in den Bereichen ausgedehnt, auf denen Wohngebäude im Bestand vorhanden sind, so dass diese innerhalb der überbaubaren Flächen liegen und auch über den Bestandsschutz hinaus nutzbar sind. Auf dem Flurstück 485 ist außerhalb der überbaubaren Flächen ein größeres Nebengebäude vorhanden. Für dieses besteht ebenso wie für das zweigeschossige Wohngebäude Bestandsschutz.

#### **4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Zur Wahrung des städtebaulich angestrebten Charakters des Plangebietes als Einfamilienhausgebiet wurde die Anzahl der in den Gebäuden zulässigen Wohnungen für die Flächen, auf denen nur eine Einzel- oder Doppelhausbebauung zulässig ist, auf maximal zwei Wohnungen beschränkt. Dies dient der Sicherung des städtebaulich angestrebten Charakters als Einfamilienhausgebiet. Es ermöglicht durch Einliegerwohnungen ein Mehrgenerationenwohnen, gleichzeitig werden größere Mietobjekte mit mehreren Wohneinheiten ausgeschlossen.

#### **4.4. Öffentliche Verkehrsanlagen**

Die öffentliche Erschließung des Plangebietes ist über die Promenade vorgesehen. Dieser Weg ist überwiegend als Flurstück im Bestand mit einer Breite von ca. 7 Metern vorhanden. Er ist bisher nicht ausgebaut. Im südlichen Teil wird die Promenade deutlich schmaler. Hier ist teilweise nur eine Breite von weniger als 6 Meter vorhanden. Für einen bedarfsgerechten Ausbau des Weges als Erschließungsanlage wird eine Breite des Straßenraumes von mindestens 8 Meter

benötigt, so dass von den westlich angrenzenden Flurstücken teilweise ein Streifen für die Verkehrsanlagen benötigt wird. Die Ausbaubreite ist mit 5,5 Meter als Mischverkehrsfläche vorgesehen. Die Niederschlagswasserentwässerung der Verkehrsflächen soll über seitliche Rigolen oder eine Mulde erfolgen, für die die verbleibende Straßenraumbreite benötigt wird.

#### **4.5. Private Grünflächen**

Das Plangebiet umfasst im Osten und Westen teilweise Flächen, die mehr als 38 Meter von der Erschließungsanlage Promenade entfernt sind. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes sieht nur eine Baureihe beiderseits der Promenade vor. Alle Flächen, die mehr als 38 Meter von der Straßenbegrenzung entfernt liegen, wurden daher als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Garten festgesetzt.

Weiterhin wurde der Gewässerrandstreifen von 5 Metern Breite als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen festgesetzt. Er gewährleistet die gemäß § 38 Abs.4 WHG i.V.m. § 50 WG LSA erforderliche Freihaltung des Gewässerrandstreifens. Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung von Einfriedungen und jeglichen baulichen Anlagen mit dieser Zweckbestimmung nicht vereinbar ist.

#### **4.6. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen**

Im Verfahren nach § 13a BauGB ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Die Belange von Boden, Natur und Landschaft sind jedoch angemessen zu berücksichtigen. Dies erfordert gegenüber der offenen Landschaft eine Eingrünung des Gebietes zum Schutz des Landschaftsbildes und der Stadtsilhouette.

Die offene Landschaft grenzt im Nordwesten an das Plangebiet an. Im Südwesten sind vorgelegerte Gärten mit Obstbaumbeständen vorhanden. Zur Eingrünung wurde auf den privaten Grünflächen in einer Breite von 3 Meter gegenüber der offenen Landschaft die Anpflanzung einer Gehölzhecke aus einheimischen Laubgehölzen festgesetzt. Dies betrifft die Flurstücke 227/22 und 670. Nach einem entsprechenden Entwicklungszeitraum kann durch die Anpflanzung eine Eingrünung des Gebietes gegenüber der Alleraue erreicht werden.

#### **4.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Textlich wurde festgesetzt, dass Steinschüttungen, Kies-, Splitt- und Schottergärten unzulässig sind. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z.B. Vlies, Folien) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit wassergefüllten Gartenteichen zulässig. Stein- oder Schottergärten wirken sich negativ auf die ökologische Vielfalt aus. Sie bieten keinen Lebensraum für Bienen und Insekten. Weiterhin führen die aufgeheizten Steine im Sommer zu zusätzlichen Überwärmungen und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Sie werden daher aus der Zulässigkeit ausgeschlossen. Das Plangebiet enthält Grünlandbereiche, in denen das Vorkommen von Bodenbrütern nicht auszuschließen ist. Zur Sicherung des Artenschutzes wurde festgesetzt, dass eine Freimachung der Baugrundstücke nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten zulässig ist. Verbotstatbestände der Beseitigung von Brutstätten können hierdurch vermieden werden.

#### 4.8. Örtliche Bauvorschrift

Auf im Bestand freien Flächen wird am Ortsrand von Oebisfelde mit der Realisierung der Planung ein neues Baugebiet entstehen. Das Plangebiet befindet sich zwischen der Alleraue und der Altstadt von Oebisfelde. Die Stadtsilhouette der historischen Altstadt aus der Alleraue ist derzeit noch nahezu unverbaut. Dem Stadtbild von dieser Seite aus kommt daher eine hohe Bedeutung zu. Dies erfordert gestalterische Auflagen für die Dachgestaltung, die sich harmonisch in die Stadtsilhouette einfügen soll.

Um diese Ziele zu verwirklichen, sind allgemein die zulässigen Dachformen, Dachneigungen, Materialien und Farben der Dächer und die Anbringung von Solarenergieanlagen durch Gestaltfestsetzungen bestimmt. Dabei ist ein ausgewogenes Verhältnis zwischen städtebaulichen Zielen und privaten Wünschen der zukünftigen Bewohner zu beachten. Der Geltungsbereich der Gestaltungsfestsetzungen umfasst die bis auf ein Grundstück neu als Baugebiete festgesetzten allgemeinen Wohngebiete. Die Bebauung in den Mischgebieten ist weitgehend vorhanden. Aufgrund der Heterogenität der Gebäude in den Mischgebieten sind Gestaltfestsetzungen in diesen Bereichen kaum noch umsetzbar. Die örtliche Bauvorschrift beschränkt sich daher auf die allgemeinen Wohngebiete.

##### Dachformen, Dachneigung

Als Dachformen wurden im Plangebiet nur symmetrische Dachformen zugelassen. Der örtlichen Tradition in Oebisfelde entspricht das symmetrische Satteldach, das auch in den benachbarten Siedlungen anzutreffen ist. Walmdächer entsprechen eher dem Villenbau, der für Oebisfelde nicht ortstypisch ist. Unter Berücksichtigung der Wünsche der Bauherren an einer größtmöglichen Gestaltungsfreiheit ist diese Dachform jedoch städtebaulich noch verträglich. Besondere Bedeutung hat die Symmetrie der Dachneigungen. Diese entspricht den örtlichen Bautraditionen und der aus städtebaulichen Gründen angestrebten harmonischen Gestaltung der Gebäude.

Die Dachneigung orientiert sich am Erfordernis der Begrenzung der Gesamthöhe baulicher Anlagen, um der vorgelagerten Siedlung möglichst wenig Gewicht in der Stadtsilhouette einzuräumen. Für die eingeschossigen Gebäude mit geneigtem Dach soll unter Berücksichtigung dieses Zieles eine Dachneigung von 16° bis maximal 25° gewählt werden. Die Festsetzung von Dachformen und Neigung bezieht sich ausschließlich auf die das Ortsbild prägenden Gebäude der Hauptnutzung. Nebengebäude, Garagen und Überdachungen von Stellplätzen (Carports) sowie Terrassenüberdachungen ordnen sich diesen Hauptgebäuden unter.

##### Dachdeckung, Solarenergieanlagen

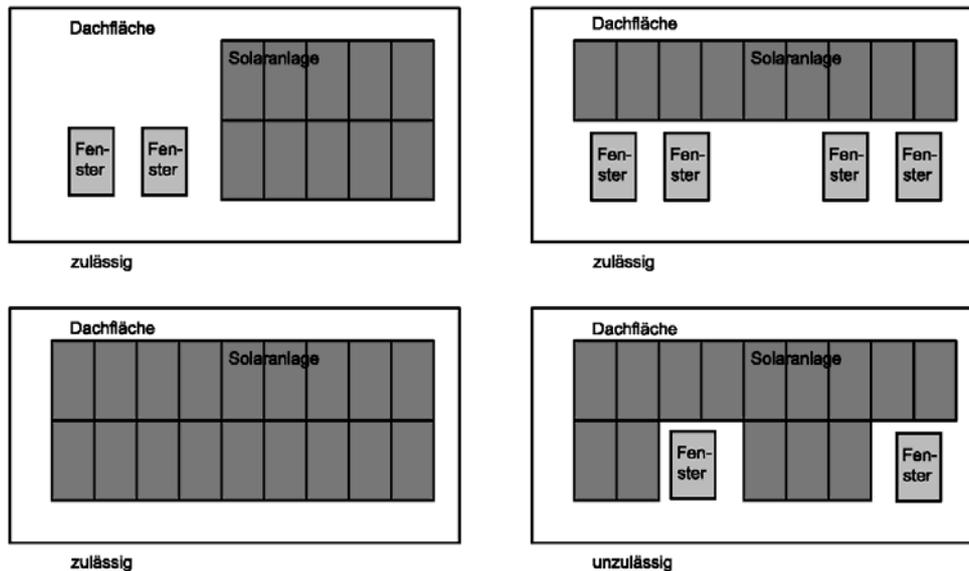
Die Ausführung der geneigten Dächer mit Dachziegeln und Dachsteinen entspricht der Ortstypik von Oebisfelde und der angestrebten Wirkung des Baugebietes im Stadtbild.

Für die Dächer soll entsprechend der traditionellen Dachgestaltung eine rote bis rotbraune Dachfarbe zur Anwendung kommen. Rote bis rotbraune Dachfarben entsprechen dem Erscheinungsbild naturroter Ziegeldächer. Andersfarbige Dächer, insbesondere kräftige Farbtöne und glänzende Oberflächen entsprechen nicht dem Anliegen der Wahrung des Erscheinungsbildes der Stadt aus der Alleraue. Sie sind sie mit den städtebaulichen Zielen der Siedlungsgestaltung nicht vereinbar, sie wurden daher ausgeschlossen.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie leisten einen erheblichen Beitrag zur Nutzung regenerativer Energiequellen und damit zur Reduktion der CO<sub>2</sub> Emissionen. Bei der Gebäudeausrichtung und bei der Zulässigkeit von Solarenergieanlagen auf Dächern oder als Fassadenelement wurde dies berücksichtigt. Die Nutzung solarer Strahlungsenergie durch Photovoltaikanlagen oder Solarkollektoren auf Dächern entspricht den Zielen der Stadt Oebisfelde.

Gleichwohl wirken sich Solarenergieanlagen auf Dächern nicht unerheblich auf das Ortsbild aus. Insbesondere ihre ungeordnete Anbringung unterbrochen von Dachfenstern, Schornsteinen oder Entlüftungsrohren verursacht eine Beeinträchtigung der Dachgestaltung. Die örtliche Bauvorschrift beinhaltet daher die Festsetzung, dass Solarenergieanlagen entweder in die Dachfläche flächenbündig zu integrieren oder auf Dächern in ihrer Gesamtheit als geschlossenes Rechteck auszubilden sind. Hierdurch wird eine Beliebigkeit der Anordnung von Solarmodulen auf den

Dächern vermieden und eine gestalterisch und für das Ortsbild befriedigende Dachansicht gewährleistet. Zur Verdeutlichung der Zulässigkeit dient nachfolgende Prinzipskizze.



Zulässigkeiten von Photovoltaikanlagen, die auf die Dachoberfläche aufgebracht werden (oberhalb der Ebene der Dacheindeckung)

#### Ordnungswidrigkeiten

Zur Durchsetzung der örtlichen Bauvorschrift steht den Städten und Gemeinden die Möglichkeit der Bestrafung durch Geldbußen zur Verfügung. Diese befreit den Bauherren jedoch nicht von der Verpflichtung des Rückbaus der Anlage, die der örtlichen Bauvorschrift widerspricht.

## 5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert folgende öffentlichen Maßnahmen der Erschließung:

- den Ausbau der Promenade zwischen dem Sparkassenweg im Norden und der Langen Straße im Süden einschließlich des Erwerbs der für die Verbreiterung erforderlichen Flächen
- die Herstellung der Versorgungsanlagen der Wasser-, Gas-, Strom- und Telekommunikationsversorgung im Straßenbereich
- die Herstellung der Schmutzwasserkanalisation
- die Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Entwässerung über eine Niederschlagswasserkanalisation oder über Rigolen

Die Kosten für die Erschließungsanlagen werden im Rahmen der Erschließungsplanung ermittelt. Zur Deckung der Kosten erhebt die Stadt Oebisfelde-Weferlingen Erschließungsbeiträge. Die Herstellung der Ver- und Entsorgung erfolgt durch die jeweiligen Versorgungsträger, die gegebenenfalls entsprechend der Satzungen Anschlussbeiträge erheben. Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

## 6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

### 6.1. Erschließung

Die Belange

- des Verkehrs (§ 1 Abs.6 Nr.9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs.6 Nr.8d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs.6 Nr.8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr.7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz).

Dies kann gewährleistet werden.

#### 6.1.1. Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung des Plangebietes wird über den Ausbau der Promenade zwischen dem Sparkassenweg und der Langen Straße gesichert. Wendeanlagen sind nicht erforderlich. Eine geordnete Erschließung wird hierdurch gesichert.

#### 6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist die Oebisfelder Wasser und Abwasser GmbH (OEWA). Die Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgt im Verfahren der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die LSW Netz GmbH & Co. KG mit Sitz in Wolfsburg. Die Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgt im Verfahren der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB.

Gasversorgung: Träger der Gasversorgung ist die LSW Netz GmbH & Co.KG mit Sitz in Wolfsburg. Der Versorgungsträger entscheidet je nach Anschlussbedarf, ob das Plangebiet gasseitig erschlossen wird.

Post / Telekom: Das Telekommunikationsnetz in Oebisfelde wird überwiegend durch die Deutsche Telekom Technik GmbH betrieben. Das Plangebiet kann an das Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Werden Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt, wird gebeten, rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit der Deutschen Telekom in Verbindung zu treten. Es wird dann geprüft, wie und mit welcher Telekommunikationsinfrastruktur, die Versorgung realisiert werden kann. Dabei spielen wirtschaftliche Gründe sowie ausreichende Planungssicherheit eine Rolle. Eine koordinierte Erschließung ist wünschenswert.

Die Deutsche Telekom weist darauf hin, dass in der Straße eine geeignete und ausreichende Trasse mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 Meter für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen ist.

Darüber hinaus stellt die Stadt Oebisfelde-Weferlingen derzeit ein flächendeckendes, kommunales Breitbandnetz innerhalb der Stadt Oebisfelde-Weferlingen her. Die Stadt beabsichtigt, die innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Grundstücke an diese Netzstruktur anzubinden.

Als zukünftigen Netzbetreiber hat die Stadt Oebisfelde-Weferlingen die DNS:Net Internet Service GmbH gebunden.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Landkreis Börde, der die Abfallentsorgung auf den Kommunalservice Landkreis Börde AöR übertragen hat. Das Plangebiet kann über die Promenade durch die Müllabfuhr angefahren werden.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist die Oebisfelder Wasser und Abwasser GmbH (OEWA). Eine Schmutzwasserkanalisation muss im Plangebiet neu errichtet werden..

Oberflächenentwässerung: Träger der Regenwasserabführung ist die Oebisfelder Wasser und Abwasser GmbH (OEWA). Die Möglichkeiten der Niederschlagswasserabführung sind im Rahmen der Erschließung des Baugebietes abzustimmen.

### 6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschutz eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 405 und damit für die kleine Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Bisher ist im Bereich der Promenade nur ein Unterflurhydrant an einer Wasserleitung DN 80 vorhanden. Dies reicht voraussichtlich für die Löschwasserbereitstellung nicht aus. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist die Bereitstellung des Grundschutzes an Löschwasser zu sichern.

## 6.2. **Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB).

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 i.V.m. § 13b BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 BauGB. § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes "Promenade" in der Ortschaft Oebisfelde der Stadt Oebisfelde-Weferlingen ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

### 6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB gilt bis zu einer Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup>, dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs.3 Satz 1-4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> suspendiert. Dies gilt befristet bis zum 31.12.2024 auch für Bebauungspläne für Wohnbebauung, die an den Innenbereich angrenzen und eine Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> aufweisen, wie dies vorliegend der Fall ist.

Dem Entfall der Eingriffsregelung ist nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen wären. Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange ist auch im Verfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Eingriffe, soweit dies mit der geplanten Nutzung vereinbar ist, gemindert und zum Schutz des Landschaftsbildes eine Heckenanpflanzung festgesetzt.

#### Belange des Artenschutzes

Das Plangebiet befindet sich in einer in die umgebende Bebauung integrierten Lage. Es ist aufgrund ausgeübter Garten- und Wohnnutzungen erheblichen Störeinflüssen ausgesetzt. Es erfolgt teilweise eine intensive Nutzung. Für nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten bietet das Plangebiet keinen geeigneten Lebensraum. Unabhängig von der bestehenden Situation ist der Artenschutz zu beachten. Um eine Beeinträchtigung von europäischen Vogelarten zu vermeiden, hat die Freimachung der Baugrundstücke nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zu erfolgen. Im Umfeld des Plangebietes bestehen ausreichend Möglichkeiten des Ausweichens auf Ersatzhabitate. Bei einer Vermeidung des Eingriffes in aktive Brutstätten sind artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

#### 6.2.2. Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorranggebiete für die Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als gering eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet werden. Sonstige Belange des Gewässerschutzes sind nicht erkennbar betroffen.

#### 6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung der KommunalService Landkreis Börde AöR gewährleistet. Sonderabfälle, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

#### 6.2.4. Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs. 4 BImSchG) vermieden werden. Aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als Wohngebiete sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

#### 6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs. 1 und 2 BImSchG) vermieden werden.

Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Emissionen aus. Der vorhandene Speditionsbetrieb betreibt ausschließlich Lieferfahrzeuge unter 7,5 Tonnen. Das Plangebiet ist auch nicht erkennbar erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt.

Die Entfernung zum Gewerbegebiet West beträgt ca. 550 Meter. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch den Gewerbelärm ist nicht zu erwarten.

### **6.3. Belange des Denkmalschutzes**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes. Hierbei handelt es sich insbesondere um den Schutz der historischen Stadtsilhouette aus der Alleraue. Diese Belange werden durch eine strikte Höhenbegrenzung baulicher Anlagen und durch eine örtliche Bauvorschrift für die Dachgestaltung berücksichtigt.

## **7. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf private Belange**

Private Belange umfassen im vorliegenden Fall

- auf der Fläche im Plangebiet:
  - das Interesse an der Realisierung einer Bebauung
- auf den an das Plangebiet angrenzenden Flächen:
  - das Interesse an der Erhaltung von Vorteilen, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben

Die Interessen der Grundstückseigentümer im Plangebiet werden durch den Bebauungsplan überwiegend gefördert. Er ermöglicht eine Baugebietsnutzung auf Gärten und Ackerflächen. Für die benachbarte Bebauung und die vorhandene Bebauung im Plangebiet wird sich der Blick aus den Gebäuden in derzeit unbebaute Grünbereiche verändern. Für diese Grundstücke wird durch die Bebauung eine neue Umgebungssituation geschaffen. Die Belange der Besonnung und Belichtung der Grundstücke sind nicht erheblich betroffen, da sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Bauhöhen und der Abstände an den Zulässigkeiten der Nachbargebiete bzw. der im Gebiet vorhandenen Bebauung orientieren. Die mit der Bebauung von Nachbarbereichen verbundenen Veränderungen der Wohnlage bewegen sich innerhalb der im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums hinzunehmenden Einflüsse auf die betroffenen Gebäude und Grundstücke.

Der Bestandsschutz für die Gebäude im Plangebiet, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen, bleibt gewahrt. Hierzu ist darauf zu verweisen, dass insbesondere die Gebäude auf dem Flurstück 485 sich derzeit im Außenbereich befinden und somit ebenfalls nur bestandsgeschützt sind. Der Öffentlichkeit wird im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs.2 BauGB die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben.

## **8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Promenade" in der Ortschaft Oebisfelde steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Vordergrund. Die Belange des Schutzes von Boden, Natur und Landschaft werden durch die Ausdehnung des Siedlungsbereiches und die Bodenversiegelungen beeinträchtigt. Eine Teilkompensation wird durch eine Heckenanpflanzung nach Westen gewährleistet. Die Belange des Denkmalschutzes werden angemessen berücksichtigt. Die Fläche ist städtebaulich für eine bauliche Nutzung besonders geeignet. Sie ist stadtkernnah gelegen und mindert die bisher sehr stark ausgeprägte einseitige Entwicklung Oebisfeldes vom Stadtkern weg. Zudem handelt es sich um eine hochwasserfreie Fläche in der Alleraue.

Insgesamt rechtfertigen die Belange der Befriedigung der Wohnbedürfnisse die verbleibenden Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

## 9. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	49.994 m <sup>2</sup>
• allgemeine Wohngebiete	27.955 m <sup>2</sup>
• Mischgebiete	6.037 m <sup>2</sup>
• Straßenverkehrsflächen	5.224 m <sup>2</sup>
• Grünflächen – private Gärten	9.443 m <sup>2</sup>
• Grünflächen – Grabenrandbereiche	1.355 m <sup>2</sup>

Stadt Oebisfelde-Weferlingen, März 2022