



Flächennutzungsplan

„Stadt Oebisfelde-Weferlingen“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a (1) BauGB

Auftraggeber

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

LANDGESELLSCHAFT 
SACHSEN-ANHALT MBH

Verfasser

Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH
Außenstelle Altmark
Bahnhofstraße 2
39638 Gardelegen

Bauleitplanung

Dipl. Ing. (FH) Kerstin Zeiler
M.Sc. Laura Bley

Umweltbericht

Dipl. Ing. (FH) Marit Binder
Dipl. Ing. Alexandra Kupietz

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel der Aufstellung des Flächennutzungsplans	3
2	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	4
3	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	6
4	Alternative Planungsmöglichkeiten	8
5	Abwägung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	9

1 Ziel der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans

Ziel bei der Erstellung des Flächennutzungsplanes war das Zusammenführen der vorhandenen Bauleitplanungen der ehemaligen Gemeinden und Ortsteile sowie die Anpassung an Vorgaben aus der übergeordneten Landes- und Regionalplanung.

Aufgrund der Gemeindegebietsreform und der Zusammenlegung beider ehemaliger Verwaltungsgemeinschaften Weferlingen und Oebisfelde wurde bereits zu diesem Zeitpunkt ein Beschluss zur Fortschreibung, Ergänzung und Änderung eines gesamt-gemeindlichen Flächennutzungsplans der Einheitsgemeinde Stadt Oebisfelde - Weferlingen gefasst, in dem die bereits gesicherten Ausweisungen als Vorgaben geprüft und übernommen werden sollten.

Um der Einheitsgemeinde ein gesamtstädtisches bzw. gesamträumliches Ziel zuzuführen, bedarf es eines ganzheitlichen Flächennutzungsplans. Auf Grundlage der einzelnen zum Teil schon älteren Flächennutzungspläne, die die städtebaulichen Ziele der jeweiligen Orte abbilden, ist eine Aktualisierung hinsichtlich der fachlichen und gesetzlichen Gegebenheiten für die nachhaltige städtebauliche Entwicklung der Einheitsgemeinde unabdingbar.

Mit der Neuaufstellung des gemarkungsdeckenden Flächennutzungsplans erreicht die Einheitsgemeinde eine geordnete städtebauliche Gesamtentwicklung und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für alle verbindlichen Bauleitplanungen.

Die rechtskräftigen Bebauungspläne und Ergänzungssatzungen, die zeitlich nach den genehmigten Einzel-Flächennutzungsplanungen aufgestellt wurden, sind nach städtebaulicher Prüfung in den neuen Flächennutzungsplan als Bestand eingeflossen.

2 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch eine öffentliche Veranstaltung am 14.06.2012. Im Rahmen dieser Veranstaltung gab es die Möglichkeit, Informationen über und Einsichtnahme in das Verfahren zu erlangen.

- **Frühzeitige Behördenbeteiligung**

Mit dem Schreiben vom 19.04.2012 wurde den Behörden und Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 gegeben. Zur Verfügung gestellt wurden Kurzdarstellungen der Begründung und des Umweltberichts. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden erneut mit Schreiben vom 12.06.2013 und Übersendung des Vorentwurfs bestehend aus Begründung, Planzeichnung, Detailzeichnungen und Umweltbericht zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

- **Öffentliche Auslegung des Entwurfs**

Gemäß § 2a BauGB wurde der Entwurf des Flächennutzungsplans bestehend aus Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht am 01.07.2014 gebilligt. Es erfolgte eine öffentliche Auslegung des Entwurfs im Zeitraum vom 18.08.2014 bis 19.09.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. In diesem Zeitraum konnten Anmerkungen und Bedenken zur Planung schriftlich oder zur Niederschrift eingereicht werden.

- **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf**

Die Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 16.07.2014 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Wesentlicher Kritikpunkt war die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs, insbesondere die Einbeziehung vorhandener Potenziale sowie die Bevölkerungsprognose. Die Darstellung eines Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Ortsteil Weferlingen war zudem nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar, sodass die Erstellung eines 2. Entwurfs erforderlich wurde.

- **Öffentliche Auslegung des 2. Entwurfs**

Gemäß § 2a BauGB wurde der 2. Entwurf bestehend aus Planzeichnung und Begründung sowie dem Umweltbericht am 07.03.2017 vom Stadtrat gebilligt. Die öffentliche Auslegung des 2. Entwurfs bestehend aus Planzeichnung und Begründung sowie dem Umweltbericht fand in der Zeit vom 27.03.2017 bis 28.04.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB statt.

- **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum 2. Entwurf**

Die Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 29.03.2017 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Nach der Beteiligung lag eine negative landesplanerische Stellungnahme durch das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr vor. Ursache war erneut die defizitäre Bedarfsermittlung von Wohnbauflächen. Daraus ergibt sich eine fehlende Übereinstimmung der Flächennutzungsplanung mit den Zielen der Raumordnung, sodass der Flächennutzungsplan nicht genehmigungsfähig war und ein 3. Entwurf erarbeitet werden musste.

- **Öffentliche Auslegung 3. Entwurfs**

Der 3. Entwurf bestehend aus der Planzeichnung, den Detailkarten der Ortslagen Nr. 1- 18 sowie die dazugehörige Begründung einschließlich des Umweltberichtes wurde gemäß § 2a BauGB vom Stadtrat der Gemeinde Oebisfelde-Weferlingen am 04.06.2024 beschlossen. Der 3. Entwurf hat in der Zeit vom 01.07.2024 bis 31.07.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

- **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum 3. Entwurf**

Mit dem Schreiben vom 01.07.2024 sind die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Gem. § 2 Abs.4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen und deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs.6 Nr.7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen.

Der Umweltbericht bildet gem. § 2a Nr.2 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Er beinhaltet alle Angaben gem. Anlage 1 zu § 2 Abs.4 sowie §§ 2a und 4c BauGB. Gemäß § 1a Abs.3 BauGB ist die Eingriffsregelung in der Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgte nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt. Mit der Ausweisung von ca. 115 ha Entwicklungsflächen ergibt sich ein Kompensationsbedarf von ca. 1.407.484 Werteinheiten. Insgesamt stehen ca. 1.540 ha potentielle Kompensationsflächen im gesamten Raum Oebisfelde-Weferlingen für den Ausgleich zu Verfügung. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Rahmen dieser Umweltprüfung betrachtet und die Analyseergebnisse in einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert.

Insgesamt wurde die Inanspruchnahme konfliktarmer Standorte anvisiert. Bei den überplanten Biotopstrukturen handelt es sich im Wesentlichen um Biotope mit geringer Bedeutung, vorrangig Intensiv-Acker oder Grünlandflächen, ohne wertvollen Artbestand.

Folgende Standorte wurden im Entwicklungsflächen-Report zum Umweltbericht als nur bedingt geeignet bewertet:

- Oebisfelde – WA1 – Wohnbaufläche „Promenade“
kulturhistorisch wertvolle Umgebung durch Stadtmauer, Wall- und Grabenanlage; Blickbeziehung jedoch aufgrund vorhandener Kleingärten bereits gestört; durch angepasste Bebauung kann Blickbeziehung erhalten werden
- Gehrendorf – W1 – Wohnbaufläche „Osterfeldstraße“
wertvoller Baumbestand und Graben, Hecke am Friedgarten ist gem. § 37

NatSchG LSA geschütztes Biotop; möglichst Erhalt des Baumbestandes und der Hecke bei Bebauung der Fläche

- Lockstedt – W2 – Wohnbaufläche „Am Friedhof“
auf Teilfläche kleiner naturnaher Teich mit Schilfgürtel und Baumbestand vorhanden; möglichst Erhalt des Baumbestandes und des Teiches
- Eickendorf – W2 – Wohnbaufläche „Dorfstraße“
negative Auswirkungen auf Landschaftsbild möglich, angrenzend Landschaftsschutzgebiet „Flechtinger Höhenzug“; Eingrünen der entstehenden Bebauung, um optische Wirkung zu verringern
- Hørsingen – W1 – Wohnbaufläche „Siedlung“
Fläche mit hohem Gehölzanteil, verwilderte Obstplantage; möglichst bodenschonender Umgang bei Bebauung, Erhalt möglichst vieler Bestandsbäume

4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Flächennutzungsplan wurde in Anlehnung an die bereits bestehenden Flächennutzungspläne erstellt und trägt den aktuellen und mittelfristig absehbaren Entwicklungen Rechnung. Allgemeine und grundsätzliche Alternativen zu den Zielen des Flächennutzungsplans bieten sich nicht an.

Da ein überwiegender Teil der Vorhaben – insbesondere zur Wohnbebauung – die vorhandene Bebauung optimal ergänzt und es sich größtenteils um Lückenbebauung oder Ortsabrundungen handelt, bieten sich bei diesen Vorhaben keine Alternativen an.

Das Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ in Weddendorf am Forellensee ist aufgrund seiner geplanten Flächennutzung an den Standort gebunden.

Für die großflächige Ansiedlung der gewerblichen Bauflächen in Oebisfelde ist der Standort an der B 188 nahezu ideal, da hier ein Großteil der Fläche bereits gewerblich genutzt wird und die verbliebenen Splitterflächen landwirtschaftlich nur schwer zu bewirtschaften sind.

Für die Sondergebietsflächen SOLAR wurde eine Prüfung von Alternativstandorten im Rahmen des gesamträumlichen Konzeptes zur Ausweisung von Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PVFA) in der Stadt Oebisfelde-Weferlingen, das als Anlage der Begründung zum Flächennutzungsplan beigelegt ist, durchgeführt.

5 Abwägung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

In den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Flächennutzungsplan der Stadt Oebisfelde-Weferlingen wurden Hinweise und Anregungen vorgebracht, die nach sachgerechter Abwägung überwiegend berücksichtigt oder redaktionell geändert wurden.

So wurde bereits in der frühzeitigen Beteiligung ein gesamträumliches Konzept zur Ausweisung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen vom Landkreis gefordert. Dieser Forderung kam man mit dem 2023 veröffentlichten Konzept, das Anlage zum vorliegenden Flächennutzungsplan ist, nach.

In den Öffentlichkeitsbeteiligungen gingen überwiegend private Entwicklungswünsche für Wohnbaufläche auf kleinräumigen Arrondierungsflächen ein, denen nach Abwägung mit anderen Belangen teilweise gefolgt wurde.

Ein Thema, das den Flächennutzungsplan Oebisfelde-Weferlingen über lange Zeit begleitet hat, war der Bedarfsnachweis für Wohnbauflächen in den nicht-zentralen Ortsteilen. Dies war der Hauptgrund für das Versagen einer landesplanerischen Stellungnahme, wonach ein 3. Entwurf des Flächennutzungsplans notwendig wurde. Mit den darin eingearbeiteten Rücknahmen an zusätzlicher Wohnbaufläche und der Überarbeitung der Herleitung des Bedarfsnachweis konnte 2024 eine Fassung erarbeitet werden, die mit den Zielen der Raumordnung vereinbar war.

Im Rahmen der Beteiligung zum 3. Entwurf sind überwiegend Stellungnahmen eingegangen, die zu redaktionellen Änderungen führten. Folgende Stellungnahmen wurden im Rahmen der Abwägung behandelt:

- Überdenken der Darstellung der Bebauung Walbeck Drachenberg als Baufläche (Landkreis Börde)
- Darstellung einzelner Wohngrundstücke am Ortsrand im Außenbereich als Bestand und nicht als Baufläche (Landkreis Börde)
- Darstellung von Flächen mit PVFA innerhalb eines Gewerbegebiets-Bebauungsplans als gewerbliche Baufläche und nicht als Sondergebiet SOLAR (Landkreis Börde)

- Flächenreserven wie Baulücken und Brachen sollen mindestens zu 50 % in die Wohnflächenbedarfsberechnung eingehen (Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg)

Auf der Grundlage der Abwägungen wurde der Flächennutzungsplan mit Stand Dezember 2024 beschlossen.