



Landkreis Börde

Der Landrat

Landkreis Börde • Bornsche Straße 2 • 39340 Haldensleben

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

Bebauungsplan "Promenade" in der Ortschaft Oebisfelde mit örtlicher Bauvorschrift im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB
Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Der Landkreis Börde wurde im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren gemäß § 13 Abs.2 Nr. 3 BauGB und Information über die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan "Promenade" in der Ortschaft Oebisfelde, Stadt Oebisfelde-Weferlingen, um Stellungnahme gebeten.

Zur Beurteilung wurden vorgelegt:

- Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans "Promenade" in der Ortschaft Oebisfelde mit örtlicher Bauvorschrift im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB
- Planzeichnung im Maßstab 1:1000

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

Von Seiten der unteren Landesentwicklungsbehörde wird Folgendes angeführt:

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) vom 11.03.2011 (GVBl LSA Nr. 6/2011, S. 160) und die konkreten Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Regionalen Entwicklungsplan (REP MD) der Planungsregion Magdeburg [beschlossen am 17.05.2006, genehmigt am 29.05.2006 und bekannt gemacht am 30.06.2006 (außer Teilplan Wind, der durch Urteil des BVerwG 2016 außer Kraft gesetzt wurde)] festgestellt.

Der Regionale Entwicklungsplan (REP MD) der Planungsregion Magdeburg befindet sich zurzeit in Neuaufstellung.

Bereich Landrat
Amt für Kreisplanung

Ihr Zeichen / Nachricht vom:

Mein Zeichen / Nachricht vom:
2022-01686-hn

Datum:
17.05.2022

Sachbearbeiter/in:
Frau Hein

Haus / Raum:
3 / 315

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 Signatur

Sprechzeiten:
Di. 9:00 Uhr - 12:00 Uhr
13:00 Uhr - 18:00 Uhr

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

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



Die Ziele der Raumordnung sind bei raumbedeutsamen Planungen zu beachten. Gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. LSA S. 170), geändert durch Gesetz zur Änderung des Landesentwicklungsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203) ist der Antragsteller verpflichtet, der obersten Landesentwicklungsbehörde (Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt, Referat 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 § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA zuständige oberste Landesentwicklungsbehörde nach § 13 Abs. 2 LEntwG LSA.

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

Begründung

Die Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist einzuholen.

Bei o.g. Vorhaben handelt es sich um die Aufstellung des Bebauungsplans "Promenade" in der Ortschaft Oebisfelde mit örtlicher Bauvorschrift im beschleunigten Verfahren nach § 13a i. V. m. § 13b Baugesetzbuch (BauGB). Hierbei werden Außenbereichsflächen westlich der Ortslage Oebisfelde neu festgesetzt. Das planerische Ziel ist die bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauland in Oebisfelde.

Der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von 27.995 m². Die Tatbestände nach Pkt. 3.3, Buchstabe p) des Runderlasses zur Zusammenarbeit der obersten Landesentwicklungsbehörde mit den unteren Landesentwicklungsbehörden im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung nach dem Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (Rd.Erl. des MLV vom 1.11.2018 – 24-20002-01, veröffentlicht im MBl. LSA Nr. 41/2018 vom 10.12.2018) sind nicht erfüllt.

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

Dem Amt für Kreisplanung liegt der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Oebisfelde-Weferlingen OT Oebisfelde vor.

Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen, da er für den Geltungsbereich keine Wohnbaufläche darstellt.

Laut Anschreiben vom 20.04.2022 handelt es sich hier um die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und Information über die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan "Promenade" in der Ortschaft Oebisfelde, Stadt Oebisfelde-Weferlingen, als Vorentwurf.

Auch die Begründung liegt als Vorentwurf vor.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung abgesehen werden. Die Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB bezieht sich jedoch auf § 4 Abs. 2 BauGB.

Nähere Erläuterungen der Verfahrensgestaltung des vereinfachten Verfahrens als 2-stufiges Verfahren gehen aus den Unterlagen nicht hervor und sind zu ergänzen.

Die städtebaulichen Gründe und die rechtlichen Grundlagen für die Möglichkeit der Einbeziehung einer Mischgebietsfläche in den Geltungsbereich des B-Plans nach § 13b BauGB kommen in der Begründung nicht zum Ausdruck. Laut textlicher Festsetzung § 1 Abs. 2 werden im Bereich des festgesetzten Mischgebietes lediglich Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Nicht mehr von dem Begriff der Wohnnutzung gedeckt sind die Baugebiete, die eine Nutzungsmischung ermöglichen, also auch Nutzungen zulassen, die dem Wohnen nicht unmittelbar dienen. Deshalb ist die Planung aller Mischgebietsformen (MD, MI, MK, MU) im Verfahren nach § 13b nicht zulässig (allg. Meinung, vgl. Krautzberger ZfBR 2017, 644; Hofmeister/Mayer, ZfBR 2017, 553). (Brügelmann/Scharmer, 121. EL Januar 2022, BauGB § 13b Rn. 14)

Die Nutzungen, die mit der bestehenden Festsetzung im Mischgebiet zulässig wären, und das gewählte Baugebiet gemäß § 6 BauNVO selbst können somit nicht in einem Plangebiet nach § 13b BauGB festgesetzt werden.

Zudem stellen, wie auch in der Begründung Punkt 2.2 dargelegt, die bereits bebauten Einfamilienhausgrundstücke im Norden und Süden einen Bestandteil der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Oebisfelde dar.

Gemäß § 13b BauGB dürfen nur Außenbereichsflächen, die als solche gemäß § 35 BauGB einzuordnen sind, in das beschleunigte Verfahren einbezogen werden, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird. Dies wird in der Normüberschrift des § 13b BauGB verdeutlicht – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren.

In Bezug auf den räumlichen Anwendungsbereich des § 13b BauGB ist weiterhin festzustellen, dass sich die in das Plangebiet einbezogenen Außenbereichsflächen an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile „anschließen“ müssen, d.h. das Flächen des Bebauungszusammenhangs nach § 34 BauGB nicht Teil des Plangebiets werden können. Flächen der im Zusammenhang bebauten Ortslage gemäß § 34 BauGB können nicht in den Geltungsbereich einbezogen werden. Dies ist jedoch, wie in der Begründung Punkt 2.2. und der Planzeichnung zum Ausdruck kommt, vorgesehen. Das Wohnhaus, Sparkassenweg Nr. 3 Flurstück 466/21, und die Wohngrundstücke des festgesetzten Mischgebietes, wobei eine gewerbliche Nutzung (Flurstücke 1038/455 und 285/26) laut Begründung Punkt 2.3 den gewerblichen Anteil des Mischgebietes sichern soll, gehören dem Bebauungszusammenhang gemäß § 34 BauGB an.

Im Sinne des § 13b BauGB wird empfohlen, den Geltungsbereich auf Außenbereichsflächen zu beschränken, die sich an die im Zusammenhang bebaute Ortslage der Stadt Oebisfelde-Weferlingen OT Oebisfelde gemäß § 34 BauGB anschließen und kein Mischgebiet festzusetzen.

Alternativ für den derzeitigen Gesamtgeltungsbereich ist die Wahl des Aufstellungsverfahrens als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a/b BauGB zu überdenken und ein 2-stufiges Bauleitplanverfahren mit Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren in Erwägung zu ziehen.

Nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen bestehen aus Sicht des Bauordnungsamtes/ vorbeugender Brandschutz keine Einwände/ Bedenken, wenn nachstehend Aufgeführtes Beachtung findet:

Die Löschwasserversorgung für die geplante Nutzung ist vorab unter Berücksichtigung der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches Arbeitsblatt W 405 zu bestimmen und dementsprechend sicherzustellen.

Hinweis

Die Gemeinden haben gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz - BrSchG) § 2 Abs. 2 Nr. 1 für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen.

Ist die Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Netz nicht sichergestellt, kann die Bereitstellung aus unerschöpflichen bzw. erschöpflichen Löschwasserstellen erfolgen, wenn sie für die Feuerwehrtechnik nutzbar sind und die Entnahmevorrichtungen jederzeit frostfrei bleiben. Maßnahmen des baulichen Brandschutzes wurden nicht geprüft.

Das Rechtsamt, Sachgebiet Ordnung und Sicherheit, stellt fest, dass für den angegebenen Bereich kein Verdacht auf Kampfmittel festgestellt wurde.

Somit ist im Planbereich bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden 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 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.

Das Natur- und Umweltamt nimmt wie folgt Stellung:

SG Abfallüberwachung

Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht steht dem Bebauungsplan "Promenade" nichts entgegen.

Werden im Plangebiet Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Natur- und Umweltamt des Landkreises Börde anzuzeigen.

SG Naturschutz und Forsten

Es ist aufgrund der Lage des Plangebiets erforderlich, die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes auszugleichen. Im Planentwurf wurde eine private Grünfläche entlang der westlichen Plangebietsgrenze, dem zukünftigen Ortsrand, festgesetzt. Die Legende (Planzeichenerklärung) zu dieser privaten Grünfläche konkretisiert die Art der Grünfläche nicht, sondern verweist auf den Planeintrag. Der Planeintrag legt lediglich fest "privater Garten". Das kann alles oder nichts bedeuten. Ein Verweis auf § 5 Abs. 1 der textlichen Festsetzung würde hier für mehr Klarheit sorgen, obwohl auch diese Vorschrift viele Möglichkeiten offenlässt (Zufahrten, Garagen, Stellflächen, Nebenanlagen ...).

Selbst die Konkretisierung der Vorgaben für die Hecke am Rand des Plangebiets enthält einen Ausnahmetatbestand. Es bleiben deshalb erhebliche Zweifel daran, ob die Stadt Oebisfelde tatsächlich gewillt ist, Vorgaben für die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds durchzusetzen.

SG Immissionsschutz

Keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken.

SG Wasserwirtschaft

Abwasserbeseitigungspflichtig für die Ortslage Oebisfelde ist die Oebisfelder Wasser und Abwasser GmbH (OeWA). Die Erschließung ist mit der OeWA GmbH abzuklären.

Gemäß Abwasserbeseitigungskonzept ist in der Straße Promenade ein öffentlicher Schmutzwasserkanal vorhanden. Der zentrale Schmutzwasseranschluss ist über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation der OeWA GmbH vorzunehmen. Einleitungsbedingungen werden durch die OeWA GmbH festgelegt.

Für das Baugebiet sind keine Angaben zur geplanten Niederschlagsentwässerung getroffen worden.

Nach den Vorschriften des § 55 WHG soll anfallendes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt werden. Ist dieses nicht möglich, so hat die Ableitung getrennt vom Schmutzwasser zu erfolgen.

Der Grad der Versiegelung von Flächen im Plangebiet sollte so gering wie möglich gehalten werden. Zur gesicherten Erschließung des Gebietes nach § 30 BauGB gehört deshalb auch eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers.

Soll im Plangebiet ein eigenständiges Niederschlagsentwässerungssystem geschaffen werden, mit einer Ableitung in die angrenzende Vorflut, so bedarf dieses nach § 8 Abs. 1 WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis, da dieses eine Benutzung des Gewässers gemäß § 9 Abs. 1 WHG darstellt. Die Errichtung einer Rückhaltung (Regenrückhaltebecken) ist dafür sicher erforderlich. Diese Fläche sollte im Bebauungsplan mit festgesetzt werden. Zur möglichen Einleitmenge des anfallenden Niederschlagswassers in eine Vorflut sind die allgemeinen Anforderungen des Runderrlasses 23.4-62551 vom 23.05.2013 des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt zu beachten.

Soll die Einbindung aus dem Entwässerungssystem des Plangebietes in das bestehende Entwässerungssystem der Gemeinde erfolgen, so ist im Vorfeld zu prüfen, ob diese zusätzliche hydraulische Belastung durch den Kanal aufgenommen werden kann. Um die Erhöhung der Wassermenge an einer vorhandenen Einleitstelle zu vermeiden, müsste sicher ebenfalls eine Rückhaltung errichtet werden.

Bei einer offenen Bebauung ist ggf. auch eine breitflächige Verregnung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone innerhalb einzelner Grundstücke möglich. Hierbei ist darauf zu achten, dass die zur Verfügung stehende Fläche ausreichend bemessen und sickerfähig ist. Das von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser darf nicht auf benachbarte Grundstücke übertreten oder diese nachteilig beeinträchtigen.

Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind zu beachten. Es sollte für die betreffenden Baugebiete festgesetzt werden, dass - unabhängig von einer möglicherweise erlaubnisfreien Niederschlagswasserableitung - mit den Bauantragsunterlagen eine Planung zur fachgerechten und schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung einzureichen ist. Die technischen Merkblätter DWA-A138 und DWA-M153 sind hierbei zu beachten.

Das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept ist entsprechend fortzuschreiben und zu aktualisieren.

Aus Sicht des Gewässerschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

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

Hinweis 1:

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.

Hinweis 2:

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

Hinweis 3:

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

Hinweis 4:

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

Aus wasserbaulicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan "Promenade" in der Ortschaft Oebisfelde grundsätzlich keine Bedenken.

Das Planungsgebiet befindet sich gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der "Aller", grenzt jedoch an dieses Gebiet. Gewässer erster und zweiter Ordnung sind vom Vorhaben nicht direkt betroffen.

Hinweise

Zu beachten ist, dass in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet Gewässer zweiter Ordnung verlaufen.

Zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Gewässerunterhaltung gelten für den angrenzenden Gewässerrandstreifen, die Bestimmungen und Verbote gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 50 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA). Der Gewässerrandstreifen beträgt im Außenbereich 5 Meter ab Böschungsoberkante (§ 50 (1) WG LSA). Innerhalb bebauter Ortsteile ist die "Verordnung über die Unterhaltung der Gewässer zweiter Ordnung" (Unterhaltungsordnung) im Landkreis Börde vom 19.05.2011 zu beachten.

Anmerkung

Zuzüglich zu den festgesetzten Überschwemmungsgebieten gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind auch die Hochwasserrisikogebiete gemäß § 78b WHG im Bebauungsplan darzustellen.

Von Seiten des Straßenverkehrsamtes/ Verkehrsorganisation wird die verkehrsbehördliche Zustimmung erteilt.

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

Im Auftrag



A. Dippe
Amtsleiterin