

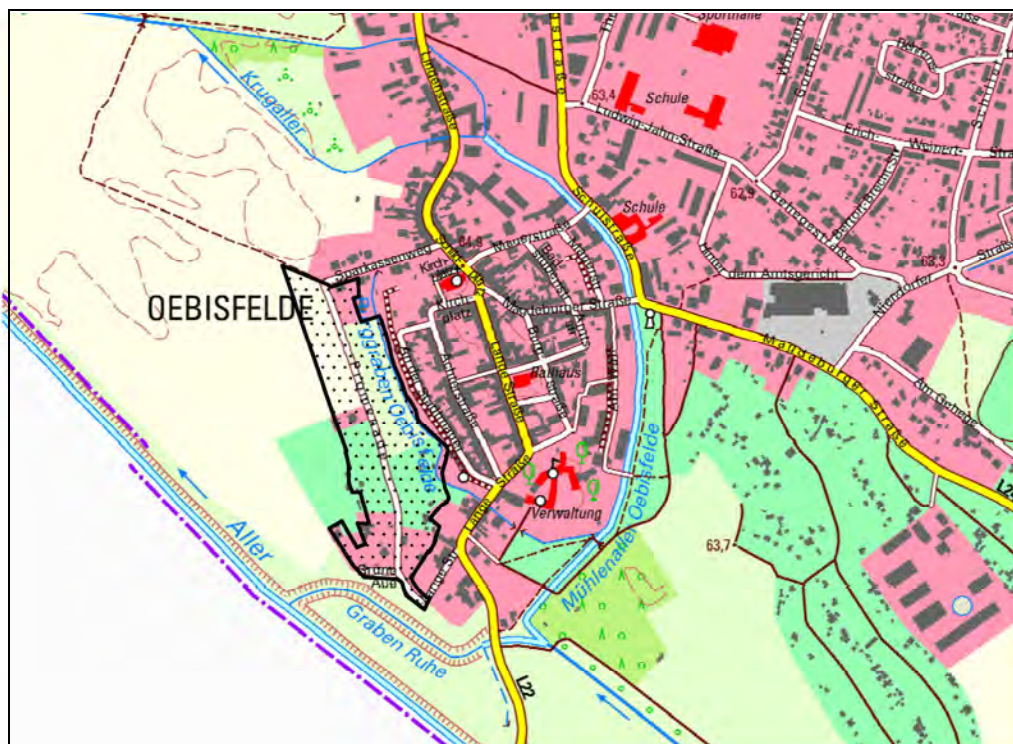


## Bauleitplanung der Stadt Oebisfelde-Weferlingen

Landkreis Börde

### Bebauungsplan "Promenade" in der Ortschaft Oebisfelde mit örtlicher Bauvorschrift

Satzung – Mai 2024



[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, Abendstraße 14a / E-Mail [Funke.Stadtplanung@web.de](mailto:Funke.Stadtplanung@web.de)

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	3
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. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	4
2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	8
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	8
3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	8
3.3. Vegetation und Nutzung	10
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	10
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	10
4.1.1. Allgemeine Wohngebiete	10
4.1.2. Mischgebiete	11
4.1.3. Maß der baulichen Nutzung	11
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	12
4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	12
4.4. Flächen, die von Bebauung und sichtbehindernden Pflanzungen freizuhalten sind	13
4.5. Öffentliche Verkehrsanlagen, Anlagen der Versorgung	13
4.6. Private Grünflächen	13
4.7. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
4.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
4.9. Örtliche Bauvorschrift	14
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	16
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	16
6.1. Erschließung	16
6.1.1. Verkehrserschließung	16
6.1.2. Ver- und Entsorgung	17
6.1.3. Brandschutz	17
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	18
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	18
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	20
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	20
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	20
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	20
6.3. Belange des Denkmalschutzes	21
6.4. Belange der Landwirtschaft	22
7. Private Belange	22
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	23
9. Flächenbilanz	23
Umweltbericht zum Bebauungsplan	24

## **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 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 03.07.2023 (BGBl. I. Nr.176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.04.2024 (GVBl. LSA S.96)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)  
in der Fassung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S.440), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.03.2023 (GVBl. LSA S.178)

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 ist teilweise Bestandteil des Baudenkmals Stadtbefestigung Oebisfelde. Die Stadtmauer ist von der Promenade aus derzeit in einem größeren Abschnitt unverbaut und wahrnehmbar. Die zwischenliegende Fläche stellt das ehemalige Schussfeld dar, das gemäß der fachlichen Einschätzung des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Bestandteil der ehemaligen Stadtbefestigung und des Baudenkmals Stadtmauer Oebisfelde ist.

Die Flächen westlich der Promenade werden als im Sinne des § 1 Abs.1 Satz 2 DenkmSchG LSA für die Wirkung des Baudenkmals schützenswerte Umgebung eingestuft. Sie unterliegen Gestaltungsregelungen aufgrund der Anforderungen des Denkmalschutzes. Dies erfordert die Festsetzung umfangreicher städtebaulicher und gestalterischer Vorgaben für eine Bebauung, die im Bebauungsplan gesichert werden sollen. Grundlage der Festsetzungen bildet ein mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abgestimmter städtebaulicher Entwurf für die geplante Bebauung.

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.

Für die bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauland in Oebisfelde ist eine bauplanungsrechtliche Sicherung der Fläche durch einen Bebauungsplan erforderlich. Insgesamt können 32 Einfamilienhausgrundstücke entstehen. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes bilanziert 25 Einfamilienhausgrundstücke für das Plangebiet. Aus der Ansiedlung der Firma INTEL am Standort Eulenberg Magdeburg resultiert gemäß der Studie der CIMA (Auswirkungen von Industriean-siedlungen für die Bevölkerungs- und Landesentwicklung im ländlichen Raum Sachsen-Anhalts, 2024) für den gesamten Landkreis Börde ein zusätzliches Potenzial an Zuwanderungen, das in der Bilanzierung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes bisher nicht berücksichtigt wurde.

Die Stadt Oebisfelde- Weferlingen ist in der durch das Ministerium für Infrastruktur und Digitales bereitgestellten differenzierten Tabelle nicht als Einzelgemeinde angeführt. Sie wird unter den sonstigen Gemeinden des Landkreises Börde subsumiert. Diese sonstigen Gemeinden des Landkreises Börde umfassen die Gemeinden Barleben, Niedere Börde, die Verbandsgemeinde Flechtingen und Stadt Oebisfelde-Weferlingen. Für diese sonstigen Gemeinden wird ein zusätzliches Zuwanderungspotenzial von 313 Einwohnern bis 2035 erkannt. Die Stadt Oebisfelde-Weferlingen umfasst 31,6% der Einwohner dieser sonstigen Gemeinden. Sie ist jedoch am weitesten vom Standort entfernt. Bei einer Aufteilung auf die 4 Gemeinden nach dem Gravitationsmodell entfallen 21 der 313 zusätzlichen Einwohner auf die Stadt Oebisfelde Weferlingen. Dieser Zusatzbedarf soll zentrumsnah im vorliegenden Baugebiet gedeckt werden. Insofern dient die Überschreitung der für den Standort bilanzierten Bauplätze diesem Zusatzbedarf.

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. Gemäß dem Beschluss des Stadtrates über den Vorentwurf des Bebauungsplanes vom 28.06.2022 sollte der Plan im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB aufgestellt werden. Mit Urteil vom 18.07.2023 hat das Bundesverwaltungsgericht festgestellt, dass der § 13b BauGB nicht mit dem höherrangigen EU-Recht vereinbar ist und damit nicht mehr angewendet werden darf. Der Bundesgesetzgeber hat mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.12.2023 eine Möglichkeit eröffnet, begonnene Planvorhaben dennoch nach § 13b BauGB abzuschließen, wenn durch eine Vorprüfung ermittelt wird, dass das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt hat. Die Vorprüfung für den vorliegenden Bebauungsplan hat ergeben, dass erhebliche Umweltauswirkungen insbesondere durch die Versiegelung bisher unversiegelter Böden in erheblichem Umfang nicht auszuschließen sind. Das Planverfahren wird daher in ein förmliches Verfahren mit Umweltprüfung überführt.

## **2.2. 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.

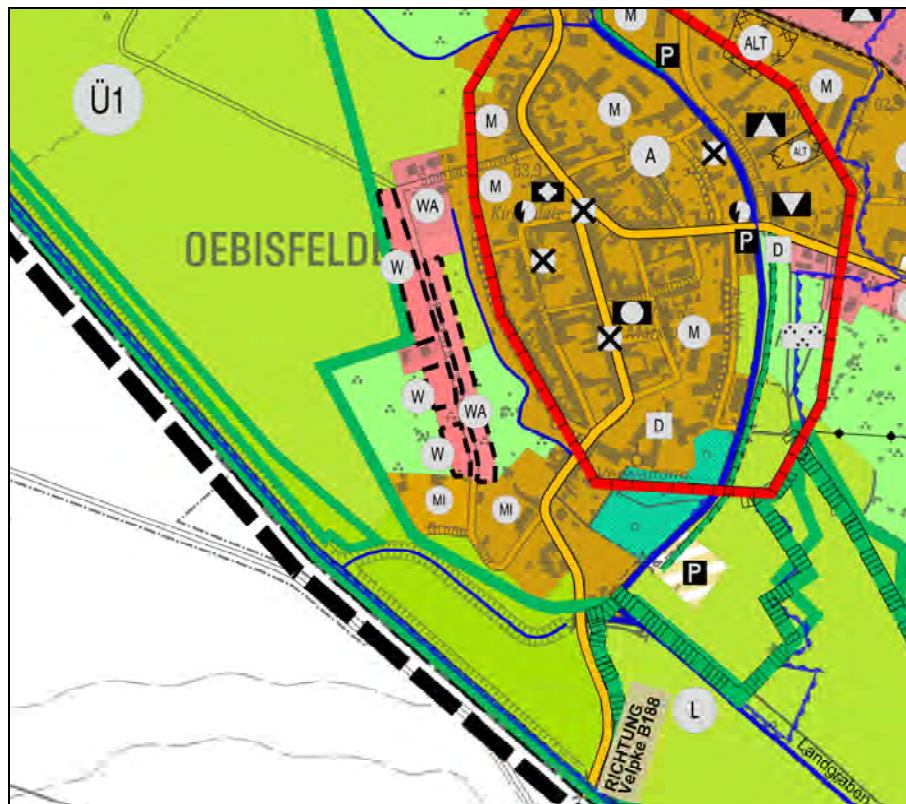
Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Norden Wohnbebauung am Sparkassenweg
- im Nordwesten Ackerflächen
- im Osten der Burggraben und östlich die Stadtmauer und 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.

### 2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus dem Entwurf des Flächen-nutzungsplanes der Stadt Oebisfelde-Weferlingen



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

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.

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 wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB aufgestellt. Wenn der Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden soll, bedarf er der Genehmigung durch den Landkreis Börde.

#### **2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Gemäß den Stellungnahmen der obersten Landesentwicklungsbehörde vom 25.05.2022 und vom 14.05.2024 ist der Bebauungsplan raumbedeutsam. Er ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011, im Regionalen Entwicklungsplan (REP MD) vom 28.06.2006 und im sachlichen Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg" vom 16.04.2024 dokumentiert. Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Die Regionalversammlung hat am 13.03.2024 den 4. Entwurf der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung beschlossen. Am 22.12.2023 hat die Landesregierung den ersten Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen und zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts freigegeben. Die Entwürfe enthalten in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die gemäß § 3 Abs.1 Nr.4 i.V.m. § 4 Abs.1 Satz 1 Nr.1 Raumordnungsgesetz (ROG) als "sonstige Erfordernisse der Raumordnung" in den Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind.

Seitens der obersten Landesentwicklungsbehörde wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung dargelegt, dass für die Stadt Oebisfelde-Weferlingen im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes bisher kein nachvollziehbarer gesamtstädtischer Bedarfsnachweis geführt wurde und ein neuer Entwurf des Flächennutzungsplanes nicht vorliege. Inzwischen wurde ein neuer Entwurf mit der obersten Landesentwicklungsbehörde abgestimmt. Dieser sieht für das Plangebiet eine zusätzliche Wohnbaufläche im Umfang von 1,3 Hektar vor. Der vorliegende Bebauungsplan weist eine zusätzliche Wohnbaufläche von 2,53 Hektar auf. Diese Fläche ist erforderlich, da aus Gründen des Denkmalschutzes ca. 0,95 Hektar der Wohnbaufläche als von jeglicher Bebauung freizuhalten, auch von Garagen und Nebenanlagen, festgesetzt wurde. Oebisfelde ist im genehmigten sachlichen Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg" als funktionsteiliges Grundzentrum festgesetzt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des zentralörtlichen Siedlungsbereiches des funktionsteiligen Grundzentrumstandortes Oebisfelde. Der Ortschaft Oebisfelde ist in einem städtebaulichen Vertrag der Schwerpunkt der Wohnbaulandentwicklung zugewiesen worden.



Die Planung entspricht dem Ziel, in den zentralen Orten bedarfsgerecht Bauflächen für den Wohnbedarf bereitzustellen. Bezüglich des durch die oberste Landesentwicklungsbehörde geforderten Bedarfsnachweises für den Bebauungsplan wird auf die einschlägigen Urteile des Bundesverwaltungsgerichtes zum Umfang erforderlicher Bedarfsberechnungen verwiesen. Im Beschluss vom 14.08.1995 - 4 NB 21.95 wird eindeutig dargelegt, dass der Stadt Oebisfelde-Weferlingen ein weites planerisches Ermessen in Bezug auf die Erforderlichkeit des Planes hat und dass es – so dezidiert – einer "Bedarfsanalyse" hierfür nicht bedarf. Im Urteil vom 24.04.2007 -1 KN 74/05 stellt das OVG Lüneburg klar, dass es ausreicht, wenn der Bedarf an Wohnbauland plausibel mit dem Trend zu kleineren Haushalten begründet wird, der ebenso wie der Trend zu größeren Wohnflächen pro Einwohner einen zusätzlichen Wohnbedarf auslöst. Auch das OVG Koblenz legt in seinem Urteil vom 16.01.1985 -10 C 13.84 dar, dass für die konkrete Planung weder ein aktuelles Bedürfnis noch ein zwingender Grund vorliegen muss. Die Grenze des planerischen Ermessens einer Gemeinde ist erst dort zu ziehen, wo die Planung überdimensioniert ist und die Verwirklichung deshalb in absehbarer Zeit nicht angenommen werden kann (so VGH München Urt. vom 25.10.2005 -25 N 04.642). Dies ist vorliegend mit Verweis auf die Umsetzung bisher aufgestellter Bebauungspläne für Wohnbauflächen nicht anzunehmen.

Gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde befindet sich das Plangebiet teilweise im Vorranggebiet für den Hochwasserschutz Nr.I "Aller" des Regionalen Entwicklungsplanes (REP 2006). Anhand der durch die Regionale Planungsgemeinschaft beschlossenen Kartendarstellung des Regionalen Entwicklungsplanes 2006 ist dieser Sachverhalt nicht nachvollziehbar, da hier das Plangebiet durch das Symbol des Grundzentrums weitgehend überdeckt wird. Andere, zum Teil digital vorliegende Kartendarstellungen sind unbeachtlich, da diese nicht am Verfahren teilgenommen haben. Gemäß Ziel Z 5.3.3.3. des Regionalen Entwicklungsplanes 2006 umfassen die Vorranggebiete die Flächen zwischen den Uferlinien der Gewässer und Hochwasserdeichen oder den Hochufern sowie die Ausuferungs- und Retentionsflächen des Fließgewässers Aller. Die hierdurch textlich eindeutig bestimmte Abgrenzung betrachtet die Stadt Oebisfelde-Weferlingen als maßgeblich. Da entlang des Plangebietes kein Deich vorhanden ist, wird die Grenze durch die Ausuferungsbereiche der Aller bestimmt. Dieser Bereich orientiert sich an der Grenze des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Aller. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Aller. Es grenzt nur im Südwesten daran an. Es ist daher von dem Vorranggebiet nicht betroffen.

Das Plangebiet befindet sich fast vollständig außerhalb von Flächen, auf denen ein Risiko für ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit besteht ( $H_{0200}$ ). Betroffen hiervon ist nur eine kleine Teilfläche im Norden außerhalb der überbaubaren Flächen. Selbst mit der Annahme, dass sich die Fläche im Vorranggebiet für den Hochwasserschutz befindet, wäre diese Festlegung funktionslos, da das Gebiet keine Bedeutung für den Hochwasserschutz hat.

Gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde befindet sich das Plangebiet weiterhin im Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems des Landesentwicklungsplanes (LEP 2010) Nr.7 Gewässer des Börde-Hügellandes. Die Abgrenzung des Vorbehaltsgebietes ist aufgrund des Maßstabes des Landesentwicklungsplanes nicht eindeutig. Aus der konkretisierenden Darstellung des 4.Entwurfes des Regionalen Entwicklungsplanes ist erkennbar, dass das Plangebiet nicht Bestandteil des Vorbehaltsgebietes ist. Der ökologische Verbund entlang der Aller wird durch die die Aller arrondierenden Grünlandflächen gebildet. Die Abgrenzung ist der für den ökologischen Verbund entlang der aller wichtigen Flächen den Planungen des ökologischen Verbundsystems des Landes Sachsen-Anhalt, Landkreis Ohrekreis zu entnehmen. Das Plangebiet befindet sich außerhalb der für die ökologische Vernetzung wichtigen Flächen.

Für die Stadt Oebisfelde-Weferlingen sind daher keine Konflikte mit den Zielen der Raumordnung erkennbar. Die oberste Landesentwicklungsbehörde hat eingeschätzt, dass der Bebauungsplan mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

### **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**

Der tiefere Untergrund des Plangebietes wird aus den Gesteinen des mittleren Muschelkalks gebildet, die potentiell subrosionsgefährdete Horizonte aufweisen. Konkrete Hinweise auf Subrosionsauswirkungen, wie Erdfälle oder lokale Senkungen sind im Subrosionskataster des Landesamtes für Geologie und Bergwesen im Plangebiet und dessen Umgebung nicht dokumentiert, so dass eine Gefährdung durch das Landesamt für Geologie und Bergwesen als sehr gering eingestuft wird. Allgemein ist davon auszugehen, dass für eine Bebauung geeignete Untergrundverhältnisse vorliegen. Es wird im Vorfeld einer Bebauung die Durchführung einer standortkonkreten Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN1997-2 empfohlen.

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

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie und Denkmalpflege tangiert das Vorhaben archäologische Kulturdenkmale gemäß § 2 DenkmSchG LSA. Es handelt sich um mittelalterliche und frühneuzeitliche Fundstellen. Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen aufgrund der topographischen Situation bzw. der naturräumlichen Gegebenheiten (Gewässernetz, klimatische Bedingungen, Bodenqualität) sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungsregionen begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen bei dem Bauvorhaben in der tangierten Region bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Das Vorhaben grenzt unmittelbar an das archäologische Flächendenkmal "historischer Ortskern Oebisfelde" an. Hier ist mit vorgelagerten Verteidigungsanlagen (Gräben, Verhaue usw.) sowie mit wirtschaftlichen Einrichtungen (Ofenanlagen, Abbundplätze usw.) aus dem Mittelalter und der Frühen Neuzeit zu rechnen. Die topographische Lage an der Aller ist prädestiniert für vor-/frühgeschichtliche Siedlungstätigkeit. Gewässerbereiche zogen die Menschen seit je her an. Sachsen-Anhalt wird vom Menschen seit über 400.000 Jahren aufgesucht. Zu dieser Zeit bis um ca. 5.500 v. Chr. waren die Menschen noch nicht sesshaft, sondern lebten nomadisch als Sammler und Jäger. Im Bereich von Wasserläufen oder Seen wurden saisonal Rastplätze errichtet. Einige wurden, so zeigen es die aktuellen Grabungen, von Zeit zu Zeit, vielleicht auch Jahr um Jahr, immer wieder aufgesucht und genutzt. Vor rund 7.000 Jahren wurde die jahrtausendlang erprobte Lebens- und Wirtschaftsweise zugunsten von Ackerbau und Viehzucht aufgegeben. Die Menschen wurden sesshaft. In die noch geschlossene Walddecke wurden kleine Inseln gerodet, hier entstanden Ackerflächen und Siedlungen. Bei der Standortwahl war stets neben Bodenqualität und Ausrichtung vor allem die Gewässernähe ein wichtiger Parameter.



Die Mehrheit der Bodendenkmale liegen unmittelbar oder nahe an bestehenden oder ehemaligen Gewässern (Seen, Weiher, Flüsse Bäche, Quellen, Sölle) bzw. deren angrenzenden organischen Bildungen (Moor, Anmoor) und Feuchtböden. Sie reihen sich oft perlschnurartig an solchen auf. Während aller Epochen waren Gewässer, insbesondere Fließgewässer und ihre Auen von ganz besonderer Bedeutung. Sie bilden die Grundlage für Versorgung und Ernährung. So liegen Fischfang-/Jagdplätze, Werkplätze, Brunnen, Siedlungen usw. häufig am Wasser. Sie waren auch wichtig für die Entsorgung. So finden sich häufiger Abfallzonen randlich von Siedlungen an Seen. Seit Anbeginn waren Gewässer Verkehrswege und ermöglichten Kontakt, Austausch und Techniktransfer. Augenfällige Funde dafür sind Einbäume, Schiffe, Bohlenwege, Stege, Brücken usw. Gewässer wurden aufgrund ihrer besonderen naturräumlichen Bedingungen zu Verteidigungszwecken genutzt. Hier wurden Palisadensysteme und Burgwälle bzw. Niederungsburgen angelegt. Man verehrte sie in vorchristlicher Zeit aber auch als heilige Orte, Opfer- und Deponierungsplätze. Verstärkt ab dem Hohen Mittelalter entwickelten sich die Gewässer zu bedeutenden Wirtschaftsfaktoren, etwa für Wassermühlen oder Hammerwerke. Es wurde eine Vielzahl von Wasserbaueinrichtungen (Gräben, Wehre, Dämme usw.) angelegt. Im Vergleich zu den Befunden und Funden, die auch auf Trockenböden gemacht werden können, kommt hier ein weiterer entscheidender Faktor hinzu, bei den Flusslandschaften handelt es sich um Feuchtgebiete mit besonderen Konservierungsbedingungen für organisches Material. Hier können sich unter Sauerstoffabschluss komplette Holzkonstruktionen, Knochen, aber auch Leder-, Textil- und Pflanzenobjekte erhalten. Letztlich sind die Auen und Moore somit hochauflösende Bodenarchive zur Rekonstruktion von Landschaft, Flora, Fauna und Klimaentwicklung. Zahlreiche Beobachtungen haben innerhalb der letzten Jahre gezeigt, dass aus Luftbildbefunden, Lesefunden etc. nicht alle archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind und nicht bekannt sein können. Vielmehr werden diese oftmals erst bei invasiven Eingriffen erkannt. Liegen begründete Anhaltspunkte vor, dass bei Erdeingriffen archäologische Kulturdenkmale verändert werden, kann ein repräsentatives Dokumentationsraster (1. Dokumentationsabschnitt) mit Ziel zur Qualifizierung und Quantifizierung der archäologischen Evidenz innerhalb des eingegrenzten Planungsgebietes die Grundlage für eine denkmalrechtliche Genehmigung schaffen. Aus facharchäologischer Sicht muss den Baumaßnahmen ein fachgerechtes und repräsentatives Dokumentationsverfahren (1. Dokumentationsabschnitt) vorgeschaltet werden. Die Kosten der durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie LSA durchzuführenden Untersuchungen hat der Bauherr zu tragen.

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 Kulturdenkmales "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).

#### Kampfmittel

Durch den Landkreis Börde, Rechtsamts, Sachgebiet Ordnung und Sicherheit erfolgte eine Prüfung der vorliegenden Unterlagen auf eine Belastung durch Kampfmittel. Es wurde kein Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung festgestellt. Somit ist 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 sind, liegen nicht vor. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher ausgeschlossen werden kann, wird 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.) hingewiesen.

#### 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 nur auf einer Kleinfläche am Nordrand des Gebietes innerhalb der Grünflächen bei Extremereignissen (H<sub>Q200</sub>) ein Hochwasserrisiko. Die Fläche wurde im Plan gekennzeichnet.

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

Im Plangebiet befinden sich sechs Grundstücke, die im Bestand für Dauerwohnen werden und ein Grundstück, das 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. Sie entspricht auch nicht den Zielen des Denkmalschutzes, denen im Plangebiet ein besonderes Gewicht zukommt. Sie erfordern eine lockere Bebauung mit Abstand zwischen den Gebäuden. Hierfür 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 differenziert festgesetzt. Dies ist erforderlich, um die Belange des Denkmalschutzes angemessen zu berücksichtigen. Grundlage für die Festsetzungen bildet der mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abgestimmte städtebauliche Entwurf. Dieser sieht allgemein zwei Vollgeschosse ohne ausgebautes Dachgeschoss darüber und in be-

sonders empfindlichen Bereich für die Sichtbarkeit der Stadtmauer auf der Westseite eine eingeschossige Bebauung vor. Die Bauhöhe der Gebäude wurde in den zweigeschossigen Bereichen auf maximal 6 Meter und 3,2 Meter in den eingeschossigen Bereichen begrenzt. Dies erfordert, dass ausschließlich Flachdächer für die neuen Gebäude zu Anwendung kommen, wie dies in der örtlichen Bauvorschrift festgesetzt wurde. Der Landkreis Börde hat eingeschätzt, dass für die zweigeschossigen Gebäude die Höhe knapp bemessen wurde. Es wurde daher ein Ausnahmetatbestand einer geringfügigen Überschreitung aufgenommen. Als geringfügig wird eine Überschreitung um bis zu 50 cm eingeschätzt.

Von den Höhenfestsetzungen ausgenommen sind die im Bestand vorhandenen Gebäude im Mischgebiet im Süden des Plangebietes und das Gebäude am Sparkassenweg. Hier werden die Geschossigkeiten und Firsthöhen bestandsorientiert festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl ergibt sich aus der Multiplikation der Anzahl der Vollgeschosse mit der Grundflächenzahl.

#### **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 aufgrund der engen Umgrenzung der Gebäudestandorte durch die Baugrenzen nicht erforderlich.

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass der städtebauliche Entwurf zwingend umzusetzen ist. Nur unter der Berücksichtigung einer am städtebaulichen Entwurf orientierten Baustruktur wurde eine Verträglichkeit mit den Belangen des Denkmalschutzes festgestellt. Dies betrifft insbesondere die Gebäude, die jeweils mit größeren seitlichen Abständen paarweise anzuordnen sind, um Durchblicke zur Stadtmauer und zur offenen Landschaft der Alleraue zu sichern. Hierdurch soll das bisher weitgehend freie Schussfeld der Stadtmauer erlebbar erhalten bleiben. Die paarweise angeordneten Gebäude sollen jeweils mit einem Versatz zwischen den Straßenfassaden der Gebäude angeordnet werden.

Garagen und größere Nebengebäude sollen innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Kleinere Gartenhäuser bis 20 m<sup>2</sup> Grundfläche sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig im von der Straße aus gesehenen hinter dem Wohngebäude befindlichen Grundstücksteil, so dass die Bereiche zwischen der Straßenverkehrsfläche und der Wohnbebauung auf den überbaubaren Flächen nicht durch Nebengebäude bebaut werden.

Die überbaubaren Flächen wurden nur 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.

#### **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. Flächen, die von Bebauung und sichtbehindernden Pflanzungen freizuhalten sind**

Bezugnehmend auf die Begründung der überbaubaren Flächen ist es zur Wahrung der Belange des Denkmalschutzes erforderlich, die Gebäude mit einem seitlichen Abstand anzuordnen und zwischen den paarweise angeordneten Gebäuden Durchblicke auf die Stadtmauer und in die offene Landschaft freizuhalten. Zur Umsetzung dieses Zieles müssen die Bereiche zwischen den Gebäuden von Nebenanlagen und sichtbehindernden Bepflanzungen freigehalten werden. Dies wurde textlich festgesetzt. Bepflanzungen sind mit einer Höhe bis zu 1,3 Meter zulässig, so dass die Blickbeziehung weiterhin erhalten bleibt.

#### **4.5. Öffentliche Verkehrsanlagen, Anlagen der Versorgung**

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.

Zur Versorgung des geplanten Gebietes mit Elektroenergie ist die Errichtung einer Ortsnetzstation erforderlich. Hierfür wurde ein Standort festgesetzt, der sich in der Nähe des von der LSW Netz GmbH & Co.KG favorisierten Standortes befindet. Aufgrund der Auflagen zur Gestaltung baulicher Anlagen im Plangebiet zum Schutz des Denkmals Stadtbefestigung Oebisfelde darf die Ortsnetzstation nicht den Straßenraum prägen. Es ist daher ein größerer Abstand zur Straße und eine angemessene Gestaltung der Anlage erforderlich. Der Standort wurde auf der Westseite der Promenade eingeordnet, da auf der Ostseite aufgrund der denkmalrechtlichen Bestimmungen der Blick auf die Stadtmauer nicht stärker verbaut werden darf.

#### **4.6. 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.

#### **4.7. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

An das Plangebiet grenzt im Westen die Alleraue als offene Landschaft an. Dies erfordert gegenüber der offenen Landschaft eine Eingrünung des Gebietes zum Schutz des Landschaftsbildes und der Stadtsilhouette.

Im Südwesten sind vorgelagerte 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.

In den Bereichen, die von Bebauung freizuhalten sind, grenzen keine Gebäude an. Hier soll die Bepflanzung eine Höhe von 1,3 Meter nicht überschreiten, um Blicke in die offene Landschaft zu ermöglichen.

Der städtebauliche Entwurf sieht auf den privaten Grundstücken eine straßenbegleitend Baumreihe vor. Dies wurde textlich festgesetzt. Um eine Einheitlichkeit der Bepflanzung zu gewährleisten, wurde die Art, die Pflanzqualität und der Abstand zur Straßenbegrenzung einheitlich festgesetzt.

#### **4.8. 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.

#### **4.9. Örtliche Bauvorschrift**

Auf im Bestand überwiegend 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 Flächen westlich der Promenade gehören gemäß der denkmalfachlichen Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie zum Baudenkmal der historischen Stadtbefestigung von Oebisfelde. Die Flächen östlich der Promenade gehören der denkmalkonstituierenden Umgebung des Baudenkmals an. Eine denkmalrechtliche Genehmigung setzt daher neben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen Vorgaben zur Gestaltung der baulichen Anlagen voraus, die eine harmonische Einfügung der baulichen Anlagen in die denkmalgeschützte Umgebung garantieren. Zur Umsetzung dieses Zieles ist die einheitliche Regelung der Dach- und Fassadengestaltung, der Einfriedungen sowie der Außenanlagen erforderlich. Eine zeitgemäße Architektur mit Beschränkungen zur Materialauswahl gemäß dem städtebaulichen Entwurf soll das Einfügen in das denkmalgeschützte Umfeld durch eine örtliche Bauvorschrift sichern.

Von diesen Gestaltungsregelungen ausgenommen sind die in der Planzeichnung verzeichneten 6 im Bestand vorhandenen Gebäude, die sich überwiegend am Rand des Gebietes befinden und dieses nicht prägen.

##### Dachformen, Dachneigung, Dachaufbauten

Gemäß dem mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abgestimmten städtebaulichen Entwurf sollen die neuen Gebäude über Flachdächer verfügen. Die Wohngebäude sollen durch eine umlaufende Attika abgeschlossen werden, um die Höhenentwicklung der Gebäude zu minimieren und die Stadtsilhouette mit Blick aus der Alleraue zu schützen. Die Dachgestaltung

soll nicht im von der Straße wahrnehmbaren Ortsbild dominieren. Photovoltaikanlagen sollen daher nur flach geneigt angeordnet werden. Zur Attika sollen sie einen Abstand einhalten, der sich an ihrer wahrnehmbaren Höhe bemisst. Diese wird durch die die Attika überschreitende Höhe bestimmt. Die Regelung des Abstandes der zweifachen bzw. dreifachen Höhe wurde in Abhängigkeit von der Geschossigkeit gewählt, da diese den Blickwinkel auf Dachaufbauten beeinflusst.

#### Dachdeckung, Solarenergieanlagen

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 Dächer entspricht den Zielen der Stadt Oebisfelde.

Gleichwohl wirken sich Solarenergieanlagen auf Dächern nicht unerheblich auf das Ortsbild aus. Sie sollen daher nur als flach geneigte Anlagen mit Abstand zur Attika zugelassen werden, so dass sie das wahrnehmbare Ortsbild nicht beeinträchtigen.

#### Fassadengestaltung

Für die Fassaden sieht der städtebauliche Entwurf eine einheitliche Gestaltung durch Ziegelfassaden in naturrotem bis naturbraunem Farbton vor. Dies wird über die örtliche Bauvorschrift umgesetzt. Für die Attika, für Nebengebäude oder untergeordnete Gebäude ist eine Kombination mit Holz zulässig. Dies entspricht der örtlichen Tradition von Bauten im Stadtkern von Oebisfelde. Bezüglich der Fenster erfolgte keine Regelung. Da Schornsteine, angebrachte Klimatechnik oder Haustechnik (z.B. Satellitenempfangsanlagen) das wahrnehmbare Bild der Gebäude von der Straße beeinträchtigen können, soll die Anordnung dieser zur straßenabgewandten Seite erfolgen.

#### Einfriedungen

Einfriedungen bestimmen wesentlich das gegenüber der öffentlichen Straße wahrnehmbare Ortsbild. Die Freihaltung der Blickachsen zur Stadtmauer und in die offene Landschaft erfordern eine Höhenbegrenzung auf 1,3 Meter. Gemäß dem städtebaulichen Entwurf sollen Einfriedungen zur Straße nur als Hecke ausgeführt werden.

#### Außenanlagen

Für die Außenanlagen sieht der städtebauliche Entwurf eine Pflasterung mit Kleinpflaster vor. Es erfolgte eine Festsetzung rechteckiger oder quadratischer Steine. Die Verwendung von Verbundsteinpflaster eignet sich aufgrund des technischen Erscheinungsbildes und der Abweichung von historischen Steinformaten nicht im Plangebiet.

Funktionell notwendige technische Anlagen wie Briefkästen, Hausnummern oder Beleuchtung sollen nicht den Straßenraum prägen. Sie sind in die Fassade zu integrieren. Technische Anlagen wie Ladesäulen und Außengeräte von Wärmepumpen sind durch Hecken vom Straßenraum abzuschirmen.

#### 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). Das Plangebiet ist bereits mit einer Trinkwasser-Versorgungsleitung erschlossen. Die einzelnen Grundstücke können nach Bedarf an die vorhandene Versorgungsleitung angeschlossen werden.

**Elektroenergieversorgung:** Träger der Elektroenergieversorgung ist die LSW Netz GmbH & Co. KG mit Sitz in Wolfsburg. Zur Versorgung des geplanten Gebietes ist die Errichtung einer Ortsnetzstation erforderlich. Hierfür wurde ein Standort festgesetzt, der sich in der Nähe des von der LSW favorisierten Standortes befindet. Aufgrund der Auflagen zur Gestaltung baulicher Anlagen im Plangebiet zum Schutz des Denkmals Stadtmauer Oebisfelde darf die Ortsnetzstation nicht den Straßenraum prägen. Es ist daher ein größerer Abstand zur Straße und eine angemessene Gestaltung der Anlage erforderlich. Der Standort wurde auf der Westseite der Promenade eingeordnet, da auf der Ostseite aufgrund der denkmalrechtlichen Bestimmungen der Blick auf die Stadtmauer nicht stärker verbaut werden darf.

**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:** Telekommunikationsnetze in Oebisfelde werden durch die DNS:Net Internet Service GmbH und die Deutsche Telekom Technik GmbH betrieben. Das Plangebiet ist an das Breitbandnetz der DNS:Net Internet Service GmbH angeschlossen. Im Straßenraum befinden sich Rohr- und Kabelsysteme der DNS:NET mit den zugehörigen Anlagen. Diese Leitungen und Anlagen dürfen weder beschädigt, überbaut oder anderweitig gefährdet werden. Weiterhin befinden sich im Straßenraum der Promenade Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH. 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.

**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). In der Promenade ist eine Druckentwässerungsleitung vorhanden. Die einzelnen Grundstücke können nach Bedarf über einen Druckentwässerungsanschluss Druckleitung, Kleinpumpwerk angeschlossen 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 Grundschatz 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. Der erforderliche Grundschatz kann nicht über das Trinkwassernetz Oebisfelde sichergestellt werden. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist die Bereitstellung des Grundschatzes 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).

### 6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes (Teil B) geprüft und daher an dieser Stelle nur summarisch betrachtet. Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat nachteilige Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft. Diese treten durch die geplante Wohnnutzung ein.

#### Anwendung der Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- dass die mit der Durchführung der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden können,
- dass für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes wurde das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt vom 16.11.2004 angewendet.

Die vorliegende Bilanzierung nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt wird im Rahmen der Begründung Teil A behandelt, da die durch Anlage 1 des BauGB vorgegebene Gliederung des Umweltberichtes eine Bewertung nach standardisierten Modellen nicht vorsieht. Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchzuführenden Maßnahmen dar. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen; diese erfolgt sowohl für die von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Gesamtfläche wird dabei jeweils nach ihren Teilflächen für den Zustand vor und nach dem voraussichtlichen Eingriff einem der in der Biotopwertliste aufgezählten Biotoptypen zugeordnet und differenziert bewertet und die eingriffsbedingte Wertminderung festgestellt.

Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, wird – zusätzlich zur Bewertung auf der Grundlage der Biotoptypen – eine ergänzende Erhebung der zu ihrer Beurteilung erforderlichen Parameter durchgeführt und die Bewertung verbalargumentativ ergänzt.

Aus den beurteilungsrelevanten Flächen sind die im Bestand baulich genutzten Flächen auszunehmen, da diese bereits vorhanden sind und in dieser Nutzung erhalten werden.

Gesamtfläche	49.994 m <sup>2</sup>
abzüglich bebaute Bereiche	- 10.881 m <sup>2</sup>
beurteilungsrelevante Fläche	39.113 m <sup>2</sup>

Bebauungsplan "Promenade" in der Ortschaft Oebisfelde  
Stadt Oebisfelde-Weferlingen

	<b>Bestand</b>	Flächengröße	Wert/m <sup>2</sup> gemäß Bewertungs- modell	Flächenwert
AI	Acker intensiv genutzt	11.118 m <sup>2</sup>	5	55.590
BS	bebaute Fläche	489 m <sup>2</sup>	0	0
AKB	Garten	14.928 m <sup>2</sup>	6	89.568
AKD	Grabeland / Garten	928 m <sup>2</sup>	6	5.568
HEX	Einzelbaum auf Intensivgrünland	260 m <sup>2</sup>	12	3.120
GSX	Grünland mit starken Narbenschäden	266 m <sup>2</sup>	6	1.596
GIA	Grünland Dominanzbestände	7963 m <sup>2</sup>	10	79.630
NUY	sonstige feuchte Hochstaudenflur, Dominanzbestand nitrophiler Arten	598 m <sup>2</sup>	14	8.372
VWB	befestigter Weg, wassergebundene Decke	2.563 m <sup>2</sup>	3	7.689
	<b>gesamt</b>	<b>39.113 m<sup>2</sup></b>		<b>251.133</b>

	<b>Planzustand</b>	Flächengröße	Wert/m <sup>2</sup> gemäß Bewertungs- modell	Flächenwert
BW	bebaubare Fläche Wohnhäuser	7.604 m <sup>2</sup>	0	0
VSA	zusätzliche Versiegelung durch GRZ- Überschreitung bei Festsetzung der Oberflächenbefestigung Pflaster	3.802 m <sup>2</sup>	2	7.604
AKB	Garten der Wohnbauflächen	13.940 m <sup>2</sup>	6	83.640
AKB	Garten auf festgesetzten Grünflächen	8.627 m <sup>2</sup>	6	51.762
HHA	Baum-Strauch-Hecke der Flächen mit Pflanzgeboten	795 m <sup>2</sup>	14	11.130

	<b>Planzustand</b>	Flächengröße	Wert/m <sup>2</sup> gemäß Bewertungs- modell	Flächenwert
NUY	Bestand sonstige feuchte Hochstaudenflur, Dominanzbestand nitrophiler Arten am Graben	598 m <sup>2</sup>	14	8.372
GIA	sonstiges Grünland, Gewässerrandstreifen außerhalb der Hochstaudenflur	757 m <sup>2</sup>	10	7.570
BV	Flächen für Versorgungsanlagen	60 m <sup>2</sup>	0	0
VSA	Straße, gepflastert	2.930 m <sup>2</sup>	2	5.860
	<b>gesamt</b>	<b>39.113 m<sup>2</sup></b>		<b>175.938</b>

#### Ergebnis der Bilanzierung

Den ermittelten 251.133 Wertpunkten vor der Planung stehen 175.938 Wertpunkte gegenüber, die bei Realisierung der Planung erreicht werden. Nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt verbleibt damit ein Eingriff in den Naturhaushalt in Höhe von 75.195 Wertpunkten. Die notwendige externe Kompensation wird im städtebaulichen Vertrag gesichert.

#### 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 Ersatzhabitats. 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. Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie ist die Stadtbefestigung aus geschichtlichen, kulturell-künstlerischen und städtebaulichen Gründen im Sinne von § 2 Abs.1 DenkmSchG LSA als Baudenkmal nach § 2 Abs.2 Nr.1 DenkmSchG LSA und als Teil eines Denkmalbereiches nach § 2 Abs.2 Nr.2 DenkmSchG LSA ins nachrichtliche Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt eingetragen. Die Denkmalbegründungen lauten:

09483006. Stadtbefestigung: In ihrem Verlauf weitgehend überlieferte, der ovalen Form der Stadt entsprechende Befestigung mit doppeltem Wall und Graben; die im 13./14.Jahrhundert angelegte Mauer ursprünglich mit fünf Türmen und drei Toren (Töpfer-, Schweine-, Braunschweigertor); im 19.Jahrhundert starke Eingriffe und Reduzierung des Mauergürtels; immer noch sehr eindrucksvoll die Partien Am Wall und entlang der Hintergebäude an der Achterstraße; am Ende der südlichen Krümmung halbrunder Schalenturm, sogenannter Goldackerturm, 1910 mit Fachwerkerker ausgebaut; die Ostseite der Wallanlage im 19.Jahrhundert als Promenade gestaltet; vor allem städtebaulich und geschichtlich bemerkenswertes Zeugnis mittelalterlicher Fortifikationskunst

1075501. Altstadt Oebisfelde: mittelalterlicher Altstadtbereich von Oebisfelde in Form eines Ovals, charakterisiert durch sein unverändert erhaltenes Straßennetz samt der teilweise noch erhaltenen Pflasterung, die kleinteilige Parzellierung, die hauptsächlich von Fachwerkhäusern der Spätgotik bis zum frühen 20.Jahrhundert geprägte nahezu geschlossene Straßenrandbebauung, die großen Einzeldenkmale wie Burg (am südlichen Rand) und Katharinenkirche (an der nördlichen Peripherie), die in Resten erhaltene Stadtmauer mit den sie umgebenden Grünflächen und Wasserläufen (Aller und Mühlenaller), die eindrucksvolle ungestörte Stadtsilhouette; mittelalterliche Planstadt, entstanden aus einer in der sumpfigen Allerniederung am wichtigen Handelsweg Braunschweig-Magdeburg gelegenen Siedlung, 1226 als oppidum erstmals erwähnt; Stadt Denkmal von herausragender historischer Bedeutung, in seiner Geschlossenheit und dem vielfältigen Denkmalbestand besonders anschaulich, architektur- und kunstgeschichtlich wertvoll

Die östlich des Promenadenweges befindliche Freifläche fungiert als bedeutendes historisches und städtebauliches Zeugnis der westlichen Stadtbefestigung von Oebisfelde. Als unbebaute Freifläche, die der Stadtmauer und den ursprünglich fünf Befestigungstürmen vorgelagert ist, diente sie als Schussfeld einerseits der Verteidigung der wohl im 13.Jahrhundert planmäßig angelegten Stadtanlage und markiert bis heute den Übergang zwischen der Stadtmauer und der im Westen angrenzenden Alleraue.

Darüber hinaus grenzt die Fläche im Osten an den städtebaulich bedeutenden und eindrucksvoll homogen wirkenden Stadtrand an, der vornehmlich von Remisen, kleineren Werkstätten und Scheunen dominiert wird. Charakteristisch für diese Bauten sind traditionelle Baumaterialien, wie Holz und Backstein, deren Verwendung prägend für das denkmalrechtlich geschützte Oebisfelder Stadtbild ist.

Der behutsame Umgang mit der als Denkmal eingetragenen Freifläche sowie die Verwendung ortstypischer Materialien wurden bei der vor Ort abgehaltenen Anlaufberatung am 24.05.2023 als wesentliche Parameter für eine städtebauliche Erweiterung des historisch, städtebaulich und kulturell-künstlerisch wertvollen Ortskern festgelegt. Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie erfüllt der vom Architekturbüro Liebnerstadtfeld Architekten vorgelegte Entwurf (Stand 06.10.2023), der in enger Abstimmung mit dem Denkmalfachamt angefertigt wurde, in vollem Umfang die oben beschriebenen denkmalfachlichen Anforderungen. Durch die geringe Anzahl von Baukörpern, deren Kubatur sowie deren Anordnung wird die Wahrnehmung der Stadtmauer und der dazugehörigen Freifläche auch künftig gewährleistet. Gleichwohl fügen sich die Wohnhäuser durch die Verwendung ortstypischer Materialien harmonisch in das historische Ortsbild ein. Daher kann aus denkmalfachlicher Sicht mit der Planung grundsätzlich Einverständnis signalisiert werden.

Ergänzend zu der Konzeptbeschreibung werden durch das Landesamt folgende Hinweise gegeben: Östlich der Promenade sollen Großbäume zur besseren Wahrnehmung der Stadtmauer so nah wie möglich unmittelbar hinter den Doppelhaushälften angeordnet werden.

Die in der Konzeptbeschreibung formulierten Entwurfscharakteristika zur städtebaulichen Konzeption, der Gestaltung der Gebäude, der Gestaltung der Freianlagen und zu den technischen Anlagen bei Gebäuden und Freianlagen wurden zeichnerisch und textlich als Festsetzung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes aufgenommen.

#### **6.4. Belange der Landwirtschaft**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft. Das in die Planung teilweise einbezogene Flurstück 227/22 in der Gemarkung Oebisfelde, Flur 7 (Gesamtgröße 21.840 m<sup>3</sup>) wird im Bestand ackerbaulich genutzt. Es wird auf einer Teilfläche von ca. 8000 m<sup>2</sup> der Landwirtschaft entzogen. Die Belange der Landwirtschaft werden hierdurch beeinträchtigt. Weiterhin befindet sich das Flurstück im Verfahrensgebiet der "Flurbereinigung OU Oebisfelde, 1.BA, BK 7001". Die Planung hat Auswirkungen auf die wertgleichen Abfindungen im Verfahren gemäß § 44 FlurbG insbesondere auf das Wertermittlungsverfahren gemäß § 27 - § 33 FlurbG. Grundsätzlich ist die Änderung einer Nutzungsart in einem Flurbereinigungsgebiet nach § 34 FlurbG durch die Flurbereinigungsbehörde (Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte – Ast. Wanzleben – SG 15) zu genehmigen und bedarf einer gesonderten Antragstellung. Diese Zustimmung sollte rechtzeitig vor Baubeginn eingeholt werden. Das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte gibt zu bedenken, dass es durch Wohnbebauungen an Ortsrändern mit angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen regelmäßig zu Konflikten kommt, die durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen ausgelöst werden. Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung durch Landmaschinen bei der Bestellung, Düngung und zur Ernte, auch an den Wochenenden, Feiertagen und in den Abend- und Nachtstunden sind zu dulden. Hierauf wird hingewiesen.

### **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.



## 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 der Landwirtschaft werden durch den Entzug einer Ackerfläche im Nordwesten des Gebietes beeinträchtigt. Es handelt sich um Böden der Alleraue mit einer für Oebisfelde guten Bodenfruchtbarkeit. Die Belange des Denkmalschutzes werden 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 auf stadtkernnahen Flächen die verbleibenden Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und die Beeinträchtigung der Belange der Landwirtschaft.

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	27.895 m <sup>2</sup>
• Mischgebiete	6.037 m <sup>2</sup>
• Straßenverkehrsflächen	5.224 m <sup>2</sup>
• Grünflächen – private Gärten	9.423 m <sup>2</sup>
• Grünflächen – Grabenrandbereiche	1.355 m <sup>2</sup>
• Fläche für Versorgungsanlagen	60 m <sup>2</sup>

## Umweltbericht zum Bebauungsplan

### Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1.	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	25
1.1.	Ziele des Bebauungsplanes	25
1.2.	Inhalt des Bebauungsplanes	25
1.3.	Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	25
1.4.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes	26
1.4.1.	Gesetzliche Grundlagen	26
1.4.2.	Aussagen planerischer Grundlagen	28
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	29
2.1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	29
2.1.1.	Schutzgut Biotope	29
2.1.2.	Schutzgut Arten	30
2.1.3.	Schutzgut Boden	33
2.1.4.	Schutzgut Wasser	34
2.1.5.	Schutzgut Klima / Luft	34
2.1.6.	Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)	35
2.1.7.	Schutzgut Mensch	35
2.1.8.	Schutzgut Kultur und Sachgüter	35
2.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	36
2.2.1.	Übersicht über potentielle Vorhabenswirkungen auf die Umwelt	36
2.2.2.	Schutzgutbezogene Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen	37
2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	38
2.3.1.	Handlungsempfehlungen	39
2.3.2.	Im Plangebiet festgesetzte Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen	39
2.4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	40
3.	Ergänzende Angaben	40
3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	40
3.2.	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	41
3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	41

## 1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

### 1.1. Ziele des Bebauungsplanes

- Errichtung von Einfamilienhäusern südwestlich angrenzend an den Stadtkern Oebisfelde im Bereich der Promenade unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes

### 1.2. Inhalt des Bebauungsplanes

- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes auf einer Fläche von 27.895 m<sup>2</sup> (davon im Bestand vorhanden 2.549 m<sup>2</sup>) mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung in Einzel- oder Doppelhäusern
- Festsetzung eines Mischgebietes für die bestehende Bebauung im Süden des Plangebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Bebauung mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss in Einzel- oder Doppelhäusern
- Festsetzung von privaten Grünflächen für Gärten, die eine Tiefe von 38 Meter von der Straßenbegrenzung überschreiten
- Festsetzung einer privaten Grünfläche für einen Gewässerrandstreifen entlang des Burggrabens an der Ostgrenze des Plangebietes
- Festsetzung einer Fläche für eine Trafostation
- Festsetzung einer Fläche für Anpflanzungen an der Westgrenze im Norden des Plangebietes gegenüber der offenen Landschaft
- Festsetzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, zur Sicherung der Durchblicke zur Stadtmauer und zur offenen Landschaft
- Festsetzung der Anpflanzung einer Baumreihe entlang der Straße Promenade
- Festsetzung zur Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen als Grünflächen mit offenem bewachsenem Boden
- Erlass einer örtlichen Bauvorschrift zur denkmalgerechten Gestaltung der baulichen Anlagen, Einfriedungen und Oberflächenbefestigungen

### 1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Für den vorstehenden Planungsinhalt werden folgende Flächen benötigt:

Fläche des Plangebietes gesamt	49.994 m <sup>2</sup>
• allgemeine Wohngebiete	27.895 m <sup>2</sup>
• Mischgebiete	6.037 m <sup>2</sup>
• Straßenverkehrsflächen	5.224 m <sup>2</sup>
• Grünflächen – private Gärten	9.423 m <sup>2</sup>
• Grünflächen – Grabenrandbereiche	1.355 m <sup>2</sup>
• Fläche für Versorgungsanlagen	60 m <sup>2</sup>



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am westlichen Stadtrand von Oebisfelde.

Abbildung Luftbild des Bebauungsplangebietes

[DOP 10/2021] ©  
LVerGeoLSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/  
A18/1-6022664/2011

#### 1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

##### 1.4.1. Gesetzliche Grundlagen

- Schutzgut Mensch  
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)  
Ziele des Umweltschutzes:  
Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen im Plangebiet und Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen in benachbarten Gebieten  
Art der Berücksichtigung:  
Bodenrechtliche Spannungen, aus denen eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzungen im Plangebiet oder in benachbarten Gebieten zu erwarten ist, sind nicht erkennbar.
- Schutzgut Artenschutz und Biotope  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)  
Ziele des Umweltschutzes:  
Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass
  - die biologische Vielfalt,
  - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
  - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaftauf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

- die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,
- wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,
- der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

Art der Berücksichtigung:

verbal argumentative Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die vorgenannten Ziele, Festsetzung von Minderungs- oder Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in das Schutzgut auf Grundlage der Biotoptypenkartierung

- Schutzgut Boden  
Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

Ziele des Umweltschutzes:

Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen" (§ 1a Abs.2 BauGB).

Erhaltung wertvoller Bodenarten, Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag

Art der Berücksichtigung:

Bewertung des Eingriffs in die Bodenfunktion aufgrund der Auswertung der Bodenkartierungen, Vorschläge zur Minimierung des Eingriffs, Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB

- Schutzgut Wasser  
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG), Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA)

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung von vorhandenen Oberflächengewässern, Erhöhung des Regenerationsvermögens durch Renaturierung naturferner Gewässerstrukturen, Schutz der Gewässer vor Schadstoffeintrag, Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag, Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate und der Filterfunktion des Bodens

Art der Berücksichtigung:

Das an das Plangebiet angrenzende Oberflächengewässer einschließlich des Gewässer-  
randstreifens wird bestandsorientiert gesichert, Minimierung des Umfangs von Ver-  
siegelungen zur Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet, Nutzung der  
Filterfunktion des Bodens, Bewertung des Eingriffes in das Schutzgut

- Schutzgut Luft / Klima  
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen  
(BImSchV), Technische Anleitung Luft (TA Luft)  
Ziel des Umweltschutzes:  
Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des  
lokalen Klimas  
Art der Berücksichtigung:  
Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Bebauung im Plangebiet, Minimierung der  
Auswirkungen
  
- Schutzgut Landschaftsbild  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt  
(NatSchG LSA)  
Ziel des Umweltschutzes:  
Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Land-  
schaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder  
Art der Berücksichtigung:  
Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der geänderten Nutzung des Plangebietes.
  
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter  
Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG)  
Ziel des Umweltschutzes:  
Erhaltung der Kultur- und Sachgüter, denkmalgerechte Gestaltung des Wirkungsbezugs-  
raumes von Baudenkmalen  
Art der Berücksichtigung:  
Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie und Denkmalpflege tangiert  
das Vorhaben archäologische Kulturdenkmale gemäß § 2 DenkmSchG LSA. Insofern in  
archäologische Denkmale eingegriffen wird, sind entsprechende Dokumentationen  
(Sekundärerhaltung) erforderlich.  
Die Belange des Denkmalschutzes werden umfassend geprüft und durch die Festsetzungen  
des Bebauungsplanes und eine örtliche Bauvorschrift berücksichtigt.

#### 1.4.2. Aussagen planerischer Grundlagen

##### 4. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes (September 2020)

Im 4. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes sind keine gebietsbezogenen Ziele für das  
Plangebiet festgesetzt.

##### Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan für den ehemaligen Kreis Haldensleben (Büro Schube und Westhus)  
wurde 1996 erstellt. Die grundlegenden Bestandsaufnahmen und Bewertungen wurden in einem  
Zeitraum von 1994 bis 1995 durchgeführt. Der Landschaftsrahmenplan legt in Karte 10.3. für das  
Plangebiet keine standortkonkreten Ziele fest.

### Schutzgebiete

Das Plangebiet selbst liegt nicht innerhalb ausgewiesener Schutzgebiete nach dem BNatSchG oder nach EU Recht (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung).

Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet Harbke-Allertal LSG 0012BK. Das Landschaftsschutzgebiet wurde am 30.11.2006 verordnet. Es befindet sich südlich des Plangebietes südwestlich der Landesstraße L22 im Abstand von ca.125 Meter. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgebiet sind nicht zu erwarten.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden**

### **2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden**

#### **2.1.1. Schutzgut Biotope**



Biotoptypen

[ALK 10/2020] © LVermGeoLSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/)) A18/1-6022664/2011



---

Bebauungsplan "Promenade" in der Ortschaft Oebisfelde  
Stadt Oebisfelde-Weferlingen

---

AI	- Acker intensiv genutzt
AKB	- Garten
AKD	- Grabeland
BS	- bebaute Fläche
GIA	- Intensivgrünland
GSX	- Grünland mit starken Narbenschäden
HEX	- Einzelbaum (überwiegend Obstgehölze)
NUY	- Staudenflur nitrophiler Standorte (Grabeland)
VWB	- Weg wassergebundene Decke
schraffierte Flächen	- Bestand Baugebiet

Das Plangebiet enthält überwiegend Biotoptypen des Siedlungsrandbereiches. Im Süden und Norden befinden sich im Bestand baulich genutzte Grundstücke, für die der Bebauungsplan eine Bestandsüberplanung darstellt. Diese Bereiche wurden in der Biotoptypenkartierung schraffiert dargestellt. Auf eine Bestandsaufnahme kann für diese Grundstücke verzichtet werden.

Das Plangebiet ist zentral über einen mit wassergebundener Decke befestigten Weg erschlossen. Der Weg ist dem Biotoptyp VWB – Weg mit wassergebundener Decke zu zuordnen. Nordwestlich schließt sich an den Weg eine intensiv genutzte Ackerfläche des Biotoptyps AI an, die Bestandteil des bis zur Aller reichenden Ackerfeldblocks DESTLI 0509090174 ist. Daran grenzt südlich ein Wohngrundstück an. Südlich des Wohngrundstücks befinden sich Gärten. Einige Gärten wurden in Vorbereitung der baulichen Nutzung aufgelassen. Die in den Gärten vorhandenen Gehölze sind Obst- und Ziergehölze. Auf der Ostseite des Weges schließt sich an die im Norden vorhandenen zwei Baugrundstücke eine Grünfläche zur Grünschnittgewinnung intensiver Nutzung an. Diese ist im Osten entlang des Grabens stark geschädigt und zerfahren (Biotoptyp GSX). Südlich grenzt Grabeland mit einem Gartenhaus an. Weiter südlich ist eine Grünlandfläche mit einzelnen Obstbäumen vorhanden, die keinen einheitlich zusammenhängenden Bestand im Sinne einer Streuobstwiese bildet. Daran schließen sich weitere Gartenbereiche an.

#### Bewertung

Die aufgenommenen Biotoptypen sind überwiegend von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt. Dies betrifft die Gärten und das Intensivgrünland. Von geringer Bedeutung für das Schutzgut sind die Ackerfläche und der vorhandene Weg.

#### 2.1.2. Schutzgut Arten

##### Flora

##### Bestand und Bewertung

Der Bestand auf der Fläche wird durch verbreitete Arten bestimmt. Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Hinsichtlich des floristischen Artenschutzes kommt dem Gebiet folglich nur eine geringe Bedeutung zu.

##### artenschutzrelevante Tierarten

##### Bestand

Im Landschaftsrahmenplan wurden für das Plangebiet keine untersuchungsrelevanten Tierarten kartiert.

Auf der Plangebietsfläche wurde am 13.07.2023 eine Begehung zur Beurteilung der vorhandenen Biotopstrukturen und zur Einschätzung der möglicherweise vorkommenden Tier- und Pflanzenarten durchgeführt. Dabei lag der Schwerpunkt auf den naturschutzfachlich höherwertigen Arten. Dies sind neben den im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannten Tier- und Pflanzenarten alle einheimischen Vogelarten, die dem besonderen Schutz des § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG unterliegen, da für nach § 15 Abs.1 BNatSchG unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in

Natur und Landschaft, die auf Grundlage von Bebauungsplänen zugelassen werden, die Zugriffsverbote, Besitz- und Vermarktungsverbote des § 44 Abs.1 BNatSchG nur hinsichtlich in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten gelten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs.1 Nr.2 aufgeführt sind.

Aufgrund der Begehungen wird eingeschätzt, dass die Fläche insgesamt eine geringe bis allgemeine Bedeutung für die zu betrachtenden Artengruppen hat. Nachfolgend wird zu den einzelnen Artengruppen eine Einschätzung vorgenommen.

#### Säugetiere

Im Plangebiet ist eine Vielzahl an Gehölzen vorhanden, die überwiegend Obst- und Ziergehölze umfassen. Als Winterquartier für Fledermäuse geeignete Gehölze bzw. sonstige Quartiere wurden nicht festgestellt. Sommerquartiere von Fledermäusen können nicht ausgeschlossen werden. Die zugänglichen Gebäude wurden geprüft. Geeignete Spalten und Kotsuren wurden nicht festgestellt. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass weitere nicht zugängliche Lauben eine Eignung als Sommerquartier aufweisen. Die Gebäude sind vor einem Abbruch auf Fledermausquartiere zu überprüfen. Sollten Fledermausquartiere festgestellt werden, sind CEF-Maßnahmen durch die Anbringung von Nistkästen erforderlich. Erhebliche Beeinträchtigungen der Artengruppe können hierdurch vermieden werden.

Die prüfrelevanten Arten Europäischer Biber, Fischotter und Europäischer Nerz werden für das Plangebiet ausgeschlossen. Aufgrund der intensiven Nutzung des Geländes und der spezifischen Ansprüche sind auch der Wolf, Feldhamster, Wildkatze, Luchs und Haselmaus für die Fläche auszuschließen. Die mögliche Betroffenheit von weiteren relevanten Säugetieren ist auszuschließen.

#### Vögel

Von den Vogelarten sind alle einheimischen Arten für die artenschutzrechtliche Überprüfung relevant. Für das Plangebiet des Bebauungsplanes und sein Nahumfeld liegen aus der Artgruppe der Vögel keine Daten vor. Aus dem weiteren Umfeld (Drömling) sind Daten von Weißstorch, Schwarzstorch, Rohrweihe, Wiesenweihe, Wespenbussard, Rot- und Schwarzmilan und Seeadler bekannt. Für diese Arten wie auch im Umfeld gegebenenfalls vorkommende weitere große und mittelgroße Arten sind aufgrund ihrer spezifischen Ansprüche und der derzeit ausgeübten Nutzungen Bezüge zum Plangebiet auszuschließen, so dass eine mögliche Betroffenheit ausgeschlossen werden kann. Verschiedene Vogelarten können aufgrund der vorhandenen Habitat- und Biotopstrukturen mit einzelnen Revieren gegebenenfalls im Plangebiet vorkommen. Andere Arten aus dem näheren Umfeld nutzen es während der Brutzeit möglicherweise als Nahrungshabitat. Auszuschließen sind wassergebundene Arten. Da nur die Ruhe und Fortpflanzungsstätten dem besonderen Schutz § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG unterliegen, beschränkt sich die Potenzialanalyse auf die mögliche Eignung als Brutstätte.

Eine Eignung des Gebietes wäre für die Ringeltaube, Aaskrähne, Blaumeise, Kohlmeise, Zilpzalp, Gelbspötter, Mönchsgrasmücke, Gartengrasmücke, Klappergrasmücke, Amsel, Singdrossel, Rotkehlchen, Nachtigall, Haussperling, Heckenbraunelle, Buchfink, Grünfink, Bluthänfling, Stieglitz, Girlitz und Goldammer gegeben.

#### Reptilien

Aus dieser Artengruppe sind für die Betrachtung mit Schlingnatter (*Coronella austriaca*) und Zauneidechse (*Lacerta agilis*) zwei Arten relevant. Für die Schlingnatter fehlen Nachweise aus dem näheren Untersuchungsraum. Für die Zauneidechse wird eingeschätzt, dass das Plangebiet keine geeigneten Strukturen für die Art aufweist, da offene sandige Bodenflächen nicht vorhanden sind. Die Bodenstrukturen des Auenbodens bieten keine geeigneten Habitatbedingungen für die Zauneidechse. Aufgrund des geringen Aktionsraumes der Zauneidechse ist das Plangebiet nicht als Bestandteil des Aktionsraumes der Zauneidechse einzuschätzen. Bei der durchgeführten Begehung im Juli 2023 wurden keine Zauneidechsen beobachtet oder Hinweise auf ein mögliches Vorkommen festgestellt. Aufgrund der vorgefundenen Strukturen wie auch der im Raum bisher fehlenden Nachweise werden für diese Art keine erheblichen Beeinträchtigungen gesehen.

#### Amphibien

Der an das Gebiet angrenzende Burggraben weist eine eingeschränkte Eignung für Amphibien auf. Er führt nur saisonal Wasser. Dem besonderen Schutz nach Gemeinschaftsrecht unterliegen die Arten Geburtshelferkröte, Rotbauchunke, Gelbbauchunke, Kreuzkröte, Wechselkröte, Europäischer Laubfrosch, Knoblauchkröte, Kleiner Wasserfrosch, Moorfrosch, Springfrosch und Kammolch. Ein Vorkommen dieser nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten wurde bisher nicht festgestellt. Dem besonderen Schutz nach Gemeinschaftsrecht unterliegende Amphibien sind aufgrund der Störeinflüsse durch die angrenzenden Nutzungen nicht zu erwarten. Da das Gewässer im derzeitigen Zustand erhalten bleibt, ist ein weiteres Untersuchungserfordernis nicht gegeben.

#### Käfer

Aus dieser Artengruppe sind für die Betrachtung fünf Arten relevant. Dabei handelt es sich bei Großem Eichenbock, Eremit, Alpenbock als holzgebunden Käfer und den Breitrandkäfer und den Schmalbindigen Breitflügel-Tauchkäfer als Wasserkäfer. Eine erhebliche Betroffenheit wird aufgrund der im Plangebiet und seinem näheren Umfeld fehlenden stärkeren Gehölz- und Totholzstrukturen, als möglichem Habitat der gegebenenfalls relevanten Käferarten ausgeschlossen. Das Gewässer wird bestandsorientiert weitergenutzt.

#### Schmetterlinge

Schmetterlinge sind mit den genutzten und für ihre Entwicklung maßgeblichen Wirtspflanzen sehr stark spezialisiert und nur an eine oder wenige Pflanzenarten gebunden. Zudem haben verschiedene Arten weitere spezifische Ansprüche. Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen wird für diese Artengruppe keine Relevanz und damit eine mögliche erhebliche Betroffenheit erkannt.

#### Libellen

Dem besonderen Schutz nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (92/43/EWG) unterliegen die Arten Grüne Mosaikjungfer, Asiatische Keiljungfer, Östliche Moosjungfer, Zierliche Moosjungfer, Große Moosjungfer, Grüne Keiljungfer, Gekielte Smaragdlibelle und Sibirische Winterlibellen. Diese Libellenarten benötigen spezielle Lebensbedingungen, die im Plangebiet nicht vorhanden sind.

#### Mollusken

Für die Betrachtung im Bebauungsplanverfahren sind mit der Zierlichen Tellerschnecke und der Bachmuschel zwei Arten relevant, für die aufgrund der im Plangebiet und seinem näheren Umfeld fehlenden Biotop- und Habitatstrukturen eine erhebliche Betroffenheit ausgeschlossen werden kann.

Eine Betroffenheit ist für die untersuchungsrelevanten Artengruppen nur hinsichtlich der europäischen Vogelarten anzunehmen und hinsichtlich der Sommerquartiere für Fledermäuse nicht auszuschließen.

Für nach § 15 Abs.1 BNatSchG unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grundlage von Bebauungsplänen zugelassen werden, liegt ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden, die diese Funktion sicherstellen. Wird die ökologische Funktion auch weiterhin erfüllt, sind die für die Durchführung des Eingriffs unvermeidbaren Beeinträchtigungen vom Verbot des § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG ausgenommen.

Die benannten europäischen Vogelarten, die potenziell im Gebiet vorkommen, sind Gehölz- und Gebüschbrüter und Wiesenbrüter. Sie bauen in der Regel jedes Jahr ihr Nest neu. Grundsätzlich ist nicht von einem Verstoß gegen das Tötungsverbot auszugehen. Dies ist in der Regel bereits dadurch gewährleistet, dass eine Beseitigung von Gebüsch und Gehölzen nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten zulässig ist. Da es sich bei den Nutzungen im Plangebiet um Gärten handelt, ist dies gemäß § 39 BNatSchG nicht geregelt. Es wurde daher eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen. Da es sich bei den europäischen Vogelarten überwiegend um

verbreitete Arten mit geringen Habitatansprüchen handelt, bestehen im räumlichen Zusammenhang ausreichend Alternativen für Ruhe- und Fortpflanzungsstätten. Dies trifft auch auf mögliche Sommerquartiere für Fledermäuse zu. Die lokale Population der Arten wird nicht gefährdet. Insofern ist festzustellen, dass für die prüfrelevanten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für die europäischen Vogelarten gemäß Art.1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 i.V.m. Abs.5 BNatSchG nicht erfüllt werden oder vermieden werden können.

#### Bewertung

Aufgrund der intensiven Nutzung des Untersuchungsbereiches hat das Plangebiet für den faunistischen Artenschutz eine geringe bis allgemeine Bedeutung.

### 2.1.3. Schutzgut Boden / Fläche

#### Bestand

Als natürliche Bodenform stehen gemäß dem Bodenatlas Sachsen-Anhalt oberflächlich Sand-Gleye bis Humus-Gleye an. Die Böden weisen in ihrer natürlichen Ausprägung eine durchschnittliche Ertragsfähigkeit auf. Die Durchlässigkeit des Bodens ist hoch. Das Pufferungsvermögen ist gering. Das Bindungsvermögen für Schadstoffe ist gering. Die Böden sind durch die Garten- und Gärtnereinsatz anthropogen überprägt. Mit Ausnahme der bebauten Flächen sind die Böden überwiegend unversiegelt.

#### Bewertung

Die Bewertung des Schutzgutes Boden erfolgt nach den in § 2 BBodSchG bestimmten Funktionen:

1. natürliche Funktionen als
  - a) Lebengrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
  - b) Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen
  - c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers
2. Funktionen als Archiv der Natur und Kulturgeschichte
3. Nutzungsfunktionen als
  - a) Rohstofflagerfläche
  - b) Fläche für Siedlung und Erholung
  - c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung
  - d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die Böden im Plangebiet bilden eine geeignete Lebensgrundlage für die Flora und Fauna. Als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen ist der unversiegelte Flächenanteil von allgemeiner Bedeutung. Ihre Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen ist aufgrund des geringen Puffervermögens bei hoher Durchlässigkeit gering ausgeprägt. Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der anthropogenen Überprägung durchschnittlich. Die Nutzungsfunktionen sind aufgrund des durchschnittlichen Ertragspotentials als mittel einzustufen. Insgesamt ist einzuschätzen, dass die Böden von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt sind.

#### Ablagerungen / Altlasten

Im Rahmen der Auswertung relevanter Unterlagen fanden sich keine Hinweise auf mögliche Ablagerungen oder Altlasten im Bebauungsplangebiet.

#### 2.1.4. Schutzgut Wasser

##### Oberflächengewässer

An Plangebiet grenzt im Osten der Burggraben an, der nur saisonal Wasser führt. Gewässerrandstreifen sind im Bestand nicht vorhanden. Der Böschungsbereich ist durch Staudenfluren nitrophiler Arten mit Schwerpunkt Brennessel geprägt. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Aller und außerhalb von Gebieten, in denen ein Hochwasserrisiko besteht. Das Hochwasserrisikogebiet (H<sub>Q200</sub>) grenzt unmittelbar westlich an den Südteil des Plangebietes an.

##### Grundwasser

Das Grundwasser steht im Plangebiet ca. 1,5 bis 2 Meter unter der Oberfläche an. Das Grundwasser ist aufgrund der geringen Pufferwirkung des Bodens und der hohen Durchlässigkeit gering geschützt.

Die Grundwasserbeschaffenheit ist nicht bekannt. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Eine aktive Nutzung des Grundwassers ist nicht bekannt.

Bewertung: Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an

- der Grundwasserdargebotsfunktion (Ergiebigkeit u. Beschaffenheit des Grundwasserleiters),
- der wasserhaushaltlichen Funktion (Grundwasserneubildung) und
- der Funktion für die Trinkwasserversorgung.

Zur Ergiebigkeit des Grundwassers liegen keine Aussagen vor. Das Plangebiet hat für die Grundwasserneubildung eine allgemeine Bedeutung. Eine Nutzung für die Trinkwasserversorgung findet nicht statt. Insgesamt ist das Schutzgut im Plangebiet als von allgemeiner Bedeutung zu bewerten.

#### 2.1.5. Schutzgut Klima / Luft

Für die Einschätzung der Klimarelevanz der Flächen im Bebauungsplangebiet und den angrenzenden Bereichen wurde der Landschaftsrahmenplan zugrunde gelegt.

Vegetationsbestandene Flächen beeinflussen das Klima positiv durch:

- gleichmäßige Verdunstung und damit konstante Luftbefeuchtung
- Temperaturabsenkung durch Verdunstung
- Verringerung des oberirdischen Wasserabflusses
- Verbesserung der Luftqualität durch Ausfilterung
- Kleinräumige Luftbewegung
- Entzug von CO<sub>2</sub> bei der Photosynthese

Vegetationsbeständen mit einer großen Oberfläche und einem großen Wurzelvolumen, wie sie vor allem große und alte Bäume haben, wird dabei eine besondere Bedeutung zugemessen, ebenso wie geschlossenen Baumbeständen.

Die im Plangebiet vorhandenen Freiflächen und Gehölze weisen ein durchschnittliches Potential zur Entstehung von Frischluft auf. Bedingt durch die ebene Lage ohne ausgeprägte Ventilationsbahnen vergeht die Kaltluft im Plangebiet weitgehend wieder. In Bezug auf die Belange des Klimas ist dem Gebiet eine allgemeine Bedeutung zu zumessen.

Durch die Verkehrsemissionen wird das Gebiet nicht wesentlich beeinträchtigt.

#### 2.1.6. Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)

Bestand:

Landschaft hat neben ökologischen und nutzungsorientierten Funktionen auch Wirkungen auf den Menschen, die auf das äußere, sinnliche Erleben der Landschaft gerichtet sind. Damit verbunden ist das Bedürfnis der Menschen nach Schönheit, Orientierung, Identifikation und Heimat. Da die menschlichen Sinne durch das Bild dieses Gebietes direkt angesprochen werden, sind die Betrachtung und Bewertung auf den Menschen ausgerichtet.

Die wesentlichen Strukturmerkmale, die hier berücksichtigt werden, sind die naturgeprägten Elemente wie Relief, Topografie, Gewässer, Vegetationsflächen sowie Einzelelemente wie z.B. alte, einzeln stehende Bäume oder kleine Baumgruppen. Die Eigenart einer Landschaft wird aber vor allem durch die für den Naturraum charakteristische Zusammensetzung und Verteilung im Raum bestimmt.

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Oebisfelde in der Allerniederung. Die angrenzenden Flächen bis zur Aller werden ackerbaulich genutzt. Prägend für das Landschaftsbild ist die Stadtsilhouette der befestigten Altstadt Oebisfelde von der Aller und der Promenade. Der Ortsrand stellt sich im Bestand als eingegrünte Fläche mit Durchblicken zur Stadtmauer dar. Die Fläche hat für Spaziergänger eine hohe Bedeutung.

Hinsichtlich der Beurteilungsmerkmale Eigenart, Schönheit und Seltenheit des Landschaftsbildes kommt den Flächen eine allgemeine bis hohe Bedeutung zu. Das Landschaftsbild ist aufgrund der Ebenheit und der damit verbundenen weiten Wahrnehmung empfindlich für Beeinträchtigungen.

#### 2.1.7. Schutzgut Mensch

Gegenstand bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind die Voraussetzung für gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse (Lärmimmissionen und Luftschadstoffbelastung) sowie die Verfügbarkeit von erreichbaren Erholungsräumen.

##### Erholung

Das Plangebiet wird zur Erholung in der Landschaft genutzt und hat eine erhebliche Bedeutung für die Erholungsfunktion.

##### Lärmsituation

Wesentliche Voraussetzung für die Erholungsnutzung ist eine störungsfreie Lage. Vom Plangebiet selbst gehen keine wesentlichen Emissionen aus. Das Plangebiet ist keinen erheblichen Beeinträchtigungen von außen ausgesetzt.

#### 2.1.8. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet ist teilweise Bestandteil des Baudenkmals Stadtbefestigung Oebisfelde. Der Geltungsbereich des Baudenkmals reicht von Osten bis zur Promenade. Die verbleibenden Flächen westlich der Promenade gehören der denkmalkonstituierenden Umgebung an. Die Bauleitplanung hat die Belange des Denkmalschutzes umfassend zu berücksichtigen, um eine erhebliche Beeinträchtigung des Kulturdenkmals zu verhindern.

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie und Denkmalpflege tangiert das Vorhaben archäologische Kulturdenkmale gemäß § 2 DenkmSchG LSA. Es handelt sich um mittelalterliche und frühneuzeitliche Fundstellen. Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen aufgrund der topographischen Situation bzw. der naturräumlichen Gegebenheiten

Bebauungsplan "Promenade" in der Ortschaft Oebisfelde  
Stadt Oebisfelde-Weferlingen

(Gewässernetz, klimatische Bedingungen, Bodenqualität) sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungsregionen begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen bei dem Bauvorhaben in der tangierten Region bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden.

## 2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

### 2.2.1. Übersicht über potentielle Vorhabenswirkungen auf die Umwelt

Projektphase / Projektbezug	Auswirkungen	Betroffene Schutzgüter								
		Wirkdauer: t = temporär; d = dauerhaft d = dauerhafte erhebliche Beeinträchtigungen								
		Mensch	Boden	Grundwasser	Oberflächenwasser	Klima/Luft	Pflanzen / Biotope	Tiere	Landschaftsbild	Kultur-/Sachgüter
<b>Baubedingte Auswirkungen</b>										
Baustelleneinrichtung	Flächenbelegung		t	t	t	t	t	t	t	
	Bodenverdichtung		t	t	t		t	t		
	Bodenantrag		t	t	t		t			
Baubetrieb	Schallemission	t						t		
	Stoffliche Emission	t	t		t	t	t	t		
	Erschütterungen	t						t		
<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>										
Erschließungsstraße, Bebauung	Bodenabtrag und Versiegelung	d	d	d	d	d	d	d	d	
	Errichtung von Gebäuden	d	d	d	d	d	d	d	d	
	Ableitung von Niederschlagswasser			d	d	d	d			
<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>										
gesamtes Plan- gebiet	Stoffliche Emissionen	d	d	d	d	d	d	d	d	
	Lichtemissionen durch Fahrzeuge und Straßenbeleuchtung	d							d	
	Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses		d	d	d	d				
	Unterbrechung von Sichtbeziehungen	d								d
	Störungen randlicher Biotopstrukturen							d	d	

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen der Planung können den Naturhaushalt und das Landschaftsbild beeinträchtigen. Bei der Realisierung des Bebauungsplanes ist von einer Veränderung der Nutzung und Gestalt von Grundflächen auszugehen, so dass ein Eingriff gemäß § 14 Abs.1 BNatSchG vorliegt. Dieser ist nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 1a Baugesetzbuch (BauGB) auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abschließend zu beurteilen.



Die vorstehende Tabelle liefert einen Überblick über die Wirkfaktoren sowie die hierdurch möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter, die durch die Realisierung der Bebauungsplanung in geringem Umfang zu erwarten sind.

### 2.2.2. Schutzgutbezogene Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen

#### Schutzgut Boden / Fläche

Die Planung ist aufgrund der vorgesehenen baulichen Nutzung mit einer erheblichen Zunahme von Bodenversiegelungen verbunden. Zusätzlich zum Bestand können bis zu 11.406 m<sup>2</sup> Fläche versiegelt werden. Dies verursacht einen wesentlichen Eingriff in das Schutzgut, der irreversibel ist. Seltene Bodenarten sind durch den Eingriff nicht betroffen.

Durch die Verdichtung von Siedlungsflächen wird dem Anliegen des Bodenschutzes im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Bei Nichtdurchführung der Planung wäre im Rahmen des Bestandsschutzes eine Nutzung im derzeitigen Umfang weiterhin zulässig.

#### Schutzgut Biotop und Arten

Die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Bebauungsplanung bezieht sich im Wesentlichen auf den zu erwartenden Verlust an Biotoptypen, die je nach Art und Maß der geplanten Nutzungen zulässig sind. Die Bewertung der von dem Eingriff betroffenen Flächen erfolgt auf der Grundlage des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt, wonach den Biotoptypen ein bestimmter Wert zugeordnet worden ist.

Der Bebauungsplan verursacht keine unmittelbaren Eingriffe in höherwertige Biotopstrukturen. Die vom Eingriff betroffenen Biotoptypen sind überwiegend gering oder mittelwertig.

Der Baumbestand soll soweit möglich erhalten werden. Am Rand zur offenen Landschaft soll eine Hecke angepflanzt werden. Weiterhin wurde die Pflanzung einer Baumreihe entlang der Straße festgesetzt. Nicht versiegelte Bereiche sollen gärtnerisch gestaltet werden.

Eine detaillierte Ermittlung des Kompensationsbedarfs und die Gegenüberstellung der geplanten landschaftspflegerischen Maßnahmen erfolgen in der Begründung zum Bebauungsplan Teil A. Belange des Artenschutzes werden durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt.

Auswirkungen auf nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten sind nicht zu erwarten oder vermeidbar. Für nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten liegt kein Nachweis vor. Der Störgrad gegenüber störungsempfindlichen Arten wird sich nicht wesentlich erhöhen. Eine Gartennutzung findet bereits im Bestand statt.

Soweit Einzelgehölze beseitigt und ersetzt werden sollen, hat dies außerhalb der Brut- und Setzzeiten im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar zu erfolgen. Dies wurde festgesetzt. Eine vorübergehende Störung während der Bauphase ist artenschutzrechtlich ohne Belang soweit Brutplätze noch nicht bezogen sind. Wegen des vergleichsweise hohen Störungspotentials wird das Planungsgebiet weitgehend gemieden werden.

Der Verlust von Habitatflächen für diverse Vogelarten ist nicht erheblich. Im räumlichen Zusammenhang bestehen alternative Möglichkeiten für die Wahl von Brutplätzen in den angrenzenden Bereichen.

#### Schutzgut Wasser

Erhebliche Auswirkungen auf Oberflächengewässer sind nicht zu erwarten. Der Burggraben wird durch einen Gewässerrandstreifen arrondiert. Das Niederschlagswasser wird im Gebiet zur Versickerung gebracht.

Auswirkungen für das Grundwasser entstehen durch den Verlust von Infiltrationsfläche durch die zusätzliche Versiegelung von Böden. Von einem wesentlich erhöhten Oberflächenwasserabfluss ist nicht auszugehen, da die Versickerungsbedingungen günstig sind. Die Versickerung des Niederschlagswassers hat durch wasserdurchlässige Befestigungen und die Anlage von Rigolen

zu erfolgen. Gleichwohl kann durch die Verringerung der Infiltrationsfläche die Pufferfunktion des Bodens nicht optimal genutzt werden, so dass ein Eingriff in das Schutzgut in geringem Umfang zu erwarten ist.

#### Schutzgut Klima, Luft

Die Versiegelung führt zu einer Verringerung der Verdunstungsrate und Verlust von Frischluftentstehungsflächen. Für das örtliche Klima haben die Flächen keine besondere Bedeutung. Sie sind kein Bestandteil ausgeprägter Ventilationsbahnen.

Weiterhin führt eine Bebauung zu Emissionen durch Heizungsanlagen von Gebäuden, insbesondere zur Erhöhung des klimaschädlichen CO<sub>2</sub> Ausstoßes. Auf gesetzlicher Grundlage sind die Anforderungen an die Wärmedämmung von Gebäuden einzuhalten, damit verbunden ist eine Minimierung des CO<sub>2</sub> Ausstoßes.

#### Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist nicht erkennbar erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt. Die Belange des Lärmschutzes sind nicht erheblich betroffen.

Das Gebiet dient der intensiven Erholung. Dies wird durch die Planung erhalten. Eine Beeinträchtigung des Belanges ist nicht erkennbar.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die flächenbezogenen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktionen zu beurteilen. Die Bebauung des Plangebietes soll wirksam durch festgesetzte und umgebende Gehölzbereiche von der offenen Landschaft abgeschirmt werden, so dass die Eingriffe in das Landschaftsbild nur kleinräumig wirksam sind. Durch neu anzupflanzende Hecken wird eine Eingrünung des Standortes gewährleistet. Das Landschaftsbild wird landschaftsgerecht wieder hergestellt. Aufgrund der Höhenbeschränkung wird der Blick aus der Landschaft auf die Stadt nicht wesentlich eingeschränkt.

#### Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Insoweit in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird, ist eine archäologische Dokumentation erforderlich. Die Belange der Denkmalpflege werden berücksichtigt. Der mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abgestimmte städtebauliche Entwurf berücksichtigt die Sichtachsen zur historischen Stadtmauer und zur offenen Landschaft. Die Gestaltung und Anordnung der Gebäude wurde mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abgestimmt. Der städtebauliche Entwurf wurde den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrunde gelegt. Sie sichern dessen Umsetzung.

#### Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine Beeinträchtigung von Belangen des Umweltschutzes aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die bereits vorliegend dargelegten Auswirkungen hinausreichen, ist nicht erkennbar.

### **2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Verursacher von Eingriffen sind nach § 1a Abs.3 BauGB zur Vermeidung erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigungen verpflichtet. Das Vermeidungsgebot bedeutet, ein Vorhaben planerisch und technisch so zu optimieren, dass die möglichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben minimiert werden.

Im Folgenden werden Handlungsempfehlungen und Maßnahmen dargestellt, die zur Verringerung bzw. zur Vermeidung der prognostizierten Auswirkungen geeignet sind.

### 2.3.1. Handlungsempfehlungen

#### baubezogene Handlungsempfehlungen

- Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
- Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen sollten zukünftige Grünflächen nicht von schweren Baufahrzeugen befahren werden. Ist eine Befahrung unvermeidbar, sind möglichst leichte bzw. mit entsprechenden technischen Vorrichtungen bestückte Baufahrzeuge einzusetzen.
- Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der humose Oberboden abschnittsweise abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung fachgerecht in Mieten zu lagern, bei längerer Lagerdauer zu begrünen und nach erfolgter Untergrundlockerung nach Ende der Bauarbeiten in den Grünflächenbereichen wieder aufzutragen.
- Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind.
- Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

#### anlagenbezogene Handlungsempfehlungen (ohne Verbindlichkeit)

- Die Dachflächen sollten flächendeckend dauerhaft extensiv begrünt werden, sofern sie nicht zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) genutzt werden.

### 2.3.2. Im Plangebiet festgesetzte Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen

#### zeichnerisch festgesetzte Maßnahmen:

- Beschränkung der Grundflächenzahl auf 0,3 für die allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete
- Festsetzung der Grundstücksflächen, die eine Tiefe von 38 Meter überschreiten, als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Garten
- Festsetzung des Gewässerrandstreifens des Burggrabens als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen
- Festsetzung der Anpflanzung einer Hecke gegenüber der offenen Landschaft
- Freihaltung von Sichtachsen zur Stadtmauer und gegenüber der offenen Landschaft
- Begrenzung der Firsthöhen auf 3,2 Meter und 6 Meter

#### textlich festgesetzte Maßnahmen:

- Festsetzung der Anpflanzung einer Baumreihe entlang der Straße Promenade
- Festsetzung der Errichtung von Einfriedungen entlang der Straße nur als Hecken bis zu einer Höhe von 1,3 Meter
- Festsetzung zur Gestaltung der nicht überbaubaren und nicht versiegelbaren Flächen als Grünflächen mit offenem, bewachsenem Boden, Kies-, Splitt- und Schottergärten sind unzulässig
- Festsetzung der Unzulässigkeit der Baufeldfreimachung und Beseitigung von Gehölzen in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres

## **2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Schaffung neuer Wohnbauflächen in Oebisfelde ist erheblich eingeschränkt. Im Norden der Stadt befinden sich die Bahnstrecke Hannover-Berlin und die Bundesstraße B188, die mit erheblichen Störeinflüssen verbunden sind. Eine bauliche Entwicklung von Wohnbauflächen nach Norden ist somit nicht umsetzbar. Im Westen nördlich des Plangebietes befindet sich das Gewerbegebiet West. Dieses ist mit Lärmbelastungen verbunden. Im Süden grenzt das Landschaftsschutzgebiet Harbke-Allertal an. Eine Entwicklung von Oebisfelde für Wohnnutzungen ist daher nur nach Osten oder im Plangebiet möglich. Im Osten südlich der Niendorfer Straße befinden sich die Flächen im Überschwemmungsgebiet. Oebisfelde hat sich daher bisher einseitig nach Norden und Osten ausgedehnt, weshalb der historische Ortskern nicht mehr in der Mitte der Stadt liegt.

Wohnbauentwicklungen im Nordosten sind nur in einer Entfernung von ca. 1,3 Kilometer zum Stadtkern möglich. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Stadtkern an. Aufgrund der kurzen Wege und der Stärkung fußläufiger Verbindungen zum Stadtkern weist das Plangebiet eine besondere Eignung als Wohnbaustandort auf.

## **3. Ergänzende Angaben**

### **3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren**

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen und auf besondere Empfindlichkeiten von Schutzgütern.

Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung wurde nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vorgenommen. Dieses Bilanzierungsmodell stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchgeführten oder durchzuführenden Maßnahmen dar. Es ermöglicht eine hinreichend genaue Bilanzierung der Eingriffsfolgen und der für deren Kompensation erforderlichen Maßnahmen. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen sowohl der von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch der Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Biotoptypen werden hinsichtlich ihrer Bedeutung nach den Wertstufen klassifiziert. Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, erfolgt zusätzlich eine ergänzende verbal-argumentative Bewertung.

Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

- Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsanalyse) unter Auswertung vorhandener Unterlagen
- Konfliktanalyse
- Erarbeitung von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich/Ersatz in der Begründung

Die Bestandsanalyse basiert auf den Ergebnissen der bisher erarbeiteten Planungen, Kartierungen und einer ergänzenden Begehung. Die Bedeutung der Biotope wurde entsprechend Anlage 1 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung) eingestuft.

In der Konfliktanalyse wurden die Eingriffe ermittelt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG bzw. § 18 NatSchG LSA relevant sind.

Im Anschluss daran wurden Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgeschlagen und nach Art, Umfang, Standort und zeitlicher Abfolge dargestellt. Bezüglich der Übernahme in den Bebauungsplan und zur Überwachung der geplanten Maßnahmen werden Hinweise gegeben.

Bei der vergleichenden Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich erfolgt eine Bilanzierung (ebenfalls nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt).

### **3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

- Prüfung der Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Bauantragsverfahren und im Rahmen bauordnungsrechtlicher Abnahmen
- Überwachung der Entwicklung der anzupflanzenden Gehölzhecke und der Baumreihe

### **3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Planung ermittelt und dargestellt. Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung von ca. 32 Einfamilienhäusern auf bisher überwiegend als Gärten, Intensivgrünland oder Acker genutzten Flächen am westlichen Ortsrand von Oebisfelde angrenzend an den historischen Stadtkern.

Bei Realisierung des Bebauungsplans erfolgt eine zusätzliche Versiegelung von bis zu 11.406 m<sup>2</sup>, die einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden / Fläche darstellt. Der Schutz der Oberflächengewässer wird durch die Einhaltung des Gewässerrandstreifens gewährleistet. Ein Eingriff in den Grundwasserhaushalt ist durch die Verminderung der für eine Versickerung des Niederschlagswassers zur Verfügung stehenden Flächen gegeben. Der Eingriff in das Schutzgut Arten- und Biotopschutz wird durch Pflanzgebote nur teilweise kompensiert. Aufgrund des Umfangs zusätzlicher Versiegelungen sind erhebliche klimatische Auswirkungen nicht zu erwarten. Ein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild findet nicht statt, da das Grundstück allseits eingegrünt ist. Die Belange der Denkmalpflege werden berücksichtigt.

Der Eingriff in den Naturhaushalt bedarf der externen Kompensation.

Stadt Oebisfelde-Weferlingen, Mai 2024