

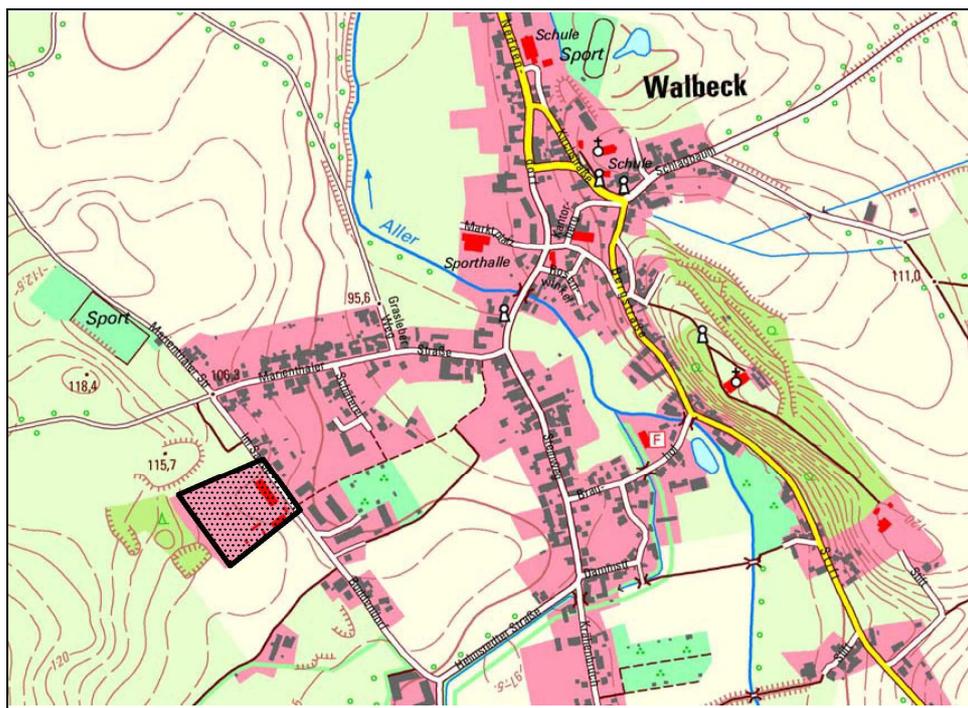


Bauleitplanung der Stadt Oebisfelde-Weferlingen

Landkreis Börde

Bebauungsplan "Im Sande II" in der Ortschaft Walbeck vorzeitiger Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB

Satzung - Februar 2023



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

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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
3. Bestandsaufnahme	8
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	8
3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	8
3.3. Vegetation und Nutzung	10
3.4. Leitungen und Kanäle	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. Maß der baulichen Nutzung	10
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	11
4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen	11
4.4. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	12
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	12
6.1. Erschließung	12
6.1.1. Verkehrserschließung	12
6.1.2. Ver- und Entsorgung	12
6.1.3. Brandschutz	13
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	13
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	13
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	14
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	14
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	14
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	15
7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	15
8. Flächenbilanz	15

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Im Sande II" in der Ortschaft Walbeck - 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 2 des Gesetzes 04.01.2023 (BGBl. I. Nr.6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 04.01.2023 (BGBl. I. Nr.6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.06.2022 (GVBl. LSA S.130).

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

Die Ortschaft Walbeck mit ca. 690 Einwohnern befindet sich südlich von Weferlingen an der Aller. Die Ortschaft hat im letzten Jahrzehnt deutlich an Einwohnern verloren. Zur Zeit stabilisiert sich die Einwohnerentwicklung. Im Flächennutzungsplan der Stadt Oebisfelde-Weferlingen wird die Ortschaft als Ortsteil mit mittlerem Entwicklungsrisiko eingestuft.

Westlich der Straße Im Sande befindet sich ein Grundstück, das bis 1990 als Kaserne der Grenztruppen der DDR und Kompaniestützpunkt genutzt wurde. Nach längerem Leerstand wurde die Kaserne in den Jahren 2019-2020 umfangreich umgebaut. Seit Mai 2020 wird das Gebäude als Pflegestützpunkt der ARIES Pflegedienst GmbH mit angeschlossenem betreuten Wohnen der Seniorenwohnanlage "Am Klosterberg" Walbeck genutzt. Derzeit befinden sich 28 Wohnungen im Objekt. Die Pflegestation mit insgesamt 18 Mitarbeitern wird durch den bestehenden Umfang der betreuten Plätze nicht kapazitätsgerecht ausgelastet. Es besteht das Erfordernis einer bedarfsgerechten Erweiterung der Anlage. Das vorhandene Grundstück der ehemaligen Grenzkompanie bietet für diese Erweiterung ausreichend Kapazitäten. Die vorliegende und durch eine Bauvoranfrage geprüfte Erweiterung umfasst ca. 20 geplante Wohnungen, um den Bedarf zu decken, der derzeit überwiegend mobile Angebote der Pflegestation nutzt, jedoch ein betreutes Wohnen bevorzugen würde. Die Bauvoranfrage wurde aufgrund der Zugehörigkeit der westlich des vorhandenen Gebäudes liegenden Flächen zum Außenbereich durch den Landkreis Börde negativ beschieden. Es besteht daher das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Deckung des Eigenbedarfes der Ortschaften Walbeck, Hödingen, Escherode und Schwanefeld und damit des Bereiches südlich von Weferlingen, der von Weferlingen aus nicht mehr bedarfsgerecht versorgt wird. Der Anteil der in diesem Bereich wohnenden Senioren ist sehr hoch. Für deren Bedarf stehen nicht ausreichend geeignete Wohnungen zur Verfügung. Senioren bewohnen derzeit überwiegend größere Wohnungen und

Häuser, deren Bereitstellung für jüngere Familien die Eigenentwicklung der Orte fördern könnte. Aufgrund der gestiegenen Baukosten können in zunehmenden Maß junge Familien nicht mehr die Errichtung neuer Einfamilienhäuser finanzieren, so dass die Bereitstellung von Altbauten, die in Eigenleistung saniert werden können, wieder stärker nachgefragt wird. Allgemein dient der Bebauungsplan der Befriedigung der Wohnbedürfnisse von Senioren im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Der Plan soll als Bebauungsplan nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB aufgestellt werden.

Da ein wirksamer Flächennutzungsplan für die ehemalige Gemeinde Walbeck nicht besteht, bedarf der Bebauungsplan der Genehmigung nach § 10 BauGB, soweit er vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden soll. Dies ist voraussichtlich erforderlich.

Die Bezeichnung des Bebauungsplanes wurde aufgrund der Anregung des Landkreises Börde redaktionell von Bebauungsplan 02 "Im Sande" zu Bebauungsplan "Im Sande II" geändert.

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

Gemäß § 13b BauGB können Bebauungspläne für Wohnnutzungen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² befristet bis zum 31.12.2022 im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn das Verfahren vor dem 31.12.2024 abgeschlossen wird und die Flächen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen.

Das Plangebiet umfasst mit dem vorhandenen Gebäude Im Sande 163 einen Grundstücksteil, der dem Zusammenhang der bebauten Ortslage Walbeck angehört. Daran schließen sich die westlich angrenzenden Flächen an, die Bestandteil des baulich genutzten Grundstücks der ehemaligen Grenzkompagnie waren. Sie stellen keinen Bestandteil der im Zusammenhang bebauten Ortslage dar, grenzen jedoch an die im Zusammenhang bebaute Ortslage an. Die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs.1 BauGB dem Wohnen. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden ausgeschlossen. Die Voraussetzungen für eine Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB sind somit gegeben.

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

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 10.000 m² nicht überschreiten.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.
- 4) Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

zu Punkt 1)

Der Bebauungsplan "Im Sande II" in der Ortschaft Walbeck der Stadt Oebisfelde-Weferlingen beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 4.933 m² und bleibt damit deutlich unterhalb der Schwelle von 10.000 m². Mit dem Bebauungsplan "Im Sande" besteht ein räumlicher Zusammenhang, jedoch kein sachlicher, da die Vorhaben im Bebauungsplan "Im Sande" bereits umgesetzt sind. Auch bei einer gemeinsamen Betrachtung beträgt die Grundfläche insgesamt 6.291 m² und bleibt unterhalb der Schwelle von 10.000 m².

zu Punkt 2)

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

zu Punkt 3)

Innerhalb der Gebiete, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinflusst werden können, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelenschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB.

zu Punkt 4)

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

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

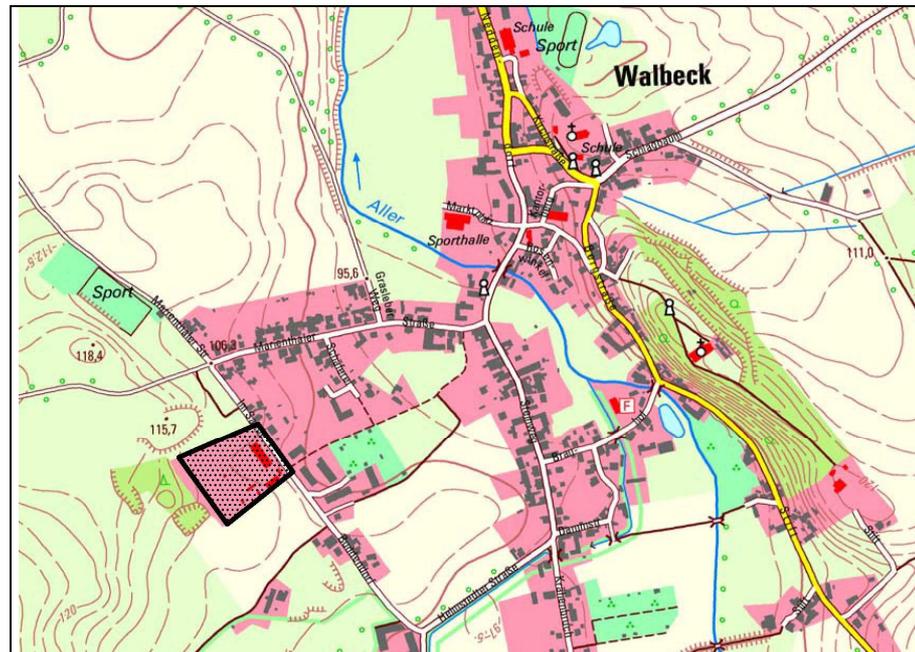
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden von der Südgrenze der Flurstücke 395 und 397
- im Osten von der Westgrenze der Flurstücke 5/3, 5/4, 5/5, 22 und 171/23
- im Süden von der Nordgrenze der Flurstücke 21/4 und 170/19
- im Westen von der Ostgrenze der Flurstücke 167/6 und 169/19

(alle Flurstücke Flur 4, Gemarkung Walbeck)

Lage des Plangebietes



[TK 10/2014] ©
LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de)/
A18/1-6022664/2011

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 6/1, 19/2, 19/4, 21/1, 21/3, 374 (teilweise) und 396 der Flur 4, Gemarkung Walbeck. Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Im Verfahren der öffentlichen Auslegung waren die Flächen der Flurstücke 167/6 und 169/19 Bestandteil des Geltungsbereiches. Diese wurden ausgegrenzt, da sie sich gemäß der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Börde im Landschaftsschutzgebiet befinden und eine bauliche Nutzung unzulässig ist.

An das Plangebiet grenzt nördlich der Bebauungsplan "Im Sande" an. Dieser setzt reine Wohngebiete fest.

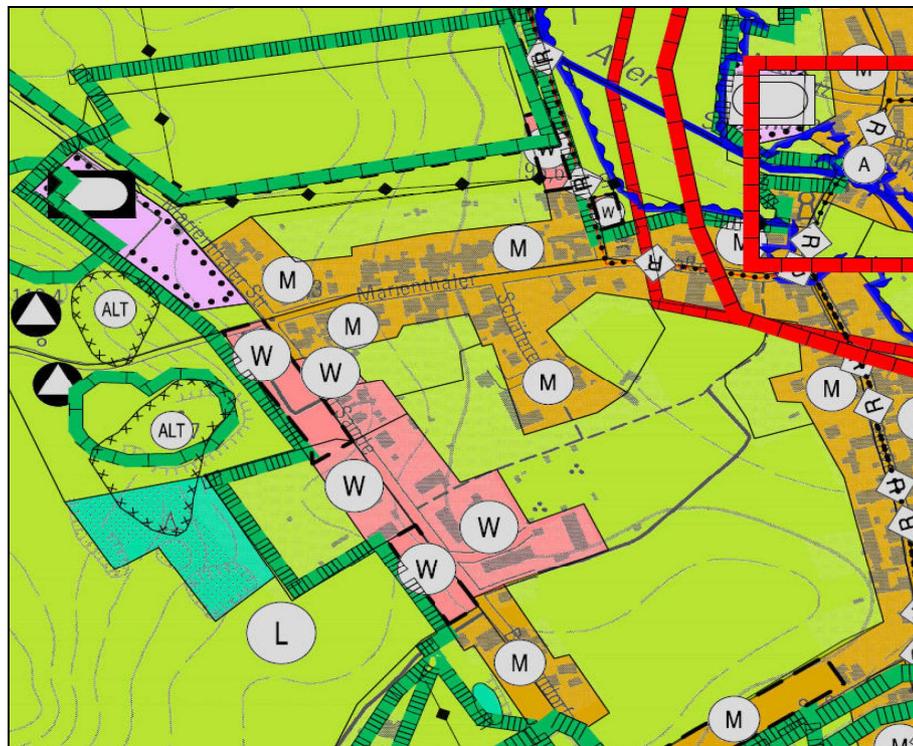
Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Norden das Wohngebiet "Im Sande" und westlich davon locker mit Gehölzen bestandene Flächen
- im Osten Wohnbebauung der Ortslage Walbeck
- im Süden Grünlandflächen
- im Westen Wald

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus dem 2. Entwurf des Flächennutzungsplan der Stadt Oebisfelde-Weferlingen



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

Für die Ortschaft Walbeck besteht bisher kein wirksamer Flächennutzungsplan. Anfang der 90er Jahre wurde ein Entwurf erarbeitet, der jedoch nicht beschlossen wurde. Maßgeblich ist daher der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Oebisfelde-Weferlingen in der Fassung des 2. Entwurfes, der bisher jedoch noch nicht wirksam geworden ist. Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Stadt Oebisfelde-Weferlingen sieht das Plangebiet teilweise als Wohnbauentwicklungsfäche für die Ortschaft Walbeck vor. Der Bebauungsplan wird nur teilweise aus dem Flächennutzungsplanentwurf entwickelt. Dies ist gemäß § 13a BauGB zulässig. Der Flächennutzungsplan ist redaktionell anzupassen.

Der Bebauungsplan soll als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt werden. Gemäß § 8 Abs.4 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen steht. Dies gilt auch bei Bestandsänderungen von Gemeinden, wie vorliegend gegeben, da die Stadt Oebisfelde - Weferlingen durch Zusammenschluss mehrerer Gemeinden im Jahre 2010 neu gebildet wurde.

Das Aufstellen eines vorzeitigen Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs.4 BauGB erfordert dringende Gründe. Diese sind vorliegend gegeben.

Der Gesetzgeber geht vom Vorliegen dringender Gründe aus, "wenn der vorzeitige Bebauungsplan erforderlich ist, um erhebliche Nachteile für die Entwicklung der Gemeinde zu vermeiden oder um die Verwirklichung eines im dringenden öffentlichen Interesse liegenden Vorhabens zu ermöglichen". (Bielenberg in: Ernst- Zinkahn- Bielenberg; BauGB Kommentar, § 8 Rn.19). Die Beurteilungsgrundlage des Entstehens eines Nachteiles für die Stadt bildet der Vergleich zwischen einer Realisierung des plangegegenständlichen Vorhabens kurzfristig vor der Aufstellung des Flächennutzungsplanes oder das Abwarten bis zum Wirksamwerden eines aufzustellenden Flächennutzungsplanes. Für die Fertigstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oebisfelde - Weferlingen ist der Zeitraum derzeit nicht konkret bestimmbar. Die Aufstellung dauert seit 2011 an.

Aus der Verzögerung der Planung entsteht für die Stadt ein erheblicher Nachteil. Der bestehende Bedarf an seniorengerechtem Wohnraum im betreuten Wohnen kann nicht gedeckt werden. Zum Bestandserhalt der vorhandenen Einrichtung des Pflegestützpunktes ist eine wirtschaftliche Betriebsgröße erforderlich, die nur bei einer Erweiterung des Angebotes an betreutem Wohnen gewährleistet werden kann. Insofern besteht ein dringender Grund, der die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes rechtfertigt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt gewahrt. Die Planung fügt sich als Erweiterung der Ortslage in das gesamtäumliche Konzept ein.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die oberste Landesentwicklungsbehörde hat festgestellt, dass der Bebauungsplan raumbedeutsam ist.

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

Für die Ortschaft Walbeck ist keine zentralörtliche Bedeutung vorgesehen. Die Planung hat sich daher am Eigenbedarf zu orientieren. Dies ist gewährleistet. Es wird eine bestehende Einrichtung erweitert, deren Bedarf sich aus dem unmittelbaren Einzugsbereich ableitet. Einrichtungen des betreuten Wohnens müssen eine wirtschaftlich, tragfähige Größe aufweisen. Die bestehende Einrichtung verfügt über einen Einzugsbereich, der die Ortschaften Eschenrode (150 Einwohner), Hörsingen (572 Einwohner), Schwanefeld (267 Einwohner) und Walbeck (690 Einwohner) umfasst. In diesem Einzugsbereich leben derzeit 1.679 Einwohner. Gemäß den Prognosen der IMMAC research besteht eine Nachfrage für betreute Wohnformen für ca. 5% bis 6% der Einwohner über 65 Jahre. Dies sind in den vorgenannten deutlich überalterten Ortschaften ca. 796 Einwohner. Hieraus ist ein Bedarf von 40 bis 48 Plätzen im betreuten Wohnen abzuleiten. Das Planvorhaben wird nach Umsetzung über 48 Plätze verfügen und deckt den Bedarf für die im Süden des Stadtgebietes von Oebisfelde-Weferlingen gelegenen Ortschaften.

In Weferlingen (2.139 Einwohner) ist eine von den ländlichen Orten im Süden des Stadtgebietes von Oebisfelde-Weferlingen abweichende Altersstruktur vorhanden. Trotz einer gegenüber den südlichen Orten höheren Einwohnerzahl leben hier nur 502 Personen im Alter über 65 Jahre. Dies ist auf die hohe Attraktivität des Ortes für jüngere Familien zurückzuführen, da in Weferlingen alle Bildungsangebote einschließlich eines Gymnasiums vorhanden sind. In Weferlingen ist für die Seniorenpflege eine Einrichtung der Altenhilfe Niederndodeleben gGmbH mit 28 Pflegeplätzen vorhanden. Diese deckt den örtlichen Mindestbedarf von Weferlingen ab. Für die Ortschaften Eschenrode (150 Einwohner), Hörsingen (572 Einwohner), Schwanefeld (267 Einwohner) und Walbeck (690 Einwohner) kann in Weferlingen kein ausreichendes Betreuungsangebot gesichert werden. Die Etablierung weiterer Einrichtungen in Weferlingen auch für den zentralörtlichen Einzugsbereich scheiterte bisher, da im nur 1,5 Kilometer von Weferlingen entfernten niedersächsischen Ort Grasleben (2.426 Einwohner) eine attraktive Einrichtung mit 127

Plätzen im ehemaligen Kurhaus in einer Parkanlage vorhanden ist. Die Stadt Oebisfelde-Weferlingen beabsichtigt daher, den Bedarf für die südlichen Orte des Einzugsbereiches des Grundzentrums Weferlingen ortsnah in Walbeck zu decken.

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich des Vorranggebietes Nr.XI des Landesentwicklungsplanes Quarzsand Walbeck/ Weferlingen. Ziel des Vorranggebietes ist der Schutz und der Abbau hochwertiger Quarzsandvorkommen für die Glasindustrie. Der Abbau der abbauwürdigen Quarzsandvorkommen im Plangebiet und dessen Umfeld ist abgeschlossen. Abbauwürdige Vorkommen befinden sich im Planbereich nicht. Westlich sind große Teile der ehemaligen Sandgruben teilrekultiviert vorhanden. Teilweise wurden diese Sandgruben als Deponie genutzt (vgl. Ausschnitt aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes). Das Plangebiet selbst wurde als Grenzkompanie baulich genutzt, da abbauwürdige Vorkommen hier nicht vorhanden waren. Aus dieser Nutzung resultieren die noch vorhandenen Befestigungen. Der Vorrang des Schutzes und des Abbaus des Quarzsandvorkommens steht somit einer Nutzung des Gebietes nicht entgegen. Die Vorrangfestlegung des Landesentwicklungsplanes ist räumlich konkretisiert in den Regionalen Entwicklungsplan 2006 übernommen worden. Hiervon ist das Plangebiet nicht betroffen. Die oberste Landesentwicklungsbehörde hat mitgeteilt, dass nach ihrer fachlichen Einschätzung 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 ca. 1,56 Hektar. Davon wurden 10.171 m² als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die Flurstücke befinden sich mit Ausnahme der öffentlichen Straße Im Sande im Besitz des Unternehmens, das das betreute Wohnen betreibt.

3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

Zur Bebaubarkeit liegen keine Untersuchungen vor. Vom tieferen Untergrund ausgehende, durch Subrosion bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind dem Landesamt für Geologie und Bergwesen im Plangebiet bisher nicht bekannt. Gemäß der digitalen geologischen Karte 1:25.000 sowie nahegelegenen Bohrungen kommen im befragten Gebiet oberflächennah glaziofluviale Sedimente (Sande, Schluffe) und im Westteil anthropogene Auffüllungen vor. Aufgrund der Auffüllungen und dessen unbekannter Bodenzusammensetzungen wird empfohlen eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN4020 bzw. DIN EN1997-2 durchführen zu lassen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand bestehen aus hydrogeologisch zu vertretenden Gründen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Von der Versickerung in Auffüllungen wird in einer ersten Einschätzung abgeraten. Die standortkonkrete Eignung (kein Eintrag wassergefährdender Stoffe) sollte nachgewiesen werden. Soweit für Bauvorhaben eine Niederschlagswasserversickerung geplant wird, muss durch entsprechende Untersuchungen des Untergrundes im Rahmen von Baugrunduntersuchungen vorab und standortkonkret nachgewiesen werden, dass die für eine Versickerung des Niederschlagswassers notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen entsprechend Arbeitsblatt DWA-A138 (wie ausreichende Lockergesteinsmächtigkeit, geeigneter kf-Wert, ausreichend tiefe Lage des Grundwasserspiegels auch in regenreichen Jahreszeiten) auf dem Baugrundstück gegeben sind. Gemäß der allgemeinen geologischen Situation stehen im Plangebiet oberflächennah Sande an, die für eine Niederschlagswasserversickerung günstig sind.

Bergbau

Das Plangebiet ist Bestandteil des Bergwerkseigentumsfeldes III-A-g-797/90/183,688 Walbeck. Gegenstand des Bergwerkseigentums ist der Bodenschatz Quarzsand. Eigentümer der Rechte sind die Quarzsand und Mahlwerke Weferlingen GmbH, die zur Quarzwerke-Gruppe gehört. Der Inhaber der Bergwerkseigentumsrechte wird im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan beteiligt. Weiterhin werden die nachfolgenden Bergbauberechtigungen berührt:

- nach den §§ 6 ff BBergG Bergwerkseigentum, Weferlingen, III-A-f-736/90/696,697,186, Quarzsande zur Herstellung von Glassanden, Quarzwerke GmbH, Kaskadenweg 40, 50226 Frechen
- Bewilligung "Braunschweig-Lüneburg IV" Nr.II-B-d-300/95. Der Bebauungsplan befindet sich über der auf Stein-, Kali-, Magnesia- und Borsalze nebst der mit diesen Salzen in der gleichen Lagerstätte auftretenden Sole erteilten Bewilligung. Inhaberin der Bergbauberechtigung ist die K+S Minerals and Agriculture GmbH. Die Bewilligung ist bis zum 31.12.2055 befristet und kann auf Antrag verlängert werden. Auf der Basis des zum Zeitpunkt der Anfrage vorliegenden Kenntnisstandes sind derzeit weder Anpassungs- noch Sicherungsmaßnahmen zum Schutz von baulichen Anlagen vor Beeinträchtigungen der Oberfläche durch die Gewinnung im Rahmen der erteilten Bewilligung vorzusehen.

Die Bergbauberechtigungen räumen den Rechtsinhabern bzw. den Eigentümern, die in den §§ 6 ff BBergG aufgeführten Rechte ein und stellen eine durch Artikel 14 GG geschützte Rechtsposition dar.

archäologische Belange

Das Plangebiet ist bisher nicht als archäologisch relevanter Standort bekannt. Auf die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale wird hingewiesen. Nach § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen.

Bodenbelastungen

Bodenbelastungen sind im Plangebiet selbst nicht bekannt. Angrenzend befand sich der ehemalige Schießstand - Altlastenverdachtsfläche Nr. 43379 "Schießstand Walbeck". Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Feststellung von Bodenbelastungen die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Börde unverzüglich zu informieren ist. Belastete Böden sind nach den gesetzlichen und verordnungsrechtlichen Regelungen zu behandeln.

Kampfmittel

Das Rechtsamt, Sachgebiet Ordnung und Sicherheit des Landkreises Börde hat für die Flurstücke 6/1, 19/2, 19/4, 21/1, 21/3, 167/6, 169/6, 374 und 396 der Flur 4 in der Gemarkung Walbeck keinen 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 sein könnten, 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.

3.3. Vegetation und Nutzung

Das Plangebiet wurde bis 1990 militärisch als Standort einer Grenzkompagnie genutzt. Aus dieser Nutzung sind Gebäude und Oberflächenbefestigungen vorhanden. Weitere Bodenbefestigungen können nicht ausgeschlossen werden, da überwiegende Teile des Plangebietes ruderalisiert sind. Aus dem Abriss von Nebengebäuden lagert im Südwesten Bauschutt. Im Westen des Plangebietes befindet sich eine Baumgruppe aus Kiefern. Insgesamt sind die Flächen anthropogen stark überprägt.

3.4. Leitungen und Kanäle

Im Straßenraum verläuft auf der Ostseite der Straße eine Trinkwasserleitung. Ein Schmutzwasserkanal ist im Bestand vorhanden.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1. Allgemeine Wohngebiete

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Diese Gebietsfestsetzung entspricht der Zielsetzung im Plangebiet neben der Pflegestation überwiegend Wohnnutzungen einzuordnen.

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 Zwecke.

Dies entspricht den Planungszielen für das Gebiet. Da das Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB für diese Flächen zur Anwendung kommen soll, wurde geprüft, ob reine Wohngebiete für den Bereich in Betracht kommen. Dies wurde verworfen, da aufgrund der Integration der Pflegestation und der damit verbundenen Anfahrten durch die Pflegedienstmitarbeiter die für reine Wohngebiete erforderliche Störungsfreiheit nicht vollständig gewährleistet werden kann.

Die Zulässigkeit der Festsetzung allgemeiner Wohngebiete im Verfahren nach § 13b BauGB wird durch die einschlägige Kommentierung (Battis / Mittschang / Reidt NVwZ 2017, 817/819) bestätigt. Die ausnahmsweise gemäß § 4 Abs.3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind nicht mit den durch § 13b BauGB verfolgten Zielstellungen vereinbar. Sie wurden gemäß § 1 Abs.6 BauNVO aus der Zulässigkeit ausgeschlossen.

4.1.2. 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 ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,4 vor. Diese ist aufgrund der Ortsrandlage im ländlichen Bereich nicht erforderlich. Für die Wohnanlage des betreuten Wohnens ist eine Grundflächenzahl von 0,3 ausreichend. Ein Gesamtversiegelungsgrad des Baugrundstücks von 45% ist hierdurch möglich.

Die Geschossigkeit wurde differenziert festgesetzt. Das vorhandene Gebäude wurde mit drei Vollgeschossen berücksichtigt. Dieses Gebäude bildet den Maßstab für die Bebauung entlang der Straße Im Sande. Um eine dem örtlichen Maßstab widersprechende weitere Aufstockung auszuschließen, wurde festgesetzt, dass oberhalb des dritten Vollgeschosses keine Wohn- und Aufenthaltsräume zulässig sind. An den dreigeschossigen Bau entlang der Straße sollen sich rückwärtig zwei- und eingeschossige Bereiche anschließen, um eine Höhenabstufung zum Außenbereich zu gewährleisten. Es wird gleichzeitig eine mögliche weitere Vergrößerung begrenzt, da dies den Eigenbedarf überschreiten würde.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe begrenzt. Die Begrenzung erfolgt für die dreigeschossigen Gebäudeteile auf 12 Meter, für die zweigeschossigen Gebäude auf 9,5 Meter und die eingeschossigen Gebäudeteile auf 7 Meter. Dies ermöglicht die Einordnung geneigter Dächer wie sie der ländlichen Siedlungsform entspricht.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wurde für das Plangebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese orientiert sich an der offenen Bauweise, da zu den Außengrenzen des Plangebietes der erforderliche Grenzabstand eingehalten wird. Aufgrund der für die Bebauung angestrebten Form ist eine Begrenzung der Gebäudelänge auf 50 Meter nicht umsetzbar. Sie soll daher entfallen.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet bei der angestrebten Bebauung nicht erforderlich.

Die überbaubaren Flächen orientieren sich an der städtebaulichen Konzeption des Vorhabenträgers. Dieser hat im Bestand hinter dem vorhandenen Gebäude einen Außenbereich mit Aufenthaltsfunktionen für die Bewohner geschaffen. Die geplanten Wohnungen sollen um diesen Bereich so angeordnet werden, dass ein geschützter Außenbereich in Form eines Innenhofes geschaffen werden kann. Dies wurde durch die festgesetzten überbaubaren Flächen aufgenommen, die sich um diesen Innenhof mit einer Bautiefe von 20 Meter erstrecken. Diese Bautiefe ermöglicht eine flexible Gebäudeanordnung.

4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen

Das Plangebiet ist über die Straße Im Sande erschlossen. Die Straße ist ortsüblich mit Asphaltdecke ausgebaut. Der Straßenraum mit einer Gesamtbreite von ca. 11 Metern umfasst neben der befestigten Straße einen breiteren Straßenraum, in dem die Medien der Ver- und Entsorgung ohne erheblichen Aufbruch der Straße verlegt werden können. Ein Gehweg ist auf der Ostseite vorhanden.

4.4. Private Grünflächen

Das vorhandene Grundstück der ehemaligen Grenzkompanie weist eine Größe auf, die durch das Vorhaben nicht vollständig ausgenutzt wird. Eine weitere Vergrößerung der Bauflächen ist nicht mit der Orientierung auf den Eigenbedarf für seniorenrechtliches Wohnen vereinbar. Die Flächen im Westen des Plangebietes werden daher als private Grünflächen festgesetzt. Sie können als Gartenanlage oder als naturnahe Aufenthaltsbereiche für die Bewohner gestaltet werden. Die vorhandenen Gehölze sollen in diese Gestaltung einbezogen werden. Da es sich hierbei um standortfremde Nadelgehölze handelt, ist ein Erhaltungsgebot für die Gehölze nicht gerechtfertigt.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Maßnahmen der Erschließung.

Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.
Für die Stadt Oebisfelde-Weferlingen entstehen somit keine Kosten.

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. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes ist über die vorhandene Straße Im Sande gesichert.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist die Heidewasser GmbH. Die Trinkwasserversorgung für das Planungsgebiet ist für den Bestand sichergestellt. Es ist eine Trinkwasserleitung in der Straße Im Sande vorhanden.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH in Helmstedt. Das Plangebiet ist an die Elektroenergieversorgung angeschlossen. Gegebenenfalls ist eine Erweiterung des Leitungsnetzes erforderlich.

Gasversorgung: Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet ist an die Gasversorgung angeschlossen.

Post / Telekom: Das Telekommunikationsnetz in Walbeck wird überwiegend durch die Deutsche Telekom Technik GmbH betrieben. Das Plangebiet ist an das Telekommunikationsnetz angeschlossen. Die vorhandenen Telekommunikationslinien durchlaufen das Plangebiet oder dienen zur Versorgung der bestehenden Bebauung und sind zurzeit ausreichend. Werden weitere Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom Technik GmbH benötigt, wird gebeten, rechtzeitig (mindestens 4 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 große Rolle. Die Beantragung eines Hausanschlusses ist telefonisch über das Bauherrenberatungsbüro oder im Internet möglich.

Darüber hinaus stellt die Stadt Oebisfelde-Weferlingen derzeit ein flächendeckendes kommunales Breitbandnetz innerhalb der Stadt Oebisfelde-Weferlingen her. Als Netzbetreiber hat die Stadt Oebisfelde-Weferlingen die DNS:Net Internet Service GmbH gebunden.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Landkreis Börde, der die Abfallentsorgung auf den Kommunalservice Landkreis Börde AöR übertragen hat. Das Plangebiet ist über die bestehende Straße durch die Müllabfuhr gut erreichbar.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Abwasserzweckverband Aller-Ohre mit Sitz in Behnsdorf. Das Flurstück 21/1 ist an die zentrale Abwasserbeseitigung des Verbandes angeschlossen. Die Errichtung der baulichen Anlage setzt eine Vereinigung der Grundstücke bzw. die Eintragung von Vereinigungsbaukosten auf dem Grundstück für die hinterliegenden derzeit nicht erschlossenen Grundstücke voraus. Soweit weitere Abstimmungen erforderlich werden, finden diese im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens statt.

Oberflächenentwässerung: Träger der Niederschlagswasserabführung für alle Grundstücke, die nicht öffentliche Straßen sind, ist der Abwasserzweckverband Aller-Ohre mit Sitz in Behnsdorf. Das Niederschlagswasser des Plangebietes soll im Gebiet zur Versickerung gebracht werden. Hierfür stehen im Westen des Plangebietes ausreichend Flächen zur Verfügung.

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschutz eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 405 und damit für die kleine Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschutzes erfolgt durch einen unterirdischen Löschwasserbehälter, der sich auf dem Grundstück des Plangebietes befindet. An der Kreuzung Marienthaler Straße / Im Sande ist weiterhin ein Unterflurhydrant an einer Versorgungsleitung DN100 vorhanden.

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

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

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 i.V.m. § 13b BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 BauGB. § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes 02 "Im Sande" in der Ortschaft Walbeck der Stadt Oebisfelde-Weferlingen ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB gilt bis zu einer Grundfläche von 10.000 m², dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs.3 Satz 1-4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 10.000 m² suspendiert. Dies gilt befristet bis zum 31.12.2024 auch für Bebauungspläne für Wohnbebauung, die an den Innenbereich angrenzen und eine

Grundfläche von weniger als 10.000 m² aufweisen soweit der Aufstellungsbeschluss vor dem 31.12.2022 gefasst wird.

Dem Entfall der Eingriffsregelung ist nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen wären. Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange ist auch im Verfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich. Vorliegend handelt es sich um einen Konversionsstandort aus einer ehemaligen militärischen Nutzung. Dem Anliegen des Schutzes von Natur und Landschaft wird durch die Wahl des Standortes Rechnung getragen.

Belange des Artenschutzes

Belange des Artenschutzes sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erkennbar betroffen. Die im Plangebiet vorhandenen Nadelgehölze weisen eine eingeschränkte Eignung als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für die Avifauna auf. Im räumlichen Zusammenhang sind jedoch ausreichend alternative Möglichkeiten gegeben, so dass diese Funktion durch andere Gehölze erfüllt werden kann. Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Beseitigung der Gehölze nicht erforderlich.

Bei einer Beseitigung der Bäume im Zeitraum zwischen dem 01.Oktober und dem 28.Februar stehen keine Belange des Artenschutzes entgegen.

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 durchschnittlich eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als reines 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 des Landkreises Börde 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 erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus. Es ist nicht erkennbar erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt.

7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Im Sande II" in der Ortschaft Walbeck steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung – insbesondere für die Bedarfsgruppe der Senioren - im Vordergrund. Die Belange des Schutzes von Boden, Natur und Landschaft werden durch die Ausdehnung des Siedlungsbereiches und die Bodenversiegelungen nur gering beeinträchtigt. Die Böden sind anthropogen stark überprägt. Insgesamt rechtfertigen die Belange der Befriedigung der Wohnbedürfnisse die verbleibenden Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

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

8. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	15.623 m ²
• allgemeine Wohngebiete	10.171 m ²
• Straßenverkehrsflächen	1.154 m ²
• private Grünflächen	4.298 m ²

Stadt Oebisfelde-Weferlingen, Februar 2023