

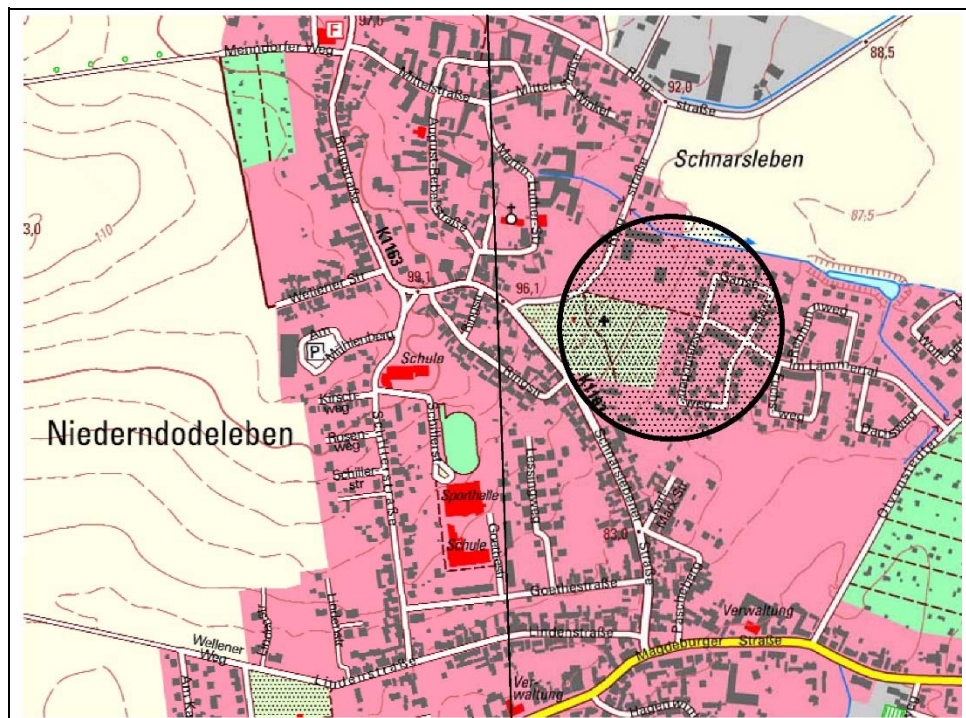


# Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde

Landkreis Börde

## 1.Änderung Bebauungsplan Nr. 21-2 Wohngebiet "Im Lämmertal" in der Ortschaft Niederndodeleben im Verfahren nach § 13 BauGB

Satzung – Januar 2020



Lage: [TK10 / 05/2016] © LVerGeoLSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)) 18/1-6007867/2011

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

**Begründung der Festsetzungen der 1.Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 21-2 Wohngebiet "Im Lämmertal"  
in der Ortschaft Niederndodeleben - Gemeinde Hohe Börde**

**Inhaltsverzeichnis**

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes	3
2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
3. Bestandsaufnahme	5
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand	5
4. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes	5
5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	6
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	6
6.1. Erschließung	6
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	7
7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange	7
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	8
9. Flächenbilanz	8

## 1. Rechtsgrundlagen

Der Änderung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- 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 das Gesetz vom 05.04.2019 (GVBl. LSA S.66).

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

## 2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes

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

Der Bebauungsplan Nr. 2 Wohngebiet "Im Lämmertal" in der Ortschaft Niederndodeleben der Gemeinde Hohe Börde wurde in den Jahren 1992 / 1993 aufgestellt. Das Plangebiet wurde durch die Gemeinde erschlossen und vollständig bebaut. Das Planverfahren wurde jedoch nicht durch öffentliche Bekanntmachung im Jahre 1994 abgeschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde im Bereich der Niederschlagswasserrückhaltung nochmals angepasst. Aufgrund des fehlenden Nachweises der Bekanntmachung aus dem Jahr 1994 wurde der Bebauungsplan am 03.06.2004 neu ausgefertigt und am 11.06.2004 bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist somit rechtsverbindlich.

Das Plangebiet umfasst neben den Baugebieten einen Grünbereich im Norden entlang eines Grabens, der das Gebiet im Nordosten quert. Eine weitere schmale, öffentliche Grünfläche schließt das Baugebiet nach Westen gegenüber dem Friedhof und einem gemischt genutztem Grundstück ab. Die öffentliche Grünfläche hat eine Breite von 5 bis 9 Metern und ist nicht durch Wege erschlossen. Sie grenzt an die Gartenseite der Baugrundstücke an. Zur Minimierung des Pflegeaufwandes öffentlicher Anlagen wurde die Fläche bisher durch die Anlieger mit genutzt und gepflegt. Die Gemeinde hat daher das Erfordernis zur öffentlichen Widmung der Flächen am Westrand des Gebietes geprüft und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass für das Baugebiet Im Lämmertal im Bereich des querenden Grabens ausreichend öffentliche Grünflächen zur Verfügung stehen. Über den Olivenstedter Weg besteht in kurzer Entfernung der Zugang zur offenen Landschaft, so dass für die Erholungsfunktion kein weiterer Bedarf an einer öffentlichen Widmung der Flächen am Westrand des Gebietes besteht. Die Gemeinde hat daher beschlossen, die Widmung der Fläche im Bebauungsplan zu ändern und eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten festzusetzen.

In diesem Zusammenhang wurde auch das Erfordernis der Vorhaltung des am Gebietsrand gelegenen Stückes des Kaninchenweges geprüft. Die Fläche sollte ursprünglich eine Bebauung des Ostteils des angrenzenden Flurstücks ermöglichen. Auf dieser Fläche hat sich die derzeitige Gartennutzung so verfestigt, dass ein Bedarf an einer weiteren Erschließung nicht erkennbar ist. Die Fläche soll als Grundstücksteil dem südlich angrenzenden Wohngrundstück zugeordnet und veräußert werden. Die Fläche kann für Stellplätze genutzt werden. Auf der Fläche befinden sich Leitungen des Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverbandes (WWAZ), dem hierfür Leitungsrechte einzuräumen sind.

---

## 1.Änderung Bebauungsplan Nr. 21-2 Wohngebiet "Im Lämmertal" in der Ortschaft Niederndodeleben - Gemeinde Hohe Börde

---

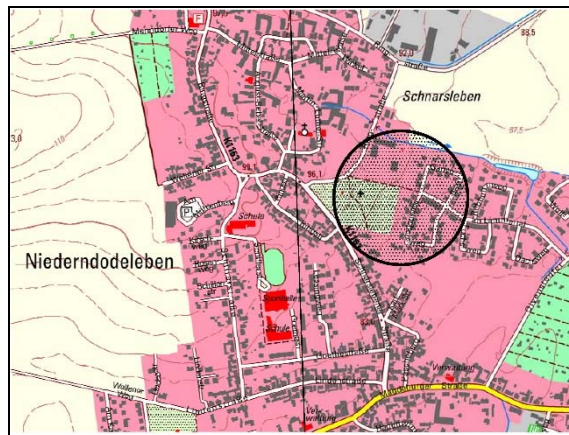
Die Änderung dient der Verminderung von Aufwendungen der Gemeinde Hohe Börde durch die Unterhaltung nicht benötigter öffentlicher Flächen. Die Wirtschaftlichkeit der gemeindlichen Haushaltsführung ist ein öffentlicher Belang, der die 1.Änderung des Bebauungsplanes erfordert. Gefördert werden gleichzeitig die Belange der angrenzenden Grundstückseigentümer, die die Flächen erwerben können.

Die Änderung des Bebauungsplanes berührt nicht die Grundzüge des Bebauungsplanes. Die Flächen sind vor und nach der Änderung Grünflächen, die gärtnerisch gestaltet sind, geändert wird die öffentliche Widmung in eine private Widmung. Die Änderung des Bebauungsplanes wird daher im Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

### 2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes umfasst Teilflächen der Flurstücke 210/42 und 215/5, die Flurstücke 211/34, 211/61 und 212/3 der Flur 7, Gemarkung Niederndodeleben.

Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.



[TK 10 / 05/2016] © LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)  
18/1-6007867/2011

### 2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die Änderung des Bebauungsplanes betrifft nicht die aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Grundzüge der Bodennutzung.

### 2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die 1.Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Die vorgenommenen und unter Punkt 4 der Begründung erläuterten Änderungen des Planinhaltes haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange der Raumordnung und Landesplanung. Gemäß dem Runderlass des Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr vom 01.11.2018 (24-20002-01) gehört die vorliegende Änderung nicht zu den raumbedeutsamen Planungen, für die eine landesplanerische Abstimmung mit der obersten Landesentwicklungsbehörde erforderlich ist.

### **3. Bestandsaufnahme**

#### **3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand**

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 1.493 m<sup>2</sup>. Die Fläche ist derzeit als öffentliche Grünfläche, teilweise als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

#### Kampfmittel

Für die Flurstücke konnte keine Belastung mit Kampfmitteln oder Resten davon festgestellt werden. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdengreifenden Maßnahmen nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Einzel- oder Zufallsfunde können allerdings nie ausgeschlossen werden. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nicht 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.

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

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst:

1. die Änderung der Widmung der am Westrand des Plangebietes festgesetzten Grünflächen von öffentlichen Grünflächen in private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Garten,
2. die Änderung einer für die Erschließung nicht benötigten Teilfläche des Kaninchenweges als Wohnbaufläche und deren Einbeziehung nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die südlich angrenzende Fläche des reinen Wohngebietes (Baugrundstück Kaninchenweg 13) sowie die Festsetzung von Flächen die mit Leitungsrechten zu Gunsten des Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverbandes (WWAZ) zu belasten sind.

#### Begründung

zu 1.

Die Ziele der Umwidmung der Fläche wurden unter Punkt 2.1. der Begründung dargestellt. Für die öffentliche Widmung der Fläche besteht kein Bedarf, so dass die Teilflächen den angrenzenden Wohngrundstücken als private Grünflächen überlassen werden können, wie dies örtlich bereits praktiziert wird. Im Baugebiet und auf angrenzenden Flächen der offenen Landschaft bestehen ausreichend Flächen für die wohnungsnahe Erholung.

zu 2.

Das Endgrundstück des Kaninchenweges nach Westen bis zum Flurstück 305/212 hat sich nicht als notwendig erwiesen. Die Erschließungsanlage wurde nur bis zum Grundstück Kaninchenweg 13 hergestellt. Die westlich der Zufahrt verbleibende Fläche ist nicht als Straße ausgebaut und als Erschließungsanlage nicht erforderlich. Auf ihr befinden sich Anlagen des Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverbandes (WWAZ) zur Wasserversorgung und Schmutzwasserkanalisation. Die Fläche wurde in eine reine Wohngebietsfläche geändert. Sie soll im Zusammenhang mit dem südlich gelegenen Grundstück Kaninchenweg 13 genutzt werden und wurde daher bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung diesem angeglichen. Auf der Fläche können Stellplätze errichtet werden. Die Leitungen und Kanäle, die der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband innerhalb der bisher öffentlich gewidmeten Fläche errichtet hat, sind durch Eintragung von Leitungsrechten zu sichern.

## **5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten**

Die Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes erfordert keine zusätzlichen Erschließungskosten. Die Finanzierung der Planänderung erfolgt über den Verkauf der Grundstücke.

## **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 für das Plangebiet gewährleistet werden.

#### Verkehrerschließung

Die Belange der Verkehrerschließung sind durch die Änderung nicht betroffen.

#### Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung mit Energie und Telekommunikationsleitungen sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht erkennbar betroffen.

Auf einer Teilfläche, die in ein reines Wohngebiet umgewandelt werden soll, befindet sich ein Schmutzwasserkanal DN200 Stz einschließlich Schacht und eine Trinkwasserleitung DN80 PE-HD und einem Endhydranten des Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverbandes (WWAZ) sowie der Schmutz- und Trinkwasseranschluss des Grundstücks Kaninchenweg 13. Die vom Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband mitgeteilte Schutzstreifenfläche wurde als Fläche, die mit Leitungsrechten zu belasten ist, in der Planzeichnung festgesetzt. In diesem Schutzstreifen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet sowie Anpflanzungen, wie zum Beispiel Bäume, vorgenommen werden. Der Bau einer Garage ist in diesem Bereich nicht möglich. Sollte ein Verkauf der Teilfläche an den Grundstückseigentümer Kaninchenweg 13 erfolgen, ist eine grundbuchrechtliche Sicherung des Schmutzwasserkanals und der Trinkwasserleitung zugunsten des Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverbandes erforderlich.

#### Belange der wohnungsnahen Erholung

Die Belange der wohnungsnahen Erholung sind durch den Entfall der Grünflächen nicht erheblich betroffen. Trotz der öffentlichen Widmung der Flächen sind sie derzeit nicht zugänglich und haben für die öffentliche Erholung keine Bedeutung.

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

Die vorliegende Änderung ist nicht mit einer Veränderung des derzeitigen Zustandes der Flächen verbunden. Die Flächen sind und bleiben Grünflächen, die als Gärten genutzt werden. Die untere Naturschutzbehörde wies darauf hin, dass die Flächen bisher zur Kompensation von Eingriffen dienen würden und diese Funktion zukünftig entfalle. Nach Prüfung der Unterlagen ist festzustellen, dass im Plangebiet ausschließlich die Grabenfreilegung und die Grabenrandbereiche und die am Südrand festgesetzte Pflanzfläche zur Kompensation von Eingriffen herangezogen wurden und somit die betroffene Fläche keine Kompensationsfunktionen erfüllt. Ihre Änderung ist damit ohne externe Kompensation möglich. Weiterhin wird eine Verkehrsfläche in eine Wohnbaufläche geändert. Hiermit sind keine Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft verbunden. Kompensationsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich. Artenschutzrechtliche Belange sind nicht erkennbar betroffen.

### Belange des Gewässerschutzes

Im Plangebiet geht es um die Reinhaltung des Grundwassers. Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorranggebiete für Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als hoch eingestuft. Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf das Grundwasser.

### Belange der Abfallbeseitigung

Belange der Abfallbeseitigung sind durch die Änderung nicht betroffen.

### Belange der Luftreinhaltung

Belange der Luftreinhaltung sind durch die Änderung nicht betroffen.

### Belange des Immissionsschutzes

Belange des Immissionsschutzes sind durch die Änderung nicht betroffen.

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

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Dazu gehören:

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes wurde den Bürgern Gelegenheit gegeben, Anregungen vorzutragen.

Durch einen Bürger wurde eine Stellungnahme zu Teilflächen der Flurstücke 402 und 210/42 der Flur 7, Gemarkung Niederndodeleben abgegeben. Diese Teilflächen werden derzeit durch die Anwohner des Gänseweg Nr.16 bis 20 als Garten genutzt. Anhand von georeferenzierten Luftbilder wurde festgestellt, dass die Bürger neben dem gemeindlichen Grundstück Teile des Flurstücks 402 in ihre Gartennutzung einbezogen haben. Auf welcher Rechtsgrundlage dies erfolgt ist, entzieht sich der Kenntnis der Gemeinde. Die Flächen befinden sich außerhalb des Geltungs-

bereiches des Bebauungsplanes. Aus ihrer möglichen Veräußerung durch den Grundstückseigentümer des Flurstücks 402 resultiert kein Änderungserfordernis für den Bebauungsplan. Es bleibt dem Grundeigentümer überlassen, ob er diese an die derzeitigen Gartennutzer veräußert. Eine Abhängigkeit der gemeindlichen Entscheidung zur Veräußerung der Grundstücke vom Sachverhalt des Erwerbs der außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelegenen Teilflächen des Flurstücks 402 ist nicht gegeben, da die gemeindliche Fläche auch ohne den Erwerb von Teilflächen des Flurstücks 402 die Baugrundstücke Gänseweg 16 - 20 sachgerecht arrondieren würde. Die Durchsetzung geordneter Verhältnisse für die Teilflächen des Flurstücks 402 (Verkauf an die Nutzer oder Räumung) obliegt dem Grundstückseigentümer.

## 8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.21-2 Wohngebiet "Im Lämmertal" in der Ortschaft Niederndodeleben stehen die Belange der Begrenzung der Bereitstellung öffentlicher Flächen nach dem festgestellten städtebaulichen Bedarf im Vordergrund. Eine wirtschaftliche Haushaltsführung der Gemeinde erfordert, dass sich öffentliche Ausgaben für die Pflege und Unterhaltung von Flächen am notwendigen Bedarf orientieren.

Eine erhebliche Beeinträchtigung anderer betroffener Belange, die die Änderung des Bebauungsplanes unvertretbar erscheinen lassen, sind nicht erkennbar.

## 9. Flächenbilanz

	<u>Fläche</u>
Fläche des Änderungsbereiches	1.493 m <sup>2</sup>
• reine Wohngebiete	79 m <sup>2</sup>
• private Grünflächen	1.414 m <sup>2</sup>

Gemeinde Hohe Börde, Januar 2019