

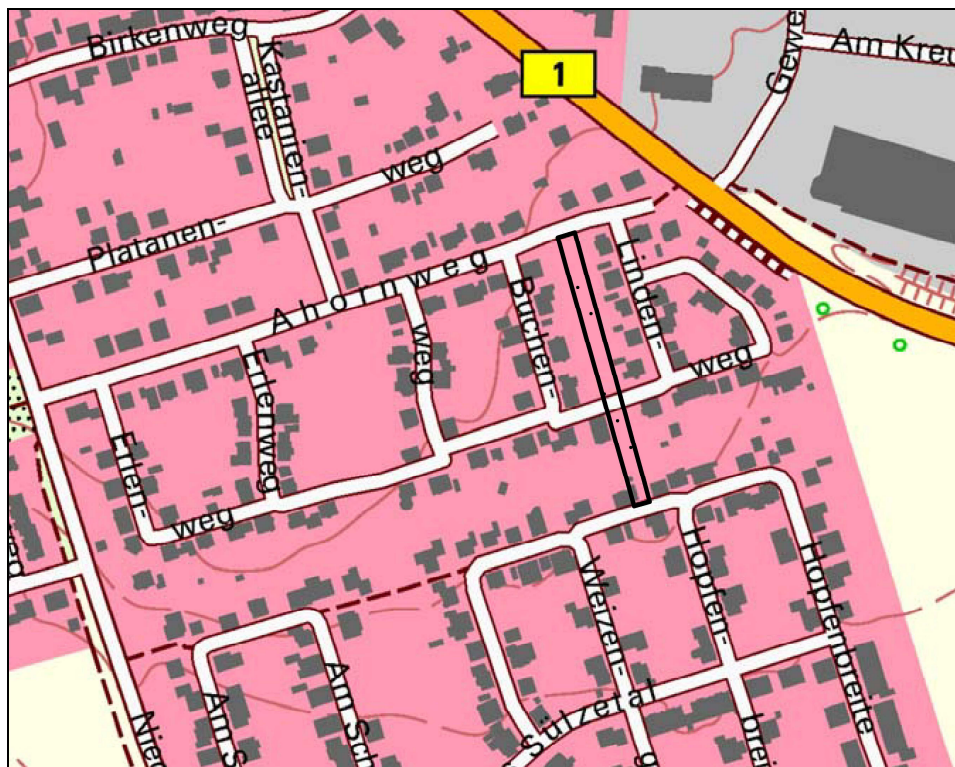


## Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde

Landkreis Börde

**1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.14-4/1 "Wohngebiet II"  
und 3.Änderung des Bebauungsplanes Nr.14-10 "Wohngebiet  
Am Schnarsleber Weg" in der Ortschaft Irxleben  
im Verfahren nach § 13a BauGB**

**Abschrift der Urschrift**



Lage: [TK10 / 10/2018] © LVermGeoLSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)) 18/1-6007867/2011

**Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jacqueline Funke  
39167 Irxleben, Abendstr. 14a / E-Mail: [Funke.Stadtplanung@web.de](mailto:Funke.Stadtplanung@web.de)**

**Begründung der Festsetzungen**  
**1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.14-4/1 "Wohngebiet II" und**  
**3.Änderung des Bebauungsplanes Nr.14-10 "Wohngebiet Am**  
**Schnarsleber Weg" in der Ortschaft Irxleben - Gemeinde Hohe Börde**

**Inhaltsverzeichnis**

	Seite
1.      Rechtsgrundlagen	3
2.      Voraussetzungen für die Änderung der Bebauungspläne	3
2.1.   Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung der Bebauungspläne	3
2.2.   Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Änderung der Bebauungspläne	4
2.3.   Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	5
2.4.   Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.5.   Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
3.      Bestandsaufnahme	6
3.1.   Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand	6
3.2.   Boden	6
4.      Begründung der wesentlichen Änderungen des Vorhaben- und Erschließungs- planes	7
5.      Durchführung der Änderungen der Bebauungspläne Maßnahmen-Kosten	7
6.      Auswirkungen der Änderung der Bebauungspläne auf öffentliche Belange	7
6.1.   Erschließung	7
6.2.   Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschafts- pflege	8
7.      Auswirkungen der Änderung der Bebauungspläne auf private Belange	9
8.      Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	9
9.      Flächenbilanz	9

## **1. Rechtsgrundlagen**

Der Änderung 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 2 des Gesetzes vom 16.05.2024 (GVBl. LSA S.128)

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

## **2. Voraussetzungen für die Änderung der Bebauungspläne**

### **2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung der Bebauungspläne**

Der Bebauungsplan Nr.4/1 (neu Nr.14-4/1) der zum Zeitpunkt der Aufstellung selbständigen Gemeinde Irxleben wurde in den Jahren 1991/1992 aufgestellt und trat mit öffentlicher Bekanntmachung am 02.07.1992 in Kraft. Eine Änderung erfolgte bisher nicht.

Der Bebauungsplan Nr.10 (neu Nr.14-10) "Wohngebiet Am Schnarsleber Weg" wurde in den Jahren 1993/1994 aufgestellt und trat mit öffentlicher Bekanntmachung am 16.01.1995 in Kraft. Der Bebauungsplan wurde bisher in 2 Verfahren geändert. Die 2.Änderung des Bebauungsplanes trat am 26.04.2020 in Kraft. In dieser Fassung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung der Bebauungspläne befand sich im Osten des Bebauungsplanes Nr.14-4/1 "Wohngebiet II" und im Nordosten des Bebauungsplanes Nr.14-10 "Wohngebiet Am Schnarsleber Weg" eine Pappelreihe, mit zum Zeitpunkt der Planaufstellung ausgewachsenen, aber noch vitalen Bäumen, die erhalten und in die Planung einbezogen werden sollte. Hierfür wurde eine Grünfläche in einer Breite von ca. 5 Meter festgesetzt. Die Unterhaltung der Großbäume konnte privaten Grundstückseigentümern nicht zugemutet werden. Die Fläche wurde daher als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Aufgrund fortschreitender Bruchschäden der Pappeln mussten die Bäume zur Gefahrenabwehr im Jahr 2005 beseitigt werden. Die Grünfläche wurde nicht neu bepflanzt, da sich inzwischen in den Gärten ausreichend Grün entwickelt hatte. Als öffentliche Grünfläche erfüllt der Bereich keine Funktion mehr, da im Plangebiet zentral eine öffentliche Grünfläche vorhanden ist, in die ein Spielplatz integriert wurde. Die ehemals mit Pappeln bestandene Fläche wurde in den letzten Jahren überwiegend durch die anliegenden Grundeigentümer gepflegt, da eine öffentliche Nutzung nicht erfolgte.

Ein großer Teil der Anlieger möchte die Flächen zur Vergrößerung der Gartengrundstücke erwerben. Die Gemeinde Hohe Börde hat das Anliegen geprüft. Da die Funktion als öffentliche Grünfläche zur Erhaltung der Pappelreihe entfallen ist, wurde eingeschätzt, dass eine Veräußerung an die anliegenden Grundstückseigentümer eine städtebaulich geordnete Lösung darstellt und die Unterhaltung der Flächen hierdurch abschließend geregelt werden kann. Dies gewährleistet eine städtebaulich geordnete Entwicklung und begründet das Erfordernis die Bebauungspläne zu ändern.

Die Gemeinde Hohe Börde hat einen städtebaulichen Vertrag mit den begünstigten Grundeigentümern geschlossen, der die Übernahme der im Zusammenhang mit der Planänderung entstehenden Kosten beinhaltet.

## **2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Änderung der Bebauungspläne**

Als Bebauungspläne der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung im Innenbereich oder sonstigen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Die Änderungen dienen der Innenentwicklung. Sie erfüllen damit die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB.

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

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m<sup>2</sup> bis 70.000 m<sup>2</sup> ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu § 13a BauGB durchzuführen.
- 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)

Die 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.14-4/1 "Wohngebiet II" und 3.Änderung des Bebauungsplanes Nr.14-10 "Wohngebiet Am Schnarsleber Weg" in der Ortschaft Irxleben in der Gemeinde Hohe Börde beinhalten keine baulich nutzbaren Grundflächen. Dieses Kriterium wird somit eingehalten.

zu Punkt 2)

Die Bebauungspläne setzen im Bereich der Änderungen private Grünflächen fest. Die der Aufstellung der Planänderungen zugrunde liegenden Vorhaben sind nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

zu Punkt 3)

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

zu Punkt 4)

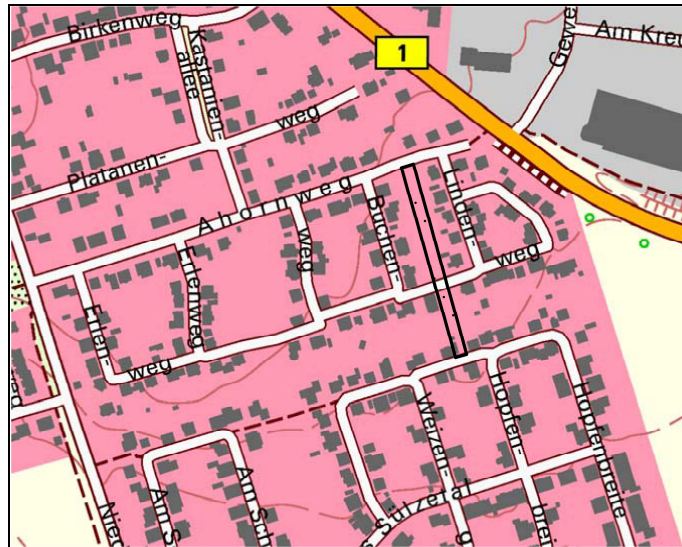
Im Umfeld der Änderungsbereiche befinden sich keine Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG sind somit nicht zu beachten.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a BauGB sind somit gegeben. Mit Beschluss vom 04.06.2024 hat die Gemeinde die Aufstellung der Planänderungen im Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

### 2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.14-4/1 "Wohngebiet II" und der 3.Änderung des Bebauungsplanes Nr.14-10 "Wohngebiet Am Schnarsleber Weg" in der Ortschaft Irxleben umfasst die bisher festgesetzten öffentlichen Grünflächen auf den Flurstücken 458/34 und 36/130 der Flur 3, Gemarkung Irxleben.

Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.



[TK10/ 02/2018] © LVermGeoLSA  
([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/))/  
A 18/1-6007867/2011

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Südgrenze des Ahornweges (Flurstück 485/34)
- im Osten durch die Westgrenze der Flurstücke 464/34, 463/34, 462/34, 461/34, 460/34, 472/34, 34/8, 36/129, 36/128
- im Süden von der Nordgrenze der Hopfenbreite (Flurstück 36/203)
- im Westen von der Ostgrenze der Flurstücke 36/141, 36/142, 457/34, 450/34, 455/34, 454/34, 453/34, 452/34 und 451/34

(Flur 3, Gemarkung Irxleben)

Die Änderungsbereiche werden vollständig von den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr.14-4/1 "Wohngebiet II" und Nr.14-10 "Wohngebiet Am Schnarsleber Weg" in den bisher rechtsverbindlichen Fassungen umgrenzt.

### 2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Änderung der Bebauungspläne berührt nicht die im Flächennutzungsplan darzustellenden Grundzüge der Bodennutzung.

### 2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Änderung der Bebauungspläne 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. Die Planänderung fällt aufgrund der Einstufung als Planänderung unter die Regelungen des Runderlasses des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr vom 01.11.2018. Die Abgabe der landesplanerischen Stellungnahme erfolgte durch die untere Landesplanungsbehörde.

### **3. Bestandsaufnahme**

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

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.14-4/1 "Wohngebiet II" und 3.Änderung des Bebauungsplanes Nr.14-10 "Wohngebiet Am Schnarsleber Weg" in der Ortschaft Irxleben beträgt insgesamt 926 m<sup>2</sup>. Die Fläche ist im Bestand eine Grünfläche.

#### **3.2. Boden**

Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch Subrosion bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind im Plangebiet nicht bekannt.

Der Baugrund im Bereich des Vorhabens wird in seiner natürlichen Ausprägung durch Löss über Sand und Geschiebemergel geprägt. Die Böden sind jedoch anthropogen stark verändert. Da die Planänderungen keine Bauvorhaben vorbereiten, sind weitere Aussagen zum Boden nicht erforderlich.

##### archäologische Belange

Das Plangebiet ist bisher nicht als archäologische Fundstätte bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 9 Abs.3 DenkmSchG LSA Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).

##### Kampfmittel

Für die Flurstücke des Plangebietes wurde durch den Landkreis Börde kein Verdacht auf Kampfmittel festgestellt. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen.

Einzel- oder Zufallsfunde können nie ausgeschlossen werden. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nicht auszuschließen ist, 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.

##### Bergbau

Das geplante Vorhaben liegt innerhalb der Bergbauberechtigung "Aller". Es wurde durch das Landesamt für Geologie und Bergwesen eine Erlaubnis gemäß § 7 BbergG (Nr. I-B-c-137/2023) zur Aufsuchung bergfreier Bodenschätze erteilt. Die bergrechtliche Erlaubnis beinhaltet derzeit nur das Recht der Aufsuchung, das heißt der Feststellung von abbauwürdigen Lagerstätten durch den Inhaber der Erlaubnis. Berücksichtigungserfordernisse für die Bauleitplanung resultieren hieraus nicht. Deshalb ist eine Beteiligung des Unternehmens als Träger öffentlicher Belange nicht erforderlich.

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

Die Änderungen der Bebauungspläne umfasst die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten auf den ehemals festgesetzten öffentlichen Grünflächen im Umfang von 909 m<sup>2</sup>.

##### Begründung:

Der wesentliche Grund für die Festsetzung der Flächen als öffentliche Grünflächen zur Erhaltung der vorhandenen Großbäume (Pappeln) ist entfallen. Die Pappeln hatten im Jahr 2005 das zu erwartende Lebensalter erreicht und verkahlten zunehmend. Die mangelnde Vitalität führte zu Windbrüchen und zur Gefährdung auf den angrenzenden Grundstücken. Zur Gefahrenabwehr war daher die Beseitigung der Pappeln erforderlich. Mit der Beseitigung der Pappeln entfiel das Erfordernis zur Festsetzung der öffentlichen Grünfläche zum Erhalt der Bäume. Die Flächen sollen an die Anlieger zur Vergrößerung der privaten Gärten veräußert werden. Eine private Gartennutzung ermöglicht sowohl die Erhaltung vorhandener Gehölze, die sich inzwischen auf der Fläche entwickelt haben, als auch eine Gartennutzung mit Beeten, Gewächshäusern und Obstbäumen.

#### **5. Durchführung der Änderung der Bebauungspläne, Maßnahmen - Kosten**

Die Durchführung der Änderung der Bebauungspläne erfordert keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen. Die Finanzierung der Planänderungen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

#### **6. Auswirkungen der Änderung der Bebauungspläne 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 (Grundsatz).

Dies ist für das Plangebiet auch nach der Änderung gewährleistet.

##### Verkehrserschließung

Die Belange der Verkehrserschließung sind von der Änderung der Bebauungspläne nicht betroffen.

#### Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung sind durch die Änderung nicht betroffen.

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

Die Änderung der Bebauungspläne hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB).

Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>, 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 20.000 m<sup>2</sup> suspendiert.

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.

Die Flächen im Bereich der Planänderungen bleiben Grünflächen, auch wenn sie privat genutzt werden können. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist hiermit nicht verbunden.

#### Belange des Artenschutzes

Der Schutz der Tiere und Lebensstandorte ist im Umfeld der Bauarbeiten in der Brut- und Fortpflanzungszeit (01.03. bis 30.09.) nach § 39 BNatSchG zu gewährleisten. Die Beseitigung von Gehölzen hat außerhalb dieser Zeiten zu erfolgen.

#### 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 der Bebauungspläne 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 der Änderung der Bebauungspläne war der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Eine erhebliche Beeinträchtigung privater Belange ist durch die Planänderung nicht erkennbar.

## **8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange**

Bei der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.14-4/1 "Wohngebiet II" und 3.Änderung des Bebauungsplanes Nr.14-10 "Wohngebiet Am Schnarsleber Weg" in der Ortschaft Irxleben stehen die Belange einer geordneten Nutzung und Pflege des Plangebietes im Vordergrund. Die Belange von Boden, Natur und Landschaft werden nicht erheblich beeinträchtigt.

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

## **9. Flächenbilanz**

	<u>Flächen in der bisher wirksamen Fassung</u>	<u>Flächen in der Fassung der Änderung</u>
Gesamtfläche	926 m <sup>2</sup>	926 m <sup>2</sup>
- private Grünflächen	0 m <sup>2</sup>	909 m <sup>2</sup>
- öffentliche Grünflächen	909 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg	17 m <sup>2</sup>	17 m <sup>2</sup>

Gemeinde Hohe Börde, Dezember 2024

gez. A.Burger

Burger  
Bürgermeister