



**1. Änderung der Satzung der Stadt Oebisfelde - Weferlingen über die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage und die Einbeziehung von Teilflächen der Flurstücke 1018 und 1019 der Flur 1, Gemarkung Döhren in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Döhren**  
**Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung Döhren "Bahnhofstraße"**

Satzung – Januar 2023



Auszug aus der topographischen Karte, Ortslage Döhren, Stadt Oebisfelde - Weferlingen [TK10 11/2015]©LVerGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/A18/1-6022664/2011

**Begründung zur 1.Änderung der Satzung der Stadt Oebisfelde - Weferlingen über die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage und die Einbeziehung von Teilflächen der Flurstücke 1018 und 1019 der Flur 1, Gemarkung Döhren in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Döhren**  
**- Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung Döhren "Bahnhofstraße" -**

## **Inhaltsverzeichnis**

	Seite
0.        Rechtsgrundlage	3
1.        Allgemeines	3
1.1.     Allgemeine Ziele der Einbeziehungssatzung, Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2.     Abgrenzung des Änderungsbereiches	4
1.3.     Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
1.4.     Bodenverhältnisse	5
2.        Begründung der Änderung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen	6
3.        Auswirkungen der Änderung der Einbeziehungssatzung auf öffentliche Belange	6
3.1.     Erschließung	6
4.        Auswirkungen der Änderung der Einbeziehungssatzung auf Umweltbelange – Umweltverträglichkeit -	6
4.1.     Belange des Umweltschutzes	6
4.2.     Naturschutz und Landschaftspflege	7
5.        Auswirkungen der Änderung der Einbeziehungssatzung auf private Belange	9
6.        Flächenbilanz	9

## **0. Rechtsgrundlagen**

Der Änderung der Satzung liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 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 vom 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.

## **1. Allgemeines**

Die 1.Änderung der Satzung der Stadt Oebisfelde - Weferlingen über die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage und die Einbeziehung von Teilflächen der Flurstücke 1018 und 1019 der Flur 1 der Gemarkung Döhren in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Döhren wird auf der Rechtsgrundlage der §§ 34 Abs.4 Nr.1 und 3 sowie Abs.5 und 6 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs.1 und 6 BauGB sowie § 13 Abs.2 Nr.2 und 3 BauGB und § 10 Abs.3 BauGB aufgestellt. Die bisher rechtsverbindliche Fassung der Satzung trat mit öffentlicher Bekanntmachung vom 27.09.2018 in Kraft.

### **1.1. Allgemeine Ziele der Einbeziehungssatzung, Räumlicher Geltungsbereich**

Der Ortsteil Döhren befindet sich im Westen der Stadt Oebisfelde - Weferlingen unmittelbar angrenzend an die Landesgrenze zu Niedersachsen an der Landesstraße L 42. Der Ortsteil mit ca. 200 Einwohnern bildet eine zusammenhängende, geordnete Siedlung, an die im Osten der Standort des ehemaligen Flachswerkes angrenzt. Das Flachswerk wurde in den 90er Jahren des 20.Jahrhunderts geschlossen. Die Fläche liegt brach oder wird von Speditionen nachgenutzt. Am Flachswerk befand sich der Bahnhof Döhren, der im Rahmen der deutschen Teilung geschlossenen Eisenbahnstrecke Helmstedt – Oebisfelde. Aus dieser Zeit stammt die Straßenbezeichnung Bahnhofstraße. Zwischen der Ortslage und dem Flachswerk befinden sich südlich der Bahnhofstraße (Landesstraße L 42) und nördlich des Gartenweges bisher noch unbebaute Flächen, die auf einer Tiefe von 30 Meter von der Straßenbegrenzungslinie der Bahnhofstraße durch die Satzung über die Einbeziehung von Teilflächen der Flurstücke 1018 und 1019 der Flur 1, Gemarkung Döhren bereits in den Innenbereich einbezogen wurden und entsprechend der Prägung der näheren Umgebung bebaubar sind. Südlich schließt sich an den Bereich bis zum Gartenweg eine Fläche an, die für Maßnahmen festgesetzt wurde, die der Kompensation der Eingriffe durch die Einbeziehung der nördlichen Teilflächen der Flurstücke dienen. Diese Maßnahmenfläche sollte als mesophiles Grünland entwickelt werden.

Im Rahmen der Umsetzung wurde festgestellt, dass die Wahl der Fläche hierfür ungünstig ist. Die Nachfrage nach Grundstücken in Döhren orientiert sich auf große Grundstücke mit entsprechenden Freibereichen, deren Gestaltung als mesophiles Grünland mit nicht gewünschten Nutzungsbeschränkungen verbunden ist, die die Umsetzung der Festsetzung in Frage stellt. Die Kompensationsmaßnahme soll daher im Rahmen der 1.Änderung der Satzung auf andere

Flächen verlagert werden, um die Flächen als private Gartenflächen den Wohngrundstücken zuzuordnen zu können.

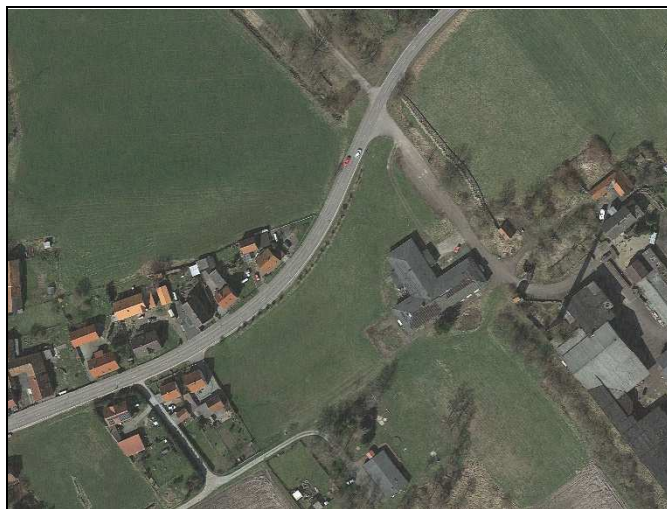
Der Änderungsbereich umfasst die südlichen Teilflächen der Flurstücke 1018 und 1019 (Flur 1, Gemarkung Döhren) zwischen der Grundstückstiefe von 30 Meter gemessen von der Straßengrenzlinie und dem Gartenweg. Die bisherige Festsetzung behindert die Umsetzung der Satzung, die der Bereitstellung von Wohnbauflächen für den Eigenbedarf von Döhren dienen soll. Die Änderung ist somit städtebaulich erforderlich.

## 1.2. Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 3.043 m<sup>2</sup>. Der Bereich umfasst:

Gemarkung Döhren, Flur 1, Flurstücke 1018 und 1019 (teilweise)

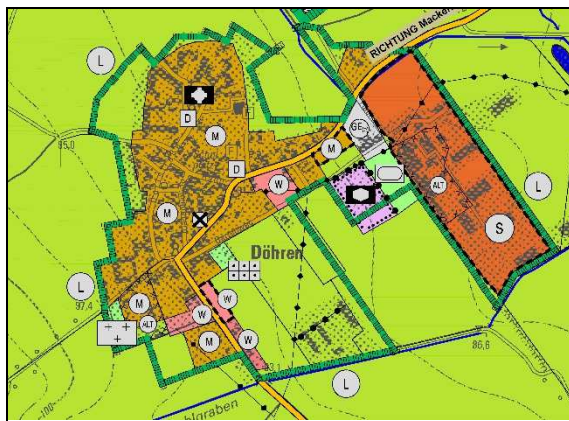
Er schließt östlich an die Gärten des Grundstücks Bahnhofstraße 6 an und reicht bis zur Grenze des Gebäudes Bahnhofstraße 6a. Es handelt sich um eine von anderen Nutzungen umgebene, solitäre Grünlandfläche.



Luftbild Döhren, Flur 1

[DOP / 09/2017] © LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/  
A 18/1-6022664/2011

## 1.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Für die Stadt Oebisfelde-Weferlingen befindet sich derzeit ein neuer Flächennutzungsplan im Aufstellungsverfahren. Im 2. Entwurf des Flächennutzungsplanes ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da die Änderung eine private Grünfläche festsetzt, sind erhebliche Konflikte mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt -Oebisfelde-Weferlingen nicht festzustellen.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan  
[TK10 1996] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A 18/1-6022664/2011

Die Ziele der Raumordnung sind durch die Änderung der Kompensationsmaßnahme nicht betroffen. Das Vorhaben ist dem Eigenbedarf zu zuordnen. Das Planvorhaben fällt als Einbeziehungssatzung unter die Regelungen des Rd.Erl. des MLV vom 01.11.2018. Die landesplanerische Stellungnahme ist danach durch die untere Landesplanungsbehörde abzugeben.

#### **1.4. Bodenverhältnisse**

##### Versickerungsbedingungen

Nach dem Bodenatlas Sachsen-Anhalt stehen an der Oberfläche bzw. oberflächennah überwiegend lehmige Schichten an (Salmtieflehm-Braunerden), die für die Versickerung des Niederschlagswassers nur eingeschränkt geeignet sind. Nach Archivdaten des Landesamtes für Geologie und Bergwesen kann die Verbreitung mächtiger, gering versickerungsfähiger Sedimente bestätigt werden. Durch eine entsprechende Untersuchung des Untergrundes, eventuell im Rahmen der Baugrunduntersuchung, sollte vorab standortkonkret geprüft werden, ob die für eine Versickerung des Regenwassers notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen entsprechend Arbeitsblatt DWA-A138 im Plangebiet gegeben sind. Da im Plangebiet große Grundstücke für die Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung stehen, kann davon ausgegangen werden, dass eine Versickerung auch bei ungünstigen Bodenverhältnissen grundsätzlich möglich ist.

##### Kampfmittel

Der Fachdienst Recht, Ordnung und Kommunalaufsicht, SG Gefahrenabwehr des Landkreises Börde hat die Unterlagen im Rahmen der Aufstellung der Satzung geprüft. Auf der Grundlage der zu dieser Flur und zu diesen Flurstücken vorliegenden Belastungskarten konnte keine Belastung mit Kampfmitteln oder Resten davon festgestellt werden. 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 sind jedoch niemals ganz auszuschließen. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie ganz 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.

##### Leitungen

Das Plangebiet wird von der Bahnhofstraße aus durch eine Telekommunikationsleitung zum ehemaligen Kindergarten gequert. Auf die Leitung wird hingewiesen. Gegebenenfalls erforderliche Umverlegungen sind mit dem Leitungseigentümer, der Deutschen Telekom Technik GmbH abzustimmen.

##### archäologische Belange

Die Fläche ist bisher nicht als archäologischer Relevanzbereich bekannt. Auf die gesetzlichen Bestimmungen wird hingewiesen. Nach § 9 Abs.3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) 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).

## **2. Begründung der Änderung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen**

Die Nachfrage nach Wohngrundstücken in Döhren bezieht sich auf größere Grundstücke, die für die an der Bahnhofstraße gelegene Bebauung auch größere Gärten nach Süden ermöglicht. Diese Zielsetzung soll durch die Änderung der Einbeziehungssatzung umgesetzt werden. Die südlichen Grundstücksteile zum Gartenweg, die den Abstand von 30 Meter zur Straße überschreiten, werden als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Garten festgesetzt. Im Rahmen dieser Zweckbestimmung ist auf den Flächen eine gärtnerische Nutzung, die Einfriedung und die Errichtung von Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung Garten entsprechen, zulässig. Dies sind zum Beispiel Gewächshäuser, Geräteschuppen, Swimmingpools etc.. Die Fläche ist hierfür in den Innenbereich einzubeziehen. Hierdurch können die Flächen ihre Funktion für die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft nicht mehr erfüllen. Über einen städtebaulichen Vertrag wird eine externe Kompensation gesichert.

## **3. Auswirkungen der Änderung der Einbeziehungssatzung auf öffentliche Belange**

### **3.1. Erschließung**

Die Belange der Erschließung sind durch die Änderung nicht betroffen. Dies betrifft die Verkehrserschließung die Belange der Ver- und Entsorgung.

## **4. Auswirkungen der Änderung der Einbeziehungssatzung auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit -**

Die Änderung der Einbeziehungssatzung hat die folgenden Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB).

### **4.1. Belange des Umweltschutzes**

Die Belange des Umweltschutzes umfassen in diesem Zusammenhang

- die Reinhaltung der Gewässer
- die Abfallbeseitigung
- die Luftreinhaltung und
- die Lärmbekämpfung.

(vgl. Schmidt-Abmann in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 1 RdNr.250)

#### Reinhaltung der Gewässer

Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern oder des Grundwassers ist durch die geplante Nutzung nicht zu erwarten.

#### Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss des Grundstückes an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Börde gewährleistet. Sonderabfälle, die die Kommunalservice Landkreis Börde AöR nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind nicht zu erwarten.

#### Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch Luftschadstoffe ist nicht zu erwarten.

#### Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Das Plangebiet befindet sich südlich der Landesstraße L 42 am Ortsausgang von Döhren. Die Gebäude können so errichtet werden, dass schutzwürdige Räume zur lärmabgewandten Seite nach Süden orientiert werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen kann hierdurch vermieden werden.

### **4.2. Naturschutz und Landschaftspflege**

Die Einbeziehungssatzung in der geänderten Fassung muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Satzungen gemäß § 34 Abs.4 BauGB sind nicht umweltprüfungspflichtig. Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und die Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB ist anzuwenden. Die Änderung verursacht einen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch den Entfall der in der Satzung festgesetzten Kompensation.

#### Anwendung der Eingriffsregelung

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.

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. Der Bewertung wurde das konkrete Planvorhaben des Antragstellers zu Grunde gelegt.

<b>Ausgangszustand des Änderungsbereiches</b>	<b>Wertpunkte</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wert</b>
- mesophiles Grünland	16	3.043 m <sup>2</sup>	48.688
<b>Planzustand</b>			
- Garten gestalteter Bereich (AKB)	6	3.043 m <sup>2</sup>	18.258
<b>verbleibender Eingriff</b>			30.430

Die Kompensation ist auf zwei derzeit intensiv genutzten Grünlandflächen südöstlich des Plangebietes nördlich und südlich des Gartenweges und auf einem inzwischen brach gefallenem ehemaligen Wochenendhausgrundstück am Ortseingang vorgesehen. Die Fläche südlich des Gartenweges auf den Flurstücken 474/233 und 915 wird als Intensivgrünland maschinell bewirtschaftet. Auf der Fläche nördlich angrenzend an den Gartenweg wird intensiv Pferdehaltung betrieben. Als Kompensationsmaßnahme ist eine Nutzungsextensivierung zu mesophilem

Grünland vorgesehen. Hierdurch erfolgt eine Aufwertung der Fläche. Die Fläche des ehemaligen Wochenendhausgrundstücks umfasst einen Bungalow mit 50 m<sup>2</sup> Fläche und Gartenland. Der Bungalow ist abzubauen und die Fläche zu einem Gebüsch trocken-warmer Standorte zu entwickeln.

Ausgangszustand der geplanten Kompensationsflächen	Wertpunkte	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wert
- Flurstücke 474/233 und 915 Intensivgrünland (GI)	10	2.961 m <sup>2</sup>	29.610
- Flurstück 785 Garten mit Bungalow	6 0	870 m <sup>2</sup> 50 m <sup>2</sup>	5.220 0
- Flurstück 1006, 1009, 1019 (Teilflächen südlich des Gebäudes) Einzelbaum (HEX) Intensivgrünland (GI)	12 10	30 m <sup>2</sup> 591 m <sup>2</sup>	360 5.910
		4.502 m <sup>2</sup>	41.100
<b>Planzustand</b>			
- Flurstücke 474/233 und 915 mesophiles Grünland (GMA)	16	2.961 m <sup>2</sup>	47.376
- Flurstück 785 Gebüsch frischer Standorte mit heimischen Arten (HYA)	16	920 m <sup>2</sup>	14.720
- Flurstück 1006, 1009, 1019 (Teilflächen südlich des Gebäudes) mesophiles Grünland (GMA)	16	621 m <sup>2</sup>	9.936
		4.502 m <sup>2</sup>	72.032
<b>Aufwertung</b>			30.932



Luftbild Döhren  
Kompensationsflächen  
auf den Flurstücken  
474/233, 915, 1006 und  
785

[DOP / 09/2017] ©  
LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.sachsen-  
anhalt.de)/  
A 18/1-6022664/2011



Durch die externe Kompensation auf den Flurstücken 474/233, 915, 1006, 1009, 1019 (Teilflächen nördlich des Gartenweges) und 785 kann das durch die Satzungsänderung entstehende Defizit vollständig kompensiert werden.

#### Arten- und Biotopschutz

Im Bereich, der als private Gartenflächen genutzt werden soll, ist der Biotoptyp Intensivgrünland vorhanden. Gemäß § 44 Abs.5 Satz 1 BNatSchG gelten im Geltungsbereich von Bebauungsplänen und Satzungen sowie für Vorhaben nach § 34 BauGB die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsgebote für besonders geschützte Arten nur in Bezug auf die nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten.

Die Flora im Plangebiet weist keine Besonderheiten auf. Nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten sind nicht vorzufinden. Bezüglich der Fauna stellt sich das Plangebiet als dem Siedlungsbereich angehörige Fläche dar, die den Störwirkungen durch angrenzende Nutzungen ausgesetzt ist. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden keine nach Gemeinschaftsrecht geschützten Tierarten vorgefunden.

Die Inanspruchnahme sollte außerhalb der Brut- und Setzzeiten zu beginnen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können hierdurch vermieden werden.

#### **5. Auswirkungen der Änderung der Einbeziehungssatzung auf private Belange**

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

- 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.

Erhebliche, unter den gegebenen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen nicht hinnehmbare Beeinträchtigungen privater Belange sind durch die Satzung jedoch nicht gegeben.

#### **6. Flächenbilanz**

Größe des Änderungsbereiches	3.043 m <sup>2</sup>
Fläche der externen Kompensationsmaßnahmen	4.502 m <sup>2</sup>

Stadt Oebisfelde-Weferlingen, Januar 2023