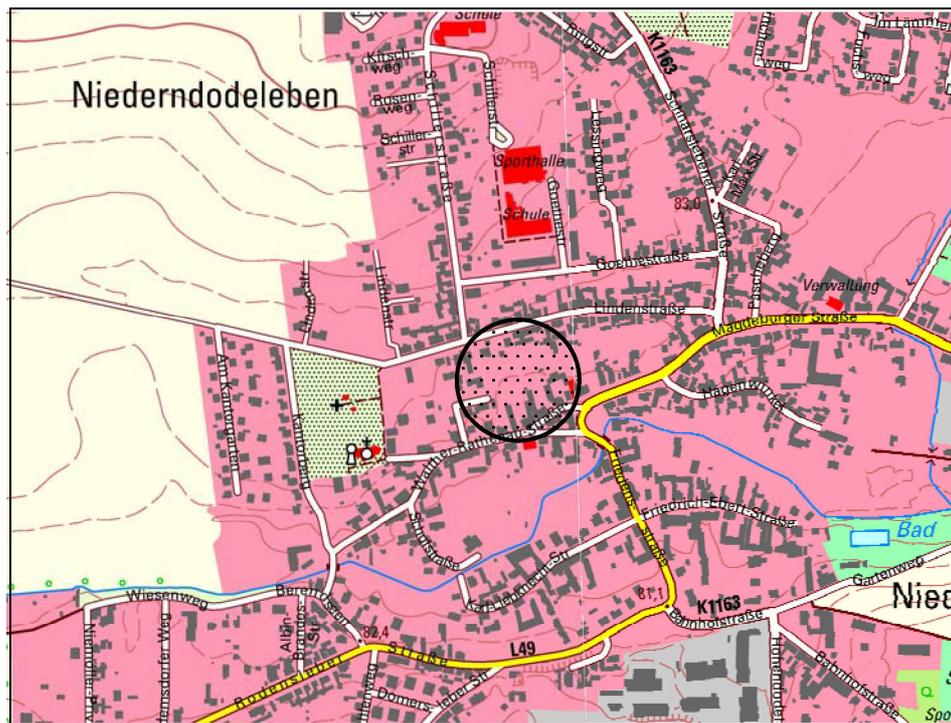




## Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde Landkreis Börde

### Bebauungsplan Nr.21-15 "Walther-Rathenau-Straße II" in der Ortschaft Niederndodeleben im Verfahren nach § 13a BauGB

Entwurf – März 2024



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

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

## Inhaltsverzeichnis

|   | Seite |
|---|-------|
| 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          | 4     |
| 2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan  | 5     |
| 2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung  | 6     |
| 3. Bestandsaufnahme   | 6     |
| 3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur   | 6     |
| 3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen, Entwässerung  | 6     |
| 3.3. Nutzungen, Gehölze   | 7     |
| 4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes  | 7     |
| 4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung  | 7     |
| 4.1.1. Allgemeine Wohngebiete   | 7     |
| 4.1.2. Maß der baulichen Nutzung  | 8     |
| 4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche  | 8     |
| 4.3. Straßenverkehrsflächen   | 8     |
| 4.4. Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Garten   | 9     |
| 5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten   | 9     |
| 6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange   | 9     |
| 6.1. Erschließung   | 9     |
| 6.1.1. Verkehrserschließung   | 9     |
| 6.1.2. Ver- und Entsorgung  | 9     |
| 6.1.3. Brandschutz  | 10    |
| 6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege  | 10    |
| 6.2.1. Belange von Natur und Landschaft   | 10    |
| 6.2.2. Belange des Gewässerschutzes   | 11    |
| 6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung  | 11    |
| 6.2.4. Belange der Luftreinhaltung  | 11    |
| 6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung   | 12    |
| 7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange   | 12    |
| 8. Flächenbilanz  | 12    |

## **Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.21-15 "Walther-Rathenau-Straße II" in der Ortschaft Niederndodeleben Gemeinde Hohe Börde**

### **1. Rechtsgrundlagen**

Dem Bebauungsplan 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 vom 03.07.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 21.04.2023 (GVBl. LSA S.209).

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**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.21-15 "Walther-Rathenau-Straße II" befindet sich in städtebaulich integrierter Lage in Niederndodeleben im historischen Ortskern. Es umfasst die Grundstücke Walther-Rathenau-Straße Nr.3, 4, 9 und 11. Benachbart wurde der Bebauungsplan "Walther-Rathenau-Straße / Magdeburger Straße" aufgestellt, um den Innenbereich weiter zu verdichten. Westlich angrenzend sind bereits Einfamilienhäuser im Rahmen einer Verdichtung des Innenbereiches entstanden. Das Plangebiet stellt zwischen diesen Bereichen die letzte Fläche dar, die nicht optimal genutzt werden kann. Ursprünglich reichten die Hofanlagen der Walther-Rathenau-Straße bis in eine Tiefe von ca. 50 Meter von der Straße. Daran schlossen sich nach Norden Gärten an. Die Hofanlagen Walther-Rathenau-Straße Nr.4, 9 und 11 sind nur noch teilweise vorhanden. Die ehemals den Hof nach Norden abschließenden Scheunen sind nur noch als Ruinen vorhanden oder wurden abgebrochen. Hierdurch besteht die Möglichkeit für eine weitere Verdichtung des Innenbereiches. Im Rahmen von Bauvoranfragen wurden die Flächen durch den Landkreis Börde als Außenbereich im Innenbereich eingestuft. Zur Verdichtung des Siedlungsbereiches ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Die nähere Umgebung des Plangebietes wird im Bestand fast ausschließlich durch Wohnnutzungen geprägt. Das Gebiet wird von der Walther-Rathenau-Straße erschlossen.

Der Bedarf an Baugrundstücken in Niederndodeleben wurde im Rahmen der Bearbeitung des Flächennutzungsplanes ermittelt. Der Bebauungsplan dient dem Eigenbedarf der Ortschaft Niederndodeleben.

Allgemein dient die Planung der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Der Plan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

## **2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Innenbereich dienen. Diese Voraussetzungen sind im Plangebiet gegeben.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsbereiches der Ortschaft Niederndodeleben. Die geplante Nutzung ist eine Nachverdichtung im Innenbereich. Sie entspricht somit den Zielen der Förderung der Innenentwicklung der Gemeinden.

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)

Der Bebauungsplan beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 1.560 m<sup>2</sup> und bleibt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup>.

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Die der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Vorhaben der überwiegenden 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 Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB.

zu Punkt 4)

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a BauGB sind somit gegeben. Mit Beschluss des Gemeinderates Hohe Börde wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB festgelegt.

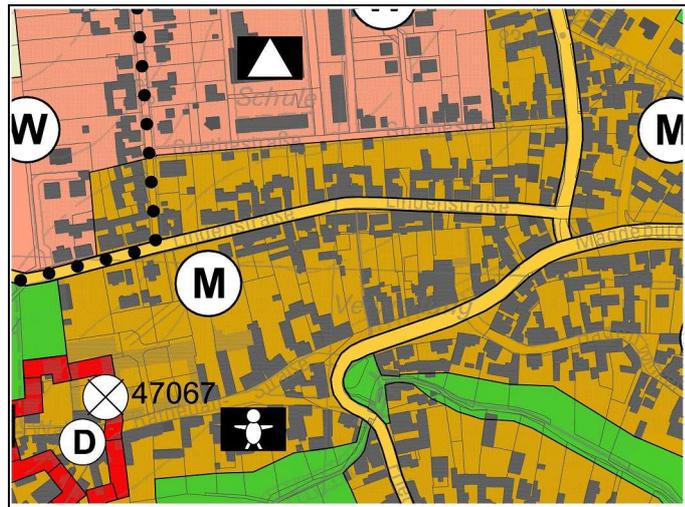
## **2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne**

Das Gebiet wird begrenzt durch:

- im Norden durch die Südgrenze des Flurstücks 151/1 und deren geradlinige Verlängerung nach Westen, die West- und Südgrenze des Flurstücks 1754, die Süd- und Ostgrenze des Flurstücks 1755 und die Südgrenze des Flurstücks 389/152
- im Osten durch die Westgrenze der Flurstücke 387/151 und 388/151



Ausschnitt aus dem Flächen-  
nutzungsplan der Gemeinde Hohe  
Börde (Ortschaft Niederndodeleben)



[ALK/TK10/ 02/2012] © LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/  
A 18/1-6007867/2011

## 2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erkennbar betroffen. Der Bebauungsplan ist gemäß einer vorläufigen planerischen Einschätzung nicht raumbedeutsam. Die Einschätzung über die Raumbedeutsamkeit trifft die Oberste Landesentwicklungsbehörde im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg vom 28.06.2006 dokumentiert.

Das Plangebiet dient dem Eigenbedarf der Ortschaft Niederndodeleben. Die Nachnutzung innerörtlicher Siedlungsflächen entspricht dem landesplanerischen Ziel des Bodenschutzes.

## 3. Bestandsaufnahme

### 3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 8.852 m<sup>2</sup>. Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Die Walther-Rathenau-Straße ist eine öffentlich gewidmete Straße.

### 3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen, Entwässerung

Für den Bebauungsplan ist die Tragfähigkeit des Bodens in Bezug auf die geplante Nutzung relevant. Gemäß der allgemeinen geologischen Situation stehen bei natürlichem Bodenaufbau im Plangebiet oberflächlich Geschiebemergel an. Die natürlichen Bodenverhältnisse sind jedoch durch anthropogene Einflüsse stark verändert.

Die Umgebung des Plangebietes ist bebaut. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Böden eine für die geplante Nutzung ausreichende Tragfähigkeit aufweisen. Für Bauvorhaben wird zur genaueren Erkundung der Tragfähigkeit ein Baugrundgutachten empfohlen.

### Wasser

Das Niederschlagswasser versickert derzeit nur teilweise im Plangebiet. Aufgrund der nur gering durchlässigen Bodenoberschichten sind die Bedingungen zur Versickerung des Niederschlagswassers ungünstig. Um Vernässungsprobleme und Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit zu vermeiden, wird empfohlen, vorab (z.B. im Rahmen der Baugrunduntersuchung) standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes entsprechend Arbeitsblatt DWA-A138 durchzuführen.

## **3.3. Nutzungen, Gehölze**

### Nutzungen

Im Süden des Plangebietes befinden sich die Gebäude Walther-Rathenau-Straße Nr.3, 4, 9 und 11, die als Wohngebäude genutzt werden. Die Gebäude weisen mit Ausnahme der Walther-Rathenau-Straße 11 zwei Vollgeschosse auf. Sie bilden den dörflichen Maßstab bestimmenden Charakter. Das Gebäude Walther-Rathenau-Straße 11 weist drei Vollgeschosse mit Flachdach über dem 3.Geschoss auf. Es bildet eine Ausnahme in der überwiegend ein- bis zweigeschossigen Bebauung. Der Norden des Plangebietes war ehemals mit landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut, die vor längerer Zeit abgebrochen wurden. Danach diente der Bereich als Gartenfläche, inzwischen liegt er teilweise brach.

### Gehölze

Im Plangebiet sind nur innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen Gehölze aus der Gartennutzung vorhanden, die durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.

## **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 überwiegend Wohnnutzungen einzuordnen. Die Festsetzung erfolgte als allgemeines Wohngebiet und nicht als reines Wohngebiet, um im Rahmen der Wohnnutzung nichtstörende gewerbliche Nutzungen zulassen zu können (zum Beispiel Praxen, Büros).

In allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs.2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zweck

Dies entspricht den Planungszielen für das Gebiet. Von den ausnahmsweise gemäß § 4 Abs.3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind hingegen nicht alle im Plangebiet städtebaulich verträglich. So sollen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen werden. Gartenbaubetriebe mit ihrem Flächenbedarf eignen sich nicht für den innerörtlich in Niederndodeleben befindlichen Standort. Tankstellen sind im Wohngebiet nicht mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Einordnung eines ruhigen Wohngebietes vereinbar. Diese beiden Nutzungen 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 und der Geschossigkeit festgesetzt.

Für allgemeine Wohngebiete sieht die Baunutzungsverordnung eine Grundflächenzahl von 0,4 vor. Dies entspricht der Prägung der näheren Umgebung und ermöglicht die angestrebte maßvolle Verdichtung.

Die Geschossigkeit wurde allgemein auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht der im Plangebiet und dessen Umgebung vorhandenen Prägung und ermöglicht eine Bebauung mit Gebäuden in der derzeit bevorzugten zweigeschossigen Bauweise. Dementsprechend wurde die Geschossflächenzahl mit dem Doppelten der Grundflächenzahl festgesetzt. Nichtvollgeschosse sind gemäß § 20 Abs.3 BauNVO nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.

Abweichend von der generellen Zulässigkeit einer zweigeschossigen Bebauung wurden für das vorhandene dreigeschossige Gebäude Walther-Rathenau-Straße 11 ausnahmsweise drei Geschosse zugelassen. Dies wurde als Ausnahme festgesetzt, da das Gebäude nicht maßstabsbestimmend für die Zulässigkeit in der näheren Umgebung bewertet werden soll.

Der festgesetzte Mindestunterschied von Traufhöhe und Firsthöhe von 1,5 Meter soll die Aufbringung von geneigten Dächern auf die Gebäude entsprechend der angestrebten sich in die dörfliche Umgebung einfügenden Gestaltung sichern, wie dies auch bei den Bestandsobjekten gegeben ist. Als Traufhöhe ist hierbei der Schnittpunkt von Dachhaut und Außenfassade anzunehmen. Der Mindestunterschied von 1,5 Meter erfordert bei einer Gebäudetiefe von ca. 10 Metern eine Dachneigung von mindestens ca. 15 Grad. Neue Gebäude mit Flachdächern sind auf Grundlage dieser Festsetzung nicht zulässig. Für das vorhandene dreigeschossige Gebäude gilt ein Bestandsschutz.

#### 4.2. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Eine Bauweise wurde für das Plangebiet nicht festgesetzt. Entlang der Walther-Rathenau-Straße ist eine geschlossene Bauweise vorhanden, die beibehalten werden soll. Dies wurde durch Baulinien entlang der Straßenkante gesichert. Die Baulinie entlang der Walther-Rathenau-Straße sichert auch die Aufnahme der vorhandenen Bauflucht entlang der Straße. Im rückwärtigen Bereich wird eine offene Bauweise angestrebt. Die überbaubaren Flächen halten einen Abstand von 3 Metern zur Grundstücksgrenze bzw. zu den privaten Grünflächen ein, die den bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestabständen entspricht.

#### 4.3. **Straßenverkehrsflächen**

Das Plangebiet ist über die Walther-Rathenau-Straße an das Straßenhauptnetz angeschlossen. Insoweit eine weitere Erschließung im Plangebiet erfolgen soll, ist diese privatrechtlich zu vereinbaren. Die Walther-Rathenau-Straße wurde auf einer Breite von 3 Meter in den Geltungsbereich einbezogen, um die Voraussetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs.-1 BauGB zu gewährleisten.

#### **4.4. Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Garten**

Der Grundeigentümer des Grundstücks Walther-Rathenau-Straße 9 beabsichtigt seinen Garten im Norden des Flurstücks 2463 weiterhin gärtnerisch zu nutzen und hat an einer Bebauung kein Interesse. Um eine zu starke Verdichtung des Bereiches zu vermeiden, wurde die Fläche bestandsorientiert als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten festgesetzt. Sie soll damit als Freifläche erhalten bleiben.

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

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Maßnahmen. Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

### **6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange**

#### **6.1. Erschließung**

Die Belange

- des Verkehrs (§ 1 Abs.6 Nr.9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs.6 Nr.8d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs.6 Nr.8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr.7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz).

Dies kann gewährleistet werden.

##### 6.1.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes ist durch die bestehenden Verkehrsflächen der Walther-Rathenau-Straße gesichert. Bei der Parzellierung der Grundstücke ist die weitere Zuwegung privatrechtlich zu sichern.

##### 6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). In der Walther-Rathenau-Straße sind Versorgungsleitungen vorhanden, an die die neuen Gebäude angeschlossen werden können. Die Abstimmungen hierzu erfolgen im Rahmen privatrechtlicher Erschließungen oder im Bauantragsverfahren.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Das Plangebiet ist an die Elektroenergieversorgung angeschlossen. In der Walther-Rathenau-Straße sind Versorgungsleitungen vorhanden, an die die neuen Gebäude angeschlossen werden sollen. Die Abstimmungen hierzu erfolgen im Bauantragsverfahren.

Post / Telekom: Telekommunikationsnetze werden in Niederndodeleben durch die Deutsche Glasfaser, die Deutsche Telekom Technik GmbH und die MDDSL betrieben. Das Plangebiet kann an die Telekommunikationsnetze angeschlossen werden. Die Abstimmungen erfolgen im Rahmen der privatrechtlichen Erschließung oder im Bauantragsverfahren.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Das Plangebiet ist an der Walther-Rathenau-Straße durch die Müllabfuhr gut erreichbar.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Plangebiet kann an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Die Anschlussvarianten werden im Zuge des Antragsverfahrens beim WWAZ abgestimmt.

Oberflächenentwässerung: Träger der Regenwasserabführung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Niederschlagswasser ist möglichst auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu versickern und zu belassen. Sollte eine Versickerung in dem erforderlichen Umfang nicht möglich sein, sind mit dem WWAZ entsprechende Anschlussvarianten abzustimmen.

### 6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschutz eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die kleine Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschutzes ist über das Trinkwasserversorgungsnetz gesichert.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen 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 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 Nr.21-15 "Walther-Rathenau-Straße II" in der Ortschaft Niederndodeleben der Gemeinde Hohe Börde ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

### 6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

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. Hintergrund dieser gesetzlichen Regelung ist die Förderung der Innenentwicklung von Städten durch Nachnutzung von Brachflächen in den Orten

bevor eine Entwicklung in den Außenbereich erfolgt. Damit soll der Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden und der Schutz der Bodenfunktion gefördert werden.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den vorstehenden Ausführungen. Durch die Inanspruchnahme eines Grundstückes im Siedlungsbereich der Ortschaft Niederndodeleben erfolgt eine maßvolle Verdichtung des Innenbereiches, wodurch andere Flächen außerhalb des Siedlungsbereiches mit intakter Bodenfunktion erhalten bleiben können.

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. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Eingriffe, soweit dies mit der geplanten Nutzung vereinbar ist, gemindert.

Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

#### Belange des Artenschutzes

Die Bestimmungen des Artenschutzes nach § 39 BNatSchG sind einzuhalten. Eine Beseitigung der Gehölze im Plangebiet ist nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig.

#### 6.2.2. Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorrang- oder Vorsorgegebiete für Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als mittel eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet werden.

#### 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 Entsorgungsträger 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 allgemeines Wohngebiet sind vom Plangebiet selbst erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten, das Plangebiet ist auch keinen erkennbaren Beeinträchtigungen der Luftqualität durch benachbarte Nutzungen ausgesetzt.

#### 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. Das Plangebiet ist nicht erkennbar wesentlichen Lärmimmissionen ausgesetzt. Es wird auf den Lärm der Bahnstrecke Magdeburg – Braunschweig hingewiesen, der im Plangebiet wahrnehmbar ist. Es werden geeignete Maßnahmen z.B. durch die Ausrichtung von Schlafräumen zur lärmabgewandten Seite empfohlen.

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

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21-15 "Walther-Rathenau-Straße II" in der Ortschaft Niederndodeleben steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Vordergrund. Weiterhin können durch die innerörtliche Verdichtung zusätzliche Bauflächen entstehen. Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

### 8. **Flächenbilanz**

|                                |                      |
|--------------------------------|----------------------|
| Fläche des Plangebietes gesamt | 8.852 m <sup>2</sup> |
| • allgemeine Wohngebiete       | 6.878 m <sup>2</sup> |
| • Straßenverkehrsflächen       | 309 m <sup>2</sup>   |
| • private Grünflächen          | 1.665 m <sup>2</sup> |

Gemeinde Hohe Börde, März 2024