

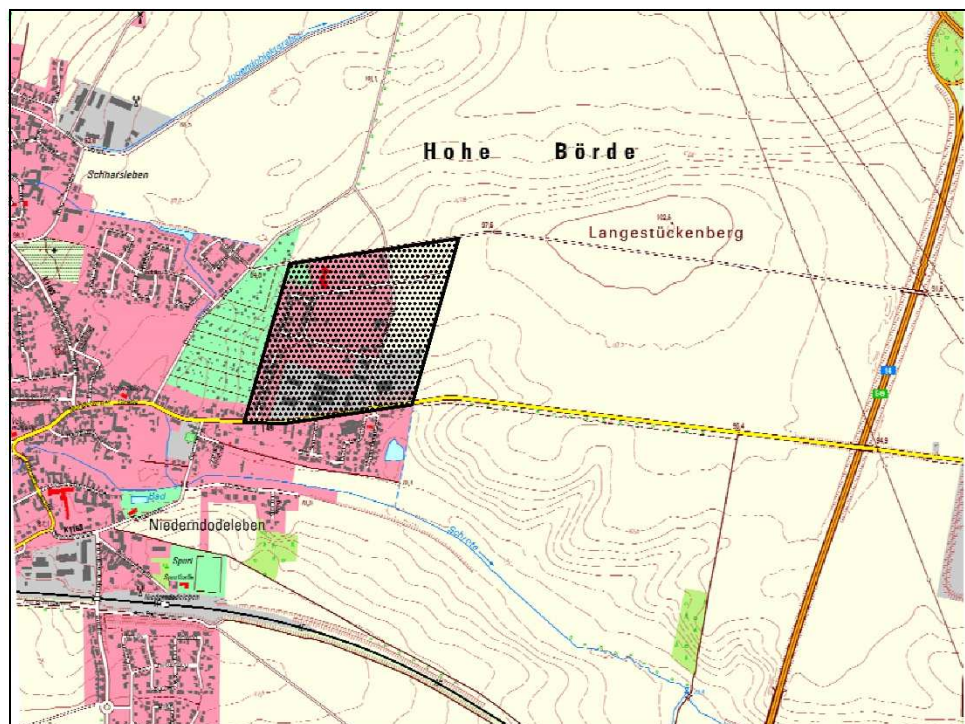


## Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde Landkreis Börde

---

### 6.Änderung des Bebauungsplanes Nr.21-1 "Gewerbegebiet / Wohngebiet Magdeburger Straße" in der Ortschaft Niederndodeleben, Gemeinde Hohe Börde im Verfahren nach § 13a BauGB

Abschrift der Urschrift



[TK10/ 02/2012] © 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

### Begründung der Festsetzungen der 6.Änderung des Bebauungsplanes

	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. Beurteilungsrahmen, Prüfung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes	4
2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	6
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand	6
3.2. Bodenverhältnisse	6
4. Begründung der Änderung des Bebauungsplanes	7
5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	7
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	7
6.1. Erschließung	7
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	9
7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange	10
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	10
9. Flächenbilanz	10

## **Begründung der Festsetzungen der 6.Änderung des Bebauungsplanes Nr.21-1 "Gewerbegebiet / Wohngebiet Magdeburger Straße" in der Ortschaft Niederndodeleben, Gemeinde Hohe Börde**

### **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 28.07.2023 (BGBl.2023 I Nr.221)
- 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.2023 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 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 21.04.2023 (GVBl. LSA S.209).

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.21-1 "Gewerbegebiet / Wohngebiet Magdeburger Straße" in der Ortschaft Niederndodeleben der Gemeinde Hohe Börde wurde in den Jahren 1992 bis 1993 als Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet aufgestellt. Das Plangebiet wurde bis 1996 durch die Gemeinde vollständig erschlossen. Zu diesem Zeitpunkt war der Bedarf an Gewerbeflächen stark rückläufig. Der Bebauungsplan wurde danach schrittweise in 5 Änderungsverfahren in großen Teilen zu einem Wohngebiet und in Teilflächen zu einem Mischgebiet entwickelt. Die Bauplätze wurden vollständig veräußert. Zwei Baugrundstücke sind noch unbebaut. Der Bebauungsplan Nr.21-1 ist derzeit in der Fassung der 5.Änderung rechtsverbindlich.

Die Breite der Erschließungsanlagen, die vor 1996 hergestellt wurden, ist auf die ursprünglich geplante gewerbliche Nutzung abgestimmt. Zwischen den Gehwegen und den Grundstücksgrenzen sind im öffentlichen Straßenraum Grünflächen verblieben, die für die Erschließung nicht benötigt werden. Im Gebiet sind Baumreihen zwischen dem Straßenraum und den Gehwegen vorhanden, so dass die Randflächen für weitere öffentliche Grünflächen nicht benötigt werden. Die Gemeinde Hohe Börde beabsichtigt diese Flächen den anliegenden Eigentümern der Wohngrundstücke zum Kauf anzubieten. Hierfür ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, da die Flächen bisher als Straßenverkehrsflächen festgesetzt sind. Mit der 6.Änderung des Bebauungsplanes ist keine Schaffung von zusätzlichen Bauflächen verbunden. Die vorhandenen Wohngrundstücke sollen arrondiert werden. Die Arrondierung erfolgt am Bördering, der sich zentral im Plangebiet befindet. Die bisher erfolgten 5 Änderungen sollen in den Bebauungsplan Nr.21-1 integriert werden, so dass im Ergebnis der 6.Änderung eine Neufassung des Bebauungsplanes vorliegt.

Die Änderung des Bebauungsplanes dient den Belangen der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Das städtebauliche Erfordernis für die Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der geänderten Funktion der Gebietserschließung. Das Plangebiet ist erschlossen.

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

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung im Innenbereich oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Die vorliegende Änderung der Arrondierung von Wohngrundstücken innerhalb eines Baugebietes ist eine Maßnahme der Innenentwicklung. Das Gebiet ist bebaut und gehört als Baugebiet dem Siedlungsbereich an.

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 Bereich der 6.Änderung des Bebauungsplanes Nr.21-1 der Gemeinde Hohe Börde beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 713 m<sup>2</sup>. Dies bleibt damit deutlich unterhalb der Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup>.

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und Gewerbegebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in den Änderungsbereichen nicht vorhanden und nicht beabsichtigt.

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 unter die Störfallverordnung fallen.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a BauGB sind somit gegeben. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

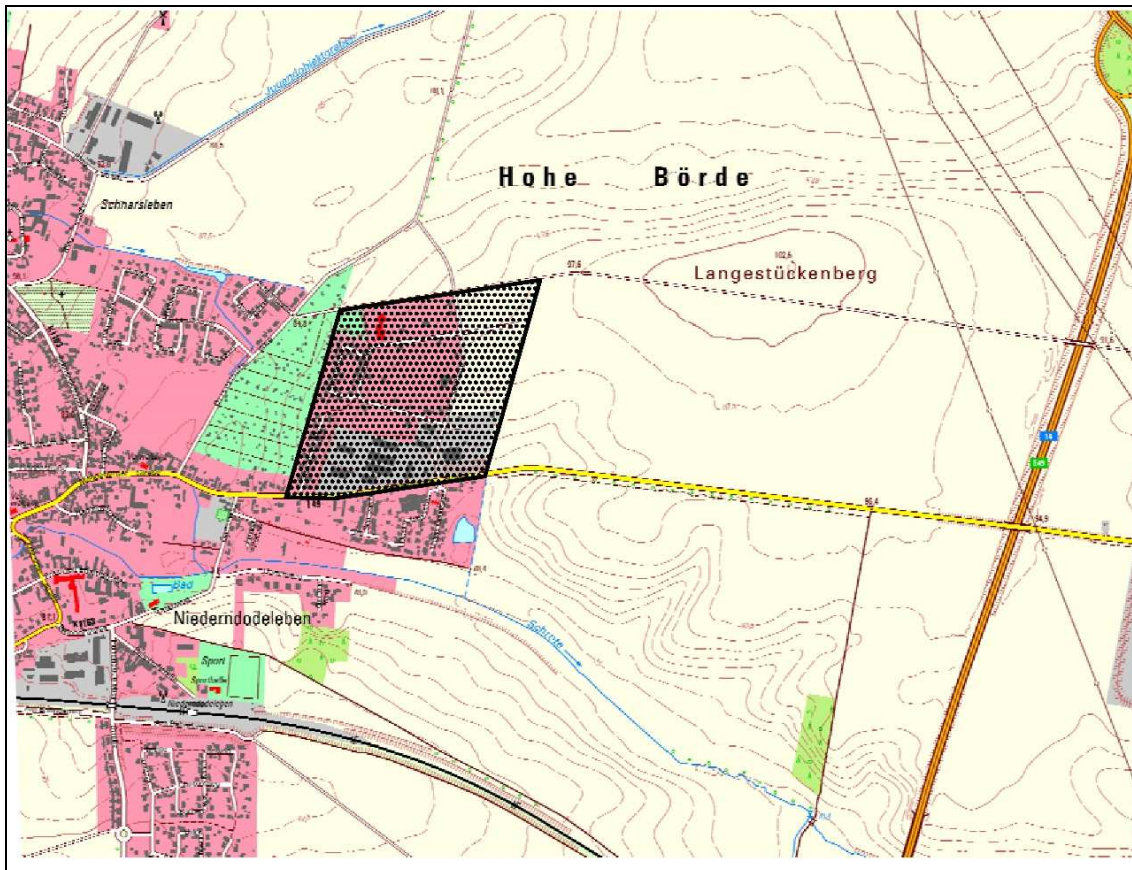
### 2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes umfasst Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr.21-1, die bisher Bestandteil der Straßenverkehrsfläche des Börderinges sind.

Das Plangebiet der Änderung wird wie folgt begrenzt:

- Die Begrenzung des Änderungsbereiches gegenüber den bisher festgesetzten Baugebieten wird durch die straßenseitige Grundstücksgrenze gebildet.
- Die Begrenzung des Änderungsbereiches gegenüber den Straßenverkehrsflächen wird durch die Hinterkante der Gehwege zuzüglich der Rückenstütze (+ 20 cm) bzw. in den Bereichen, in denen die Fahrbahn angrenzt, durch die grundstücksseitige Fahrbahnbegrenzung zuzüglich der Rückenstütze (+ 50 cm) gebildet.

Die Neuzeichnung des Bebauungsplanes umfasst das gesamte Plangebiet. Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.



TK 10 / 10/2012 © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6007867/2011

An die Änderungsbereiche grenzen Wohngebiete, Mischgebiete und Gewerbegebiete an. Da die Arrondierung der Bauflächen durch Nutzungen erfolgt, die angrenzend vorhanden sind, sind keine bodenrechtlich beachtlichen Spannungen zu erwarten.

## **2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan in der geänderten Fassung wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die geringfügigen Änderungen haben keine Auswirkungen auf die im Flächennutzungsplan darzustellenden Grundzüge der Bodennutzung.

## **2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Das Planvorhaben ist nicht raumbedeutsam. Es fällt aufgrund der Flächengröße unter 2.000 m<sup>2</sup> unter die Regelungen des Rd.Erl. des MLV vom 01.11.2018. Die landesplanerische Stellungnahme ist durch die untere Landesplanungsbehörde abzugeben.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) vom 16.02.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan für die Region Magdeburg vom 28.06.2006 dokumentiert. Weiterhin ist der 2.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vom 29.09.2020 als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung zu beachten. Das Plangebiet ist als durch Bebauungsplan gesichertes Gebiet von Vorrang- oder Vorbehaltsnutzungen ausgenommen.

## **3. Bestandsaufnahme**

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

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 1.426 m<sup>2</sup>. Diese werden als Bauflächen festgesetzt. Im Bestand werden die Flächen als Pflegegrün und Randbereiche der öffentlichen Verkehrsflächen genutzt.

### **3.2. Bodenverhältnisse**

Im Plangebiet stehen oberflächennah (unter 1 - 2 Meter Schwarzerde und Löß) grundwasserstauende bzw. -hemmende Sedimente an (Geschiebemergel), die für eine Versickerung des Niederschlagswassers ungünstig oder gar nicht geeignet sind. Damit ist niederschlagsabhängig mit der Bildung von Staunässe bzw. Schichtwasser zu rechnen. Um Vernässungsprobleme zu vermeiden wird empfohlen, gegebenenfalls im Rahmen von Baugrunduntersuchungen, standortkonkrete Untersuchungen der möglichen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auf der Grundlage der DWA-A138 durchzuführen. Auf die zu erwartenden geologisch- / hydrogeologischen Verhältnisse, die damit verbundenen (ungünstigen) Versickerungsbedingungen und die notwendigen Untersuchungen zur Klärung der Untergrundverhältnisse wird hingewiesen.

#### Kampfmittel

Die Flächen wurden durch den Landkreis Börde in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst des Technischen Polizeiamtes Magdeburg an Hand der vorliegenden Unterlagen und Erkenntnisse geprüft. Auf der Grundlage der zu diesen Gemarkungen vorliegenden Belastungskarten wurde kein Verdacht für die Flurstücke des Änderungsbereiches 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 niemals völlig auszuschließen kann, werden Bauherren sowie die mit der Durchführung der Maßnahme beauftragten Firmen auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Be-

stimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 27.04.2005 (GVBl. LSA Nr.25/2005 S.240 ff.) hingewiesen.

#### **4. Begründung der Änderung des Bebauungsplanes**

Gegenstand der Änderung des Bebauungsplanes ist die Arrondierung der allgemeinen Wohngebiete, Mischgebiete und Gewerbegebiete auf angrenzenden Flächen, die als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt waren, die für eine ursprünglich geplante gewerbliche Nutzung dimensioniert waren. Sie sind in der festgesetzten Breite nicht erforderlich. Die Baugrundstücke sollen bis zur Rückenstütze der Hinterkante der Gehwege bzw. der angrenzenden Fahrbahn vergrößert und den anliegenden Grundstückseigentümern zum Kauf angeboten werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde durch die Träger der Ver- und Entsorgung die Lage des Leitungsbestandes in den Straßenräumen der Straßen Bördering und Am Stadtberg mitgeteilt. Es wurde festgestellt, dass sich im Bereich der Südgrenze des Nordabschnittes des Börderinges und auf Teilflächen entlang der Straße Am Stadtberg Gas- und Niederspannungsleitungen der Avacon Netz GmbH befinden. Die Avacon Netz GmbH hat die Leitungen im Vertrauen auf die Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche verlegt. Bei einer Veräußerung der Flächen an private Grundeigentümer sind die Leitungen durch Grunddienstbarkeiten zu sichern. Dies trifft auch auf eine Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom Technik GmbH an der Ostgrenze des Westabschnittes des Börderinges zu, die weiter entlang der Nordgrenze des Südabschnittes führt. Für die vorstehenden Leitungen wurden Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind, in die Planzeichnung eingetragen. Im Näherungsbereich der neu vorgesehenen Ostgrenze des Westabschnittes des Börderinges verläuft vor den Gebäuden Bördering 19, 19b und 21 eine Trinkwasserleitung des WWAZ. Gemäß der Lageüberprüfung ist davon auszugehen, dass diese am Rand innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche verläuft. Der Sachverhalt bedarf im Rahmen der Parzellierung der Überprüfung. Gegebenenfalls sind auch hierfür Leitungsrechte erforderlich.

Weiterhin befinden sich innerhalb der Flächen gegebenenfalls Telekommunikationslinien der MDDSL. Die durch die MDDSL übergebenen Unterlagen reichen für eine konkrete Betroffenheitsermittlung nicht aus.

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

Die Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen. Für eine Veräußerung ist für die Grundstücksteile, die an Private veräußert werden sollen, eine Neuparzellierung der Straßenverkehrsflächen und die Eintragung von Leitungsrechten erforderlich.

#### **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 (Grundsatz).

Dies kann für das Plangebiet gewährleistet werden.

#### Verkehrerschließung

Die Belange der Verkehrerschließung sind durch die Änderung nicht betroffen. Alle im Bestand bereits hergestellten Fahrbahnen und Gehwege verbleiben im öffentlichen Raum. Eine geordnete Erschließung kann gesichert werden.

#### Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband. (WWAZ). Der WWAZ hat auf die Trinkwasserversorgungsleitung im Westabschnitt des Börderinges vor den Gebäuden Bördering 19, 19b und 21 hingewiesen. Gemäß dem derzeitigen Stand der Lageüberprüfung ist davon auszugehen, dass diese am Rand innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche verläuft. Der Sachverhalt bedarf im Rahmen der Parzellierung der Überprüfung. Gegebenenfalls sind hierfür Leitungsrechte erforderlich.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Das Plangebiet ist an das E-Netz angeschlossen. Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Elektrizitätsversorgung. Die im Änderungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Niederspannungsleitungen sind bei einer Veräußerung durch die Gemeinde durch Grunddienstbarkeiten zu sichern.
- Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Das Plangebiet ist an das Gasnetz angeschlossen. Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Gasversorgung. Die im Änderungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Gasversorgungsleitungen sind bei einer Veräußerung durch die Gemeinde durch Grunddienstbarkeiten zu sichern.
- Post / Telekom: Die Deutsche Telekom Technik GmbH, die MDDSL und die Deutsche Glasfaser betreiben in Niederndodeleben Telekommunikationsnetze. Die im Änderungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH und gegebenenfalls der MDDSL sind bei einer Veräußerung durch die Gemeinde durch Grunddienstbarkeiten zu sichern.
- Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Börde. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das festgesetzte Straßennetz gewährleistet werden.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband. (WWAZ). Das Plangebiet ist bezüglich der Schmutzwasserkanalisation erschlossen. Die Leitungen befinden sich im öffentlichen Straßenraum. Die Belange der Schmutzwasserbeseitigung sind durch die Planänderung nicht betroffen.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung in der Ortschaft Niederndodeleben ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband. (WWAZ). Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Niederschlagswasserentsorgung.



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

Die Änderung 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 Änderung des Bebauungsplanes Nr.21-1 der Gemeinde Hohe Börde ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

### Belange von Natur und Landschaft

Im beschleunigten 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> im Innenbereich suspendiert. Hintergrund dieser gesetzlichen Regelung ist der erhebliche Bedarf an Wohnbauflächen.

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.

### artenschutzrechtliche Belange

Das Plangebiet wird im Bestand baulich genutzt.

Für die Avifauna bietet die Fläche Ruhe- und Fortpflanzungsstätten nur für verbreitete Arten. Aufgrund der von Wohnnutzungen umgebenen Lage sind ausschließlich störungsunempfindliche Arten zu erwarten. Für nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG der Europäischen Union - FFH-Richtlinie -geschützte Arten bietet das Plangebiet keinen geeigneten Raum für Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind bei der Beseitigung der Gehölze zu beachten. Die Verbote des § 39 BNatSchG Bäume oder Gebüsche im Zeitraum vom 01.März bis zum 30.September zu beseitigen, sind zu beachten.

### 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 den Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als mittel eingestuft. Aufgrund der Kleinflächigkeit der Änderung ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zur Reinhaltung der Gewässer soll das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Dies wird entweder durch den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation oder eine dezentrale Entsorgung gewährleistet.

### 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 der Kommunal-service Landkreis Börde AöR gewährleistet. Sonderabfälle, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

#### 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.

#### Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Die Belange der Lärmbekämpfung sind nicht erkennbar 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 war den Betroffenen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Stellungnahmen gingen nicht ein. Erhebliche Beeinträchtigungen privater Belange sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

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

Bei der 6.Änderung des Bebauungsplanes Nr.21-1 "Gewerbegebiet / Wohngebiet Magdeburger Straße" in der Ortschaft Niederndodeleben stehen die Belange der Wohnnutzung im Vordergrund. Der Grundstückszuschnitt berücksichtigt die vorhandene Erschließung. Eine erhebliche Beeinträchtigung anderer betroffener Belange, die die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes unvertretbar erscheinen lassen, sind nicht erkennbar.

### **9. Flächenbilanz**

	<u>Fläche vor der Änderung</u>	<u>Fläche nach der Änderung</u>
Gesamtfläche des Änderungsbereiches	1.426 m <sup>2</sup>	1.426 m <sup>2</sup>
• allgemeine Wohngebiete	0 m <sup>2</sup>	822 m <sup>2</sup>
• Mischgebiete	0 m <sup>2</sup>	604 m <sup>2</sup>
• Gewerbegebiete	0 m <sup>2</sup>	167 m <sup>2</sup>
• Straßenverkehrsflächen	1.426 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

Gemeinde Hohe Börde, September 2023

gez. Trittel (Siegel)

Trittel  
Bürgermeisterin