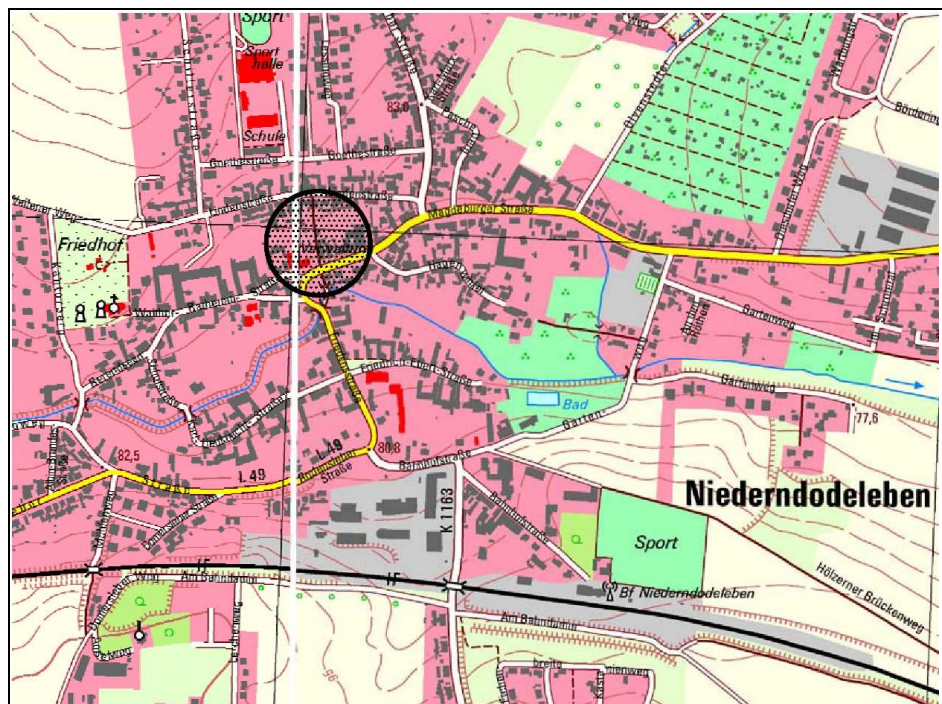




## Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde Landkreis Börde

### Bebauungsplan Nr.21-11 "Walther-Rathenau-Straße / Magdeburger Straße" in der Ortschaft Niederndodeleben 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 / Tel.Nr. 039204 / 911660 Fax 911650

## 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	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	6
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	6
3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	6
3.3. Nutzungen, Entwässerung	7
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4.1.1. Mischgebiete	8
4.1.2. Maß der baulichen Nutzung	8
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
4.3. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Fußweg	9
4.4. Flächen, die mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belasten sind	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	10
6.1.2. Ver- und Entsorgung	10
6.1.3. Brandschutz	10
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	11
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	11
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	11
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	12
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	12
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. 21-11 "Walther-Rathenau-Straße / Magdeburger Straße" in der Ortschaft Niederndodeleben - Gemeinde Hohe Börde**

### **1. Rechtsgrundlagen**

Der Aufstellung 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).

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.21-11 "Walther-Rathenau-Straße / Magdeburger Straße" befindet sich in städtebaulich integrierter Lage in Niederndodeleben an der Magdeburger Straße. Es umfasst die Grundstücke Walther-Rathenau-Straße 1 und teilweise das östlich angrenzende Flurstück 1424/148. Auf dem Grundstück Walther-Rathenau-Straße 1 befindet sich ein ehemaliger Dorfgasthof mit Saal, der später Gemeindeverwaltung war und derzeit als Wohngebäude genutzt wird. Die zugehörige Hofanlage wurde vor mehreren Jahrzehnten abgebrochen. Der rückwärtige Teil der Grundstücke wurde danach als Garten genutzt, inzwischen liegt die Fläche brach. Sie eignet sich grundsätzlich für eine innerörtliche Verdichtung. Die Grundstücksteile wurde bereits baulich genutzt. Sie sind über die Magdeburger Straße erschlossen. Vorgesehen ist eine Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern unter Erhaltung des vorhandenen Gebäudes.

Das Plangebiet gehört dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB an. Aus der Prägung der näheren Umgebung ist jedoch keine Zulässigkeit von Gebäuden im Nordteil der Flurstücke 1422/150 und 1424/148 abzuleiten. Eine dort vorgesehene Verdichtung erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Ziel der Gemeinde Hohe Börde ist die Nutzung der Flächen für die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern. Eine teilgewerbliche Nutzung würde sich ebenso in die nähere Umgebung einfügen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Die geplante Nutzung fügt sich in die nähere Umgebung ein, die durch Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung geprägt ist. Das Gebiet wird von der Magdeburger Straße erschlossen. Der Bedarf an Baugrundstücken in Niederndodeleben wurde im Rahmen der Bearbeitung des Flächennutzungsplanes ermittelt. Der Bebauungsplan dient dem Eigenbedarf der Ortschaft Niederndodeleben. Die Fläche wurde bei der Bilanzierung der innerörtlichen Bauflächenreserven berücksichtigt.

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.

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 Mischgebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in der Regel in Mischgebieten 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.

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.

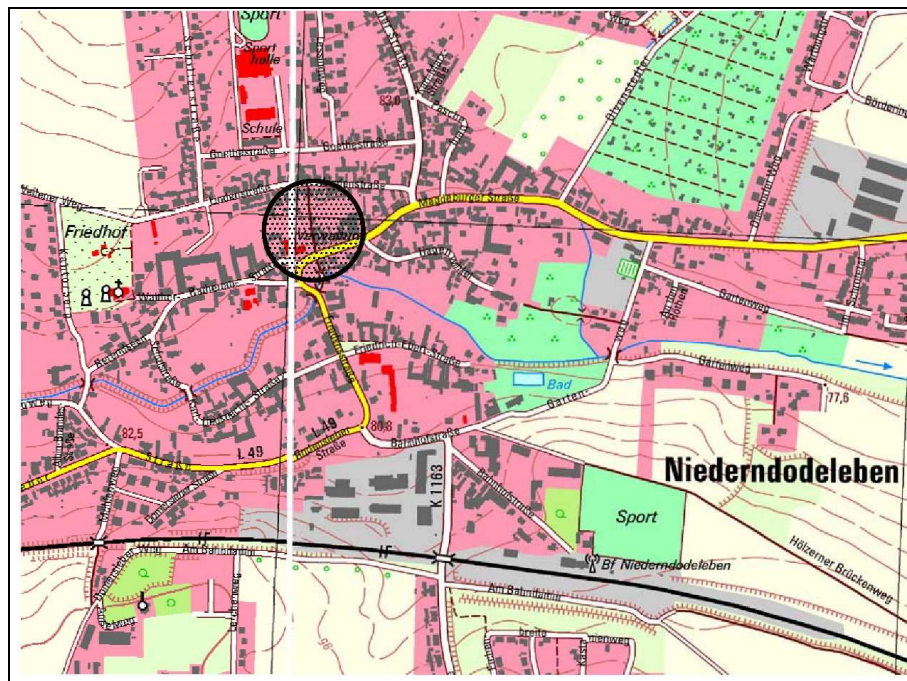
### 2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Gebiet wird begrenzt durch:

- im Norden durch die Südgrenze des Flurstücks 1421/149 und deren Verlängerung nach Westen bis zum Fußweg und im Bereich des Fußweges von der Südgrenze des Flurstücks 139/2
- im Osten durch die Westgrenze des Flurstück1 1419/147
- im Süden durch die Nordgrenze der Magdeburger Straße (Flurstück 2096) und der Walther-Rathenau-Straße (Flurstück 1945)
- im Westen durch die Ostgrenze der Flurstücke 387/151 und 388/151  
(alle vorgenannten Flurstücke Flur 2, Gemarkung Niederndodeleben)

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

#### Lage in der Gemeinde



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

An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne unmittelbar an.

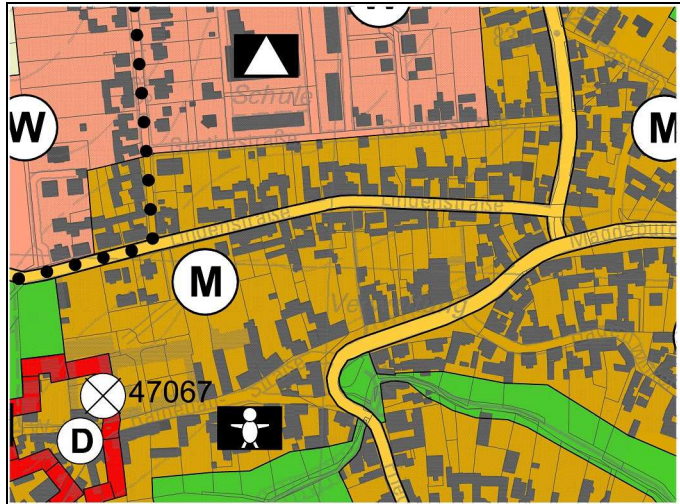
Im Norden, Westen und Osten grenzen Wohngebäude und Hofanlagen mit Wohn- und Gewerbenutzung an das Plangebiet an. Die Prägung der näheren Umgebung entspricht einem Mischgebiet.

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

## 2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der fortgeltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Das im Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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 der Stellungnahme der Obersten Landesentwicklungsbehörde nicht raumbedeutsam.

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. 2.807 m<sup>2</sup>. Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz und im Besitz der Gemeinde Hohe Börde.

### 3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

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. Um Vernäsungsprobleme 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.

#### Kampfmittel

Für die Flurstücke 1422/150 und 1424/150, Flur 4, Gemarkung Niederndodeleben 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 mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. 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.

#### bestehende Leitungen

Im Plangebiet befand sich eine Trafostation (20-KV/1-KV), die stillgelegt und weitgehend rückgebaut wurde. Zur Trafostation verliefen Kabel, die nicht mehr in Betrieb sind, sich jedoch überwiegend noch im Boden befinden. Lediglich die parallel zum Fußweg verlaufenden 1 KV Kabel sind noch in Betrieb. Für sie wurde eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt.

### **3.3. Nutzungen, Entwässerung**

#### Nutzungen

Im Südwesten des Plangebietes befindet sich das zweigeschossige Gebäude Walther-Rathenau-Straße 1, das als Dorfgasthof errichtet wurde. Derzeit wird es als Wohn- und Bürogebäude genutzt. 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 brach. Im Osten des Plangebietes befindet sich ein Fußweg.

#### Wasser

Das Niederschlagswasser versickert derzeit teilweise im Plangebiet. Aufgrund der nur gering durchlässigen Bodenoberschichten sind die Bedingungen zur Versickerung des Niederschlagswassers ungünstig. Es wird empfohlen, die Versickerungsbedingungen in einem Bodengutachten zu ermitteln.

#### Gehölze

Im Plangebiet sind drei Bäume (zwei Walnussbäume und eine Birke) und Sträucher vorhanden, teilweise noch aus der Gartennutzung. Die Bäume können bei einer Bebauung voraussichtlich nicht erhalten werden.

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

### **4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### **4.1.1. Mischgebiete**

Als Art der baulichen Nutzung wurde Mischgebiet festgesetzt, wie sich dies aus der Prägung der näheren Umgebung und aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes ergibt. Das Plangebiet selbst weist keinen eigenen Gebietscharakter auf, sondern integriert sich in die umgebende gemischte Bebauung. Im Plangebiet selbst wird voraussichtlich die Wohnnutzung überwiegen. Die in Mischgebieten allgemein zulässigen Nutzungen sollen jedoch nicht ausgeschlossen werden.

In Mischgebieten sind gemäß § 6 Abs.2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO wären in den Teilen, die überwiegend gewerblich genutzt werden, allgemein und in den durch Wohnnutzung geprägten Bereichen ausnahmsweise zulässig. Sie wurden durch textliche Festsetzung ausgeschlossen, da das Plangebiet überwiegend dem Wohnen dient und diese Nutzung hiermit nicht vereinbar ist.

#### **4.1.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wurde durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, der Geschossigkeit und der Firsthöhe festgesetzt.

Für Mischgebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,6 vor. Dies ist für die geplanten Bebauung nicht erforderlich. Die Grundflächenzahl wurde mit 0,4 festgesetzt.

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.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe auf 13 Meter begrenzt. Dies entspricht der vorhandenen Firsthöhe des Gebäudes Walther-Rathenau-Straße 1.

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

Eine Bauweise wurde für das Plangebiet nicht festgesetzt. Entlang der Magdeburger Straße ist eine geschlossene Bauweise vorhanden, die beibehalten werden soll. Dies wurde durch Baulinien entlang der Straßenkante und an der Westgrenze des Gebietes gesichert. Die Baulinie entlang der Magdeburger 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 ein. Dies gilt gegenüber den Nachbargrenzen und gegenüber dem öffentlichen Fußweg.

#### **4.3. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Fußweg**

Das Plangebiet ist über die Magdeburger Straße an das Straßennetz angeschlossen. Für eine Parzellierung des Plangebietes zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern nördlich des Gebäudes Walther-Rathenau-Straße 1 ist keine weitere Erschließung des Plangebietes erforderlich. Östlich des Gebäudes Walther-Rathenau-Straße 1 ist eine gemeinschaftlich zu nutzende Fläche vorgesehen, die gleichzeitig der Zufahrt zu angrenzenden Stellplätzen des Gebäudes Walther-Rathenau-Straße 1 dienen soll. Die Überfahrrechte können privatrechtlich gesichert werden. Sie bedürfen keiner Festsetzung im Bebauungsplan.

Als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Fußweg wurde der vorhandene öffentliche Fußweg an der Ostgrenze des Plangebietes festgesetzt. Dieser soll erhalten bleiben.

#### **4.4. Flächen, die mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belasten sind**

Entlang des unter Punkt 4.3. der Begründung dargelegten Fußweges verlaufen zwei 1-KV Kabel von der Trafostation an der Magdeburger Straße zur Lindenstraße, die im Bestand erhalten bleiben sollen. Der Bebauungsplan setzt hierfür eine Fläche fest, die mit Leitungsrechten für diese Kabel zu belasten ist.

### **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. Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung des Plangebietes ist durch die bestehenden Verkehrsflächen der Magdeburger 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 Magdeburger Straße und der Walther-Rathenau-Straße sind Versorgungsleitungen vorhanden, an die die neuen Gebäude angeschlossen werden können. Die Abstimmungen hierzu erfolgen im Bauantragsverfahren. Auf dem Flurstück 1424/148 befindet sich im Bereich der gekennzeichneten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ein Trinkwasserhausanschluss zur Trinkwasserversorgung des Grundstückes Magdeburger Str.7. Dieser Trinkwasserhausanschluss muss in seinem Bestand erhalten bleiben.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon AG. Das Plangebiet ist an die Elektroenergieversorgung angeschlossen. In der Magdeburger Straße am Ostrand des Plangebietes und in der Walther-Rathenau-Straße sind Versorgungsleitungen vorhanden, an die die neuen Gebäude angeschlossen werden sollen. Die Abstimmungen hierzu erfolgen im Bauantragsverfahren.

Post / Telekom: Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Plangebiet kann an das Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sind voraussichtlich nicht ausreichend, darum ist zu beachten, dass die einzelnen Bauherren rechtzeitig einen Neubauhausanschluss telefonisch über die Bauherren-Hotline oder im Internet beauftragen.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Das Plangebiet ist an der Magdeburger 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 und 3 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.21-11 "Walther-Rathenau-Straße / Magdeburger Straße" 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.3 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 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 Brachflächengrundstückes 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 Mischgebiet 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 Mischgebiet sind vom Plangebiet selbst erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

### 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 durch die Ausrichtung von Schlafräumen zur lärmabgewandten Seite und durch passiven Lärmschutz am Gebäude empfohlen.

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

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21-11 "Walther-Rathenau-Straße / Magdeburger Straße" 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	2.807 m <sup>2</sup>
• Mischgebiete	2.600 m <sup>2</sup>
• Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Fußweg	207 m <sup>2</sup>

Gemeinde Hohe Börde, September 2018

gez. Trittel (Siegel)

Trittel  
Bürgermeisterin