

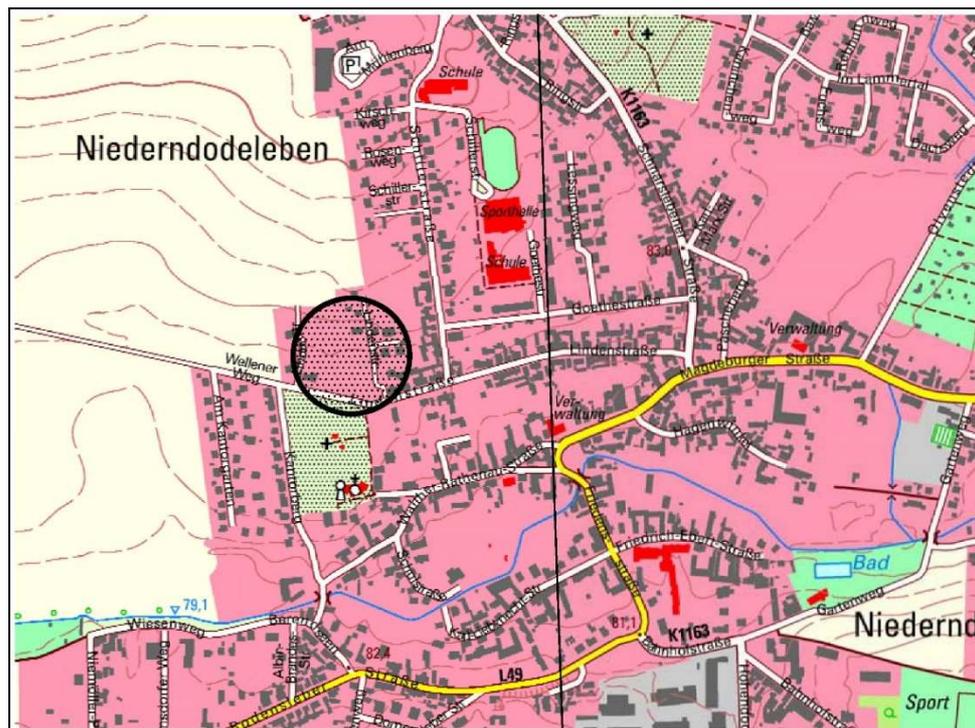


# Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde

## Landkreis Börde

### 4.Änderung des Bebauungsplanes Nr.21-4 "Kantorgarten" in der Ortschaft Niederndodeleben im Verfahren nach § 13a BauGB

Abschrift der Urschrift



[TK10/ 10/2017] © 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.Jacqueline Funke  
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel.Nr. 039204 / 911660 Fax 911650

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
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, 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	7
3.3. Nutzungen, Entwässerung	7
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes	8
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4.1.1. Allgemeine Wohngebiete	8
4.1.2. Maß der baulichen Nutzung	8
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.3. Flächen für den Straßenverkehr	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 der Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	10
6.1. Erschließung	10
6.1.1. Verkehrserschließung	10
6.1.2. Ver- und Entsorgung	10
6.1.3. Brandschutz	12
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	12
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	12
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	13
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	13
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	13
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	13
7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange	14
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	14
9. Flächenbilanz	14

## **Begründung der Festsetzungen der 4.Änderung des Bebauungsplanes Nr.21-4 "Kantorgarten" Gemeinde Hohe Börde, Ortschaft Niederndodeleben**

### **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), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.04.2019 (GVBl. LSA S.66).

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 Kantorgarten der Gemeinde Niederndodeleben wurde im Jahre 1993 erarbeitet und erlangte mit öffentlicher Bekanntmachung am 10.03.1994 Rechtsverbindlichkeit. Im Rahmen einer ersten Änderung vom 31.05.2000 wurde ein Teilbereich im Norden des Bebauungsplanes aus dem Geltungsbereich herausgelöst. Die 2.Änderung des Bebauungsplanes beinhaltete die Verlagerung der Niederschlagswasserrückhaltung vom Südosten auf eine weiter nördlich gelegene Fläche im Plangebiet. Diese Fläche wurde erneut durch die 3.Änderung überplant, die am 12.04.2017 in Kraft trat.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohe Börde wurde der Wohnbauflächenbedarf ortsbezogen geprüft. Für die Ortschaft Niederndodeleben wurde festgestellt, dass bauplanungsrechtlich gesicherte Bauflächen in einem Umfang vorhanden sind, der den Eigenbedarf von Niederndodeleben deutlich überschreitet. In Anpassung an die Ziele der Raumordnung waren die Baugebiete zu reduzieren und Bebauungspläne aufzuheben. Nachdem der Grundeigentümer der wesentlichen Flächen im Baugebiet Kantorgarten bekundet hatte, die Erschließung des Gebietes nicht durchführen zu wollen, hat die Gemeinde den Bebauungsplan Kantorgarten für den Nordteil des Gebietes bis zur Nordgrenze der vorliegenden Änderung aufgehoben. Für den weiterhin wirksamen Südteil des Bebauungsplanes sind Änderungen erforderlich, da die bisher auf das Gesamtgebiet abgestimmte Erschließung nicht mehr erforderlich ist. In einem ersten Schritt wurden mit der 3.Änderung des Bebauungsplanes die Flächen im Westteil des verbleibenden Geltungsbereiches neu geordnet. Die vorliegende 4.Änderung umfasst den verbleibenden Ostteil des Gebietes, soweit für die Flächen ein Anpassungsbedarf besteht. Nicht Bestandteil des Plangebietes sind die Grundstücke Lindenstraße 42C – 42D, die bereits geordnet bebaut sind. Die verbleibenden Flächen sollen über private Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, erschlossen werden.

Der Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken in Niederndodeleben wurde im Rahmen der Bearbeitung des Flächennutzungsplanes ermittelt. Die im Bebauungsplan verbleibenden Wohnbauflächen dienen dem Eigenbedarf der Ortschaft Niederndodeleben. Bei einer Grundstücksgröße von ca. 1.000 m<sup>2</sup>, wie sie westlich angrenzend im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhanden ist, können ca. 5 bis 6 Baugrundstücke entstehen. Die Flächen wurden bei der Bilanzierung der Bauflächenreserven in Bebauungsplänen 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. Die Planänderung soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfolgen, da die Flächen am Westrand des Gebietes gegenüber der offenen Landschaft bereits bebaut sind.

## **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. Es ist durch den rechtsverbindlichen Teil des Bebauungsplanes Nr.21-4 "Kantergarten" beplant.

Die zum Außenbereich hin gelegenen Flächen sind bereits bebaut. Die geplante Nutzung ist eine Verdichtung von Siedlungsflächen. Sie entspricht somit den Zielen der Förderung der Innenentwicklung der Gemeinden. Das beschleunigte Verfahren kann auch für Änderungen von Bebauungsplänen angewendet werden.

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)

Das Plangebiet der Änderung beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 2.048 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 der Regel in allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Die der Änderung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Vorhaben der Errichtung von Wohngebäuden sind nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

zu Punkt 3)

Innerhalb der Gebiete, die durch die Änderung 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. Mit Beschluss des Gemeinderates Hohe Börde wurde die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB festgelegt.

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

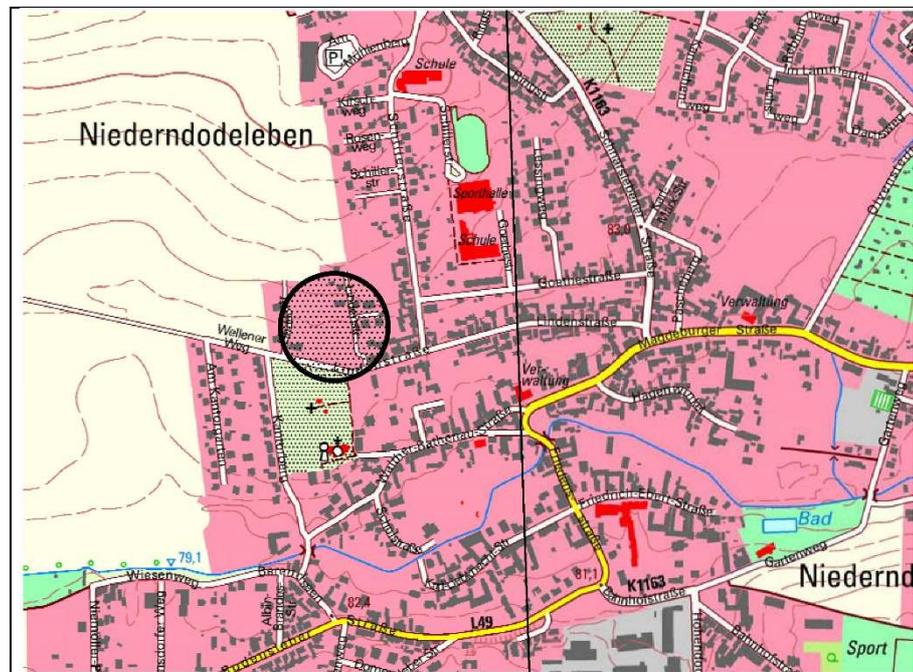
Das Gebiet wird begrenzt durch:

- im Norden durch die Südgrenze des Flurstücks 2343, die Westgrenze der Flurstücke 2112, 2111 und 2076 sowie die West- und Südgrenze des Flurstücks 2110
- im Osten durch die Westgrenze des Flurstücks 1818
- im Süden durch die Nordgrenze der Flurstücke 268 und 2412 (Lindenstraße)
- im Westen durch die Ostgrenze des Flurstücks 2342

(alle vorgenannten Flurstücke Flur 2, Gemarkung Niederndodeleben)

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

Lage in der Ortschaft Niederndodeleben



[TK10/ 10/2017] ©  
LVerGeoLSA  
(www.lvermgeo.  
sachsen-anhalt.de)/  
A 18/1-6007867/2011

An das Plangebiet grenzt im Westen die Fläche der 3.Änderung des Bebauungsplanes Nr.21-4 "Kantorgarten" an.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

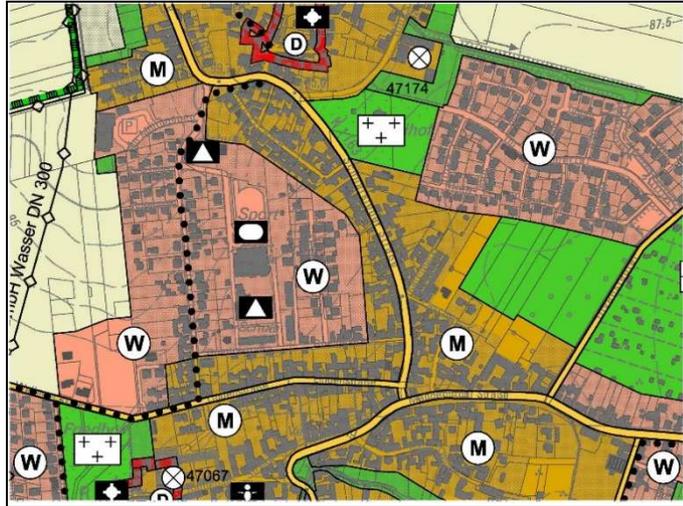
- im Norden Ackerflächen und Wohnbauflächen
- im Osten und Westen Wohnbauflächen
- im Süden der Friedhof

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

## 2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Das im Bebauungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde der Flächenbedarf an Wohnbauflächen für Niederndodeleben ermittelt. Das Plangebiet wurde hierbei als bestehende Bauflächenreserve berücksichtigt.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 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 Änderung des Bebauungsplanes nicht erkennbar betroffen. Die vorgenommenen und unter Punkt 4 der Begründung erläuterten Änderungen des Planinhaltes haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange der Raumordnung und Landesplanung. Gemäß dem Runderlass des Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr vom 01.11.2018 (24-20002-01) gehört die vorliegende Änderung nicht zu den raumbedeutsamen Planungen, für die eine landesplanerische Abstimmung mit der obersten Landesentwicklungsbehörde erforderlich ist.

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. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurden insgesamt 9 noch nicht bebaute Grundstücke zur möglichen Neubebauung im weiterhin rechtsverbindlich bestehenden Teil des Bebauungsplanes bilanziert. Davon wurden zwei Einfamilienhäuser im Geltungsbereich der 3.Änderung errichtet. Die Planung von 5- 6 Einfamilienhäusern bleibt somit im Rahmen der Bilanzierung durch den Flächennutzungsplan.

## 3. Bestandsaufnahme

### 3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 5.892 m<sup>2</sup>. Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

### **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 Löß und Geschiebemergel an.

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.

### **3.3. Nutzungen, Entwässerung, Boden**

#### Nutzungen

Die Flächen des Plangebietes lagen seit der Aufstellung des Bebauungsplanes Kantorgarten in den 90er Jahren brach und wurden nicht bewirtschaftet, so dass sich eine umfangreiche Ruderalvegetation ausgebildet hat, die zur Verbuschung und Gehölzentwicklung geführt hat. Die Gehölze wurden im Winter 2018/2019 entfernt. Derzeit entwickelt sich aus den verbliebenen Wurzeln eine Pioniergesellschaft.

#### Boden

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen teilt mit, dass ihm vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch Subrosion bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche im Plangebiet nicht bekannt sind. Zum Baugrund im Bereich des Vorhabens gibt es keine besonderen Hinweise.

#### Wasser

Das Niederschlagswasser versickert derzeit im Plangebiet. Aufgrund der nur gering durchlässigen Bodenoberschichten sind die Bedingungen zur Versickerung des Niederschlagswassers ungünstig. Eine Versickerung mittels Anlagen ist möglich. Um Vernässungsprobleme und Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit zu vermeiden, wird es für erforderlich erachtet, vorab (z.B. im Rahmen der Baugrunduntersuchung) standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes entsprechend Arbeitsblatt DWA-A138 durchzuführen. Nur bei nachgewiesener Versickerungsfähigkeit im tieferen Untergrund (unterhalb des für Versickerung mittels Anlagen als ungeeignet bewerteten Lösses) ist hier eine Entscheidung zu treffen, ob und mit welchen Restriktionen eine Versickerung möglich ist.

#### Kampfmittel

Der Landkreis Börde teilt mit, dass auf der Grundlage der zu dieser Flur und zu diesen Flurstücken vorliegenden Belastungskarten keine Belastung mit Kampfmitteln oder Resten davon festgestellt werden konnte. Bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdengreifenden Maßnahmen ist nicht mit dem Auffinden von Kampfmitteln bzw. deren Resten zu rechnen. Einzel- oder Zufallsfunde sind aber nie ganz auszuschließen. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie ganz ausgeschlossen werden kann, wird im Bebauungsplan 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.

#### Archäologie

Das Vorhaben befindet sich in der Nähe eines bekannten archäologischen Denkmals (Fundplatz 5, Bestattungen Bronzezeit, Römische Kaiserzeit). Es ist daher möglich, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Daher muss eine Baubeobachtung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder einen Beauftragten

stattfinden. Der Beginn von Erdarbeiten ist daher rechtzeitig vorher mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen (§ 14 Abs.2 DenkSchG LSA).

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

Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet eine Neufassung der Festsetzungen für den Änderungsbereich, die sich an der bisher wirksamen Fassung des ursprünglichen Bebauungsplanes orientieren. Die wesentlichen Änderungsgegenstände sind:

- Entfall der das Plangebiet tangierenden Haupteinfahrtsstraße
- Anpassung der überbaubaren Flächen und Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für eine bedarfsgerechte private Erschließung

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

###### **4.1.1. Allgemeine Wohngebiete**

Die Art der baulichen Nutzung umfasst weiterhin allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO. 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 durch Wohnnutzung geprägten 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, der Geschossigkeit und der Firsthöhe festgesetzt.

Für allgemeine Wohngebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,4 vor. Dies ist für die geplanten Einfamilienhäuser aufgrund der Grundstücksgrößen nicht erforderlich. Die Grundflächenzahl wurde mit 0,35 festgesetzt. Dies entspricht der bisher festgesetzten Grundflächenzahl.

Die Geschossigkeit wurde allgemein auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht der in der Umgebung vorhandenen Prägung und ermöglicht eine Bebauung mit Einfamilien-

häusern in der derzeit bevorzugten zweigeschossigen Bauweise ohne ausgebautes Dachgeschoss. Eine Geschossflächenzahl war nicht festzusetzen. Sie ergibt sich aus der Grundflächenzahl und der Anzahl der Vollgeschosse.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Traufhöhe auf 6,5 Meter begrenzt. Dies soll gewährleisten, dass bei einer Zweigeschossigkeit keine weiteren Staffelgeschosse entstehen. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung, dass oberhalb des zweiten Vollgeschosses keine Wohn- und Aufenthaltsräume zulässig sind.

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

Als Bauweise wurde für das Plangebiet die offene Bauweise beibehalten. Dies entspricht der am Standort städtebaulich gewünschten Einfamilienhausbebauung. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet bei der angestrebten Einfamilienhausbebauung nicht erforderlich.

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass die Anordnung der Gebäude nach den Wünschen der Bauherren vorgenommen werden kann. Aus der Prägung der näheren Umgebung ergeben sich keine zwingend zu beachtenden städtebaulichen Ordnungskriterien. Der Abstand wurde gegenüber der Lindenstraße und der privaten Erschließungsanlagen mit 3 Metern festgesetzt, um den für eine offene Bauweise anzustrebenden Abstand der Gebäude von den Erschließungsanlagen zu sichern. Der Abstand zu den benachbarten Wohngrundstücken orientiert sich mit 3 Metern am bauordnungsrechtlich gebotenen Mindestabstand. Nach Norden gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzfläche wurde der Abstand auf 3 bis 10 Meter vergrößert, um eine Eingrünung gegenüber der offenen Landschaft zu sichern.

#### **4.3. Flächen für den Straßenverkehr**

Die bisher wirksame Fassung des Bebauungsplanes sah eine Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche um ca. 1,1- 1,3 Meter vor, um auf der Nordseite der Straße die Anlage eines Gehweges und im Süden Stellplätze zu ermöglichen. Hierzu ist eine Straßenraumbreite von 11 Meter erforderlich. Diese Festsetzung wurde beibehalten. Konkrete Ausbauabsichten bestehen derzeit jedoch noch nicht.

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

Das Plangebiet ist über die Lindenstraße an das Straßenhauptnetz angeschlossen. Für die Erschließung der Grundstückstiefe für Einfamilienhäuser sind zwei private Wohnwege vorgesehen, die als Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu Gunsten der Anlieger zu belasten sind, festgesetzt wurden. Der östliche Weg ist örtlich bereits vorhanden. Mit dem Eigentümer des Weges wurden Vorabsprachen getroffen, zukünftig auch für die angrenzenden Flächen des Plangebietes die Erschließung über diesen Weg zu sichern. Der Weg an der Westgrenze wurde in einer Breite von 3,5 Metern neu festgesetzt. Er ergänzt die bereits westlich davon anschließende Erschließungsanlage. Die Zufahrt von der Lindenstraße zu den Hinterliegergrundstücken ist gemäß § 5 der BauO LSA (Flächen für die Feuerwehr) auszuführen. Sie ist entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (MBL LSA Nr.44/2007) für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend zu befestigen und zu bemessen und stets freizuhalten. Die Müllentsorgung erfolgt an der Lindenstraße. Die Müllbehälter sind am Abfuhrtag dort bereitzustellen.

Die Zufahrt ist weiterhin mit Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger (z.B. für die Trinkwasserleitung, den Schmutz- und gegebenenfalls für den Niederschlagswasserkanal) zu belasten.

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

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Maßnahmen. Als private Maßnahme ist die Herstellung der festgesetzten privaten Erschließungsanlagen einschließlich der Ergänzung der Anlagen der Ver- und Entsorgung erforderlich. Die Kosten der privaten Erschließungsmaßnahmen trägt der Grundstückseigentümer.  
Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

## **6. Auswirkungen der Änderung 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 wurde bereits in den Punkten 4.3. und 4.4. der Begründung dargelegt. Durch die bestehenden Verkehrsflächen der Lindenstraße und die Ergänzung über zwei private Erschließungsanlagen kann eine ausreichende Erschließung gesichert werden.

#### 6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Ein Anschluss an das Trinkwassernetz ist möglich. Bis zum westlich an das Plangebiet angrenzenden Stichweg verläuft in der Lindenstraße eine Trinkwasserleitung DN50 PE. Ein Anschluss des Plangebietes an diese Trinkwasserleitung ist nicht möglich. Eine Trinkwasserleitung DN100 PE liegt bis zum östlichen Weg am Plangebiet an. Zur gesicherten Trinkwasserversorgung des Plangebietes ist ein Ringschluss beider Trinkwasserleitungen in der Lindenstraße erforderlich. Die Verlegung der Anschlussleitungen erfolgen parallel zu den Schmutzwasserkanälen (vergleiche hierzu den Punkt Abwasserbeseitigung).

Die weiteren Abstimmungen hierzu erfolgen zwischen den Bauherren und dem WWAZ im Rahmen der Herstellung der privaten Erschließungsanlage. Die Herstellung der Trink- und Abwasseranlagen sind beim WWAZ, Abt. Anschlusswesen zu beantragen. Die Kosten der Erschließung trägt der Antragsteller.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Das Plangebiet kann an die Elektroenergieversorgung angeschlossen werden. Eine Erweiterung ist entlang der privaten Erschließungsanlage erforderlich. Die Abstimmung mit dem Versorgungsträger erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Gasversorgung: Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Das Plangebiet kann an die Gasversorgung angeschlossen werden. Eine Erweiterung ist entlang der privaten Erschließungsanlage erforderlich. Die Abstimmung mit dem Versorgungsträger erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Telekommunikation: Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Plangebiet kann an das Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Eine Erweiterung ist im Bereich der privaten Erschließungsanlage erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen. Am Westrand des Plangebietes wurde eine Hausanschlussleitung auf den Flurstücken 450/261 und 1020/261 zum Nachbargrundstück 2335 verlegt ohne die Zustimmung des Eigentümers. Aufgrund der Bestandsunterlagen kann nicht sicher eingeschätzt werden, ob diese in der vorhandenen Führung erhalten werden kann oder verlegt werden muss. Dies ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen.

Die MDDSL würde sich am Bauvorhaben "Kantorgarten" in Niederndodeleben beteiligen. Im Rahmen des Breitbandausbaus verlegt MDDSL Telekommunikationsleitungen in Sachsen-Anhalt und betreibt ein eigenes Netz. In der Gemeinde Hohe Börde, Ortsteil Niederndodeleben, erfolgte bereits eine Teilerschließung des Ortes.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Das Plangebiet ist über die bestehende Lindenstraße durch die Müllabfuhr gut erreichbar. Die Müllbehälter sind am Abfuhrtag an der Lindenstraße bereitzustellen.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Ein Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation in der Lindenstraße ist möglich. Mit dem Erschließungsträger wurden hierzu erste Abstimmungen geführt. Für den westlichen Bereich des Plangebietes soll eine Erweiterung der Schmutzwasserkanalisation im vorhandenen Stichweg (Flurstück 2342) außerhalb des im Bebauungsplan dargestellten Straßenbereiches (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche) erfolgen. Das Flurstück ist im bereits rechtsverbindlichen Teil der 3.Änderung des Bebauungsplanes als Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist, festgesetzt. Eine Einbeziehung der Fläche in den Änderungsbereich ist somit nicht erforderlich. Im östlichen Bereich des Plangebietes ist eine Erweiterung der Schmutzwasserkanalisation linksseitig des vorhandenen Stichweges innerhalb der Baugrundstücke vorgesehen. Für den neben der Straße zu verlegenden Schmutzwasserkanal sind Leitungsrechte erforderlich, die jedoch nicht der Festsetzung im Bebauungsplan bedürfen, da sie keine drittbegünstigende Wirkung entfalten. Sie dienen ausschließlich den im Plangebiet der Änderung befindlichen Wohngrundstücken, an deren schmutzwasserseitiger Erschließung die Grundeigentümer ein Interesse haben und somit eine Eintragung von Grunddienstbarkeiten veranlassen werden.

Die weitere Abstimmung zwischen dem Versorgungsträger und dem Erschließungsträger findet analog zur Herstellung der Trinkwasserversorgungsanlagen im Rahmen der Erschließungsplanung statt. Die Herstellung der Trink- und Abwasseranlagen sind beim WWAZ, Abt. Anschlusswesen zu beantragen. Die Kosten der Erschließung trägt der Antragsteller.

Oberflächenentwässerung: Träger der Regenwasserabfuhrung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). In der Lindenstraße endet im Bereich des östlichen

Stichweges die zentrale Niederschlagswasserkanalisation. Ein Anschluss des Plangebietes ist nur über die Herstellung einer Niederschlagswasserkanalisation innerhalb des Plangebietes und gegebenenfalls Erweiterung der Kanalisation in der Lindenstraße möglich. Hier sind analog zur Herstellung der Trinkwasserversorgungsanlagen Vereinbarungen zu treffen. Die Herstellung der Trink- und Abwasseranlagen sind beim WWAZ, Abt. Anschlusswesen zu beantragen. Die Kosten der Erschließung trägt der Antragsteller.

### 6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundsatz 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 Grundsatzes soll über das Trinkwasserversorgungsnetz gesichert werden. Um Informationen zum Löschwassernachweis erhalten zu können, sind Druck- und Durchflussmessungen an vorhandenen Hydranten erforderlich. Diese Messungen sind vom Erschließungsträger zu beauftragen und die Kosten hierfür zu tragen.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat nur geringfügig nachteilige 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 Änderung des Bebauungsplanes "Kantorgarten" 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 bauplanungsrechtlich bereits festgesetzten Siedlungsbereiches der Ortschaft Niederndodeleben erfolgt eine maßvolle Verdichtung.

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 § 13 BauGB erforderlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Eingriffe, soweit dies mit der geplanten Nutzung vereinbar ist, gemindert. Die Flächen waren bereits als Bauflächen festgesetzt. Eine wesentliche Erhöhung der zulässigen Bebaubarkeit ist nicht vorgesehen.

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 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 Kommunalservice Landkreis Börde AöR 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 Wohngebiete 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 Gebiet ist nicht erkennbar erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt.

## 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. 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.

Beeinträchtigungen privater Belange sind durch die Änderung nicht erkennbar.

## 8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der 4.Änderung des Bebauungsplanes Nr.21-4 "Kantergarten" in der Ortschaft Niederndodeleben steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung 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.

## 9. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	5.891 m <sup>2</sup>
• allgemeine Wohngebiete	5.832 m <sup>2</sup>
davon Fläche die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist	504 m <sup>2</sup>
• Straßenverkehrsflächen	59 m <sup>2</sup>

Gemeinde Hohe Börde, April 2020

gez. Trittel (Siegel)

Trittel

Bürgermeisterin