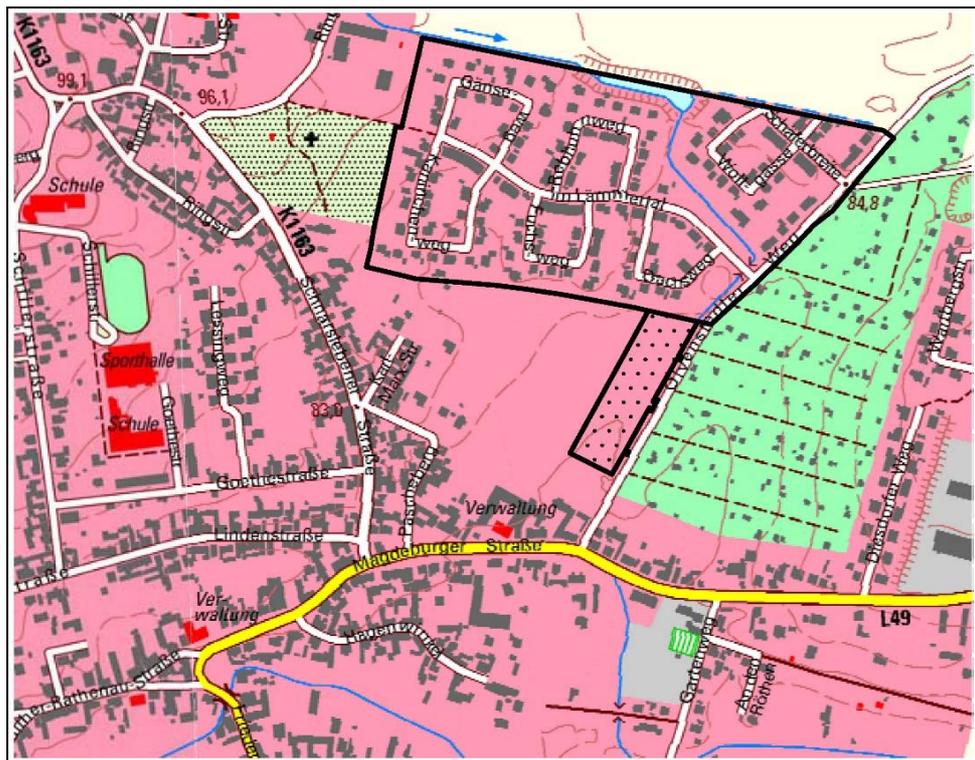




Gemeinde Hohe Börde
Landkreis Börde

Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.21-2
"Im Lämmertal" in der Ortschaft Niederndodeleben
im Verfahren nach § 13a BauGB

Entwurf – August 2021



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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung der Ergänzung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung der Ergänzung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Ergänzung des Bebauungsplanes	4
2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	7
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand	7
3.2. Bodenverhältnisse	7
4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	9
4.4. Öffentliche Straßenverkehrsflächen	9
4.5. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	10
4.6. Festsetzung der Höhenlage der Erdgeschossfußböden	10
5. Durchführung der Ergänzung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	10
6. Auswirkungen der Ergänzung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	10
6.1. Erschließung	10
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	12
7. Auswirkungen der Ergänzung des Bebauungsplanes auf private Belange	13
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	14
9. Flächenbilanz	14

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.21-2 "Im Lämmertal" in der Ortschaft Niederndodeleben, Gemeinde Hohe Börde

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Ergänzung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- 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 das Gesetz vom 19.03.2021 (GVBl. LSA S.100)

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

2. Voraussetzungen für die Aufstellung der Ergänzung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung der Ergänzung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 2 Wohngebiet "Im Lämmertal" in der Ortschaft Niederndodeleben der Gemeinde Hohe Börde wurde in den Jahren 1992 / 1993 aufgestellt. Das Plangebiet wurde durch die Gemeinde erschlossen und vollständig bebaut. Das Planverfahren wurde jedoch nicht durch öffentliche Bekanntmachung im Jahre 1994 abgeschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde im Bereich der Niederschlagswasserrückhaltung nochmals angepasst. Aufgrund des fehlenden Nachweises der Bekanntmachung aus dem Jahr 1994 wurde der Bebauungsplan am 03.06.2004 neu ausgefertigt und am 11.06.2004 bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist somit rechtsverbindlich.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes war zunächst vorgesehen die Grundstücke westlich des Olvenstedter Weges mit in den Geltungsbereich einzubeziehen, da zur Erschließung des Baugebietes der Olvenstedter Weg ausgebaut werden musste und im Olvenstedter Weg die Medien der Ver- und Entsorgung verlegt wurden. Zum damaligen Zeitpunkt bestand keine Bereitschaft der Eigentümer, die Flächen für eine Wohnbebauung bereitzustellen, so dass der Bereich nicht mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen wurde. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde deshalb die Fläche noch nicht für eine bauliche Entwicklung vorgesehen, obwohl sie sich aufgrund der vorhandenen Erschließung und der Lage innerhalb der Ortschaft zwischen dem Baugebiet Lämmertal und der Magdeburger Straße be-

sonders eignet. Inzwischen hat sich die Situation geändert. Aufgrund der Auslastung der bestehenden Baugebiete besteht eine nicht gedeckte Nachfrage nach Bauplätzen in Niederndodeleben. Dies hat den Eigentümer veranlasst, eine bauliche Nutzung zu ermöglichen.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohe Börde im Jahre 2012 wurde die Fläche noch nicht als Wohnbaufläche bilanziert. Trotzdem bleibt das Baugebiet in dem bilanzierten Rahmen, da eine Reduktion von Bauflächen an anderer Stelle erfolgt ist. Für das Wohngebiet Süd II (Wartbergblick) im Süden von Niederndodeleben waren im Flächennutzungsplan 108 Baugrundstücke vorgesehen. Die Anzahl der Baugrundstücke hat sich aufgrund des erforderlichen Abstandes zur Bahn zur Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Bedingungen um 18 Grundstücke auf insgesamt 90 Baugrundstücke nach der 3. Änderung des Bebauungsplanes (rechtsverbindlich seit dem 05.07.2017) reduziert. Die im vorliegenden Plangebiet vorgesehene Fläche für Baugrundstücke bleibt somit im Rahmen der im Flächennutzungsplan bilanzierten Bauflächen.

Mit der Ergänzung des Bebauungsplanes "Im Lämmertal" soll die innerörtliche Lücke zwischen dem Baugebiet und der Magdeburger Straße geschlossen werden. Die Flächen des Geltungsbereiches der Ergänzung werden durch den Olvenstedter Weg und für die hinterliegenden Grundstücke durch eine Straßenanbindung und durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vom Olvenstedter Weg aus erschlossen.

Auch die westlich angrenzenden Flächen bieten das Potential zu einer weiteren innerörtlichen Verdichtung. Eine Anbindung dieser Flächen an den Olvenstedter Weg wird daher offengehalten. Im Baugebiet sind ein Standort für eine Seniorenwohnanlage und bis zu 6 Grundstücke für Einfamilienhäuser auf einer Wohnbaufläche von 0,94 Hektar vorgesehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient den Belangen der Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Die vorhandene Erschließung durch den Olvenstedter Weg kann hierdurch wirtschaftlicher ausgenutzt werden.

2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Ergänzung des Bebauungsplanes

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Siedlungsbereich dienen.

Das Plangebiet befindet sich am Olvenstedter Weg auf einer siedlungsintegrierten Fläche. Sie stellt einen Außenbereich im Innenbereich dar, gehört aber dem Siedlungsbereich des Ortes an und ist allseits durch bebaute Gebiete vom offenen Außenbereich abgetrennt, so dass die Voraussetzungen für eine Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13a BauGB gegeben sind. Die Planung dient der Nachverdichtung des Siedlungsbereiches.

Das beschleunigte Verfahren kann auch bei Änderungen und Ergänzungen von Bebauungsplänen angewendet werden.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m² bis 70.000 m² 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 3.321 m² und bleibt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m².

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 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 unter die Störfallverordnung fallen.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a BauGB sind somit gegeben. Mit Beschluss des Gemeinderates Hohe Börde vom 21.04.2020 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB festgelegt.

2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzung des Bebauungsplanes befindet sich im Osten der Ortschaft Niederndodeleben am Olvenstedter Weg. Zwischen dem Baugebiet und dem Olvenstedter Weg befindet sich der Schnarsleber Graben (Gewässer II.Ordnung).

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Westen von der Ostgrenze des Flurstücks 362/6
- im Norden von der Südgrenze der Flurstücke 212/31, 212/32, 405 und 212/35
- im Osten von der Westgrenze des Flurstücks 790 (Schnarsleber Graben), im Bereich der zwei Zufahrten reicht der Geltungsbereich bis zum Flurstück 791 (Olvenstedter Weg)
- im Süden von der Nordgrenze des Flurstücks 657/6

Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

An das Plangebiet grenzen im Norden Wohngebiete und im Süden gemischte Bauflächen an. Östlich befindet sich der Schnarsleber Graben und daran angrenzend der Olvenstedter Weg, an dem die Kleingartenanlage Unterdorf angrenzt. Im Westen grenzen innerörtliche Freiflächen an.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

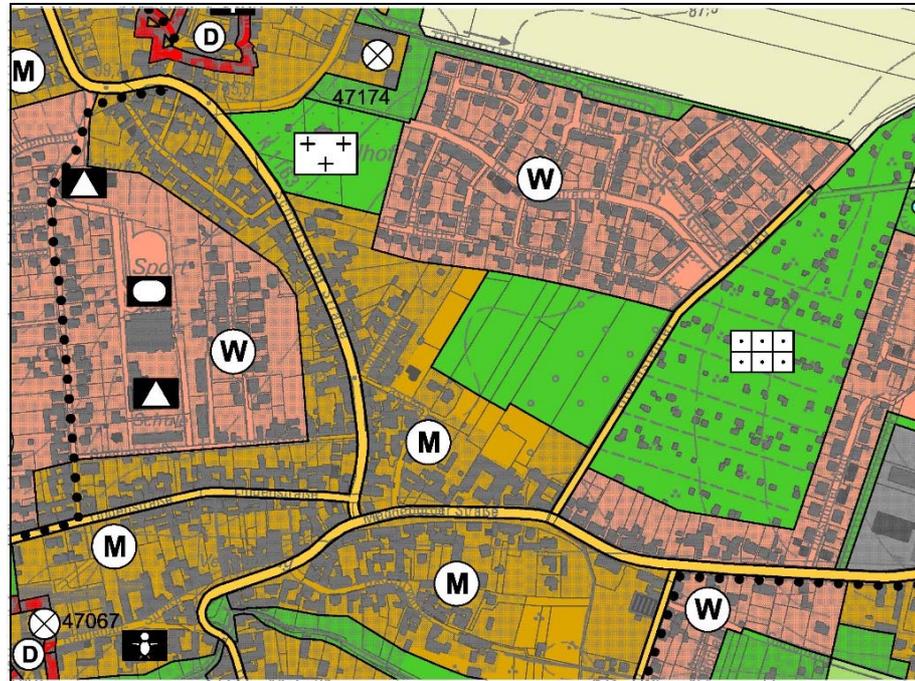
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde stellt das Plangebiet als Grünfläche dar. Die Ergänzung des Bebauungsplanes setzt allgemeines Wohngebiet fest. Die Ergänzung des Bebauungsplanes wird nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB nicht an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes gebunden. Er kann aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wird. Der Flächennutzungsplan ist redaktionell anzupassen.

Im Verfahren ist zu prüfen, ob die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Dies ist gegeben. Durch die aus dem vorhandenen Wohngebiet heraus erfolgte moderate Erweiterung der Bauflächen werden die Grundzüge des Flächennutzungsplanes nicht berührt. Die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete umfassen eine Gesamtfläche von ca. 9.425 m². Dies ist eine im örtlichen Gesamtmaßstab untergeordnete Größe.

Das Gebiet, in dem die Entwicklung erfolgt, ist erschlossen und befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches der Ortschaft Niederndodeleben. Es ergänzt geordnet die Ortschaft im Nordosten.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächen-nutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde



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

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Plangebiet umfasst die Ergänzung des Bebauungsplanes um 0,99 Hektar. Es fällt somit noch unter die Regelungen des Punktes Nr.3.30 o des RdErl. des MLV vom 01.11.2018 -24-20002-01. Die landesplanerische Stellungnahme erfolgt durch die untere Landesplanungsbehörde.

Die verbindlichen Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA) vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S.160) verbindlich seit dem 12.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan (REP) vom 28.06.2006 festgelegt. Darüber hinaus ist ein erster Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg vom 02.06.2016 als in Aufstellung befindliches Ziel der Raumordnung zu berücksichtigen.

Im Landesentwicklungsplan und im 1.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes sind die Flächen um Niederndodeleben als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft festgelegt. Den Belangen der Landwirtschaft kommt daher ein erhöhtes Gewicht zu. Die betroffenen Flächen befinden sich auf einem innerörtlichen Standort. Es erfolgt keine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen. Belange der Landwirtschaft sind nicht betroffen.

Um einer Abwanderung junger Familien vorzubeugen, muss die Gemeinde Hohe Börde in allen Ortschaften bedarfsgerecht Wohnbauflächen vorhalten. Ein besonders hoher Bedarf besteht in den Gemeindeteilen in Randlage zum Oberzentrum Magdeburg, da hier aufgrund einer günstigen Altersstruktur der Bevölkerung die Geburtenrate besonders hoch ist.

Aufgrund der Rücknahme von 18 Bauplätzen im Wohngebiet Süd II (Wartbergblick) bleibt die Anzahl der hinzukommenden Bauplätze im durch den Flächennutzungsplan bilanzierten Rahmen.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 9.886 m². Das Plangebiet wird derzeit nur partiell gewerblich genutzt. Auf dem Grundstück befindet sich ein eingezäunter Lagerplatz auf dem ein Container zwischen 2010 und 2016 errichtet wurde. Die Genehmigungsgrundlage hierfür konnte nicht festgestellt werden. Auf dem Grundstück sind teilweise Erdstoffe gelagert. Im Westen und Norden befinden sich Ruderalflächen, auf dem sich Gehölze entwickelt hatten, die inzwischen überwiegend beseitigt wurden.

3.2. Bodenverhältnisse

Im Plangebiet stehen oberflächennah (unter ca. 1,5 m Schwarzerde und Schwemmlöß) grundwasserstauende Geschiebemergel an. Es wird empfohlen, die erforderliche Gründung von Gebäuden auf Grundlage von Baugrunduntersuchungen festzulegen. Gegebenenfalls ist mit höheren Aufwendungen für Gründungsarbeiten für Gebäude im Plangebiet zu rechnen.

Die Böden bieten für eine Versickerung des Niederschlagswassers ungünstige Voraussetzungen. Partiiell ist niederschlagsabhängig mit der Bildung von Staunässe bzw. Schichtwasser zu rechnen. Um Vernässungsprobleme zu vermeiden wird empfohlen, im Rahmen der 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 (teilweise ungünstigen) Versickerungsbedingungen und die notwendigen Untersuchungen zur Klärung der Untergrundverhältnisse wird hingewiesen.

Gewässer, Gefahr von Hochwasser

Zwischen dem Plangebiet und dem Olvenstedter Weg befindet sich der Schnarsleber Graben als Gewässer II.Ordnung. Der Schnarsleber Graben ist naturfern ausgebaut. Das Plangebiet ist nicht als Überschwemmungsgebiet / Hochwasserrisikogebiet verzeichnet. Aufgrund örtlicher Beobachtung besteht bei Starkregen ein Überschwemmungsrisiko, da die Verrohrung des Schnarsleber Grabens unter der Magdeburger Straße eine eingeschränkte Leistungsfähigkeit aufweist. Im Plangebiet wurde daher eine Mindesthöhe der Erdgeschossfußböden festgesetzt. Die Prüfung zu diesem Sachverhalt wird nach Vorlage konkreter Untersuchungen ergänzt.

archäologische Bodendenkmale

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich archäologisch relevante Fundstellen. Es ist daher möglich, dass im Zuge der Bebauung 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 rechtzeitig vorher mit dem Landesamt und der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA). Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt unerwartet freigelegte archäologische Funde zu melden und bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen sind. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

4. Begründung der 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.

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 Zwecke.

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 Standort. Tankstellen sind im Plangebiet 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, der Firsthöhe und eines Mindestunterschiedes zwischen Traufhöhe und Firsthöhe festgesetzt.

Für allgemeine Wohngebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,4 vor. Dies ist nur für den nördlichen Teil des Baugebietes erforderlich, in dem die Seniorenwohnanlage vorgesehen ist. Für die Einfamilienhausbebauung ist eine Grundflächenzahl von 0,3 ausreichend. Der Gesamtversiegelungsgrad der Wohngrundstücke ist hierdurch im Bereich der Seniorenwohnanlage auf 60% und im Bereich der Einfamilienhausbebauung auf 45% der Grundstücksfläche begrenzt.

Die Geschossigkeit wurde auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies fügt sich in die nähere Umgebung ein und ermöglicht in den Bereichen, die für eine Einfamilienhausbebauung vorgesehen sind, die Errichtung der derzeit bevorzugten Bauformen zweigeschossiger Einfamilienhäuser, sogenannter Stadtvillen. Dementsprechend wurde die Geschossflächenzahl für den nördlichen Bereich mit 0,8 und für den südlichen Bereich mit 0,6 festgesetzt.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe auf 10 Meter begrenzt. Dies soll gewährleisten, dass bei einer Zweigeschossigkeit nicht zusätzlich noch ein voll ausgebautes Dachgeschoss entsteht. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung, dass oberhalb des zweiten Vollgeschosses keine Wohn- und Aufenthaltsräume zulässig sind.

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. Als Traufhöhe ist hierbei der Schnittpunkt von Dachhaut und Außenfassade anzunehmen. Der Mindestunterschied von 1,5 Meter erfordert bei einer Gebäudetiefe von ca. 10 m eine Dachneigung von ca. 16 Grad.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise wurde für das Plangebiet differenziert festgesetzt. Für den nördlichen Teil wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese soll die Errichtung eines zusammenhängenden Baukörpers für die Seniorenwohnanlage ermöglichen. Für den Südteil wurde eine offene Bauweise mit der Begrenzung auf Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt. Dies entspricht der am Standort städtebaulich gewünschten Einfamilienhausbebauung. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist nicht erforderlich.

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass eine städtebaulich geordnete Bebauung gewährleistet wird. In der Regel wurde ein Abstand zu den öffentlichen und privaten Erschließungsanlagen sowie zu den Außengrenzen von 3 Metern festgesetzt. Dies entspricht den bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen. Abweichend davon wurde der Abstand nach Norden und Osten auf 5 Meter erhöht. Im Norden grenzt Wohnbebauung an, deren Gärten nach Süden orientiert sind. Durch den größeren Abstand soll eine Verschattung der Gärten vermieden werden. Im Osten grenzt der Schnarsleber Graben an. Innerhalb der Ortslage bestehen keine gesetzlich festgeschriebenen Gewässerrandstreifen. Es wird jedoch empfohlen, einen Gewässerrandstreifen von 5 Metern zu berücksichtigen. Dies soll teilweise dadurch gewährleistet werden, dass die Gebäude einen Abstand von 5 Metern zum Graben einhalten. Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen eine hohe Nutzungsflexibilität für die Bauherren.

4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Wahrung des städtebaulich angestrebten Charakters des Südteiles des Plangebietes als Einfamilienhausgebiet wurde die Anzahl der in den Gebäuden zulässigen Wohnungen für die Flächen, auf denen nur eine Einzel- oder Doppelhausbebauung zulässig ist, auf maximal zwei Wohnungen beschränkt. Dies dient der Sicherung des städtebaulich angestrebten Charakters als Einfamilienhausgebiet. Es ermöglicht durch Einliegerwohnungen ein Mehrgenerationenwohnen, gleichzeitig werden größere Mietobjekte mit mehreren Wohneinheiten für diese Teilflächen ausgeschlossen.

4.4. Öffentliche Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Der Olvenstedter Weg ist im Bestand als ausgebaute Verkehrsfläche vorhanden. An diesen sollen die Baugrundstücke durch auf möglichst wenige Grabenüberquerungen konzentrierte Zufahrten angeschlossen werden.

Westlich des Plangebietes befinden sich weitere innerörtliche Freiflächen, deren Erschließung nur vom Olvenstedter Weg möglich ist, da an der Magdeburger Straße eine geschlossene Bebauung vorhanden ist. Gemäß dem Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates ist eine Anbindung an den Olvenstedter Weg offen zu halten. Die Zufahrt zu diesen Flächen wurde als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und soll gleichzeitig als Erschließung für die angrenzenden Baugrundstücke genutzt werden. Die hinterliegende Fläche bis zur Westgrenze des Plangebietes wurde als Vorhaltefläche für den späteren Ausbau der Straßenanbindung festgesetzt. Ob ein Ausbau bereits im Rahmen der Erschließung für die vorliegende Ergänzung des Bebauungsplanes erforderlich ist, ist im Erschließungsvertrag zu regeln.

4.5. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind

Zur Erhaltung der ökologischen Durchgängigkeit des Schnarsleber Grabens ist die Anzahl der Überfahrten auf ein Minimum zu begrenzen. Dies erfordert die Zusammenfassung der Erschließung der Baugrundstücke zu zwei Grabenquerungen, von denen eine Querung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wurde (vergleiche Punkt 4.4. der Begründung). Die weitere private Erschließungsanlage soll 4 Baugrundstücke im Süden des Gebietes erschließen. Sie wurde in einer Breite von 4 Metern festgesetzt. Die Seniorenwohnanlage im Norden des Plangebietes kann direkt von der vorgesehenen Erschließungsstraße aus erschlossen werden. Für die Zufahrten sind Überquerungen des Grabengrundstückes erforderlich. Zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Schnarsleber Grabens sind Zufahrten zwischen den zwei vorgesehenen Anbindungen durch eine Festsetzung in der Planzeichnung ausgeschlossen.

4.6. Festsetzung der Höhenlage der Erdgeschossfußböden

Aufgrund der hydrologischen Gegebenheiten im Plangebiet ist zur Vermeidung von Schäden durch Überschwemmungen bei Starkregen eine Mindesthöhe der Erdgeschossfußböden einzuhalten. Diese wurde auf 20 cm über der mittleren Höhe des angrenzenden Straßenabschnittes festgesetzt.

5. Durchführung der Ergänzung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- die Herstellung der festgesetzten öffentlichen und privaten Erschließungsanlagen in dem für die festgesetzte Bebauung erforderlichen Umfang
- den Anschluss an die Ver- und Entsorgung
- eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers

Die Gemeinde Hohe Börde wird mit dem begünstigten Grundeigentümer einen Erschließungsvertrag schließen, der die Kostenübernahme für erforderliche Erschließungsmaßnahmen regelt. Der Gemeinde Hohe Börde entstehen keine Kosten. Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

6. Auswirkungen der Ergänzung 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 für das Plangebiet gewährleistet werden.

Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung wurde in den Punkten 4.4. und 4.5. der Begründung erläutert. Durch die öffentlichen Straßenverkehrsflächen und die private Zuwegung kann eine geordnete Verkehrerschließung gesichert werden.

Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband. (WWAZ). Ein Anschluss des Plangebietes ist an die zentrale Trinkwasserleitung im Olvenstedter Weg möglich. Weitere Abstimmungen erfolgen im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Das Plangebiet kann an das E-Netz angeschlossen werden.
- Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Das Plangebiet kann an das Gasnetz angeschlossen werden. Weitere Abstimmungen erfolgen im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB.
- Das Telekommunikationsnetz wird bisher überwiegend durch die Deutsche Telekom Technik GmbH betrieben. Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sind voraussichtlich nicht ausreichend. Darum ist zu beachten, dass für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger es notwendig ist, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die einzelnen Bauherren sollten rechtzeitig einen Neubauhausanschluss telefonisch beantragen. Weitere Netzbetreiber von Telekommunikationsleistungen in Niederndodeleben sind die MDDSL und die Deutsche Glasfaser. Die Abstimmungen erfolgen im Verfahren gemäß § 4 Abs.2 BauGB.
- Träger der Abfallbeseitigung ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das bestehende Straßennetz gewährleistet werden. Die Behälter zur Entsorgung sind an den Abfuhrtagen am Olvenstedter Weg bereitzustellen.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband. (WWAZ). Das Plangebiet kann an die zentrale Schmutzwasserkanalisation im Olvenstedter Weg angeschlossen werden. Weitere Abstimmungen erfolgen im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung in der Ortschaft Niederndodeleben ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband. (WWAZ). Ob eine Ableitung von Niederschlagswasser in den Schnarsleber Graben möglich ist, ist im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB abzustimmen. Gegebenenfalls sind private Rückhaltungen, zum Beispiel durch Zisternen vorzusehen.

6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat 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 Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.21-2 "Im Lämmertal" 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 m², 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 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 m² 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.

Die vorliegende Ergänzung des Bebauungsplanes entspricht den vorstehenden Ausführungen. Durch die Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen und die Verdichtung des Siedlungsbereiches werden größere Eingriffe in den Außenbereich vermieden. Gleichwohl werden Ruderaflächen für eine Bebauung in Anspruch genommen. Dies hat der Gesetzgeber durch § 13a BauGB ausdrücklich zugelassen.

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. Dies ist erfolgt, es ist jedoch festzustellen dass im vorliegenden Fall die Gemeinde Hohe Börde die Belange der Entwicklung von Wohnbauflächen höher gewichtet. Aufgrund der innerörtlichen Lage werden Maßnahmen zur Verminderung der Eingriffe in den Naturhaushalt innerhalb des Plangebietes als wenig sinnvoll erachtet, da eine Inanspruchnahme von zusätzlichen Außenbereichsflächen für Wohnnutzungen vermieden werden soll. Durch die Reduktion der Grundflächenzahl auf 0,3 für den Südteil und den Abstand zum Graben wird dem Anliegen des Schutzes von Natur und Landschaft entsprechend der örtlichen Gegebenheiten Rechnung getragen.

artenschutzrechtliche Belange

Die Bestimmungen des Artenschutzes nach § 39 BNatSchG sind einzuhalten. Eine Beseitigung von Gehölzen 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.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das ist durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet. Das Plangebiet grenzt westlich an den Schnarsleber Graben an. Die Belange des Gewässerschutzes werden durch die Minimierung der Anzahl der Überfahrten und durch einen Abstand der Gebäude von 5 Metern zum Gewässer berücksichtigt. Eine Unterhaltung des Grabens ist vom Olvenstedter Weg aus möglich.

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 Kommunalservice Landkreis Börde AöR 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.

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.

7. Auswirkungen der Ergänzung 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.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die privaten Belange der an das Plangebiet angrenzenden Grundstückseigentümer berührt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes ist den Bürgern Gelegenheit gegeben, Anregungen vorzutragen.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Ergänzung des Bebauungsplanes Niederndodeleben Nr.21-2 "Im Lämmertal" stehen die Belange der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauland für Einfamilienhäuser im Vordergrund. Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes werden beeinträchtigt. Aufgrund der innerörtlichen Lage weist die Fläche eine besondere Eignung für eine bauliche Entwicklung auf. Den Belangen der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauland wird daher der Vorrang eingeräumt.

9. Flächenbilanz

	<u>Fläche</u>
Gesamtfläche des Bebauungsplanes	9.886 m ²
• allgemeine Wohngebiete	9.425 m ²
• Straßenverkehrsflächen (öffentlich)	286 m ²
• Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	175 m ²
in den Wohnbauflächen enthalten:	
Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	135 m ²

Hohe Börde, August 2021