

## 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	8
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	9
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, Mindestgröße der Grundstücke	9
4.4. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, Ausschluss von Zufahrten von der Bahnhofstraße zu den Baugrundstücken	10
4.5. Abschirmung von Außenwohnbereichen gegenüber der Bahnhofstraße	10
5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	10
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	10
6.1. Erschließung	10
6.1.1. Verkehrserschließung	11
6.1.2. Ver- und Entsorgung	11
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. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	14
8. Flächenbilanz	14

## **Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.21-10 "Bahnhofstraße Niederndodeleben" - Gemeinde Hohe Börde**

### **1. Rechtsgrundlagen**

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- 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.21-10 "Bahnhofstraße Niederndodeleben" der Gemeinde Hohe Börde befindet sich in städtebaulich integrierter Lage in Niederndodeleben an der Bahnhofstraße. Es umfasst einen Teil des Flurstücks 2063, das mit der ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofanlage Gartenstraße 11 bebaut ist. Neben den unmittelbar die alte Hofanlage umgrenzenden Gebäuden befinden sich zwei Ruinen ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude im östlichen und südlichen Teil des Grundstücks, die seit 1990 leer stehen und erhebliche Substanzschäden aufweisen. Diese Gebäude sollen beseitigt werden, um auf den Flächen des östlichen Teils des vorgenannten Flurstücks Flächen für eine innerörtliche Bebauung bereitzustellen. Das Plangebiet eignet sich grundsätzlich für eine innerörtliche Verdichtung. Die Flächen wurden bereits baulich genutzt. Sie sind über die Bahnhofstraße erschlossen. Vorgesehen ist eine Bebauung mit ca. vier bis sieben Einfamilienhäusern. Hierfür ist eine weitere Erschließung auf dem Grundstück erforderlich, die die nördlichen Teile des Plangebietes erschließt. Die Sicherung einer geordneten Erschließung des Plangebietes erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Das Plangebiet gehört dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB an. Aus der Prägung der näheren Umgebung ist jedoch keine Zulässigkeit mehrerer Gebäude entlang einer neuen Erschließung abzuleiten. Dies erfordert die Herstellung einer bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit über einen Bebauungsplan. Ziel der Gemeinde Hohe Börde ist die Nutzung der Fläche überwiegend für den Einfamilienhausbau. 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 Bahnhofstraße 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 Nachnutzung baulich genutzter Flächen. 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 1.858 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

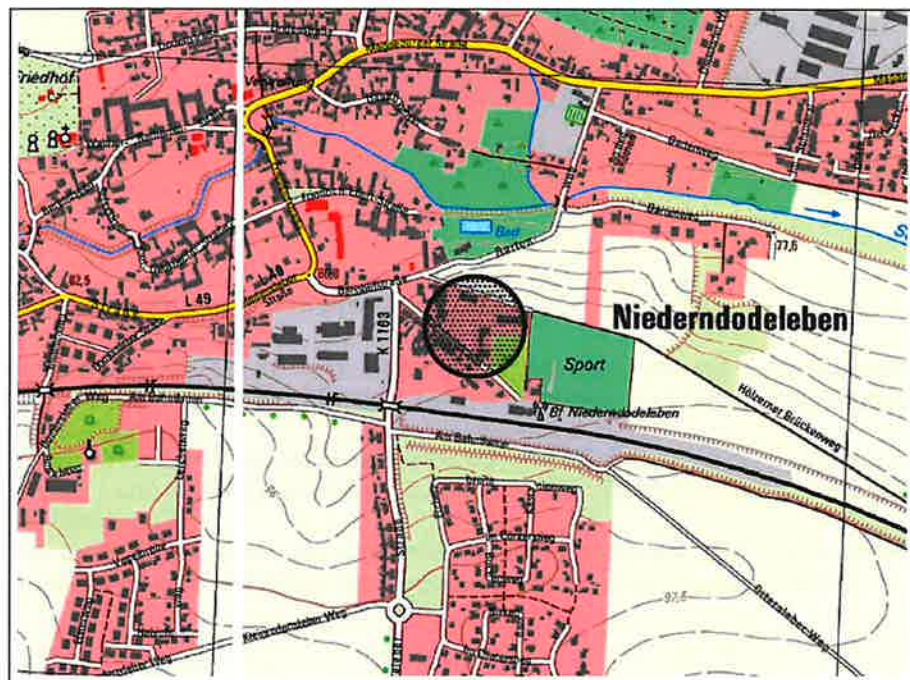
Das Gebiet wird begrenzt durch:

- im Norden durch die Südgrenze des Flurstücks 304 (Hölzerner Brückenweg)
- im Osten durch die Westgrenze der Flurstücke 1369/304 und 2062
- im Süden durch die Nordgrenze der Bahnhofstraße (Flurstück 1957)
- im Westen durch eine neu zu bildende Grenze im Abstand von 1,5 Metern von den vorhandenen Gebäuden Gartenstraße 11 und in gerader Fortsetzung der östlichen Gebäudekante des südlichen Hofgebäudes nach Süden

(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] ©  
LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.  
sachsen-anhalt.de/  
A 18/1-6007867/2011

An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne unmittelbar an.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Westen eine ehemalige Hofanlage, die wohn- und gewerbliche Nutzung aufweist
- im Norden ein Feldweg und nördlich landwirtschaftliche Nutzfläche
- im Osten ein Wohngebäude und nördlich davon ein landwirtschaftliches Lagergebäude
- im Süden die Bahnhofstraße und südlich eine Gaststätte und ein Kfz-Handwerksbetrieb sowie Wohnnutzung

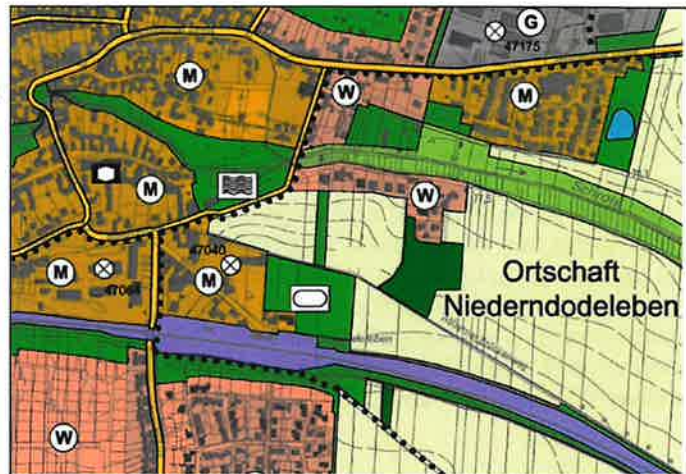
Die Prägung der näheren Umgebung entspricht einem Mischgebiet.

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 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 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. 5.111 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 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.

#### Archäologische Bodendenkmale

In der unmittelbaren Nähe des Vorhabens befindet sich ein archäologisches Denkmal (Fundplatz 1 Körpergräberfeld Ur- und Frühgeschichte). Es ist daher möglich, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Aus archäologischer Sicht ist gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA zu gewährleisten, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Die archäologische Dokumentation kann baubegleitend erfolgen. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzusprechen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA). Ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen. 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.

#### Kampfmittel

Auf der Grundlage der zu dieser Flur und diesen Flurstücken vorliegenden Belastungskarten konnten gemäß der Stellungnahme des Landkreises Börde keine Erkenntnisse über eine Belastung mit Kampfmitteln oder Resten davon gewonnen werden, so dass bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden dieser nicht zu rechnen ist. Es wird darauf hingewiesen, dass sich diese Einschätzung auf die zur Zeit aktuellen Unterlagen und Erkenntnisse des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Landes Sachsen-Anhalt sowie auf die vorliegenden Belastungskarten stützt und diese Unterlagen stetig angepasst werden. 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.

#### Bodenbelastungen

Im Bebauungsplan sollen gemäß § 9 Abs.5 Nr.3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), in der geltenden Fassung, Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden. Das Flurstück 2063 der Flur 2, Gemarkung Niederndodeleben ist im Altlastenkataster des Landkreises Börde unter der Bezeichnung "LPG-Tankstelle" Nr. 15083298 0 47040 als Altstandort registriert. Dem Standortprotokoll aus der Datei über schädliche Bodenveränderungen und Altlasten (DSBA) ist zu entnehmen, dass sich auf dem genannten und angrenzenden Flurstücken weitere Gebäude mit agrarischer Nutzung befanden. Neben der LPG-Tankstelle befanden sich dort u.a. ein Pflanzenschutzmittellager sowie eine Zichoriendarre.

Aus diesem Grund wurde eine orientierende Untersuchung zur Ermittlung schädlicher Bodenveränderungen erarbeitet (Umweltanalytik Dr. Marmodee vom 17.06.2017). Im Ergebnis der Untersuchung konnte der Altlastenverdacht hinsichtlich der Zichoriendarre und des Pflanzenschutzmittellagers ausgeräumt werden. Die im Raster entnommen oberflächennahen Bodenproben ergaben keine Erkenntnisse auf schädliche Bodenveränderungen. Der Gutachter stellt fest: In Anwendung der Prüfwerte des Anhangs 2, Tabelle 1.4 BBodSchV für Wohngebiete bzw. für Kinderspielflächen besteht keine Gefährdung des Schutzgutes Boden. Somit ist der Wirkungspfad Boden - Mensch nicht beeinträchtigt.

Der Gutachter führt weiter aus, dass im Bereich der ehemaligen Tankstelle im Bereich von 1,0 bis 3,0 Meter Tiefe unter Geländeoberkante eine Belastung mit Mineralölkohlenwasserstoffen

nachgewiesen wurde. Die Auswertung der für MKW gefundenen Werte der Übersichtsuntersuchungen von Teilfläche 1 legt nahe, dass ein geringfügiger Eintrag schon ab Geländeoberkante besteht. Daher wird empfohlen diesen Bereich bezüglich der horizontalen Ausbreitung der Belastung engmaschig zu untersuchen. Das Bodenmaterial ist bis in eine Tiefe von mindestens 3,5 Meter entsprechend der Ergebnisse der empfohlenen engmaschigeren Untersuchung zu verwenden oder zu entsorgen.

Bis auf den Bereich der ehemaligen Tankstelle ist nach BBodschV Anhang 2, Wirkungspfad Boden – Mensch, Tabelle 1.4 Prüfwerte für Kinderspielflächen und Wohngebiete der Altlastverdacht ausgeräumt. Der Bebauungsplan ist somit umsetzbar. Im Bereich der ehemaligen Tankstelle besteht auch die Möglichkeit einer gewerblichen Nutzung im Rahmen der Mischgebietsfestsetzungen.

### **3.3. Nutzungen, Entwässerung**

#### Nutzungen

Im Plangebiet war ehemals mit landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut, die nach 1990 aufgegeben wurden und nur noch als Ruinen vorhanden sind. Das Grundstück stellt derzeit eine innerörtliche Nutzungsbrache dar.

#### Wasser

Das Niederschlagswasser versickert derzeit 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

Aufgrund der Nutzungsunterlassung der letzten Jahrzehnte ist im Plangebiet eine fortschreitende Ruderalisierung festzustellen. Die Ruderalvegetation wurde inzwischen beseitigt und ist örtlich nicht mehr vorhanden.

## **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 Einfamilienhäuser nicht erforderlich. Die Grundflächenzahl wurde mit 0,4 festgesetzt.

Die Geschossigkeit wurde allgemein auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht der in der 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 10 Meter begrenzt. Dies soll gewährleisten, dass bei einer Zweigeschossigkeit nicht zusätzlich noch ein voll ausgebautes Dachgeschoss entsteht.

4.2. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Als Bauweise wurde für das Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt. 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 eine städtebaulich geordnete Bebauung gewährleistet wird. Hierfür ist ein Mindestabstand von 3 Metern zu den Außengrenzen ausreichend, da einheitliche Baufluchten nicht bestehen.

Im Nordwesten befinden sich bestehende und zu erhaltende Gebäude im Abstand von 1,5 Metern zur geplanten Grenze. Diese benötigen Baulasten von 1,5 Meter von der Grenze auf den Grundstücken des Plangebietes. Da diese nicht von den Abstandsflächen der geplanten Gebäude überdeckt werden dürfen, wurde der Grenzabstand hier auf 4,5 Meter vergrößert.

4.3. **Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Zur Wahrung des städtebaulich angestrebten Charakters des Plangebietes als Einfamilienhausgebiet wurde die Anzahl der in den Gebäuden zulässigen Wohnungen 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 ausgeschlossen.



#### **4.4. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, Ausschluss von Zufahrten von der Bahnhofstraße zu den Baugrundstücken**

Das Plangebiet ist über die Bahnhofstraße an das Straßenhauptnetz angeschlossen. Für eine Parzellierung des Plangebietes in vier bis sieben Einfamilienhausgrundstücke ist eine weitere privatrechtliche Erschließung des Plangebietes erforderlich. Dies ist über einen privaten Wohnweg mit einer Straßenraumbreite von 5,5 Metern vorgesehen, der in einem Wendehammer mit der Wendemöglichkeit für das dreiachsige Müllfahrzeug endet. Der Wohnweg erschließt die Grundstücke von der Bahnhofstraße aus. Auf der Fläche der privatrechtlichen Erschließung sind entsprechende Leitungsrechte für die Träger der Ver- und Entsorgung einzuräumen.

Die Bahnhofstraße bildet auch die Zufahrt zum Sportplatz Niederndodeleben. Während des Spielbetriebes dient die nördliche Straßenseite als wichtige Stellplatzfläche für Spielbesucher. Diese Nutzung soll möglichst wenig eingeschränkt werden. Für die festgesetzte Zufahrt fallen ca. 2 Stellplätze weg, ein weiterer Stellplatzverlust soll jedoch vermieden werden, daher wurden Zufahrten direkt zur Straße ausgeschlossen.

#### **4.5. Abschirmung von Außenwohnbereichen gegenüber der Bahnhofstraße**

Südlich der Bahnhofstraße befinden sich ein Kfz-Werkstattbetrieb und eine Gaststätte in den Gebäuden Bahnhofstraße Nr.6a und Nr.6b. Beide Betriebe unterliegen dem Bestandsschutz. Der Kfz-Werkstattbetrieb hat seine Toröffnungen unmittelbar zur Bahnhofstraße ausgerichtet. Hierdurch ist mit Lärmimmissionen auf den zur Bahnhofstraße ausgerichteten Gebäudeseiten zu rechnen, die durch Lärmschutzmaßnahmen zur Abschirmung von Außenwohnbereichen zu berücksichtigen sind.

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

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert die Herstellung der festgesetzten Erschließungsanlagen einschließlich der Ergänzung der Anlagen der Ver- und Entsorgung. Die Kosten der Erschließungsmaßnahmen trägt der Grundstückseigentümer. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart.

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 wurde bereits unter Punkt 4.5. der Begründung dargelegt. Durch die bestehenden Verkehrsflächen der Bahnhofstraße und die Ergänzung über eine Erschließungsanlage kann eine ausreichende Erschließung gesichert werden.

Der geplante Wohnweg endet in einem Wendehammer für das dreiaxige Müllfahrzeug. Eine geordnete Müllentsorgung kann hierdurch gewährleistet werden.

#### 6.1.2. Ver- und Entsorgung

**Wasserversorgung:** Träger der Wasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Zum Anschluss des Plangebietes an die zentrale Trinkwasserversorgungsanlage in der Bahnhofstraße ist die Verlegung einer Trinkwasserleitung im geplanten Wohnweg mit Anschluss der Grundstücke erforderlich. Diese über eine vertragliche Vereinbarung zwischen den Bauherren und dem WWAZ zu regeln. Durch den WWAZ erfolgt danach die Übernahme der Trinkwasseranlagen in der Zufahrt.

Abstimmungen hierzu erfolgen zwischen den Bauherren und dem WWAZ im Rahmen der Herstellung der 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 AG. Das Plangebiet kann an die Elektroenergieversorgung angeschlossen werden. Eine Erweiterung ist entlang des Wohnweges erforderlich. Die Abstimmung mit dem Versorgungsträger erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

**Post / Telekom:** Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Plangebiet kann an das Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Eine Erweiterung ist im Bereich des Wohnweges 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.

**Abfallbeseitigung:** Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Landkreis Börde. Das Plangebiet ist über den festgesetzten Wohnweg durch die Müllabfuhr gut erreichbar.

**Abwasserbeseitigung:** Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Plangebiet kann an den Schmutzwasserkanal in der Bahnhofstraße angeschlossen werden. Eine Erweiterung ist im Straßenraum des Wohnweges erforderlich. Die 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 Regenwasserabführung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Plangebiet kann bei Erfordernis an den Nieder-

schlagswasserkanal in der Bahnhofstraße angeschlossen werden. 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 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.21-10 "Bahnhofstraße 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. Da die Gehölze im Plangebiet bereits beseitigt wurden, sind artenschutzrechtliche Belange durch den Bebauungsplan nicht betroffen.

#### 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 Landkreis 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 dem Lärm der Bahnstrecke Magdeburg - Braunschweig ausgesetzt. Die Entfernung beträgt ca. 115 Meter. Zwischen der Bahnstrecke und dem Plangebiet befinden sich mehrere Gebäude, die den Lärm teilweise abschirmen. Gemäß schalltechnischer Untersuchungen für andere Baugebiete in Niederndodeleben ist bei einem Abstand von 115 Metern mit Beurteilungspegeln zwischen 60 und 65 dB(A) tags und nachts bei ungehinderter Schallausbreitung zu rechnen. Zu berücksichtigen sind die Abschirmungen durch vorgelagerte Gebäude. Auf die Belastung wird hingewiesen. Es wird empfohlen, geeignete Maßnahmen durch die Ausrichtung von Schlafräumen zur lärmabgewandten Seite und passiven Lärmschutz nach Erfordernis vorzusehen. Die Ermittlungen des erforderlichen Umfangs der Lärmschutzmaßnahmen ist gemäß § 15 Abs. 2 BauO LSA im bauordnungsrechtlichen Verfahren vorzunehmen.

Südlich der Bahnhofstraße befinden sich ein KFZ- Werkstattbetrieb und eine Gaststätte in den Gebäuden Bahnhofstraße 6a und 6b. Beide Betriebe unterliegen dem Bestandsschutz. Der KFZ Werkstattbetrieb hat seine Toröffnungen unmittelbar zur Bahnhofstraße ausgerichtet. Hierdurch ist mit Lärmimmissionen auf den zur Bahnhofstraße ausgerichteten Gebäudeseiten zu rechnen, die durch passiven Lärmschutz am Gebäude und aktiven Lärmschutz von Außenwohnbereichen abzuschirmen sind.

## 7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21-10 "Bahnhofstraße 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.

## 8. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	5.111 m <sup>2</sup>
• Mischgebiete	4.644 m <sup>2</sup>
• Straßenverkehrsflächen	467 m <sup>2</sup>

Gemeinde Hohe Börde, Juni 2017

  
Trittel

Bürgermeisterin

