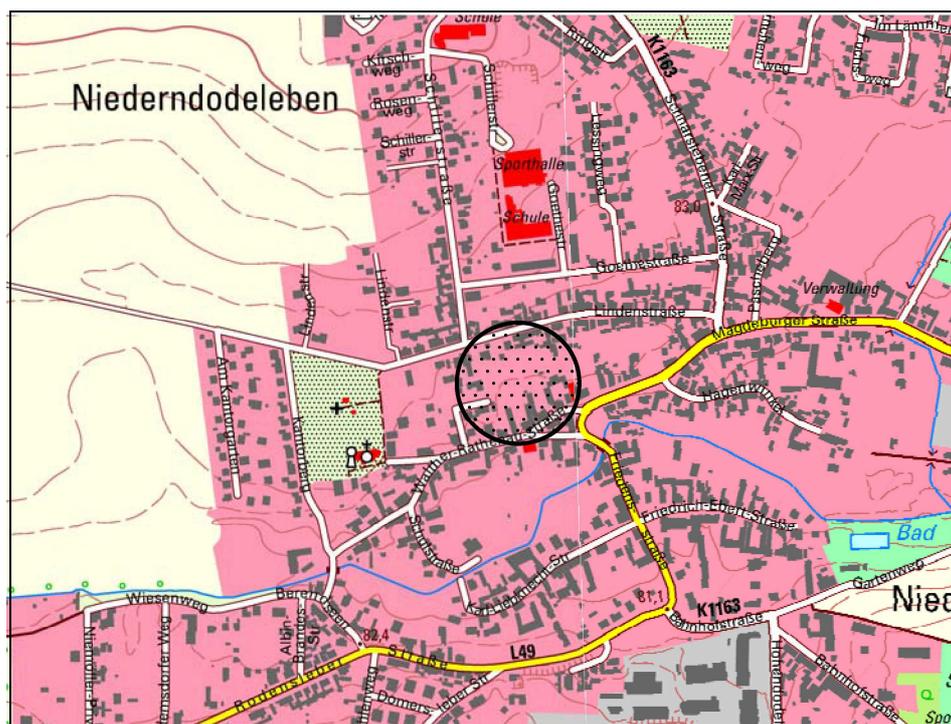




## Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde Landkreis Börde

### Bebauungsplan Nr.21-15 "Walther-Rathenau-Straße II" in der Ortschaft Niederndodeleben im Verfahren nach § 13a BauGB

Abschrift der Urschrift



[TK10/ 02/2018] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A 18/1-6007867/2011

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl.Ing. Jaqueline Funke  
39167 Irxleben, Abendstraße 14a, E-Mail Funke.Stadtplanung@web.de

## 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	4
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	6
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	6
3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen, Entwässerung	6
3.3. Nutzungen, Gehölze	8
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen 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. Straßenverkehrsflächen	9
4.4. Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Garten	9
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	10
6.1.2. Ver- und Entsorgung	10
6.1.3. Brandschutz	11
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	11
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	11
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	12
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	12
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	12
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	12
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	13
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	15
9. Flächenbilanz	16

## **Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.21-15 "Walther-Rathenau-Straße II" in der Ortschaft Niederndodeleben Gemeinde Hohe Börde**

### **1. Rechtsgrundlagen**

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.05.2024 (GVBl. LSA S.128).

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.21-15 "Walther-Rathenau-Straße II" befindet sich in städtebaulich integrierter Lage in Niederndodeleben im historischen Ortskern. Es umfasst die Grundstücke Walther-Rathenau-Straße Nr.3, 4, 9 und 11. Benachbart wurde der Bebauungsplan "Walther-Rathenau-Straße / Magdeburger Straße" aufgestellt, um den Innenbereich weiter zu verdichten. Westlich angrenzend sind bereits Einfamilienhäuser im Rahmen einer Verdichtung des Innenbereiches entstanden. Das Plangebiet stellt zwischen diesen Bereichen die letzte Fläche dar, die nicht optimal genutzt werden kann. Ursprünglich reichten die Hofanlagen der Walther-Rathenau-Straße bis in eine Tiefe von ca. 50 Meter von der Straße. Daran schlossen sich nach Norden Gärten an. Die Hofanlagen Walther-Rathenau-Straße Nr.4, 9 und 11 sind nur noch teilweise vorhanden. Die ehemals den Hof nach Norden abschließenden Scheunen sind nur noch als Ruinen vorhanden oder wurden abgebrochen. Hierdurch besteht die Möglichkeit für eine weitere Verdichtung des Innenbereiches. Im Rahmen von Bauvoranfragen wurden die Flächen durch den Landkreis Börde als Außenbereich im Innenbereich eingestuft. Zur Verdichtung des Siedlungsbereiches ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Die nähere Umgebung des Plangebietes wird im Bestand fast ausschließlich durch Wohnnutzungen geprägt. Das Gebiet wird von der Walther-Rathenau-Straße erschlossen.

Der Bedarf an Baugrundstücken in Niederndodeleben wurde im Rahmen der Bearbeitung des Flächennutzungsplanes ermittelt. Der Bebauungsplan dient dem Eigenbedarf der Ortschaft Niederndodeleben.

Allgemein dient die Planung der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Der Plan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

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

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Innenbereich dienen. Diese Voraussetzungen sind im Plangebiet gegeben.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsbereiches der Ortschaft Niederndodeleben. Die geplante Nutzung ist eine Nachverdichtung im Innenbereich. Sie entspricht somit den Zielen der Förderung der Innenentwicklung der Gemeinden.

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

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m<sup>2</sup> bis 70.000 m<sup>2</sup> ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu § 13a BauGB durchzuführen.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.
- 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 2.571 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 allgemeinen Wohngebieten 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.

zu Punkt 4)

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen.

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**

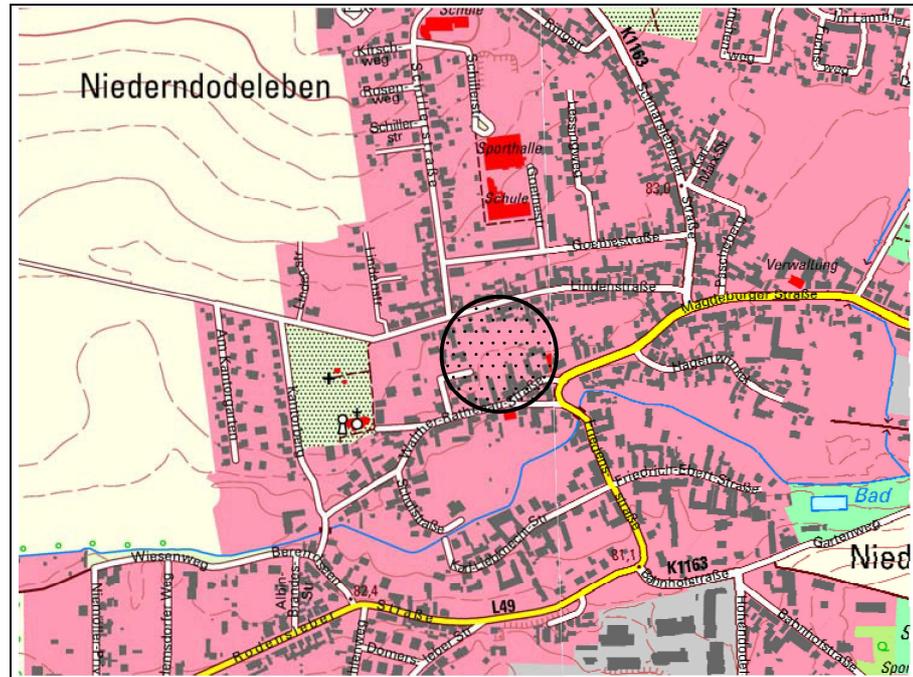
Das Gebiet wird begrenzt durch:

- im Norden durch die Südgrenze des Flurstücks 151/1 und deren geradlinige Verlängerung nach Westen, die West- und Südgrenze des Flurstücks 1754, die Süd- und Ostgrenze des Flurstücks 1755 und die Südgrenze des Flurstücks 389/152
- im Osten durch die Westgrenze der Flurstücke 387/151 und 388/151

- im Süden durch eine Parallele südlich im Abstand von 3 Meter von der Nordgrenze der Walther-Rathenau-Straße (Flurstück 2227)
- im Westen durch die Ostgrenze der Flurstücke 2214, 2215, 2217 und 2219  
(alle vorgenannten Flurstücke Flur 2, Gemarkung Niederndodeleben)

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

#### Lage in der Gemeinde



[TK10/ 02/2018] ©  
LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.  
sachsen-anhalt.de)/  
A 18/1-6007867/2011

An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne unmittelbar an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.21-11 "Walther-Rathenau-Straße / Magdeburger Straße" befindet sich östlich des Plangebietes im Abstand von ca. 10 Meter. Er setzt für das Plangebiet Mischgebiete fest. Konflikte sind mit dem Bebauungsplan Nr.21-11 nicht zu erwarten.

Im Norden, Westen und Osten grenzen überwiegend Wohngebäude an das Plangebiet an. Die Prägung der näheren Umgebung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet.

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

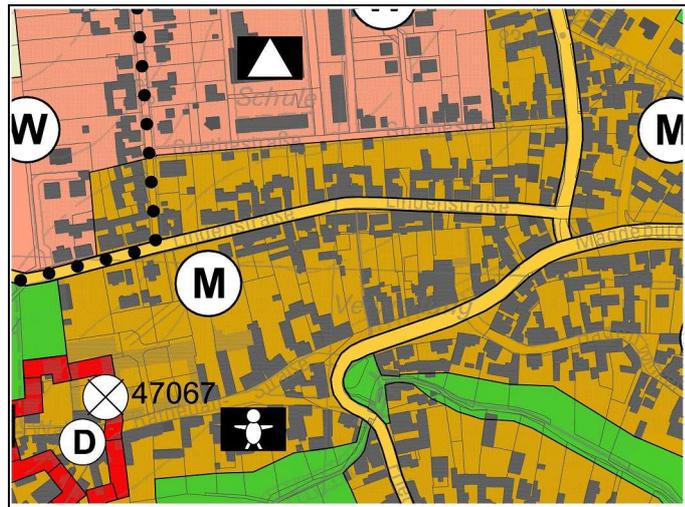
#### **2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der fortgeltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Das im Bebauungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet 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. Die Umgebung des Plangebietes hat sich im Bestand zu einem Wohngebiet entwickelt. Der Flächennutzungsplan bedarf der redaktionellen Anpassung.

Ausschnitt aus dem Flächen-  
nutzungsplan der Gemeinde Hohe  
Börde (Ortschaft Niederndodeleben)



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

## 2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erkennbar betroffen. Der Bebauungsplan ist gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde nicht raumbedeutsam.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg vom 28.06.2006 dokumentiert.

Das Plangebiet dient dem Eigenbedarf der Ortschaft Niederndodeleben. Aufgrund der fehlenden Raumbedeutsamkeit ist ein Bedarfsweis nach Ziel Z 26 des Landesentwicklungsplanes nicht erforderlich. 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. 8.401 m<sup>2</sup>. Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Die Walther-Rathenau-Straße ist eine öffentlich gewidmete Straße.

### 3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen, Entwässerung

Für den Bebauungsplan ist die Tragfähigkeit des Bodens in Bezug auf die geplante Nutzung relevant. Der tiefere geologische Untergrund des Plangebietes wird aus Gesteinen des Zechsteins gebildet, die potentiell subrosionsgefährdete Horizonte aufweisen. Aufgrund des Vorhandenseins dieser Horizonte und durch den entsprechenden Aufbau des Untergrundes liegt eine potentielle Gefährdung vor. Konkrete Hinweise auf Subrosionsauswirkungen, wie Erdfälle oder lokale Senkungen, sind im Fachinformationssystem Ingenieurgeologie des Landesamtes für Geologie und Bergwesen im Bereich des Bebauungsplanes und in der näheren Umgebung bisher nicht dokumentiert, so dass eine Gefährdung hier derzeit als gering eingeschätzt wird. Sollten

sich im Verlauf der Bauarbeiten Anzeichen für zum Beispiel ältere, verfüllte Bruchstrukturen ergeben, ist das Landesamt für Geologie und Bergwesen zu benachrichtigen. Gemäß der digitalen geologischen Karte 1:25.000 und nahegelegener Bohrungen kommen im betreffenden Bereich unter der Geländeoberkante Auffüllungen vor. Darunter folgen Löss, Sande und gegebenenfalls Geschiebemergel. Löss ist im trockenen Zustand relativ standfest. Löss nimmt aufgrund seiner hohen Porosität leicht Wasser auf. Mit steigender Wasseraufnahme kommt es zu Konsistenzveränderungen bis hin zur Verflüssigung, was zu Setzungen an Bauwerken (Rissbildungen) führen kann.

Für Bauvorhaben wird zur genaueren Erkundung der Tragfähigkeit ein Baugrundgutachten empfohlen.

#### archäologische Bodendenkmale

Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich bekannter archäologischer Denkmale. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde wird hingewiesen. Nach § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der zuständigen unteren Denkmal-schutzbehörde beim Landkreis Börde anzuzeigen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).

#### Bergbau

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung Nr.I-B-c/d-137/2023 zur Auf-suchung des Bodenschatzes Erze, Salze, Spate für die Gewinnung von chemischen Elementen und Verbindungen Sole, Stein-, Kali-, Magnesia- und Borsalze nebst den mit diesen Salzen in der gleichen Lagerstätte auftretenden Salzen. Rechtsinhaber ist die Anglo American Exploration Germany GmbH. Die Bergbauberechtigung räumt dem Rechtsinhaber bzw. dem Eigentümer die in den §§ 6ff BBergG aufgeführten Rechte ein.

Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen für den Bebauungsplanbereich nicht vor.

#### Kampfmittel

Für die Flurstücke 152/1, 2318, 2319, 2463, 2464, Flur 2, Gemarkung Niederndodeleben wurde durch den Landkreis Börde kein Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung festgestellt. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen im Planbereich nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Hinderungsgründe, die durch einen Kampfmittelverdacht begründet sein können, liegen nicht vor. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher 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.

#### Wasser

Nach der Datenlage des Landesamtes für Geologie und Bergwesen ist flurnahes Grundwasser zu erwarten. Gemäß der geologischen Karte 1:25.000 sind im Plangebiet Lössbildungen zu erwarten, die bei völliger Durchfeuchtung zu Struktur- und Volumenverlust neigen. Deshalb sind ungünstige Bedingungen bezüglich der Versickerung anzunehmen. Durch das Versickern von Oberflächen- bzw. Traufenwasser im Bereich von baulichen Anlagen können Schäden verursacht werden. Untergrundversickerungen von Wasser sollten in Gebieten mit Lössverbreitung grundsätzlichen nicht in der Nähe baulicher Anlagen vorgenommen werden. Um Vernässungsprobleme und Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit zu vermeiden, wird empfohlen, vorab (z.B. im Rahmen der Baugrunduntersuchung) standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungs-fähigkeit des Untergrundes entsprechend Arbeitsblatt DWA-A138 durchzuführen.

### **3.3. Nutzungen, Gehölze**

#### Nutzungen

Im Süden des Plangebietes befinden sich die Gebäude Walther-Rathenau-Straße Nr.3, 4, 9 und 11, die als Wohngebäude genutzt werden. Die Gebäude weisen mit Ausnahme der Walther-Rathenau-Straße 11 zwei Vollgeschosse auf. Sie bilden den dörflichen Maßstab bestimmenden Charakter. Das Gebäude Walther-Rathenau-Straße 11 weist drei Vollgeschosse mit Flachdach über dem 3.Geschoss auf. Es bildet eine Ausnahme in der überwiegend ein- bis zweigeschossigen Bebauung. Der Norden des Plangebietes war ehemals mit landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut, die vor längerer Zeit abgebrochen wurden. Danach diente der Bereich als Gartenfläche, inzwischen liegt er teilweise brach.

#### Gehölze

Im Plangebiet sind nur innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen Gehölze aus der Gartennutzung vorhanden, die durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.

## **4. Begründung der wesentlichen 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. 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 innerörtlich in Niederndodeleben befindlichen 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 und der Geschossigkeit festgesetzt.

Für allgemeine Wohngebiete sieht die Baunutzungsverordnung eine Grundflächenzahl von 0,4 vor. Dies entspricht der Festsetzung in angrenzenden Bebauungsplänen und der Prägung der näheren Umgebung. Hierdurch wird die angestrebte maßvolle Verdichtung möglich.

Die Geschossigkeit wurde allgemein auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht der im Plangebiet und dessen Umgebung vorhandenen Prägung und ermöglicht eine Bebauung mit Gebäuden in der derzeit bevorzugten zweigeschossigen Bauweise. Dementsprechend wurde die Geschossflächenzahl mit dem Doppelten der Grundflächenzahl festgesetzt. Nichtvollgeschosse sind gemäß § 20 Abs.3 BauNVO nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen. Abweichend von der generellen Zulässigkeit einer zweigeschossigen Bebauung wurden für das vorhandene dreigeschossige Gebäude Walther-Rathenau-Straße 11 ausnahmsweise drei Geschosse zugelassen. Dies wurde als Ausnahme festgesetzt, da das Gebäude nicht maßstabsbestimmend für die Zulässigkeit in der näheren Umgebung bewertet werden soll.

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, wie dies auch bei den Bestandsobjekten gegeben ist. Als Traufhöhe ist hierbei der Schnittpunkt von Dachhaut und Außenfassade anzunehmen. Der Mindestunterschied von 1,5 Meter erfordert bei einer Gebäudetiefe von ca. 10 Metern eine Dachneigung von mindestens ca. 15 Grad. Neue Gebäude mit Flachdächern sind auf Grundlage dieser Festsetzung nicht zulässig. Für das vorhandene dreigeschossige Gebäude gilt ein Bestandsschutz.

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

Eine Bauweise wurde für das Plangebiet nicht festgesetzt. Entlang der Walther-Rathenau-Straße ist eine geschlossene Bauweise vorhanden, die beibehalten werden soll. Dies wurde durch Baulinien entlang der Straßenkante gesichert. Die Baulinie entlang der Walther-Rathenau-Straße sichert auch die Aufnahme der vorhandenen Bauflucht entlang der Straße. Im rückwärtigen Bereich wird eine offene Bauweise angestrebt. Die überbaubaren Flächen halten einen Abstand von 3 Metern zur Grundstücksgrenze bzw. zu den privaten Grünflächen ein, die den bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestabständen entspricht.

#### **4.3. Straßenverkehrsflächen**

Das Plangebiet ist über die Walther-Rathenau-Straße an das Straßenhauptnetz angeschlossen. Insoweit eine weitere Erschließung im Plangebiet erfolgen soll, ist diese privatrechtlich zu vereinbaren. Die Walther-Rathenau-Straße wurde auf einer Breite von 3 Meter in den Geltungsbereich einbezogen, um die Voraussetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs.-1 BauGB zu gewährleisten.

#### **4.4. Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Garten**

Der Grundeigentümer des Grundstücks Walther-Rathenau-Straße 9 beabsichtigt seinen Garten im Norden des Flurstücks 2463 weiterhin gärtnerisch zu nutzen und hat an einer Bebauung kein Interesse. Um eine zu starke Verdichtung des Bereiches zu vermeiden, wurde die Fläche bestandsorientiert als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten festgesetzt. Sie soll damit als Freifläche erhalten bleiben.

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

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Maßnahmen. Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

## **6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange**

### **6.1. Erschließung**

Die Belange

- des Verkehrs (§ 1 Abs.6 Nr.9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs.6 Nr.8d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs.6 Nr.8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr.7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundsatz).

Dies kann gewährleistet werden.

#### **6.1.1. Verkehrerschließung**

Die Verkehrerschließung des Plangebietes ist durch die bestehenden Verkehrsflächen der Walther-Rathenau-Straße gesichert. Bei der Parzellierung der Grundstücke ist die weitere Zuwegung privatrechtlich zu sichern.

#### **6.1.2. Ver- und Entsorgung**

**Wasserversorgung:** Träger der Wasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). In der Walther-Rathenau-Straße verläuft eine Trinkwasserleitung DN100 PE, an die die neuen Gebäude angeschlossen werden können. Die Abstimmungen hierzu erfolgen im Rahmen privatrechtlicher Erschließungen oder im Bauantragsverfahren.

**Elektroenergieversorgung:** Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Das Plangebiet ist an die Elektroenergieversorgung angeschlossen. In der Walther-Rathenau-Straße sind Versorgungsleitungen vorhanden, an die die neuen Gebäude angeschlossen werden sollen. Die Abstimmungen hierzu erfolgen im Bauantragsverfahren.

**Post / Telekom:** Telekommunikationsnetze werden in Niederndodeleben durch die Deutsche Glasfaser, die Deutsche Telekom Technik GmbH und die MDDSL betrieben. Das Plangebiet kann an die Telekommunikationsnetze angeschlossen werden. Die Abstimmungen erfolgen im Rahmen der privatrechtlichen Erschließung oder im Bauantragsverfahren.

**Abfallbeseitigung:** Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist die KommunalService Landkreis Börde AöR. Das Plangebiet ist an der Walther-Rathenau-Straße durch die Müllabfuhr gut erreichbar.

**Abwasserbeseitigung:** Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Plangebiet kann an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Die Anschlussvarianten werden im Zuge des Antragsverfahrens beim WWAZ abgestimmt.

**Oberflächenentwässerung:** Träger der Regenwasserabführung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Grundstück ist teilweise an die Niederschlagswasserabführung angeschlossen. Niederschlagswasser ist möglichst auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu versickern und zu belassen. Sollte eine Versickerung in dem erforderlichen Umfang nicht möglich sein, sind mit dem WWAZ entsprechende Anschlussvarianten abzustimmen.

### 6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschatz 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 Grundschatzes ist über das Trinkwasserversorgungsnetz gesichert.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB). Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 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.21-15 "Walther-Rathenau-Straße II" in der Ortschaft Niederndodeleben der Gemeinde Hohe Börde ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

### 6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>, dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs.3 Satz 1-4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> 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 Grundstückes im Siedlungsbereich der Ortschaft Niederndodeleben erfolgt eine maßvolle Verdichtung des Innenbereiches, wodurch andere Flächen außerhalb des Siedlungsbereiches mit intakter Bodenfunktion erhalten bleiben können.

Dem Entfall der Eingriffsregelung ist nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen wären. Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange ist auch im Verfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Eingriffe, soweit dies mit der geplanten Nutzung vereinbar ist, gemindert.

Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

#### Belange des Artenschutzes

Die Bestimmungen des Artenschutzes nach § 39 BNatSchG sind einzuhalten. Eine Beseitigung der Gehölze im Plangebiet ist nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig.

#### 6.2.2. Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorrang- oder Vorsorgegebiete für Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als mittel eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als allgemeines 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 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, das Plangebiet ist auch keinen erkennbaren Beeinträchtigungen der Luftqualität durch benachbarte Nutzungen ausgesetzt.

#### 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. Der auf dem Grundstück Walther-Rathenau-Straße 3 ansässige Betrieb betreibt dort ausschließlich Büros und ist als nicht störender Gewerbebetrieb einzustufen. Das Plangebiet ist nicht erkennbar wesentlichen Lärmimmissionen ausgesetzt. Es wird auf den Lärm der Bahnstrecke

Magdeburg – Braunschweig hingewiesen, der im Plangebiet wahrnehmbar ist. Es werden geeignete Maßnahmen z.B. durch die Ausrichtung von Schlafräumen zur lärmabgewandten Seite empfohlen.

## **7. Auswirkungen des Bauungsplanes auf private Belange**

Private Belange umfassen im vorliegenden Planverfahren

- auf der Fläche im Plangebiet - das Interesse an der Realisierung einer Bebauung
- auf den an das Plangebiet angrenzenden Flächen - das Interesse an der Erhaltung von Vorteilen, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben.

Die Interessen der Grundstückseigentümer im Plangebiet werden durch den Bauungsplan überwiegend gefördert. Er ermöglicht eine Baugebietsnutzung der rückwärtigen Grundstücksteile für die Eigentümer, die dies wünschen. Für die benachbarte Bebauung und die vorhandene Bebauung im Plangebiet wird sich der Blick aus den Gebäuden in derzeit unbebaute Grünbereiche verändern. Für diese Grundstücke wird durch die Bebauung eine neue Umgebungssituation geschaffen. Die Belange der Besonnung und Belichtung der Grundstücke sind nicht erheblich betroffen, da sich die Festsetzungen des Bauungsplanes hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauhöhen und der Abstände an den Zulässigkeiten der Nachbargebiete bzw. der im Gebiet vorhandenen Bebauung orientieren. Die mit der Bebauung von Nachbarbereichen verbundenen Veränderungen der Wohnlage bewegen sich innerhalb der im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums hinzunehmenden Einflüsse auf die betroffenen Gebäude und Grundstücke.

Der Bestandsschutz für die Gebäude im Plangebiet, die den Festsetzungen des Bauungsplanes widersprechen, bleibt durch eine Festsetzung zum erweiterten Bestandsschutz gewahrt. Durch die Eigentümer des Flurstücks 2318 (Lindenstraße Nr.41b, Niederndodeleben) wurde im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung beantragt, das Flurstück 2318 aus dem Geltungsbereich auszunehmen. Dieser Anregung wurde gefolgt. Die Bürger regen weithin die Reduzierung der Grundflächenzahl auf 0,2 für den Bauungsplan Nr.21-15 an. Eine Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 widerspricht nach ihrer Ansicht der städtebaulichen dörflichen Typologie des Quartieres und einer typischen Bebauung in zweiter Reihe. Unmittelbar westlich grenzt der Bauungsplan "Walther-Rathenau-Straße" an. Dieser setzt eine Grundflächenzahl von 0,4 fest. Auch der östlich im Abstand von 20 Meter das Grundstück Walther-Rathenau-Straße 1 umfassende Bauungsplan Nr.21-11 "Walther-Rathenau-Straße / Magdeburger Straße" setzt eine Grundflächenzahl von 0,4 fest. Planungsziel der Gemeinde Hohe Börde ist die Verdichtung des Innenbereiches gemäß § 1a Abs.2 Satz 1 BauGB. Dies erfordert eine Grundflächenzahl von 0,4, wie sie gemäß § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete empfohlen wird. Gemäß § 1a BauGB ist der Nutzung von Innenbereichsflächen der Vorzug vor einer Entwicklung in den Außenbereich zu geben.

Die Bürger stellen in Frage, dass die Belange der Raumordnung durch die Aufstellung des Bauungsplanes nicht erkennbar betroffen sind. Vielmehr sind nach ihrer Einschätzung bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen zu berücksichtigen. Die oberste Landesentwicklungsbehörde als maßgebliche, für die Raumordnung entscheidende Behörde hat festgestellt, dass die Planung nicht raumbedeutsam ist und die Belange der Raumordnung nicht betroffen sind. Die Versorgung mit Grün- und Freiflächen ist ein städtebaulicher Belang, der Aufgabe der gemeindlichen Planung ist. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die geplante Bebauung auch einen Anteil von Grünflächen umfasst. Weiterhin ist unmittelbar östlich angrenzend an das Flurstück 2318 eine private Grünfläche festgesetzt. Unweit ist der Friedhof als öffentliche Grünfläche vorhanden. Die Gemeinde Hohe Börde kann daher keine Defizite der Versorgung mit Grün- und Freiflächen erkennen.

Drei Familien aus der Lindenstraße in Niederndodeleben bemängeln, dass aus ihrer Sicht bei der Planung mehr Wert hätte auf die harmonische Integration in die bestehende Umgebung gelegt werden müssen. Dies ist nach der Meinung der Bürger nach nicht ausreichend erfolgt. Das Gebiet um den Bauungsplan sei städtebaulich geprägt durch Wohngebäude auf großen Grundstücken mit einem geringen Bebauungsgrad und einer im allgemeinen eher flachen Bebauung wie zum Beispiel durch Bungalows oder 1,5-Geschosser.

Die westlich des Gebietes errichteten 1 bis 1½ geschossigen Einfamilienhäuser wurden erst in den vergangenen Jahrzehnten nach dem Abbruch einer historischen Hofanlage errichtet. Der dafür aufgestellte Bauungsplan "Walther-Rathenau-Straße", der am 24.03.2010 in Kraft trat, lässt eine zweigeschossige Bebauung zu. Dass dies durch die errichteten Gebäude nicht ausgenutzt wurde, ist kein Grund die Nachbarbebauung schlechter zu stellen als die Zulässigkeit im Plangebiet "Walther-Rathenau-Straße". Ziel der Gemeinde Hohe Börde ist die Bewahrung und Erhaltung der historisch gewachsenen Ortslagen in den Dorfkernen, zu denen diese Einfamilienhausbebauung nicht gehört. Die Ortskerne der Bördedörfer waren aufgrund der guten Böden dicht, mit in der Regel zweigeschossigen Wohnhäusern und anschließenden großvolumigen landwirtschaftlichen Stall- und Scheunengebäuden bebaut. Im Sinne des Schutzes der hochwertigen Bördeböden ist gemäß § 1a Abs.2 BauGB eine Wiedernutzbarmachung und Verdichtung des Innenbereiches vorzunehmen. Dies ist Planungsabsicht der Gemeinde für den vorliegenden Bauungsplan.

Die Bürger bemängeln, dass bei der Bestimmung des dörflichen Maßstabes nur die Gebäude Walther-Rathenau-Straße Nr.3,4,9 und 11 betrachtet wurden, welche im Süden des Plangebietes liegen. Bezieht man die umliegenden Wohngebäude (Walther-Rathenau-Straße Nr.13, 15A, 15B, 15C, 15G, 15H, 15I,15E; Lindenstr.40, 40A, 41, 41A, 41B, 28C, 28B, 28A, 28, 26) aus dem Westen, Norden und Osten mit ein, ergibt sich ein anderes Bild. Man stellt fest, dass die Bebauung mehrheitlich durch eingeschossige Bungalows sowie 1,5-geschossigen Wohngebäuden geprägt ist. Zudem liege im Plangebiet anders als behauptet nur eine kleine Fläche hinter der Walther-Rathenau-Straße 11 brach, der Rest ist bewirtschaftet oder wird anderweitig genutzt.

Die im Süden noch vorhandenen Gebäude sind Bestandteil des historischen Dorfkerns. Sie sollen gemäß den städtebaulichen Zielen der Gemeinde maßstabgebend wirken und nicht die historische Strukturen negierende Einfamilienhausbebauung im Westen des Plangebietes. Diese befindet sich zudem in einem Baugebiet in dem durch den Bauungsplan ausdrücklich eine zweigeschossige Bebauung zugelassen ist.

Betrachte man den derzeitigen Charakter und die Nutzung der angrenzenden Wohngebäude und Flächen an das Plangebiet, stellen die Bürger fest, dass diese als reine Wohngebiete genutzt werden. Das Plangebiet soll hingegen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Damit wäre eine gewerbliche Nutzung möglich. Diese gewerbliche Nutzung widerspricht aus Sicht der Bürger der städtebaulichen dörflichen Typologie des Quartieres und insbesondere auch einer typischen Bebauung in der zweiten Reihe.

Die westlich angrenzende Bebauung ist durch den rechtsverbindlichen Bauungsplan "Walther-Rathenau-Straße" als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Plangebiet des vorliegenden Bauungsplanes befindet sich im Bestand ein Gewerbebetrieb auf dem Grundstück Walther-Rathenau-Straße 2, die Firma ABB Leichthallenbau. Die Integration von Handwerkern und Kleingewerbe entspricht einer dorftypischen Bebauung. Die Festsetzung reiner Wohngebiete ist hierfür nicht geeignet.

Aus Sicht der Bürger entspricht die geplante Grundflächenanzahl von 0,4 nicht der Prägung der näheren Umgebung. Darüber hinaus entspricht die Festsetzung der Geschossflächenzahl mit dem Doppelten der Grundflächenzahl nicht dem dörflichen Maßstab bzw. dem bestimmenden Charakter. Hinzu kommt, dass Nichtvollgeschosse gemäß § 20 Abs.3 BauNVO nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen sind. Somit können deutlich höhere Gebäude entstehen als sich derzeit in der Umgebung befinden. Da mit dem Gebäude Walther-Rathenau-Straße 11 in dem Plangebiet bereits eine Ausnahme mit drei Geschossen zugelassen wurde, ist es nach Ansicht der Bürger umso wichtiger die Geschosse der Gebäude für den Rest des Plangebiets auf 1,5 zu begrenzen. Insbesondere dann, wenn es sich wie hier um ein Plangebiet handelt, welches eine

Verdichtung im Ortskern und die Bebauung in zweiter Reihe zum Ziel hat, sollte aus Sicht der Bürger ein besonderer Wert auf eine maßvolle Verdichtung und eine angemessene Bauhöhe gelegt werden.

Der benachbarte Bebauungsplan mit der Einfamilienhausbebauung "Walther-Rathenau-Straße" setzt eine Grundflächenzahl von 0,4 fest. Die hier zulässige Geschossflächenzahl beträgt 1,2. In dem örtlich als Einfamilienhausgebiet wahrnehmbaren Gebiet ist damit eine wesentlich stärkere Verdichtung zulässig. Es ist kein sachlicher Grund erkennbar, das vorliegende Wohngebiet schlechter zu stellen als die Zulässigkeit in den benachbarten Gebieten.

Aus Sicht der Bürger ist die ermittelte Bezugspunkthöhe von 82,5üNHN (mittlere Geländehöhe) im Durchschnittswert nicht korrekt. Laut LVerGeo liegen die Durchschnittswerte der Flurstücke 2319 und 2463 bei ca. 81,5 ü. NHN. Das natürliche Höhenprofil des Flurstücks 2464 wurde im hinteren Bereich nachträglich stark geändert, um die Höhe vom danebenliegenden Flurstück 152/1 (selber Eigentümer) zu erreichen. Nur bei dem Flurstück 152/1 passt der Durchschnittswert von 82,5. Somit sollte die ermittelte Bezugspunkthöhe zumindest auf den Flurstücken 2319 und 2463 auf 81,5 ü. NHN korrigiert werden.

Die tatsächliche Höhe des Bezugspunktes ist für den Festsetzungsgehalt irrelevant da keine konkrete Höhenbegrenzung für Gebäude festgesetzt wurde, sondern nur ein Mindestunterschied von Trauf- und Firsthöhe von 1,5 Meter. Die Bezugshöhe wurde korrekt als Mittelwert des gesamten Plangebietes festgestellt.

Die Bürger widersprechen der Aussage, dass bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarter Nutzung nicht zu erwarten sind. Bodenrechtliche Spannungen werden begründet, wenn durch das Bauvorhaben die gegebene Situation verschlechtert, gestört, belastet oder sogar negativ in Bewegung gebracht wird. Aufgrund der aufgeführten Punkte sehen die Bürger dies als gegeben.

Dies ist unzutreffend. Bodenrechtlich relevante Spannungen treten auf, wenn in benachbarten Gebietstypen in einem Plangebiet erheblich belästigende und in einem anderen Plangebiet immissionsempfindliche Nutzungen zulässig sind. Da beide Bebauungspläne hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als allgemeine Wohngebiete und des Maßes der baulichen Nutzung mit zwei Vollgeschossen bei einer Grundflächenzahl von 0,4 die gleiche zulässige Baudichte und den gleichen zulässigen Störgrad aufweisen, sind keine bodenrechtlich relevanten Spannungen zu erwarten.

Zusammenfassend stellen die Bürger fest, dass die Bauleitplanung aus ihrer Sicht nicht genug auf die städtebauliche dörfliche Typologie des Quartieres und insbesondere auch einer typischen Bebauung in der zweiten Reihe eingegangen ist. Sie bitten um die Prüfung der Verringerung des geplanten Maßes der baulichen Nutzung von 0,4 GRZ und Reduzierung der Festsetzung der Geschossflächenzahl auf maximal 1,5 Geschosse und die Korrektur der Bezugspunkthöhe von 82,5 ü. NHN auf 81,5 ü. NHN (mittlere Geländehöhe) für die Flurstücke 2319 und 2463 sowie die Änderung des Plangebietes in ein reines Wohngebiet zur Begrenzung der gewerblichen Nutzung. Diesem Anliegen wurde nicht gefolgt. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung entsprechen den im westlich benachbarten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Walther-Rathenau-Straße" bestehenden Zulässigkeiten. Es ist kein sachlicher Grund erkennbar, die Bebauungsmöglichkeiten im Plangebiet schlechter zu stellen, als sie im benachbarten Bebauungsplan zulässig sind.

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

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21-15 "Walther-Rathenau-Straße II" 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	8.401 m <sup>2</sup>
• allgemeine Wohngebiete	6.427 m <sup>2</sup>
• Straßenverkehrsflächen	309 m <sup>2</sup>
• private Grünflächen	1.665 m <sup>2</sup>

Gemeinde Hohe Börde, Oktober 2024

gez. A.Burger (Siegel)

Burger

Bürgermeister