

PE

Gemeinde-raths Börde  
17 Sep 2019

**Imbiel, Corinna**

**Von:** Planungsbüro Funke <funke.stadtplanung@web.de>  
**Gesendet:** Mittwoch, 11. September 2019 21:32  
**An:** Imbiel, Corinna  
**Betreff:** NDL-B-Plan 21-12 Am Mühlenberg

Sehr geehrte Frau Imbiel,

bezugnehmend auf das heute geführte Telefongespräch zur Überlegung der Erweiterung des Plangebietes an der Schillerstraße Niederndodeleben auf die westlich an den ehemaligen NP-Markt angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen möchten wir kurz Stellung beziehen. *Plus-*

Aus städtebaulicher Sicht sollte, wie bisher vorgesehen, der ehemalige NP-Markt den westlichen Abschluss des geplanten Wohngebietes bilden.

Der westliche Ortsrand der Bebauung an der Wellener Straße nördlich des Plangebietes, das Gebäude des NP-Marktes und die westlichen Grundstücke am Kirschweg bilden eine relativ gerade Siedlungskante zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche aus, wobei der NP-Markt bereits geringfügig weiter nach Westen in die Ackerflächen eingreift, so dass eine Erweiterung nach Westen an dieser Stelle städtebaulich nicht begründet werden kann. Die Flächen befinden sich im Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Sie sind Bestandteil einer einheitlich bewirtschafteten großflächigen Ackerfläche. Dem Schutz der landwirtschaftlichen Flächen kommt daher bei der Abwägung ein besonderes Gewicht zu.

Im Rahmen des Flächennutzungsplanes wurde der Bedarf zusätzlicher Wohnbauflächen in Niederndodeleben berechnet. Auch wenn die günstigen Grundstückspreise für viele Magdeburger verlockend sind, ein Einfamilienhaus in Niederndodeleben zu bauen, so sind die Ziele der Raumordnung durch die Gemeinde zu beachten. Im Flächennutzungsplan wurden ca. 57 Baulücken in der Ortschaft aufgelistet. Weitere innerörtliche Flächen z.B. gegenüber dem Schwimmbad bieten sich für eine Entwicklung an. Deren Eigentümer haben ebenfalls ein Interesse an einer baulichen Nutzung. Sie wurden nur bisher zurückgestellt, da zuerst die gemeindlichen Flächen entwickelt werden sollten. Auch wenn von den Baulücken nur ein Teil tatsächlich zur Verfügung steht, sollte vor der Inanspruchnahme hochwertiger großflächig bewirtschafteter landwirtschaftlicher Fläche, auf die Nachnutzung der innerörtlichen Entwicklungspotenziale abgestellt werden. Weiterhin sollte nach Analyse des Leerstandes der Kleingartenanlagen deren Nachnutzung zum Beispiel als Wohngebiet geprüft werden. Das alleinige Interesse eines Grundstückseigentümers, seine Fläche bestmöglich zu vermarkten, kann kein sachlicher Grund für eine städtebauliche Planung sein.

Nach unserer planerischen Einschätzung ist die Erweiterung des Wohngebietes nach Westen über das Grundstück des ehemaligen NP-Marktes hinaus aus raumordnerischen Gründen nicht umsetzbar und planerisch nicht vertretbar.

Mit freundlichen Grüßen

Nils Funke

*fat!*

Büro für Stadt-, Regional-  
und Dorfplanung  
Dipl. Ing. Jaqueline Funke  
Abendstr. 14a  
39167 Irxleben  
Tel. 039204 911660  
[funke.stadtplanung@web.de](mailto:funke.stadtplanung@web.de)