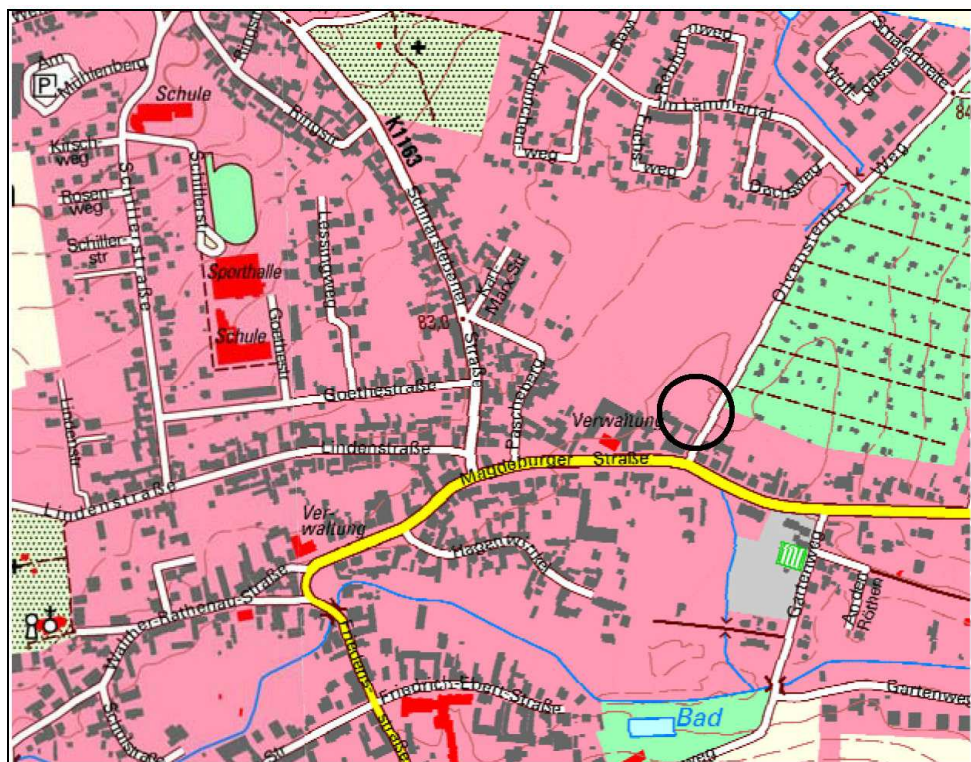




**Gemeinde Hohe Börde**  
**Landkreis Börde**

**Bebauungsplan Nr.21-24**  
**"Olvenstedter Weg Südwest" in der Ortschaft Niederndodeleben**  
**im Verfahren nach § 13a BauGB**

**Abschrift der Urschrift**



Lage: [TK10 /2021] © LVerGeoLSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.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. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	6
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand	6
3.2. Bodenverhältnisse	6
4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, von Bebauung freizuhaltende Flächen	9
4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	9
4.4. Öffentliche Straßenverkehrsflächen	9
4.5. Festsetzung der Höhenlage der Erdgeschossfußböden	9
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	9
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	10
6.1. Erschließung	10
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	11
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	13
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	13
9. Flächenbilanz	13

## **Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.21-24 "Olvenstedter Weg Südwest" 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**

Der Olvenstedter Weg in Niederndodeleben bildet die Zufahrt zum Wohngebiet Im Lämmertal. Für die nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen wurde in den Jahren 2020/2021 eine Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.21-2 beschlossen, die noch nicht rechtsverbindlich wurde. Das Flurstück 657/6 wurde dabei nicht überplant, da es bisher als Garten des Grundstücks Olvenstedter Weg 1A genutzt wurde. Auf diesem Flurstück beabsichtigt der Eigentümer die Errichtung eines Einfamilienhauses. Die Prüfung durch den Landkreis Börde hat ergeben, dass es sich bei dem Grundstück nicht um eine nach § 34 BauGB zu beurteilende Baulücke, sondern um eine Fläche handelt, die als Außenbereich im Innenbereich einzustufen ist, da die nördlich angrenzenden Flächen noch nicht bebaut sind. Planerisches Ziel der Gemeinde Hohe Börde ist es, die Erschließungsfunktion der vorhandenen Straße Olvenstedter Weg zu nutzen und die Westseite der Straße zu bebauen. Dieses Planungsziel wurde bereits mit der Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.21-2 "Im Lämmertal" verfolgt. Die Umsetzung des Planungszieles erfordert die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes.

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 Aufstellung 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.

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 592 m<sup>2</sup>. In Kumulation mit der benachbarten nach § 13a BauGB aufgestellten Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.21-2 "Im Lämmertal" beträgt die Grundfläche 3.913 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 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.

## **2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**

Der räumliche Geltungsbereich 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 des Flurstücks 658/6
- im Osten von der Westgrenze des Flurstücks 790 (Schnarsleber Graben), im Bereich der Zufahrt reicht der Geltungsbereich bis zum Flurstück 791 (Olvenstedter Weg)
- im Süden von einer Parallelen im Abstand von 15 Meter nördlich der Nordgrenze des Flurstücks 651/6

(alle Flurstücksangaben Gemarkung Niederndodeleben, Flur 3)

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.

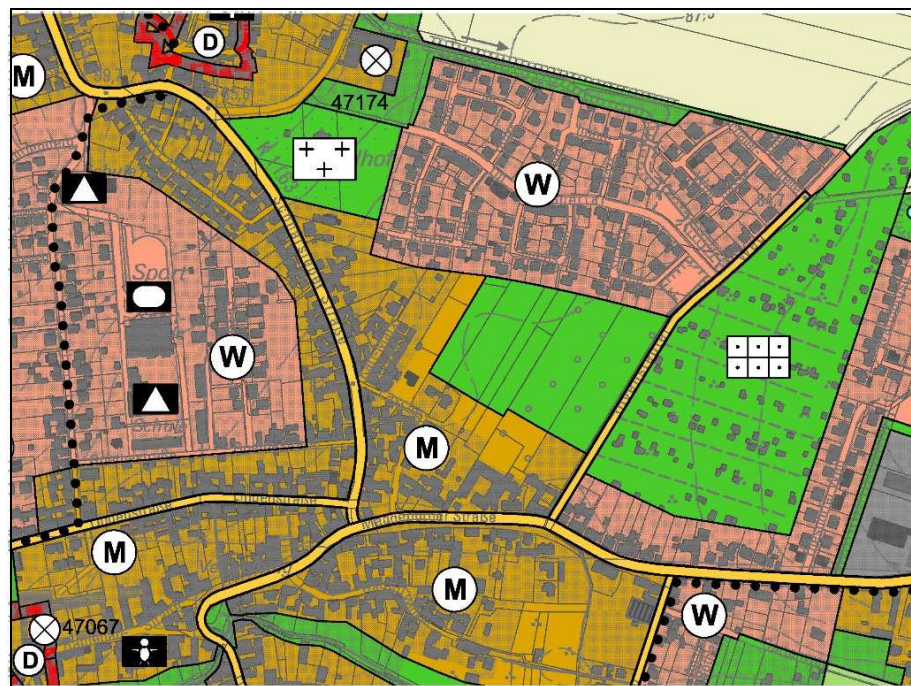
## 2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan setzt allgemeines Wohngebiet fest. Der Bebauungsplan 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. 1.974 m<sup>2</sup>. 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

## **2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 1.996 m<sup>2</sup>. Es fällt somit noch unter die Regelungen des Punktes Nr.3.30 p 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 5.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg vom 23.10.2024 als in Aufstellung befindliches Ziel der Raumordnung zu berücksichtigen.

Im Landesentwicklungsplan und im 5.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.

## **3. Bestandsaufnahme**

### **3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand**

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 1.996 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet wird im Bestand als Garten genutzt. Es ist durch eine 2 Meter hohe Mauer eingefriedet.

### **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.

Löss ist im trockenen Zustand relativ standfest, aufgrund seiner hohen Porosität nimmt Löss leicht Wasser auf. Mit steigender Wasseraufnahme kommt es zu Konsistenzveränderungen bis hin zur Verflüssigung, was zu Setzungen an Bauwerken (Rissbildungen) führen kann. Durch das Versickern von Oberflächen- bzw. Traufenwässer im Bereich von baulichen Anlagen können Schäden verursacht werden. Untergrundversickerungen von Wasser sollten deshalb in Gebieten mit Lössverbreitung grundsätzlich nicht in der Nähe baulicher Anlagen vorgenommen werden.

Im Planungsgebiet ist mit flurnahem Grundwasser und mit temporären Vernässungen 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 (N3) als Gewässer 2.Ordnung. Der Schnarsleber Graben ist naturfern ausgebaut. Er ist gemäß § 54 WG LSA und Vereinbarung mit der Gemeinde außerhalb des Wohngebietes "Lämmertal" ab dem Rückhaltebecken vom Unterhaltungsverband "Untere Ohre" zu unterhalten. Die Unterhaltung des Grabens erfolgt in diesem Bereich in der Regel 1 mal jährlich.

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.

### archäologische Bodendenkmale

Das Vorhaben befindet sich in der Nähe eines bekannten archäologischen Denkmals (Siedlung Eisenzeit). Es ist möglich, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Daher muss eine Baubeobachtung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder einen Beauftragten stattfinden. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen (§ 14 Abs.2 Denkmalschutzgesetz 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.

### Kampfmittel

Die Aussagen zu einer Kampfmittelbelastung werden nach der Stellungnahme des Landkreises Börde ergänzt.

### Bergbau

Das geplante Vorhaben liegt innerhalb der Bergbauberechtigung "Aller". Es wurde durch das Landesamt für Geologie und Bergwesen eine Erlaubnis gemäß § 7 BbergG (Nr.I-B-c-137/2023) zur Aufsuchung bergfreier Bodenschätze erteilt. Die bergrechtliche Erlaubnis beinhaltet derzeit nur das Recht der Aufsuchung, das heißt der Feststellung von abbauwürdigen Lagerstätten durch den Inhaber der Erlaubnis. Berücksichtigungserfordernisse für die Bauleitplanung resultieren hieraus nicht.

### Kampfmittel

Für das Flurstück 657/6, Flur 3, Gemarkung Niederndodeleben wurde 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 könnten, 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.

## **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 vorwiegend Wohnnutzungen einzuordnen. Aufgrund der ortsintegrierten Lage sollen auch die anderen gemäß § 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht ausgeschlossen werden.

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. Für die geplante Einfamilienhausbebauung ist eine Grundflächenzahl von 0,3 ausreichend. Der Gesamtversiegelungsgrad der Wohngrundstücke ist hierdurch auf 45% der Grundstücksfläche begrenzt.

Die Geschossigkeit wurde auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies fügt sich in die nähere Umgebung ein und ermöglicht die Errichtung der derzeit bevorzugten Bauform zweigeschossiger Einfamilienhäuser, sogenannter Stadtvillen. Dementsprechend wurde die Geschossflächenzahl 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, von Bebauung freizuhaltende Flächen**

Als Bauweise 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.

Im Osten grenzt der Schnarsleber Graben (N3) als Gewässer 2.Ordnung an. Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen bestehen keine gesetzlich festgeschriebenen Gewässerrandstreifen. Durch die Gebäude soll ein Abstand von 5 Meter eingehalten werden. In diesem Abstandsbereich befindet sich die geschlossene Einfriedung. Die seitlichen Grenzen der überbaubaren Flächen wurden entsprechend der abstandsrechtlichen Vorschriften mit 3 Meter festgesetzt. Die Bautiefe beträgt 15 Meter und ist ausreichend für eine Einfamilienhausbebauung. Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen eine hohe Nutzungsflexibilität für die Bauherren.

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

Zur Wahrung des städtebaulich angestrebten Charakters 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. Öffentliche Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung**

Der Olvenstedter Weg ist im Bestand als ausgebaute Verkehrsfläche vorhanden. An diesen soll das Baugrundstück durch eine Zufahrt angeschlossen werden. Die Zufahrt wurde als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

#### **4.5. 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 des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten**

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- die Herstellung des festgesetzten Anschlusses an den Olvenstedter Weg
- den Anschluss an die Ver- und Entsorgung
- eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers

Öffentliche Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Zuwegung ist privatrechtlich herzustellen.

Der Gemeinde Hohe Börde entstehen keine Kosten. 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 für das Plangebiet gewährleistet werden.

#### Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung ist vom Olvenstedter Weg aus vorgesehen. Durch die festgesetzte Zuwegung kann eine geordnete Verkehrserschließung gesichert werden.

#### Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband (WWAZ). Der WWAZ weist darauf hin, dass sich im Bereich des Plangebietes keine Trinkwasserleitung befindet. Die vorhandenen Trinkwasserleitungen enden im Kreuzungsbereich Magdeburger Straße / Olvenstedter Weg und im Kreuzungsbereich Im Lämmertal / Olvenstedter Weg. Das Plangebiet kann durch eine Erweiterung der Trinkwasserleitungen an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Zur Sicherung der trinkwasserseitigen Erschließung des Plangebietes ist der Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und dem WWAZ erforderlich. Der Erschließungsträger sollte sich daher rechtzeitig mit dem WWAZ in Verbindung setzen.
- 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. Ob ein Anschluss an das Gasversorgungsnetz vorgesehen wird, entscheidet der Bauherr.
- Telekommunikationsnetz werden in Niederndodeleben durch die Deutsche Glasfaser, die Deutsche Telekom Technik GmbH und die MDDSL GmbH betrieben. Der Hausanschluss ist durch den Bauherrn beim Anbieter seiner Wahl zu beantragen.
- 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). Im Olvenstedter Weg verläuft ein Schmutzwasserkanal DN250 Stz. Aufgrund der

zum Anschluss des Plangebietes erforderlichen Grabenquerungen ist zu prüfen, ob ein Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation im Freigefälle möglich ist.

- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung in der Ortschaft Niederndodeleben ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband. (WWAZ). Das Niederschlagswasser ist möglichst auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu belassen und zu versickern. Aufgrund der bereits jetzt festgestellten schlechten Versickerungsfähigkeit der Baugrundstücke ist im Rahmen der zukünftigen Planung besonderes Augenmerk auf die Möglichkeit der Entwässerung des Grundstückes mit Niederschlagswasser zu legen. So ist der Nachweis zu führen, dass das private Grundstück entwässert werden kann und auf welche Art dieses konstruktiv zu erreichen ist. Gegebenenfalls ist eine private Rückhaltung, zum Beispiel durch eine Zisterne vorzusehen.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat geringe 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. Der Bebauungsplan Nr.21-24 "Olvenstedter Weg Südwest" 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 1-5 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.

Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht den vorstehenden Ausführungen. Durch die Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen und die Verdichtung des Siedlungsgebietes werden größere Eingriffe in den Außenbereich vermieden. Gleichwohl werden Gartenflächen 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 wurde jedoch festgestellt, 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 Grundflächenzahl von 0,3 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.

Zwischen dem Plangebiet und dem Olvenstedter Weg befindet sich der Schnarsleber Graben (N3) als Gewässer 2.Ordnung. Der Schnarsleber Graben ist naturfern ausgebaut. Er ist gemäß § 54 WG LSA und Vereinbarung mit der Gemeinde außerhalb des Wohngebietes "Lämmertal" ab dem Rückhaltebecken vom Unterhaltungsverband "Untere Ohre" zu unterhalten. Die Unterhaltung des Grabens in diesem Bereich erfolgt in der Regel einmal jährlich. Eine Unterhaltung ist vom Olvenstedter Weg aus möglich. Im Bestand ist entlang des Grabens eine 2 Meter hohe Mauer vorhanden. Der Gewässerrandstreifen ist dadurch auf dieser Seite erheblich eingeschränkt.

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.

#### 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 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 nur in geringem Umfang berührt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes wurde keine Anregungen vorgetragen. Eine erhebliche Beeinträchtigung nachbarlicher Belange ist nicht erkennbar.

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

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.21-24 "Olvenstedter Weg Südwest" in der Ortschaft Niederndodeleben 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	1.996 m <sup>2</sup>
• allgemeine Wohngebiete	1.974 m <sup>2</sup>
• Straßenverkehrsflächen (öffentlich)	22 m <sup>2</sup>

Hohe Börde, Juni 2025

gez. A.Burger (Siegel)

Burger  
Bürgermeister