



# Gemeinde Hohe Börde

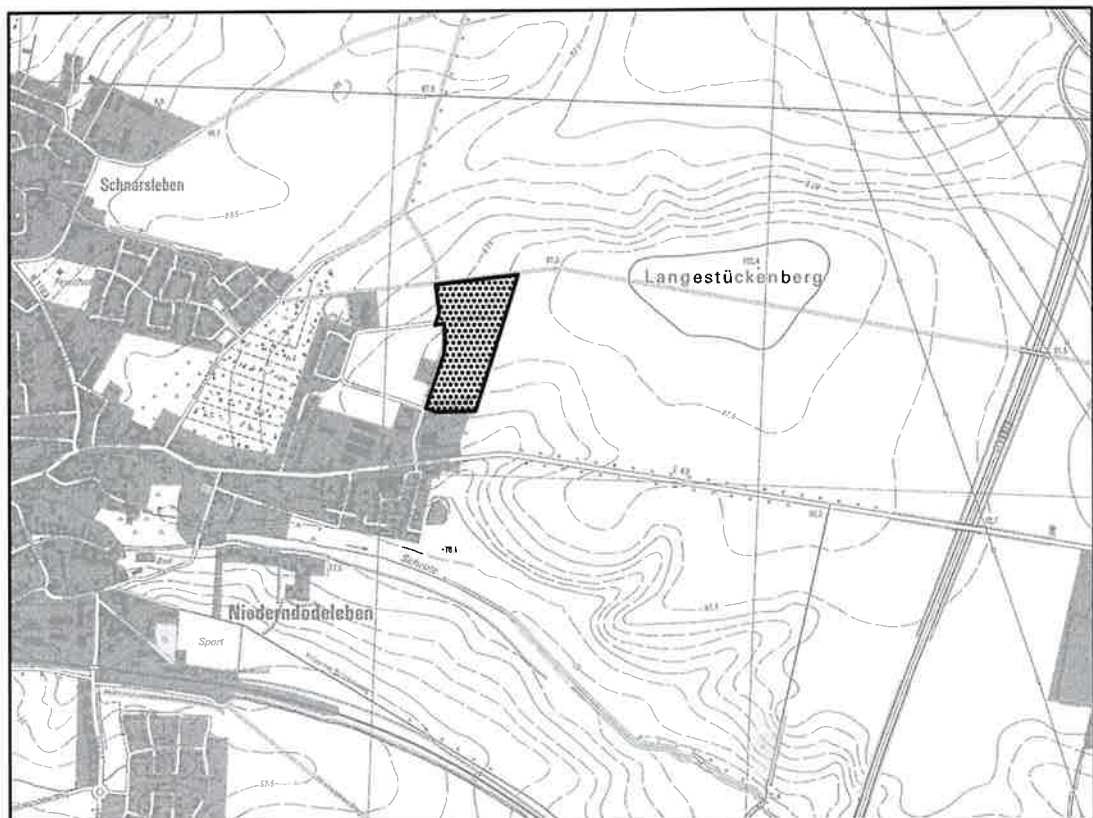
Landkreis Börde

## Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde

### Bebauungsplan Niederndodeleben Nr. 1 "Gewerbegebiet/ Wohngebiet Magdeburger Straße" 5. Änderung

#### Abschrift der Urschrift

Maßstab: 1 : 1.000



Planverfasser:  
Büro für Stadt- Regional- und  
Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke  
39167 Irxleben, Abendstr.14a

Lage im Raum  
TK10/ 10/2012 © LVerGeoLSA  
([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de))  
A 18/1-6007867/2011

## Inhaltsverzeichnis

### Teil A

#### Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Prüfung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes	4
2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	7
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand	7
3.2. Bodenverhältnisse	7
4. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes	7
5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	10
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	11
6.1. Erschließung	11
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	12
7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange	15
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	16
9. Flächenbilanz	16

### Teil B

#### Umweltbericht zum Bebauungsplan

17

## TEIL A

### Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Niederndodeleben Nr. 1 "Gewerbegebiet / Wohngebiet Magdeburger Straße" - 5. Änderung Gemeinde Hohe Börde, Ortschaft Niederndodeleben

#### 1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
- Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA)  
in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10.08.2009 (GVBl. LSA S. 683) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.10.2013 (GVBl. LSA S. 498)

#### 2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes

##### 2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Niederndodeleben Nr. 1 "Gewerbegebiet / Wohngebiet Magdeburger Straße" der Gemeinde Hohe Börde, Ortschaft Niederndodeleben wurde in den Jahren 1992 bis 1993 als Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet aufgestellt. Das Plangebiet wurde bis 1996 durch die Gemeinde vollständig erschlossen. Zu diesem Zeitpunkt war jedoch nach Beendigung der steuerlichen Förderung durch Sonderabschreibungen bis 1995 die Nachfrage nach Gewerbebauland bereits deutlich zurückgegangen. Es gelang nur Teilflächen im Zufahrtsbereich an Gewerbebetriebe zu veräußern. Die gegenüber den Standorten an der Bundesautobahn A2 deutlich schlechtere Anbindung an das Hauptverkehrsnetz hat sich als gravierender Standortnachteil zur Vermarktung von gewerblichen Bauflächen erwiesen. Im Rahmen einer 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde im Jahr 1997 eine erste Teilfläche westlich des Börderinges angrenzend an die Gartenanlage mit einer Größe von ca. 1,5 Hektar in ein Mischgebiet umgewandelt und in der Folge bebaut. Hierfür wurde eine innere Erschließung angelegt. Die hierdurch erzielten Erfolge der Vermarktung veranlassten die Gemeinde mit einer 2. Änderung des Bebauungsplanes im Jahr 1998 eine zweite Teilfläche mit ca. 5,1 Hektar in ein Allgemeines Wohngebiet umzuwandeln. Die Parzellierung für dieses Gebiet wurde im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes geändert. Inzwischen ist dieser Teil vollständig an Bauherren veräußert und überwiegend bebaut bzw. in Bebauung. Im Jahr 2013 wurde als 4. Änderung des Bebauungsplanes die Umwandlung einer dritten Teilfläche der gewerblichen Baufläche westlich der Straße Am Stadtberg in Mischgebiet mit einer Größe von ca. 0,8 Hektar durchgeführt. Diese Fläche wurde inzwischen parzelliert und ebenfalls vollständig an zukünftige Nutzer veräußert. Die vorliegende Änderung umfasst mit der vierten Teilfläche alle verbleibenden, noch nicht bebauten Flächen des ehemaligen Gewerbegebietes.

Die Grundlage für die 5. Änderung des Bebauungsplanes bildet der Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde wurde in den Jahren 2013 / 2014 neu er-

arbeitet und liegt nach dem Feststellungsbeschluss vom 25.02.2014 derzeit beim Landesverwaltungsamt zur Genehmigung vor. Im Rahmen der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohe Börde wurde der Bedarf für Wohn- und Gewerbeflächen in der Gemeinde geprüft. Hierbei wurde festgestellt, dass der Standort Niederndodeleben für die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen im gesamtgemeindlichen Maßstab ungeeignet ist. Die gewerbliche Entwicklung im Gemeindegebiet soll vorwiegend im Bereich Hermsdorf, Hohenwarsleben, Irxleben konzentriert werden. Die gewerbliche Entwicklung in Niederndodeleben soll sich auf Handwerksbetriebe und örtliche Kleingewerbebetriebe beschränken. Der Flächennutzungsplan empfiehlt für die verbliebenen unbebauten Flächen im Gebiet Magdeburger Straße die gewerbliche Entwicklung zugunsten von Nutzungen zurückzunehmen, die ein dorftypisches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ermöglichen. Dies wurde als grundsätzliches Entwicklungsziel für das Gebiet des Bauungsplanes Nr.1 festgelegt.

Die vorliegende 5. Änderung des Bauungsplanes setzt die Planungsziele des Flächennutzungsplanes durch die Änderung der verbindlichen Bauleitplanung um. Die Flächen östlich der Erschließungsstraße Am Stadtberg werden zu Wohn- und Mischgebieten entwickelt.

Durch die Änderung des Bauungsplanes wird die Grenze zwischen der gewerblichen Nutzung und der Wohnnutzung nach Südosten verschoben. Nördlich des Nordabschnittes der Straße Bördering entstehen Flächen für Wohnen und südlich des Börderings Flächen für Wohnen, Handwerk und Kleingewerbe als gemischte Bauflächen. Die Wohnbaugrundstücke nördlich des Börderings sollen so parzelliert werden, dass überwiegend sehr große Grundstücke mit bis zu 2.500 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße entstehen. In diesen Grundstücksgrößen wurden bereits im Rahmen der 3. Änderung des Bauungsplanes die Flächen westlich der Straße Am Stadtberg parzelliert und vollständig an Bauwillige veräußert. Es besteht weiterer Bedarf für Baugrundstücke dieser Größe.

Planungsziel der Gemeinde zur Festsetzung der Mischgebiete südlich des Börderings im Übergang zwischen Wohnen und Gewerbe ist die Ansiedlung von Handwerksbetrieben und Unternehmen, die Wohnen und Arbeiten an einem Standort verbinden möchten. Aufgrund der in den letzten Jahren in der öffentlichen Wahrnehmung gestiegenen Anzahl von Einbrüchen in Wohnungen zur Tagzeit und Gewerbebetriebe zur Zeit der Betriebsruhe ist zunehmend wieder eine Mischung der Nutzungen Wohnen und Arbeiten gefragt, insoweit hieraus nicht erhebliche immissionsschutzrechtliche Probleme resultieren. Durch die Festsetzung von Mischgebieten kommt die Gemeinde dieser Nachfrage entgegen.

Die Änderung des Bauungsplanes dient den Belangen der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und den Bedürfnissen einer betrieblichen Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB. Das städtebauliche Erfordernis für die Änderung des Bauungsplanes ergibt sich aus der geänderten Nachfrage nach Baugrundstücken in Wohn- und Mischgebieten.

Das Plangebiet ist erschlossen. Eine Erweiterung der Erschließungsanlagen ist aufgrund der geringeren Grundstücksgrößen nur durch eine nicht öffentliche Zuwegung erforderlich.

## **2.2. Beurteilungsrahmen, Prüfung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Änderung des Bauungsplanes**

Der Bauungsplan Niederndodeleben Nr. 1 "Gewerbegebiet/Wohngebiet Magdeburger Straße" trat im Jahr 1993 in Kraft. Die bisherige Fassung der 4. Änderung und die bestehende bauplanungsrechtliche Zulässigkeit bilden auch die Beurteilungsgrundlagen für die Bewertung der Veränderungen der 5. Änderung des Bauungsplanes.

Mit dem Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches vom 21.12.2006 am 01.01.2007 wurde den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, Bauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Als Bauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung im Innenbereich oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Das Plangebiet ist im Änderungsbereich überwiegend nicht bebaut. Es ist erschlossen, jedoch durch die fehlende Bebauung nicht eindeutig als Innenentwicklung zu qualifizieren. Die Änderung des Bauungsplanes erfolgt daher im förmlichen Verfahren nach BauGB, sie ist umweltprüfungspflichtig.

### 2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 östlich angrenzend an die Straße Am Stadtberg.

Das Plangebiet der Änderung wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der Nordgrenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- im Osten von der Ostgrenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- im Süden von der Südgrenze der Flurstücke 16/5, 17/5 und 17/13, die bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzt waren
- im Westen von Norden beginnend von der Westgrenze der Straße Am Stadtberg, südlich der Querung des Börderings auf die Ostseite der Straße Am Stadtberg verspringend

Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.



TK 10 / 10/2012 © L VermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6007867/2011

An das Plangebiet grenzen im Süden Gewerbegebiete an. Die Auswirkungen werden im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens untersucht. Erhebliche Beeinträchtigungen der Nutzungen sind nicht zu erwarten, wenn die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel eingehalten werden.

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

Wie einführend dargelegt, befindet sich der Flächennutzungsplan in der Neuaufstellung. Der durch den Gemeinderat abschließend festgestellte Planentwurf liegt dem Landesverwaltungsamt zur Genehmigung vor. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus diesem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes erfolgt erst nach Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes.

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

Nach vorläufiger planerischer Einschätzung ist die Änderung des Bebauungsplanes raumbedeutsam.

Das Plangebiet ist dem Siedlungsgebiet zu zuordnen. Es stellt ein erschlossenes und durch Bebauungsplan festgesetztes Gewerbegebiet dar, von dem eine Teilfläche von 1,4 Hektar als Wohngebiet und 3,0 Hektar Mischgebiet festgesetzt werden sollen. Hiervon werden bereits 4.300 m<sup>2</sup> als Betriebsgelände einer Spedition genutzt. Zielstellung für die Änderung ist die Bereitstellung von Flächen für Einfamilienhäuser in den allgemeinen Wohngebieten und für gemischte Nutzungen, die eine Verbindung von Wohnen und Arbeiten am Standort in den Mischgebieten ermöglichen. Hierfür besteht eine Nachfrage von ortsansässigen Handwerkern, für die an anderer Stelle keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Insbesondere im Ortskern sind hierfür derzeit keine geeigneten Flächen vorhanden. Der Bedarfsnachweis wurde auf Grundlage der Anpassungsstrategie an den demografischen Wandel im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes geführt. Hierbei finden die Rahmenbedingungen des Landesentwicklungsplanes zur Eigenentwicklung der Ortslagen Berücksichtigung. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine umfangreiche Auseinandersetzung mit dem Bedarf an Wohnbauflächen - auch in der Ortschaft Niederndodeleben. Unter Auswertung des Bestandes erfolgt eine erhebliche Rücknahme unerschlossener Bauflächen für Wohngebiete in mehreren Ortschaften, um der demografischen Entwicklung Rechnung zu tragen. Im Sektor A (Abgrenzung gemäß Anpassungsstrategie an den demografischen Wandel), der die zur Landeshauptstadt Magdeburg benachbarten Ortschaften Hermsdorf, Hohenwarsleben, Irxleben, Niederndodeleben und Wellen umfasst, ist aufgrund der prognostizierten natürlichen Bevölkerungsentwicklung und der vom Landesdurchschnitt deutlich positiv abweichenden Altersstruktur weiterhin ein Bedarf an Wohnbauflächen vorhanden, der zunächst vorrangig an den bereits erschlossenen Standorten gedeckt werden soll. Hierzu gehört auch das Plangebiet. In den Jahren 2010 - 2012 hat Niederndodeleben einen deutlichen Bevölkerungsverlust durch Abwanderung von 582 Einwohnern gegenüber dem Zuzug von 444 Einwohnern hinnehmen müssen. Eine bedarfsgerechte Baulandbereitstellung ist eine Voraussetzung um nachwachsende Generationen an den Ort zu binden und weitere Abwanderungen zu verhindern. Der für Niederndodeleben bestehende Eigenbedarf bis zum Jahr 2025 wurde im Rahmen der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes mit ca. 120 Bauplätzen ermittelt. Das Plangebiet dient dem Wohnen und der gewerblichen Entwicklung. Im allgemeinen Wohngebiet entstehen bei gleicher Parzellierung wie auf der Westseite der Straße Am Stadtberg ca. 6 bis 8 Bauplätze. In den Mischgebieten können bei einer Anrechnung von 50% der Fläche für das Wohnen und einer durchschnittlichen Größe der Grundstücke von ca. 1.000 m<sup>2</sup> ca. 15 bis 18 Baugrundstücke im Plangebiet entstehen. Dies bleibt im Rahmen der im Flächennutzungsplan bilanzierten ca. 25 Grundstücke für das Plangebiet und entspricht dem Eigenbedarf der Ortschaft Niederndodeleben. Insofern wird eingeschätzt, dass eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung gegeben ist.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) vom 16.02.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan für die Region Magdeburg vom 28.06.2006 dokumentiert.

### **3. Bestandsaufnahme**

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

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 54.717 m<sup>2</sup>, davon sind 43.769 m<sup>2</sup> Bauflächen. Die bisher bereits baulich genutzte Fläche beträgt ca. 4.300 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet der Änderung ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Bis auf den bebauten Bereich werden die Flächen derzeit nicht genutzt. Die festgesetzten Pflanzflächen sind örtlich angelegt.

#### **3.2. Bodenverhältnisse**

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen stehen im Plangebiet oberflächennah (unter 1 - 2 m Schwarzerde und Löß) grundwasserstauende bzw. -hemmende Sedimente an (Geschiebemergel), die für eine Versickerung des Niederschlagswassers ungünstig oder gar nicht geeignet sind. Damit ist niederschlagsabhängig mit der Bildung von Staunässe bzw. Schichtwasser zu rechnen. Um Vernässungsprobleme zu vermeiden wird empfohlen, gegebenenfalls im Rahmen von 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 (ungünstigen) Versickerungsbedingungen und die notwendigen Untersuchungen zur Klärung der Untergrundverhältnisse wird hingewiesen.

Die Flächen wurden durch den Landkreis in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst des Technischen Polizeiamtes Magdeburg an Hand der vorliegenden Unterlagen und Erkenntnisse geprüft. Auf der Grundlage der zu diesen Gemarkungen vorliegenden Belastungskarten wurde festgestellt, dass sich in der Flur 4 der Gemarkung Niederndodeleben Belastungsflächen befinden. Der Planbereich ist hiervon nicht betroffen. Da ein Auffinden von Kampfmitteln niemals völlig auszuschließen kann, werden Bauherren sowie die mit der Durchführung der Maßnahme beauftragten Firmen auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 27.04.2005 (GVBl. LSA Nr.25/2005 S.240 ff.) hingewiesen.

### **4. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes**

Die wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes umfassen:

1. die Änderung der Art der baulichen Nutzung von bisher eingeschränktem Gewerbegebiet in allgemeine Wohngebiete auf einer Teilfläche von 14.061 m<sup>2</sup>,
2. die Änderung der Art der baulichen Nutzung von bisher eingeschränktem Gewerbegebiet in Mischgebiete auf einer Teilfläche von 29.708 m<sup>2</sup>,
3. die Reduktion des Maßes der baulichen Nutzung von einer bisher festgesetzten GRZ 0,6 auf 0,4 in den Mischgebieten und 0,3 in den allgemeinen Wohngebieten und die Festsetzung einer Firsthöhe von maximal 11 Metern, die Reduktion der Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss nördlich angrenzend des Speditionsbetriebes,
4. die Einordnung eines Lärmschutzwalles nördlich des vorhandenen Speditionsbetriebes, die Festsetzung von Emissionskontingenten für den Speditionsbetrieb und die Festsetzung von Anforderungen an den Lärmschutz von Außenbauteilen schützenswerter Nutzungen für diesen derzeit überwiegend gewerblich geprägten Bereich des Mischgebietes,
5. die Erweiterung der gemischten Bauflächen im Süden auf die bereits gewerblich genutzten Flurstücke 16/5, 17/5 und 17/13,



6. die Einordnung einer Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist, innerhalb der Mischgebiete zur Erschließung hinterliegender Grundstücke,
7. die Vergrößerung und Änderung einer allgemeinen Grünfläche in eine Grünfläche für einen Kinderspielfeldplatz,
8. die Änderung des Eckbereiches zwischen der Straße Am Stadtberg und dem Bördering mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche,
9. der Entfall der Pflanzgebote für Einzelbäume entlang der Straße.

Begründung:

zu 1.

Gemäß den Zielen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohe Börde soll im Nordosten des Plangebietes eine Wohnbaufläche entstehen, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. 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. Über ihre Genehmigung kann im bauordnungsrechtlichen Verfahren entschieden werden, so dass gesonderte Ausschlüsse nicht erforderlich sind.

zu 2.

Unter den allgemeinen Planungszielen wurde die Festsetzung von Mischgebieten im Plangebiet im Übergang zwischen den Gewerbegebieten und den Wohngebieten begründet. Ziel ist es, einen Bereich zu schaffen, in dem die Verbindung von Wohnen und Arbeiten möglich ist. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Die in den Mischgebieten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten wurden nicht zugelassen, da sie Konflikte mit den angrenzenden Wohnnutzungen hervorrufen könnten.

Die Änderung des Bebauungsplanes bezüglich der Art der baulichen Nutzung bringt keine erheblichen Einschränkungen bestehender Betriebe mit sich. Der Störgrad des Betriebes wurde in einem schalltechnischen Gutachten bewertet. Einschränkungen der ausgeübten Nutzungen entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht, da die festgesetzten Emissionskontingente aus der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes erhalten bleiben.

zu 3.

Das für die Gewerbegebiete bisher festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ist für die Wohn- und Mischgebiete nicht erforderlich. Um eine übermäßige Versiegelung von Grundflächen zu vermeiden, wurde die Grundflächenzahl auf 0,3 in den allgemeinen Wohngebieten und 0,4 in den Mischgebieten reduziert. Die Grundflächenzahl von 0,3 in den allgemeinen Wohngebieten entspricht der Zielsetzung der Entwicklung als Einfamilienhausgebiet mit größeren Grundstücksgrößen. Eine höhere GRZ ist nicht erforderlich. Auch für die Mischgebiete wurde das Höchstmaß nach § 17 BauNVO nicht ausgeschöpft. Aufgrund der Ortsrandlage ist eine Verdichtung der Nutzung, wie sie in den Ortskernen bei einer GRZ von 0,6 möglich ist, nicht erforderlich. Die bisher festgesetzte Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen wurde überwiegend



beibehalten. Nördlich angrenzend an den Speditionsbetrieb und den vorgesehenen Lärmschutzwall (Punkt 4.) wurde sie auf ein Vollgeschoss reduziert, um eine wirksame Abschirmung durch den Lärmschutzwall zu sichern. Dieser hat eine Höhe von 3 Metern und schirmt somit wirksam nur die Erdgeschosse und die Außenbereiche vom Betriebslärm ab.

Anstatt der bisher festgesetzten Begrenzung der Traufhöhe wurde eine Firsthöhe festgesetzt. Diese orientiert sich mit maximal 11 Metern an den Festsetzungen für die benachbart bereits festgesetzten Wohn- und Mischgebiete. Nördlich des Lärmschutzwalles wurde abweichend davon nur ein Vollgeschoss mit maximal 9 Meter Firsthöhe zugelassen, um eine ausreichende Abschirmung durch den Wall zu gewährleisten. Ebenfalls übernommen wurde die Festsetzung, dass je Einzel- oder Doppelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig sind. Dies dient der Sicherung der Planungsziele der Gemeinde, das Plangebiet vorrangig für eigentumsgebundene Wohnformen (Einfamilienhäuser und Handwerksbetriebe) vorzuhalten.

zu 4.

Das Angrenzen von Mischgebieten an Wohngebiete regelt sich nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Grundsätzlich ist ein Angrenzen beider Arten der baulichen Nutzung aneinander zulässig und bedarf keiner gesonderten Schutzmaßnahmen. Die Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete und für Mischgebiete sind an den maßgeblichen Immissionsorten einzuhalten. Dies ist durch den bestehenden Betrieb, der einen deutlichen Abstand zu den allgemeinen Wohngebieten aufweist, gegeben. Dennoch kann der Speditionsbetrieb Einzelgeräusche erzeugen, die die Wohnruhe in den angrenzenden Mischgebieten beeinträchtigen können. Dies ist zum Beispiel bei Lkw-Fahrten im Zeitraum zwischen 06.00 Uhr und 08.00 Uhr möglich. Um die Konflikte deutlich zu reduzieren, ist ein Lärmschutzwall nördlich des Betriebsgeländes vorgesehen, der die ebenerdig entstehenden Geräusche wirksam abschirmt.

Weiterhin waren im rechtsverbindlichen Bebauungsplan flächenbezogene Schalleistungspegel für das jetzige Mischgebiet festgesetzt. Auf Grundlage dieser zulässigen Emissionen hat der im Plangebiet vorhandene Speditionsbetrieb sich angesiedelt. Diese Emissionsbegrenzungen werden auf neuer Berechnungsgrundlage als Emissionskontingente für den derzeit gewerblich genutzten Bereich des Mischgebietes übernommen und in der 5. Änderung des Bebauungsplanes festgelegt. Sie gewährleisten sowohl eine ungehinderte Betriebstätigkeit des Speditionsbetriebes als auch den Schutzanspruch der angrenzenden schützenswerten Nutzungen. Da dieser Schutzanspruch innerhalb des Betriebsgeländes selbst nicht gewährleistet werden kann, wurden passive Schallschutzmaßnahmen für die Außenbauteile von Gebäuden für diesen Gebietsteil festgesetzt. (§ 5 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen) Gemäß dem schalltechnischen Gutachten ist die Fläche dem Lärmpegelbereich III zu zuordnen. Der Schallgutachter empfiehlt unter Einhaltung der DIN 4109 ein resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile von 35 dB. Weiterhin sollten Außenwohnbereiche nur zur lärmabgewandten Seite orientiert werden. Das Entstehen von allgemeinen Wohnnutzungen in diesem Bereich ist jedoch nicht zu erwarten, da das Grundstück aktiv durch den Speditionsbetrieb genutzt und für dessen Zwecke benötigt wird. Gleichwohl darf eine Wohnnutzung auf der Fläche auch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, da dies dem Gebietscharakter eines Mischgebietes widerspricht

zu 5.

Der Bebauungsplan in seiner wirksamen Fassung setzt für die östliche Fortführung des Südabschnittes des Börderings südlich des bestehenden Speditionsbetriebes eine öffentliche Grünfläche fest. Planungsziel hierfür war die Vorhaltung von Erweiterungsmöglichkeiten für das Gewerbegebiet nach Osten. Dies war jedoch nur sinnvoll bei einer gewerblichen Nutzung. Für Wohnbauflächen stehen in Niederndodeleben geeignetere Flächen näher zum Ortskern zur Verfügung. Die Offenhaltung dieser Anbindung ist daher nicht mehr erforderlich. Die Fläche wurde bereits in den letzten Jahren an den Speditionsbetrieb verpachtet. Sie wird daher im Rahmen der Planänderung als gemischte Baufläche festgesetzt. Um das Entstehen von schützenswerten Wohnnutzungen auf dieser Teilfläche auszuschließen, wurde diese Fläche nicht als überbaubare Fläche festgesetzt. Sie kann weiterhin wie bisher als Stellplatzfläche für den Gewerbebetrieb genutzt werden.

zu 6.

Für eine Mischgebietsnutzung weisen die Flächen östlich der Straße Am Stadtberg eine zu große Grundstückstiefe auf. Um die dahinter liegenden Grundstücksteile erschließen zu können, ist die Einordnung von ergänzenden Zufahrten erforderlich. Diese Zufahrt wurde in einer Breite von 5 Metern festgesetzt. Sie wird durch die Müllabfuhr nicht angefahren. Die Müllbehälter der hinterliegenden Grundstücke sind am Abfuhrtag an der Straße Am Stadtberg bereitzustellen.

zu 7.

Aufgrund der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind Wohnnutzungen im Plangebiet allgemein zulässig. Hiermit entsteht der Bedarf an wohnungsnahen Kinderspielplätzen. Am Ostende des Nordabschnittes des Börderings steht eine kleine Grünfläche für die Einordnung eines Kinderspielplatzes zur Verfügung. Um eine bedarfsgerechte Größe des Kinderspielplatzes zu sichern, wurde sie nach Norden auf eine Größe von 694 m<sup>2</sup> vergrößert. Diese Fläche sichert die wohnungsnahе Versorgung mit Kinderspielplätzen für das Gesamtgebiet.

zu 8.

Im Eckbereich zwischen dem Nordende der Straße Am Stadtberg und dem Bördering wurde die Parzellierung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht dem tatsächlichen Verlauf der Straße angepasst. Es verblieb zwischen der Gehwegkante und der Grundstücksgrenze eine Fläche von ca. 114 m<sup>2</sup>. Diese wurde als private Grünfläche festgesetzt. Sie soll dem angrenzenden Baugrundstück zugeordnet werden.

zu 9.

Im Straßenraum der Straßen Bördering und Am Stadtberg wurden Straßenbäume eingeordnet. Zielsetzung des Bebauungsplanes in der bisher wirksamen Fassung für eine weitere Baumreihe auf dem Rand der Gewerbegrundstücke war die Eingrünung von Lagerhöfen und gewerblichen Hallen. Durch die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten besteht das Erfordernis für eine doppelte Eingrünung im Straßenraum und auf den Grundstücken nicht mehr. Auf die zusätzliche Baumreihe wurde daher verzichtet. Hierdurch entfällt die Anpflanzung von 73 Bäumen. Der dadurch entstehende Eingriff in den Naturhaushalt wird durch eine Verminderung der Grundflächenzahl für die noch nicht bebauten Flächen auf 0,3 bzw. 0,4 kompensiert. Bisher konnte das Plangebiet zu 80% (GRZ 0,6 + GRZ-Überschreitung) versiegelt werden. Dies wären für die Bauflächen 31.015 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche. Durch die Senkung der GRZ auf 0,3 bzw. 0,4 ist eine Versiegelung der unbebauten Grundstücke nur noch zu 45% bzw. 60% zulässig. Die zulässige Grundstücksversiegelung vermindert sich hierdurch auf 24.152 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einer Reduktion um 30%. Hierdurch wird auch der Eingriff durch den Entfall der noch nicht gepflanzten Bäume kompensiert.

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

Die Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes erfordert eine Ergänzung der vorhandenen Erschließung durch die Herstellung einer Erschließungsanlage auf der Fläche, die mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belasten ist. Die Herstellung der Erschließungsanlage erfolgt durch die Gemeinde Hohe Börde. Hierfür entstehen der Gemeinde Kosten, die im Verfahren noch gesondert beziffert werden.

## **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 für das Plangebiet gewährleistet werden.

#### Verkehrerschließung

Die Belange der Verkehrerschließung sind durch die Änderung nicht betroffen. Eine geordnete Erschließung kann gesichert werden. Die festgesetzte Erschließung über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ergänzt das öffentliche Verkehrsnetz.

#### Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband (WWAZ). Der WWAZ weist darauf hin, dass im östlichen Bereich der Straße Bördering gegebenenfalls eine Erweiterung der vorhandenen Trinkwasserleitung erforderlich wird. Nach entsprechender Parzellierung der Grundstücke sollte rechtzeitig mit dem WWAZ Kontakt aufgenommen werden, um die Anschlussmöglichkeiten zu überprüfen oder eine Erweiterung der Trinkwasserleitung herzustellen.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon AG Helmstedt. Das Plangebiet ist an das E-Netz angeschlossen. Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Elektrizitätsversorgung.
- Träger der Gasversorgung ist die Avacon AG Helmstedt. Das Plangebiet ist an das Gasnetz angeschlossen. Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Gasversorgung.
- Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
- Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Börde. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das festgesetzte Straßennetz gewährleistet werden. Der Stichweg wird durch die Müllabfuhr nicht angefahren.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband (WWAZ). Das Plangebiet ist bezüglich der Schmutzwasserkanalisation erschlossen. Der WWAZ weist darauf hin, dass im östlichen Bereich der Straße Bördering gegebenenfalls eine Erweiterung der vorhandenen Schmutzwasserleitung erforderlich wird. Nach ent-

sprechender Parzellierung der Grundstücke sollte rechtzeitig mit dem WWAZ Kontakt aufgenommen werden, um die Anschlussmöglichkeiten zu überprüfen oder eine Erweiterung der Schmutzwasserleitung herzustellen. Der nördliche Bereich der Straße Am Stadtberg kann aufgrund der Höhenlage nur durch eine Druckentwässerung schmutzwasserseitig angeschlossen werden. Zwei Grundstücke westlich der Straße wurden in dieser Variante bereits angeschlossen. Es ist davon auszugehen, dass die östlich liegenden Grundstücke in diesem Bereich durch eine Druckentwässerung entsorgt werden müssen. Zur Prüfung der Anschlussvarianten sollte rechtzeitig mit dem WWAZ Kontakt aufgenommen werden.

- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung in der Ortschaft Niederndodeleben ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband. (WWAZ). Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Niederschlagswasserentsorgung.

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

Die Änderung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes geprüft und daher in der Begründung zum Bebauungsplan nur summarisch betrachtet. Die Änderung des Bebauungsplanes hat nur in geringem Umfang nachteilige Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die im Rahmen der Änderung wieder ausgeglichen werden.

### Anwendung der Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- dass die mit der Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden, und
- dass für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes wird das Bewertungsmodell des Landes Sachsen - Anhalt (Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen - Anhalt vom 16.11.2004) angewendet.

Das Bewertungsmodell Sachsen - Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchzuführenden Maßnahmen dar. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen; diese erfolgt sowohl für die von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Gesamtfläche wird dabei jeweils nach ihren Teilflächen für den Zustand vor und nach dem voraussichtlichen Eingriff einem der in der Biotopwertliste aufgezählten Biotoptypen zugeordnet und differenziert bewertet und die eingriffsbedingte Wertminderung festgestellt.

Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, wird – zusätzlich zur Bewertung auf der Grundlage der Biotoptypen – eine ergänzende Erhebung der zu ihrer Beurteilung erforderlichen Parameter durchgeführt und die Bewertung verbal- argumentativ ergänzt.

Da es sich um eine Änderung des Bebauungsplanes handelt, ist zur Ermittlung der plangegebenen Eingriffe ein Vergleich zwischen den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes und den geänderten Festsetzungen für die veränderten Bereiche vorzunehmen.

Eingriffsrelevant sind die folgenden Änderungen:

3. die Reduktion des Maßes der baulichen Nutzung von einer bisher festgesetzten GRZ 0,6 auf 0,4 in den Mischgebieten und 0,3 in den allgemeinen Wohngebieten,
5. die Erweiterung der gemischten Bauflächen im Süden auf die bereits gewerblich genutzten Flurstücke 16/5, 17/5 und 17/13,
7. die Vergrößerung und Änderung einer allgemeinen Grünfläche in eine Grünfläche für einen Kinderspielplatz,
8. die Änderung des Eckbereiches zwischen der Straße Am Stadtberg und dem Bördering mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche,
9. der Entfall der Pflanzgebote für Einzelbäume entlang der Straße.

Während die Reduktion der Grundflächenzahl und die Einordnung der privaten Grünfläche mit einer Verminderung von Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes verbunden ist, verursachen die weiteren Punkte Eingriffe in den Naturhaushalt.

Der nachfolgende Vergleich umfasst das gesamte Gebiet der Änderung.

Bestand im beurteilungsrelevanten Änderungsbereich	Wert/m <sup>2</sup> gemäß Bewertungsmodell	Bezugswert	Wertpunkte
Gewerbegebiete, bebaubare Fläche = Gesamtfläche x GRZ + GRZ-Überschreitung (43.709m <sup>2</sup> x 0,8)	0	34.967 m <sup>2</sup>	0
Gewerbegebiete, nicht versiegelbare Fläche, Biotoptyp Beet, Rabatte (43.709m <sup>2</sup> x 0,2)	6	8.742 m <sup>2</sup>	52.452
Flächen für Anpflanzungen, Biotoptyp HHB-Bestand	20	4.539 m <sup>2</sup>	90.780
Straßenverkehrsfläche, Biotoptyp VSB	0	4.777 m <sup>2</sup>	0
öffentliche Grünfläche, Pflegegrünfläche nicht parkartig, Biotoptyp PYY	10	1.692 m <sup>2</sup>	16.920
Einzelbaum, noch nicht hergestellt (Planwert)		73 Stück	7.300
Summe		54.717 m <sup>2</sup>	167.452

Bei der Umsetzung der Änderung des Bebauungsplanes entsteht folgender Planwert:

Planwert im beurteilungsrelevanten Änderungsbereich	Wert/m <sup>2</sup> gemäß Bewertungsmodell	Bezugswert	Wertpunkte
Wohngebiete, bebaubare Fläche = Gesamtfläche x GRZ + GRZ-Überschreitung (13.701m <sup>2</sup> x 0,45)	0	6.165 m <sup>2</sup>	0
Wohngebiete, nicht versiegelbare Fläche und private Grünfläche, Biototyp Garten AKB (13.701m <sup>2</sup> x 0,55)	6	7.536 m <sup>2</sup>	45.216
Mischgebiete einschließlich Lärmschutzwall, bebaubare Fläche = Gesamtfläche x GRZ + GRZ-Überschreitung (29.708m <sup>2</sup> x 0,6)	0	17.825 m <sup>2</sup>	0
Mischgebiete einschließlich Lärmschutzwall, nicht versiegelbare Fläche und private Grünfläche, Biototyp Garten AKB bzw. Beet, Rabatte (29.708m <sup>2</sup> x 0,4)	6	13.181 m <sup>2</sup>	79.087
Flächen für Anpflanzungen, Biototyp HHB-Bestand	20	4.539 m <sup>2</sup>	90.780
Straßenverkehrsfläche, Biototyp VSB	0	4.663 m <sup>2</sup>	0
öffentliche Grünfläche, Kinderspielplatz, Biototyp PS	4	694 m <sup>2</sup>	2.776
<b>Summe</b>		<b>54.717 m<sup>2</sup></b>	<b>217.859</b>

#### Ergebnis der Bilanzierung

Den ermittelten 167.452 Wertpunkten vor der Planung stehen 217.859 Wertpunkte gegenüber, die bei Realisierung der Planung erreicht werden. Nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt entsteht damit eine Aufwertung des Naturhaushaltes um 50.407 Wertpunkte. Nachfolgend ist zu prüfen, ob die betroffenen Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Landschaftsbild, Klima, Luft und sonstige Kultur- und Sachgüter über die Beurteilung nach dem Biotopwert mit oder nur unzureichend abgedeckt werden. Das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt schreibt hierfür in Anlage 2 die Kriterien für Funktionen besonderer Bedeutung fest. Diese Kriterien treffen auf die Schutzgüter Wasser, Klima / Luft, Arten- und Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild nicht zu. Jedoch sind im Plangebiet besonders hochwertige Böden vorhanden. Die plangegebenen Eingriffe in die Bodenfunktion werden durch die Reduktion der GRZ deutlich vermindert. Die Änderung ist somit mit einer Aufwertung der Leistungsfähigkeit des Schutzgutes gegenüber dem derzeitigen Planungszustand verbunden. Ergänzende Bewertungen sind somit für diesen Sachverhalt nicht erforderlich.

#### Belange des Immissionsschutzes

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs. 1 und 2 BImSchG) vermieden werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Immissionsschutzes. Zur Beurteilung der Auswirkungen auf die Belange des Immissionsschutzes wurde ein schalltechnisches Gutachten über die Geräuschemissionen und -immissionen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 durch die Firma ECO Akustik, Ingenieurbüro für Schallschutz Barleben (Stand 30.04.2014) erarbeitet. Der Gutachter bewertet in der Untersuchung zunächst die bisher plangegebene Situation und die Situation nach der Änderung des Bebauungsplanes in Bezug auf Gewerbelärm und Anlagenlärm sowie auf den Straßenverkehr. In Bezug auf den

Straßenverkehr liegen die ermittelten Beurteilungspegel im Plangebiet deutlich unterhalb der Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005. Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Gewerbelärmbelastung ist im Bestand nicht erheblich. Eine Überschreitung der Orientierungswerte von 3,8 dB(A) wurde außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung festgestellt. Diese war jedoch bereits bekannt. Der erforderliche Schallschutz wird auf diesen Flächen durch eine textliche Festsetzung zum passiven Schallschutz gewährleistet. Ansonsten werden die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten.

Der Gutachter hat weiterhin die möglichen Emissionskontingente für die verbleibenden gewerblichen Flächen ermittelt. Diese liegen für alle gewerblichen Flächen etwas höher als derzeit durch flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Die bestehenden Festsetzungen außerhalb des Plangebietes gewährleisten damit einen ausreichenden Lärmschutz für die Nutzungen im Plangebiet.

Die Emissionskontingente in den außerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes befindlichen Gewerbegebieten können bei betrieblichem Erfordernis angepasst werden. Derzeit ist hierfür kein Handlungsbedarf erkennbar.

Der Gutachter empfiehlt für die derzeit gewerblich genutzte Teilfläche des Mischgebietes Emissionskontingente festzusetzen, die eine betriebliche Weiterentwicklung trotz der Festsetzung als Mischgebiet ermöglichen und die Einhaltung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 auf den angrenzenden Mischgebietsflächen sichern. Diese Emissionskontingente von 58 dB(A) tags und 44 dB(A) nachts wurden in der Planzeichnung der 5. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt. Sie liegen beim Nachtwert geringfügig um 1dB über dem derzeitigen flächenbezogenen Schalleistungspegel. Der Tagwert ist unverändert, so dass die betriebliche Entwicklung nicht stärker eingeschränkt wird als derzeit.

Der Gutachter hat die Übernahme der ermittelten Lärmpegelbereiche in den Bebauungsplan empfohlen. Dies ist nur teilweise erforderlich. Die Lärmpegelbereiche I und II sind nur mit Schallimmissionen verbunden, die den Orientierungswerten des Beiblattes 1 der DIN 18005 für Mischgebiete entsprechen. Auf Grundlage der Gebietsfestsetzung als Mischgebiet ist für jeden Bauherrn der erforderliche Lärmschutz, der aufgrund der in Mischgebieten geltenden Orientierungswerte für Schallimmissionen zu berücksichtigen ist, erkennbar. Gemäß § 15 BauO LSA ist dieser Lärmschutz bauordnungsrechtlich gesichert. Einer Festsetzung der Lärmpegelbereiche I und II fehlt es daher am städtebaulichen Erfordernis. Für den Lärmpegelbereich III besteht ein Erfordernis der Festsetzung, da die hier zu erwartenden Lärmimmissionen mit 61 bis 65 dB(A) den Orientierungswert für Mischgebiete überschreiten. Der Lärmpegelbereich III betrifft ausschließlich die bereits gewerblich genutzten Teile des Mischgebietes. Für diese Flächen wurden textlich erhöhte Anforderungen an die Außenbauteile bezüglich des Schalldämmmaßes festgesetzt. Die Belange des Schallschutzes werden hierdurch umfassend berücksichtigt.

Das Aneinandergrenzen von Wohn- und Mischgebieten regelt sich nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Die Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete sind an den maßgeblichen Immissionsorten im Wohngebiet einzuhalten. Insofern bestehen auch zwischen dem Mischgebiet und den angrenzenden Wohngebieten keine erheblichen Immissionskonflikte, die der Regelung auf der Ebene der Bauleitplanung bedürfen.

## **7. Auswirkungen der Änderung 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 Änderung werden die privaten Belange des im Plangebiet vorhandenen Gewerbebetriebes berührt. Aufgrund der bisher bereits deutlich durch flächenbezogene Schalleistungs-



pegel begrenzten Zulässigkeit wird sich der Zulässigkeitsrahmen bezüglich der Art der baulichen Nutzung nicht ändern. Die bisher auf eine Traufhöhe von 8 m begrenzte Zulässigkeit von Bauhöhen ändert sich auf eine Firsthöhe von maximal 11 m. Dies ist zur Rücksichtnahme auf die angrenzenden allgemeinen Wohngebiete erforderlich. Der vorhandene Betrieb bleibt deutlich unterhalb dieser Höhe.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes ist den Bürgern Gelegenheit gegeben, Anregungen vorzutragen.

## 8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der 5. Änderung des Bebauungsplanes Niederndodeleben Nr. 1 "Gewerbegebiet / Wohngebiet Magdeburger Straße" stehen die Belange der bedarfsgerechten Bereitstellung von Bauland für Handwerksbetriebe und Wohnnutzungen im Vordergrund. Der Grundstückszuschnitt berücksichtigt die vorhandene Erschließung.

Eine erhebliche Beeinträchtigung anderer betroffener Belange, die die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes unvertretbar erscheinen lassen, sind nicht erkennbar.

## 9. Flächenbilanz

	<u>Fläche</u>
Gesamtfläche des Änderungsbereiches	54.717 m <sup>2</sup>
• allgemeine Wohngebiete	13.701 m <sup>2</sup>
• Mischgebiete	29.708 m <sup>2</sup>
• Flächen für Anpflanzungen	4.539 m <sup>2</sup>
• Flächen für Lärmschutzanlagen	1.298 m <sup>2</sup>
• private Grünflächen	114 m <sup>2</sup>
• öffentliche Grünflächen - Spielplatz	694 m <sup>2</sup>
• Straßenverkehrsflächen	4.663 m <sup>2</sup>

## TEIL B

### Umweltbericht zum Bebauungsplan Niederndodeleben Nr. 1 "Gewerbegebiet / Wohngebiet Magdeburger Straße" 5. Änderung - Gemeinde Hohe Börde

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Inhalt und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes	18
1.1. Ziele der Änderung des Bebauungsplanes	18
1.2. Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes	18
1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	19
1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes	20
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	23
2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	23
2.1.1. Naturräumliche Gliederung und Geologie	23
2.1.2. Schutzgut Boden	23
2.1.3. Schutzgut Wasser	24
2.1.4. Schutzgut Pflanzen und Biotope	24
2.1.5. Schutzgut Landschaftsbild	25
2.1.6. Schutzgut Klima, Luft	25
2.1.7. Schutzgut Mensch	26
2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter	26
2.2. Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen	26
2.2.1. Wirkungszusammenhänge zwischen Vorhaben und Umwelt	26
2.2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	27
2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	28
2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	29
3. Ergänzende Angaben	29
3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	29
3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	30
3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	30

## **1. Inhalt und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes**

### **1.1. Ziele der Änderung des Bebauungsplanes**

- bedarfsgerechte Anpassung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes an die Ziele des Flächennutzungsplanes, Entwicklung des Plangebietes als Wohn- und Mischgebiet

### **1.2. Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes**

Die Änderungen des Bebauungsplanes umfassen:

1. die Änderung der Art der baulichen Nutzung von bisher eingeschränktem Gewerbegebiet in allgemeine Wohngebiete auf einer Teilfläche von 14.061 m<sup>2</sup>,
2. die Änderung der Art der baulichen Nutzung von bisher eingeschränktem Gewerbegebiet in Mischgebiete auf einer Teilfläche von 29.708 m<sup>2</sup>,
3. die Reduktion des Maßes der baulichen Nutzung von einer bisher festgesetzten GRZ 0,6 auf 0,4 in den Mischgebieten und 0,3 in den allgemeinen Wohngebieten und die Festsetzung einer Firsthöhe von maximal 11 Metern, die Reduktion der Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss nördlich angrenzend des Speditionsbetriebes,
4. die Einordnung eines Lärmschutzwalles nördlich des vorhandenen Speditionsbetriebes, die Festsetzung von Emissionskontingenten für den Speditionsbetrieb und die Festsetzung von Anforderungen an den Lärmschutz von Außenbauteilen schützenswerter Nutzungen für diesen derzeit überwiegend gewerblich geprägten Bereich des Mischgebietes,
5. die Erweiterung der gemischten Bauflächen im Süden auf die bereits gewerblich genutzten Flurstücke 16/5, 17/5 und 17/13,
6. die Einordnung einer Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist, innerhalb der Mischgebiete zur Erschließung hinterliegender Grundstücke,
7. die Vergrößerung und Änderung einer allgemeinen Grünfläche in eine Grünfläche für einen Kinderspielplatz,
8. die Änderung des Eckbereiches zwischen der Straße Am Stadtberg und dem Bördering mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche,
9. der Entfall der Pflanzgebote für Einzelbäume entlang der Straße.

Da es sich um eine Änderung des Bebauungsplanes handelt, ist zur Ermittlung der plangegebenen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes ein Vergleich zwischen den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes und den geänderten Festsetzungen für die veränderten Bereiche vorzunehmen.

Nicht beurteilungsrelevant im Rahmen des Bewertungsmodells für das Land Sachsen - Anhalt sind die Punkte:

1. die Änderung der Art der baulichen Nutzung von bisher eingeschränktem Gewerbegebiet in allgemeine Wohngebiete auf einer Teilfläche von 14.061 m<sup>2</sup>,
2. die Änderung der Art der baulichen Nutzung von bisher eingeschränktem Gewerbegebiet in Mischgebiete auf einer Teilfläche von 29.708 m<sup>2</sup>,
- 3.a die Festsetzung einer Firsthöhe von 11 Metern und die Reduktion der Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss nördlich des Speditionsbetriebes
6. die Einordnung einer Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist, innerhalb der Mischgebiete zur Erschließung hinterliegender Grundstücke.

Beurteilungsrelevant für den Eingriff in den Naturhaushalt im Rahmen des Bewertungsmodells für das Land Sachsen-Anhalt sind die Punkte:

- 3.b die Reduktion des Maßes der baulichen Nutzung von einer bisher festgesetzten GRZ 0,6 auf 0,4 in den Mischgebieten und 0,3 in den allgemeinen Wohngebieten → hiermit ist eine Verminderung des Versiegelungsgrades verbunden,
4. die Einordnung eines Lärmschutzwalles nördlich des vorhandenen Speditionsbetriebes, die Festsetzung von Emissionskontingenten für den Speditionsbetrieb und die Festsetzung von Anforderungen an den Lärmschutz von Außenbauteilen schützenswerter Nutzungen für diesen derzeit überwiegend gewerblich geprägten Bereich des Mischgebietes → hiermit ist eine Reduktion von Immissionskonflikten verbunden,
5. die Erweiterung der gemischten Bauflächen im Süden auf die bereits gewerblich genutzten Flurstücke 16/5, 17/5 und 17/13 → hiermit ist eine Erhöhung des Versiegelungsgrades und der Entfall von Grünflächen verbunden,
7. die Vergrößerung und Änderung einer allgemeinen Grünfläche in eine Grünfläche für einen Kinderspielplatz → hiermit ist eine Erhöhung des Versiegelungsgrades und der Entfall von Grünflächen verbunden,
8. die Änderung des Eckbereiches zwischen der Straße Am Stadtberg und dem Bördering mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche → hiermit ist eine Verminderung des Versiegelungsgrades verbunden,
9. der Entfall der Pflanzgebote für Einzelbäume entlang der Straße → hiermit ist eine Verminderung der Bepflanzung und somit eine Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange verbunden.

### 1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

	<u>Fläche vor der Änderung</u>	<u>Fläche nach der Änderung</u>
Gesamtfläche des Änderungsbereiches	54.717 m <sup>2</sup>	54.717 m <sup>2</sup>
• allgemeine Wohngebiete	0 m <sup>2</sup>	13.701 m <sup>2</sup>
• Mischgebiete	0 m <sup>2</sup>	29.708 m <sup>2</sup>
• Gewerbegebiete	43.709 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
• Flächen für Anpflanzungen (Bestand)	4.539 m <sup>2</sup>	4.539 m <sup>2</sup>
• Flächen für Lärmschutzanlagen	0 m <sup>2</sup>	1.298 m <sup>2</sup>
• private Grünflächen	0 m <sup>2</sup>	114 m <sup>2</sup>
• öffentliche Grünflächen	1.692 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
• öffentliche Grünflächen - Kinderspielplatz	0 m <sup>2</sup>	694 m <sup>2</sup>
• Straßenverkehrsflächen	4.777 m <sup>2</sup>	4.663 m <sup>2</sup>
versiegelbare Flächen:		
• Baugebiete	34.967 m <sup>2</sup>	24.152 m <sup>2</sup>
• Straßenverkehrsflächen	4.777 m <sup>2</sup>	4.663 m <sup>2</sup>

Durch die Planänderung wird die zulässige Oberflächenversiegelung um 30% reduziert.

#### 1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

- Schutzgut Mensch  
gesetzliche Grundlagen:  
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)  
planerische Grundlagen:  
schalltechnisches Gutachten zur 5.Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet / Wohngebiet Magdeburger Straße"  
Ziel des Umweltschutzes:  
Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen im Plangebiet und in benachbarten Gebieten durch Gewerbelärm, Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen durch Luftschadstoffe oder Geruchsemissionen der Betriebe  
Art der Berücksichtigung:  
Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens und Nachweis, dass erhebliche Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen nicht zu erwarten sind, Festsetzung von Emissionskontingenten für eine Teilfläche des Mischgebietes, Festsetzung von Anforderungen an den Lärmschutz von Außenbauteilen auf einer Teilfläche des Mischgebietes
- Schutzgut Artenschutz und Biotope  
gesetzliche Grundlagen:  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)  
planerische Grundlagen:  
Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer und Herbstreit 1997), Landschaftsplan der Gemeinden Niederndodeleben und Irxleben (1995)  
Ziel des Umweltschutzes:  
Schutz und Erhaltung von geschützten Biotopen und hochwertigen Biotopstrukturen im plangebietsübergreifenden Verbund, Schutz der besonders und streng geschützten Arten im Sinne des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in das Schutzgut  
Aussagen der planerischen Grundlagen:
  - Der Regionale Entwicklungsplan trifft für das Plangebiet selbst keine Festlegungen.
  - Der Landschaftsplan weist das Plangebiet als Siedlungsfläche aus.
  - Als Maßnahme sieht der Landschaftsplan die Eingrünung des Gebietes vor. Diese Maßnahme ist umgesetzt worden.Art der Berücksichtigung:  
Eine Erhebung der Biotoptypen im Plangebiet ist nicht erforderlich, da sich der Eingriff in das Schutzgut aus einem Vergleich der wirksamen Festsetzungen mit den geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt. Die Eingriffe in das Schutzgut wurden in der Begründung zum Bebauungsplan anhand des Bewertungsmodells des Landes Sachsen-Anhalt beziffert und Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe festgelegt. Artenschutzrechtliche Maßnahmen für den Feldhamster sind nach Erfordernis zu berücksichtigen.
- Schutzgut Boden  
gesetzliche Grundlagen:  
Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), Bodenschutz- Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSch AG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer und Herbstreit 1997), Landschaftsplan der Gemeinden Niederndodeleben und Irxleben (1995), Altlastenkataster des Landkreises Börde

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen" (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Erhaltung wertvoller Bodenarten, Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag, Sanierung erheblicher durch Schadstoffe belasteter Böden nach Erfordernis

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Der Landschaftsplan weist das Plangebiet als Siedlungsfläche aus. Maßnahmen des Bodenschutzes wurden für das Plangebiet nicht empfohlen.

Art der Berücksichtigung:

Zusätzliche Versiegelungen sind im Plangebiet durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Der Umfang der zulässigen Versiegelungen nach der Änderung des Planes vermindert sich um ca. 30%. Hierdurch wird der Eingriff in das Schutzgut gemindert.

- Schutzgut Wasser

gesetzliche Grundlagen:

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer und Herbstreit 1997), Landschaftsplan der Gemeinden Niederndodeleben und Irxleben (1995)

Ziel des Umweltschutzes:

Die Ziele der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie wurden in § 27 und § 47 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) umgesetzt. Für nicht künstlich veränderte Oberflächengewässer gelten die Ziele

- der Vermeidung einer Verschlechterung ihres ökologischen und chemischen Zustandes und
- der Erhaltung oder Erreichung eines guten ökologischen und guten chemischen Zustandes des Gewässers.

Für künstlich veränderte Gewässer wird für vorstehende Ziele jeweils auf das ökologische Potential und den chemischen Zustand abgestellt. Eine Betroffenheit des Schutzgutes ist für die beurteilungsrelevanten Planungsgegenstände nicht gegeben.

Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zur Sicherung der Ziele des Gesetzgebers sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass

- eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustandes vermieden wird,
- alle signifikanten Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen aufgrund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden,

- ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand erreicht oder erhalten werden, zu einem guten mengenmäßigen Zustand gehört insbesondere das Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung.

Der Gesetzgeber fordert die vorstehenden Bewirtschaftungsziele für das Grundwasser bis zum 22.12.2015 zu erreichen.

Art der Berücksichtigung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes:

Zum Schutzgut Grundwasser gelten die bereits zum Schutzgut Boden gemachten Aussagen. Eine Erhöhung des Eingriffs in das Schutzgut ist nicht zu erwarten. Es tritt eine Verminderung der Eingriffsintensität durch eine Verminderung des zulässigen Versiegelungsgrades ein.

- Schutzgut Luft / Klima

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer und Herbstreit 1997), Landschaftsplan der Gemeinden Niederndodeleben und Irxleben (1995)

Ziel des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas

Aussagen der planerischen Grundlagen: keine

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Zum Schutzgut Luft / Klima gelten die bereits zum Schutzgut Boden gemachten Aussagen. Eine Erhöhung des Eingriffs in das Schutzgut ist nicht zu erwarten. Die Verminderung des Versiegelungsgrades wird sich positiv auf das Schutzgut auswirken.

- Schutzgut Landschaftsbild

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer und Herbstreit 1997), Landschaftsplan der Gemeinden Niederndodeleben und Irxleben (1995)

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder

Aussagen der planerischen Grundlagen:

- im Landschaftsplan wird die Bedeutung des Plangebietes für das Natur- und Landschaftserleben als gering eingestuft, es ist dem Offenlandbereich zuzuordnen

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine erkennbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild. Die entfallenden Pflanzgebote entlang der Straßen betreffen nicht die im Landschaftsbild wirksamen Anpflanzungen der Außengrenzen des Gebietes. Diese bleiben unverändert erhalten.



- Schutzgut Kultur- und Sachgüter  
gesetzliche Grundlagen:  
Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)  
planerische Grundlagen:  
Landschaftsplan der Gemeinden Niederndodeleben und Irxleben (1995)  
Ziel des Umweltschutzes:  
Erhaltung der Kultur- und Sachgüter  
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:  
Berücksichtigung der Belange der archäologischen Denkmalpflege, Einhaltung der gesetzlichen Meldepflichten gemäß § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt
- Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA  
Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Biosphärenreservate, Naturschutzgebiete (NSG), Landschaftsschutzgebiete (LSG), Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete (EC SPA) unmittelbar berührt. In einem Abstand von ca. 700 Metern nördlich beginnt das Landschaftsschutzgebiet Hohe Börde.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden**

### **2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden**

#### 2.1.1. Naturräumliche Gliederung und Geologie

Der geologische Untergrund des nordöstlichen Teils der Magdeburger Börde zwischen Magdeburg und Niederndodeleben wird durch die Triassschichten, die den tieferen geologischen Untergrund bilden, geprägt. Diese werden durch tertiäre und pleistozäne Sedimente überlagert. Wichtigste Sedimentbildung der Weichselkaltzeit dieses Raumes sind die äolischen Decken von Löss, sandigem Löss und Sandlöss, die in einer Mächtigkeit von 80 bis 120 cm auf ebenen Flächen aufliegen. Das Platten- Flachrücken- Relief der Magdeburger Börde ist geprägt durch seine relativ geringe Reliefenergie (<50 m/km<sup>2</sup>) und die Dominanz von ebenen und fast ebenen (0 - 3°) Flächen.

#### 2.1.2. Schutzgut Boden

##### Bestand

Die Böden im Plangebiet sind derzeit noch weitgehend durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt und unversiegelt. Gemäß dem Bodenatlas Sachsen-Anhalt sind Löß- Schwarzerden bis Braunschwarzerden vorhanden. Die Böden haben eine hohe bis sehr hohe Bodenwertigkeit von 70- 90 Bodenpunkten.

##### Bestandsbewertung Bodenfunktion nach § 2 des BBodSchG:

Bezüglich der natürlichen Funktion als Lebensgrundlage haben die Böden eine sehr hohe Bedeutung, resultierend aus der hohen Ertragsfähigkeit der Standorte. Aufgrund der ausgeübten intensiven landwirtschaftlichen Nutzung verbunden mit regelmäßigem Bodenumbbruch ist die Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes zwar beeinträchtigt, diese Beeinträchtigung ist jedoch reversibel. Die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Ein-

wirkungen sind überdurchschnittlich hoch ausgeprägt. Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund des regelmäßigen Bodenumbruchs durchschnittlich ausgeprägt. In tieferen Bodenschichten ist sie weitgehend unbeeinträchtigt. Die Nutzungsfunktionen entsprechen insbesondere im Hinblick auf die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche der Einstufung nach den Ertragspotentialen.

Hinzuweisen ist auf die bestehenden Baurechte, die eine 80%ige Versiegelung des Plangebietes erlauben.

### 2.1.3. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

#### Bestand Grundwasser

Das im Osten der Ortschaft Niederndodeleben gelegene Plangebiet weist einen Grundwasserflurabstand von ca.3 bis 6 Metern auf. (Quelle: Landschaftsrahmenplan). Die Filterfunktion und das Puffervermögen des Bodens in Bezug auf Schadstoffe sind sehr hoch. Aufgrund des Flurabstandes ist das Grundwasser durchschnittlich geschützt. Über die Mächtigkeit der Grundwasserströme ist nichts bekannt. Die Grundwasserfließrichtung verläuft von West nach Ost.

Es sind keine Trinkwasserschutzgebiete im Geltungsbereich und der Umgebung ausgewiesen.

#### Bestandsbewertung:

Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an

- der Grundwasserdargebotsfunktion (Ergiebigkeit u. Beschaffenheit des Grundwasserleiters),
- der wasserhaushaltlichen Funktion (Grundwasserneubildung) und
- der Funktion für die Trinkwasserversorgung.

Die Ergiebigkeit des Grundwassers ist als von allgemeiner Bedeutung einzustufen. Die Beschaffenheit des Grundwassers ist durch Schadstoffeintrag aus der landwirtschaftlichen Nutzung gering beeinträchtigt.

Eine Nutzung für die Trinkwasserversorgung findet nicht statt und ist gemäß den Zielen des Regionalen Entwicklungsprogrammes nicht vorgesehen.

Hinzuweisen ist auf die bestehenden Baurechte, die eine Versiegelung des Gebietes zu 80% gestatten und somit die Grundwasserneubildung einschränken.

### 2.1.4. Schutzgut Pflanzen und Biotop

#### Bestand

Die Fläche des Gewerbegebietes Niederndodeleben wird derzeit in den unbebauten Bereichen ackerbaulich genutzt. Randlich zur offenen Landschaft ist die im Bebauungsplan festgesetzte Gehölzhecke vorhanden. Im Süden des Änderungsbereiches befindet sich ein Gewerbebetrieb. Bauplanungsrechtlich ist das Gebiet als Gewerbegebiet festgesetzt.

Artenschutzrechtlich ist auf der Fläche ein Vorkommen des nach Gemeinschaftsrecht geschützten Feldhamsters (*Cricetus cricetus*) nicht auszuschließen. Eine erste Begehung der Fläche im März 2013 hat keinen Hinweis auf Feldhamsterbaue erbracht. Eine artenschutzrechtliche Erhebung ist zeitnah zur Inanspruchnahme der Fläche erforderlich, da ein "Einwandern" des Feldhamsters bis dahin nicht ausgeschlossen werden kann. Falls Feldhamster vorkommen festgestellt werden, ist eine Umsetzung des Feldhamsters auf eine Fläche, die hamstergerecht bewirtschaftet wird, erforderlich. Grundsätzlich ist hierdurch eine Inanspruchnahme der Fläche für eine bauliche Nutzung möglich und das Planungsziel umsetzbar.

Für die anderen nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG der Europäischen Union - FFH-Richtlinie -geschützten Arten bietet das Plangebiet keinen geeigneten Raum für Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten.



Luftbild des Bereiches  
Gewerbegebiet / Wohn-  
gebiet Magdeburger  
Straße in Niederndode-  
leben (Stand 2010)

DOP 12/2012 © LvermGeo  
LSA Az.: 18-6007867/2011

#### Bewertung

Für das Schutzgut hat die Gehölzhecke eine hohe Bedeutung, die uneingeschränkt zu erhalten ist. Die ackerbaulich genutzten Flächen haben nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baumanpflanzungen an den Grundstücksrändern zur Straße sind örtlich nicht vorhanden.

#### 2.1.5. Schutzgut Landschaftsbild

##### Bestand

Die Landschaft der Umgebung des Plangebietes ist infolge der landwirtschaftlichen Intensivnutzung als ausgeräumte offene Feldflur zu charakterisieren, kleinteilig gliedernde Elemente wie Feldgehölze sind nur fragmentarisch vorhanden und kommen vorrangig am Ostrand des Gebietes vor.

##### Bewertung

Da das Landschaftsbild von der Änderung nicht wesentlich betroffen ist, ist keine Bewertung erforderlich.

#### 2.1.6. Schutzgut Klima, Luft

##### Bestand

Regionalklimatisch ist das Plangebiet der Klimazone des gemäßigten Ost- bzw. Mitteldeutschen Binnenlandklimas zuzuordnen. Innerhalb dieser Zone befindet es sich in einem Übergangsbereich zwischen dem atlantisch beeinflussten Westen und dem kontinental geprägten Osten. Das lang-

jährige Temperaturmittel beträgt ca. 8,7 °C. Mit -0,2 °C ist der Februar der durchschnittlich kälteste Monat, der wärmste Monat ist der Juli mit 18,1 °C. Die Hauptwindrichtung ist West. Das Plangebiet ist derzeit gering bebaut und wird überwiegend durch Freiflächen geprägt. Hinzuweisen ist auf die bestehenden Baurechte, die eine Versiegelung des Gebietes mit 80% zulassen, so dass sich die Fläche zu einem Überwärmungsbereich entwickeln kann.

#### 2.1.7. Schutzgut Mensch

Naherholung: Das Plangebiet selbst hat keine wesentliche Bedeutung als Erholungsraum. Es wird jedoch durch den Holunderweg gequert, der für die Naherholung in der Hohen Börde eine erhebliche Bedeutung hat.

#### Lärm

Vom Plangebiet gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen aus. Die Betriebe im Plangebiet und im Umfeld des Plangebietes sind nicht mit erheblichen Lärmemissionen verbunden, die das Gebiet wesentlich beeinträchtigen können. Nähere Ausführungen hierzu sind dem schalltechnischen Gutachten zu entnehmen.

#### 2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Gemäß der dem Flächennutzungsplan als Anlage 2 beigefügten Kartierung von archäologischen Fundstätten (Quelle: Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege) ist im Plangebiet der Änderung selbst keine Fundstätte kartiert. Gleichwohl befinden sich östlich und westlich des Änderungsbereiches bekannte archäologische Fundstätten. Somit kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden, dass archäologische Funde oder Befunde bei Erd- und Tiefbauarbeiten festgestellt werden. Das Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege weist darauf hin, dass vor jeglichen Baumaßnahmen eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist. Die gesetzlichen Meldepflichten gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt sind zu beachten.

## 2.2. Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen

### 2.2.1. Wirkungszusammenhänge zwischen Vorhaben und Umwelt

Umweltrelevante, dauerhafte Auswirkungen werden innerhalb des Änderungsbereiches negative Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes hervorgerufen. Es sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Entfall der bisher festgesetzten Anpflanzgebote für Einzelbäume an den Straßen → Auswirkungen auf das Schutzgut Arten- und Biotopschutz
- Entfall einer öffentlichen Grünfläche am Ostende des Südabschnitts des Börderings und Umnutzung als gemischte Baufläche → Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft sowie Arten- und Biotopschutz
- Vergrößerung und Umwandlung einer allgemeinen, öffentlichen Grünfläche in einen Kinderspielplatz → Auswirkungen auf das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes

Positive Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sind zu erwarten durch:

- Verminderung der GRZ und damit Verminderung des Versiegelungsgrades → Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft sowie Arten- und Biotopschutz
- Umwandlung einer Teilfläche der Straßenverkehrsfläche in eine private Grünfläche → Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft sowie Arten- und Biotopschutz

Aus der Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich Auswirkungen auf die Umwelt, die im Folgenden entsprechend ihres Umfangs und ihrer Intensität bewertet werden.

#### 2.2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

- Pflanzen und Biotope

Die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Bebauungsplanung beschränkt sich im Wesentlichen auf die durch die Änderung des Bebauungsplanes zu erwartenden zusätzlichen oder durch die Planänderungen mindernden Eingriffe. Nicht im Rahmen der vorstehenden Aufstellung des Bebauungsplanes auszugleichen sind Eingriffe, die bereits vor der Änderung des Bebauungsplanes zulässig waren. Dies betrifft für die vorliegende Planung alle bisher wirksamen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Diese sind daher nicht Gegenstand der vorliegenden Beurteilung.

Von der Änderung sind keine hochwertigen Biotopstrukturen betroffen. Die Eingriffe betreffen ausschließlich örtlich noch nicht hergestellte Biotoptypen, insbesondere die Anpflanzungen von Bäumen an den Straßen und die öffentlichen Grünflächen.

Dem gegenüber steht eine deutliche Aufwertung der Belange des Schutzgutes durch den größeren Flächenanteil von Hausgärten. Einem Entfall von 1.358 m<sup>2</sup> öffentlicher Grünfläche steht eine Zunahme von privaten Gartenflächen von 12.287 m<sup>2</sup> gegenüber. Die Änderung des Bebauungsplanes mindert daher den geplanten Eingriff in das Schutzgut trotz des Entfalls der Baumpflanzungen und der öffentlichen Grünflächen. Sie bewirkt eine Aufwertung der Leistungsfähigkeit des Schutzgutes. Der Artenschutz ist von der Änderung nicht betroffen. Auch bei Nichtdurchführung der Bebauungsplanänderung gegen die Flächen durch eine Nutzung als Gewerbegebiet als potentieller Lebensraum für den Feldhamster verloren.

- Boden

Die Änderung des Bebauungsplanes ist mit einer Verminderung der zulässigen Eingriffe in das Schutzgut Boden verbunden. Die bisher zulässige Versiegelung von Bodenoberflächen wird um ca. 30% gemindert. Hiermit ist eine deutliche Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Schutzgutes verbunden.

- Wasser

Der zum Schutzgut Boden dargelegte Sachverhalt trifft auch auf das Schutzgut Grundwasser zu. Aufgrund des geringeren Versiegelungsgrades vermindert sich der Eingriff in das Schutzgut.

- Klima/Luft

Durch die Verminderung des Umfangs der zulässigen Versiegelung um ca. 30% sind positive Auswirkungen auf das lokale Klima zu erwarten. Die Flächen werden stärker durch Vegetation geprägt, die Überwärmung wird hierdurch vermindert.

- Landschaftsbild

Die Änderungen des Bebauungsplanes haben keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

- Mensch

Durch die Entwicklung als Wohn- und Mischgebiet können im Plangebiet Gebäude mit schützenswerten Nutzungen entstehen. Diese können durch den im Süden des Änderungsbereiches gelegenen Speditionsbetrieb und südlich angrenzende Gewerbebetriebe beein-

trächtig werden. Diese sind jedoch durch festgesetzte Emissionskontingente so beschränkt, dass im Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 eingehalten werden. Im Nahbereich zwischen dem Speditionsbetrieb und den angrenzenden Wohnnutzungen sind Belästigungen nicht generell auszuschließen. Um die Situation zu entschärfen, wurde ein Lärmschutzwall zwischen den Nutzungen eingeordnet. Die Immissionen durch den Verkehrslärm der Magdeburger Straße und der Bundesautobahn A 14 bleiben unterhalb der Orientierungswerte des Beiblattes I der DIN 18005. Die unter Punkt 6.2. der Begründung angeführten Maßnahmen und Festsetzungen sind geeignet, erhebliche Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen zu vermeiden.

- Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Soweit archäologische Kulturdenkmäler im Plangebiet festgestellt werden, können diese durch Sekundärerhaltung (Dokumentation) gesichert werden. Im Zuge der geplanten Bebauung sind die geltenden gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt für die Erhaltung von Kulturdenkmälern und die Meldepflicht für archäologische Funde und Befunde zu beachten. Bei Einhaltung dieser Bestimmungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten. Das Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege weist darauf hin, dass vor jeglichen Baumaßnahmen eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

Die Änderungen des Bebauungsplanes haben keine erkennbaren Auswirkungen auf das Schutzgut.

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen bzw. des ökologischen Risikos der Planung durch sich potenzierende Wechselwirkungen oder die Summationswirkung von Beeinträchtigungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

### **2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

festgesetzte Maßnahmen:

- Verringerung der versiegelbaren Fläche im Plangebiet um ca. 30% durch Reduktion der Grundflächenzahl
- Festsetzung eines Lärmschutzwalles zum bestehenden Gewerbegebiet
- Festsetzung von Emissionskontingenten für den bestehenden Gewerbebetrieb
- Festsetzung von Anforderungen an den Lärmschutz von Außenbauteilen für den gewerblich genutzten Bereich des Mischgebietes

Maßnahmenempfehlungen:

- Durchführung von Oberflächenbefestigungen möglichst in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise
- Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen sowie Schadstoffeinträgen durch generelle Durchführung von Bodenschutz nach DIN 18300 und Schutzmaßnahmen nach DIN 18915 und RAS-LP 4 (sinngemäß) sowie Einhaltung entsprechender Bestimmungen und Regeln der Technik für den Baubetrieb
- Schutz des abzutragenden Oberbodens vor Verdichtung, Vermischung und vor Verunreinigung mit bodenfremden Stoffen und Zuführung zu einer fachgerechten Wiederverwendung
- Beginn der Baudurchführung vor Beginn der Vegetationsperiode, um bereits bezogene Nist-, Brut- und Lebensstätten nicht zu zerstören

Die Änderung des Bebauungsplanes mindert die bisher zugelassenen Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes deutlich. Weitere Kompensationsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

#### **2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Gemeinde Hohe Börde verfolgt mit der Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes das Ziel, bereits erschlossene und nicht benötigte Gewerbeflächen in Wohn- und Mischgebiete zu ändern. Standortalternativen wurden in der Flächennutzungsplanung geprüft. Alternativ würde der bestehende Bebauungsplan fortgelten, der deutlich größere Eingriffe in den Naturhaushalt vorsieht. Die Deckung des Bedarfes an Wohnbauflächen wäre dann mit wesentlich größeren Eingriffen in den Naturhaushalt verbunden, da eine Ausweisung an anderer Stelle im Außenbereich notwendig wäre.

### **3. Ergänzende Angaben**

#### **3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren**

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen und auf besondere Empfindlichkeiten von Schutzgütern. Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung wurde nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vorgenommen. Dieses Bewertungsmodell stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen natur-schutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchgeführten oder durchzuführenden Maßnahmen dar. Es ermöglicht eine hinreichend genaue Bilanzierung der Eingriffsfolgen und der für deren Kompensation erforderlichen Maßnahmen. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen sowohl der von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch der Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Biotoptypen sind als Bewertungsliste gemäß Anlage 1 des Bewertungsmodells vorgegeben und hinsichtlich ihrer Bedeutung nach Wertstufen klassifiziert. Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, erfolgt zusätzlich eine ergänzende verbal-argumentative Bewertung. Dies war vorliegend nicht erforderlich. Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

- Beschreibung und Bewertung der planungsrechtlichen Ausgangssituation
- Konfliktanalyse
- Vorschlag von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich/Ersatz

Die Bestandsanalyse basiert auf den Ergebnissen der bisher erarbeiteten Planungen, Kartierungen und einer ergänzenden Begehung. Die Bedeutung der Biotope wurde entsprechend Anlage 1 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung) eingestuft.

In der Konfliktanalyse wurden die Eingriffe ermittelt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung nach BNatSchG i.V.m. BauGB relevant sind.

Im Anschluss daran wurden externe Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgeschlagen und nach Art, Umfang, Standort und zeitlicher Abfolge dargestellt. Bezüglich der Übernahme in den Bebauungsplan und zur Überwachung der geplanten Maßnahmen werden Hinweise gegeben.



Bei der vergleichenden Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich erfolgt eine Bilanzierung (ebenfalls nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt).

### **3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

- Überwachung der Erhaltungspflichten für die Gehölzhecke am nördlichen und östlichen Plangebietsrand

### **3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes ermittelt und dargestellt. Die Planung beinhaltet die bedarfsgerechte Neuordnung des wirksamen Bebauungsplanes Gewerbegebiet / Wohngebiet Magdeburger Straße in Niederndodeleben.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist mit einer Verminderung bisher durch den Bebauungsplan zulässiger Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes verbunden. Der zulässige Versiegelungsgrad im Plangebiet wird um 30% gemindert. Die vorhandenen hochwertigen Biotoptypen, die Hecken an der Nord- und Ostgrenze des Plangebietes, bleiben erhalten. Die Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch den Entfall von festgesetzten Baumpflanzungen an den Straßen und den Verlust einer Grünfläche im Umfang von 1.358 m<sup>2</sup> bleiben deutlich hinter der Aufwertung zurück, die durch die Verminderung der zulässigen Versiegelung um 12.287 m<sup>2</sup> entsteht. Durch die Änderung entstehen keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in den Naturhaushalt.

Die Belange des Immissionsschutzes werden beachtet. Durch die festgesetzten Emissionskontingente und einen Lärmschutzwall nördlich des vorhandenen Speditionsbetriebes werden erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnruhe vermieden.

Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht den Zielen des Natur- und Umweltschutzes bereits baulich gesicherte und erschlossene Flächen vorrangig einer Nutzung zu zuführen.

Gemeinde Hohe Börde, Juli 2014

gez. Trittel  
Bürgermeisterin

(Siegel)