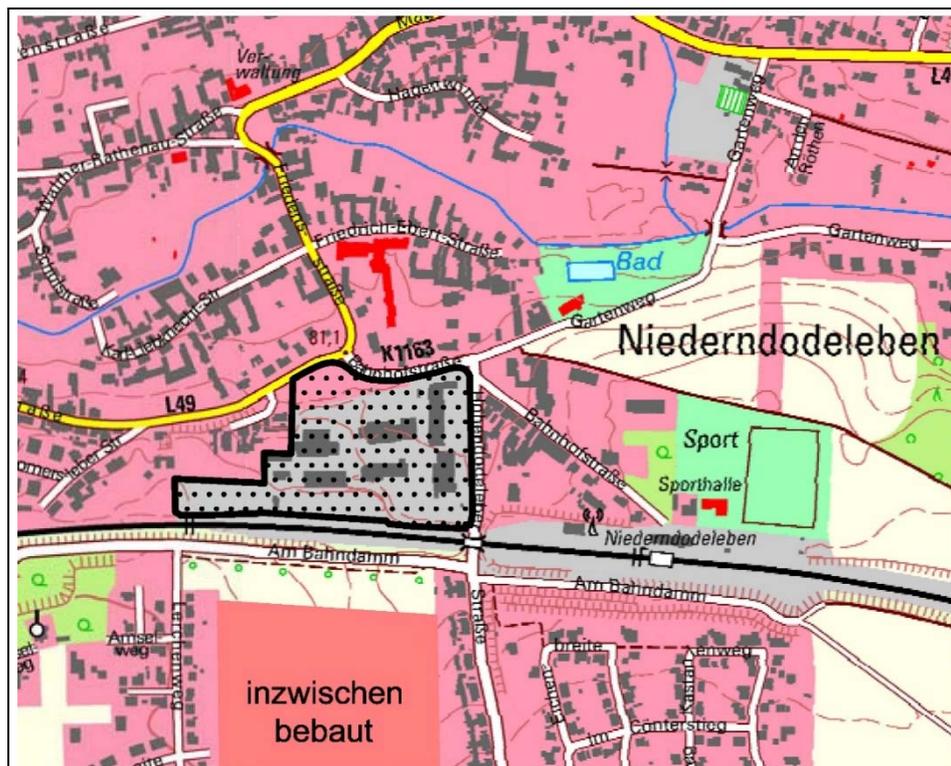




## Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde Landkreis Börde

Bebauungsplan Nr.21-14 "Neues Ortszentrum Niedern-  
dodeleben" Bahnhofstraße / Hohendodeleber Straße

geänderter Entwurf – Stand Februar 2021



Lage in der Gemeinde  
[TK10 / 10/2012] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1 - 6007867 / 2011

**Begründung zum Bebauungsplan Nr.21-14  
"Neues Ortszentrum Niederdodeleben" Bahnhofstraße /  
Hohendodeleber Straße - Gemeinde Hohe Börde**

---

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
0. Rechtsgrundlagen	3
1. Allgemeines	3
1.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes	3
1.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	5
2. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	6
2.1. Lage in der Gemeinde	6
2.2. Größe des Geltungsbereiches	7
2.3. Ziele der Raumordnung	7
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, städtebauliche Planungen	8
2.5. Nutzungen im Plangebiet	9
2.6. Boden, Geländeverhältnisse, Altlasten, Kampfmittel, Archäologie	9
3. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	10
3.1. Art der baulichen Nutzung	10
3.2. Maß der baulichen Nutzung	13
3.3. Überbaubare Flächen, Bauweise	14
3.4. Straßenverkehrsflächen	15
3.5. Private Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Stellplatzanlage	15
3.6. Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	16
3.7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	16
3.8. Erhaltungsbindung für das Orts- und Straßenbild prägende Bäume	17
4. Durchführung des Bebauungsplanes, Maßnahmen – Kosten	17
5. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	17
5.1. Erschließung	17
5.1.1. Verkehrserschließung	18
5.1.2. Ver- und Entsorgung	18
5.2. Belange der Wirtschaft und der verbrauchernahen Versorgung	19
5.3. Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	19
5.4. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit -	20
5.4.1. Belange der Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes	20
5.4.2. Belange der Abfallbeseitigung	22
5.4.3. Belange der Lärmbekämpfung	22
5.5. Belange des Eisenbahnverkehrs	23
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	24
7. Flächenbilanz	24
8. Umweltbericht zum Bebauungsplan	25

## **0. Rechtsgrundlagen**

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 08.08.2020 (BGBl. I. S.1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S.372).

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

## **1. Allgemeines**

### **1.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes**

Die Ortschaft Niederndodeleben der Gemeinde Hohe Börde befindet sich im südöstlichen Gemeindegebiet unmittelbar an der Bahnlinie 6110 Braunschweig – Magdeburg. Der heutige Siedlungsbereich ist aus den Dörfern Niederndodeleben und Schnarsleben entstanden, die zunächst überwiegend landwirtschaftlich geprägt waren. Seit 1990 hat sich die Ortschaft dynamisch entwickelt. Aufgrund der guten Anbindung an das Schienennetz und direkten Verbindung mit der Landeshauptstadt Magdeburg ist Niederndodeleben ein nachgefragter Wohnort. Aufgrund der Festsetzung als Siedlungsschwerpunkt im Regionalen Raumordnungsprogramm 1996 hat Niederndodeleben in den 90 er Jahren einen bedeutenden Zuwachs an Einfamilienhausgebieten erfahren. Die Einwohnerzahl wuchs von 2.335 Einwohnern im Jahre 1990 auf heute über 4.514 Einwohner. Die Wohnbauflächenentwicklung wurde bisher nicht ausreichend durch Anlagen und Einrichtungen der Versorgung und Dienstleistung, der medizinischen Betreuung und Gesundheitsvorsorge begleitet, an denen im Vergleich zu anderen Orten dieser Größe (Oebisfelde, Wanzleben) ein erhebliches Defizit besteht. Die bestehenden Einrichtungen sind dispers auf den Ort verteilt und vom Umfang unzureichend. Städtebauliches Ziel der Gemeinde ist es, diesem Defizit abzuhelpen und die zentralen Einrichtungen des Ortes räumlich zu konzentrieren. Im Bereich der sozialen Infrastruktur besteht in Niederndodeleben ein Angebotsschwerpunkt im Bereich der Schillerstraße / Goethestraße mit zwei Schulen und Sporthalle, der durch eine Kindertagesstätte erweitert werden soll.

Einen zentralen Ortskern, in dem sich die Angebote der Versorgung / Dienstleistungen, medizinische Versorgungsangebote, kulturelle Einrichtungen und weitere zentrale Einrichtungen konzentrieren, gibt es bisher in Niederndodeleben nicht. Auch ein Platz, auf

dem Veranstaltungen oder ein Markt stattfinden kann, fehlt. Die Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Waren wird durch zwei Discountmärkte (Netto, NP) bisher qualitativ und quantitativ hinsichtlich der Angebotsbreite nur unzureichend gesichert. Die für den Einzelhandel relevante Kaufkraft für Lebensmittel der Ortschaft Niederndodeleben wird nur zu einem geringen Teil im Ort gebunden. Für 4.514 Einwohner gibt es im Ort derzeit nur einen Allgemeinmediziner und eine Zahnarztpraxis, andere Dienstleistungsangebote wie eine Bankfiliale fehlen ganz. Durch diese mangelhafte Ausstattung entstehen zusätzliche Einkaufsverkehre in die Einkaufszentren und Dienstleistungsbetriebe der Umgebung, die überwiegend nur mit dem Pkw erreichbar sind. Weiterhin sind die bestehenden Angebote über den gesamten Ort verteilt und nicht zentral gelegen. Dies widerspricht den Zielen der Vermeidung bzw. Verminderung von motorisiertem Individualverkehr.

Durch die AGRO Bördegrün GmbH & Co.KG wird in Niederndodeleben eine zentrale Fläche der ehemaligen Zuckerfabrik zwischen der Bahnhofstraße und der Bahnlinie als Betriebsstandort genutzt. Die Fläche wird im Norden durch die Bahnhofstraße und die Rodensleber Straße, im Osten durch die Hohendodeleber Straße, im Westen durch Wohnbebauung und im Süden durch die Bahnstrecke begrenzt. Die im Westen vorhandenen schützenswerten Wohnnutzungen lassen eine weitere Entwicklung des Betriebsstandortes der AGRO Bördegrün GmbH & Co.KG nicht zu, so dass die Betriebseinrichtungen mit Ausnahme des Cateringbetriebes an den zweiten Standort an der Ringstraße im Nordteil der Ortschaft Niederndodeleben verlagert werden sollen. Dies bietet die Chance, am Standort der alten Zuckerfabrik ein neues Ortszentrum für Niederndodeleben zu entwickeln.

Der Standort eignet sich hierfür besonders. Er liegt zentral im einwohnerstarken Südteil der Ortschaft und grenzt unmittelbar nördlich an den Bahnhofpunkt an, der Zugänge von der Hohendodeleber Straße besitzt. An der Hohendodeleber Straße befinden sich weiterhin Bushaltestellen, die den Anschluss an den nicht schienegebundenen Nahverkehr sichern. Die Fläche befindet sich innerhalb des Fördergebietes des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Hohe Börde. Planungsziel ist die Schaffung eines multifunktionalen Gebäudes im Eckbereich Bahnhofstraße / Hohendodeleber Straße mit Einzelhandels- und Geschäftsnutzungen im Erdgeschoss, Büro- und Dienstleistungsnutzungen im Erd- und 1.Obergeschoss, Arztpraxen, Verwaltungseinrichtungen und in einem Teilbereich seniorengerechten Wohnungen im 2.Obergeschoss. Daran soll sich eine zentrale Platzgestaltung anschließen, die südlich durch das vorhandene Bürogebäude und die bisherige Betriebskantine begrenzt wird. Hier können gastronomische Einrichtungen mit Außengastronomie auf dem Platz eingeordnet werden. Parallel zur Bahnstrecke soll ein Büro- und Werkstattgebäude mit einzeln vermietbaren Einheiten für nicht wesentlich störendes Gewerbe entstehen und nördlich davon ein überwiegend für Wohnungen genutzter Teilbereich des Ortszentrums. Durch eine maximal dreigeschossige Bebauung soll eine städtebauliche Schwerpunktsetzung im Ort erfolgen.

Die fußläufig angebundene Lage des Gebietes an das Schienennetz soll optimal ausgenutzt werden. Planungsziel ist die Intensivierung der Nutzung des schienegebundenen Verkehrs durch eine attraktive städtebauliche Aufwertung des Haltepunktes. Die stündlich in Richtung Magdeburg verkehrenden Nahverkehrszüge erreichen den Hauptbahnhof des Oberzentrums Magdeburg in 8 Minuten. Das Plangebiet eignet sich daher besonders für weniger mobile Bevölkerungsgruppen, die auf die Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs angewiesen sind.

Weiterhin soll am Standort die örtliche Nahversorgung gestärkt werden. Aufgrund des demografischen Wandels nimmt der Anteil der nicht oder nur gering mobilen Bevölkerungsgruppen in Niederndodeleben zu. Der Eigenbedarf der über 4.500 Einwohner von Niederndodeleben erfordert eine größere Angebotsbreite, die durch eine Integration eines neuen auf 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vergrößerten Marktes in das zentrale Geschäfts- und Dienstleistungsgebäude gewährleistet werden soll. Aufgrund der Lage im zentralen Versorgungsbereich der Ortschaft Niederndodeleben soll dies im Rahmen einer Kerngebietsausweisung ermöglicht werden.

Für die Entwicklung des neuen Ortszentrums ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die beabsichtigte Festsetzung von Kerngebieten sowie die beabsichtigte dreigeschossige Bebauung ergeben sich nicht aus der Prägung der näheren Umgebung. Eine geordnete Erschließung muss für die geplanten Nutzungen gesichert werden. Der Bebauungsplan dient einer Vielzahl von in § 1 Abs.6 BauGB angeführten Belangen, unter anderem der Entwicklung der Ortschaft Niederndodeleben, den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, der verbrauchernahen Versorgung und den Belangen der Wirtschaft.

## **1.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreicht werden. Weiterhin kann von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzulastenden Konflikte erwartet werden. Die Abgrenzung beinhaltet alle Flächen, die derzeit am Standort durch die AGRO Bördegrün GmbH & Co.KG genutzt werden, sowie die nördlich vorgelagerten Flächen bis zur Rodensleber Straße und zur Bahnhofstraße.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Südgrenze (Nutzungsartengrenze) der ausgebauten Rodensleber Straße und der Bahnhofstraße
- im Osten durch die Westgrenze der Hohendodeleber Straße (Flurstück 356/13)
- im Süden durch die Nordgrenze der nach AEG gewidmeten Bahnanlagen, der Nordgrenze der Flurstücke 323/11 und 328/8
- im Westen durch die Ostgrenze des Flurstücks 2301, die Südgrenze der Flurstücke 1190/323, 1211/332, 331/4, 331/3, die Süd- und Westgrenze der Flurstücke 1300/331, 1376/330 und in gerader Fortsetzung nach Norden bis zur Südgrenze der Rodensleber Straße

(alle Flurstücke Flur 2, Gemarkung Niederndodeleben)

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 323/6, 1066/228, 1954 (teilweise), 1413/228 (teilweise) und 2019 der Flur 2, Gemarkung Niederndodeleben. Die Flurstücke befinden sich in verschiedenem öffentlichen Besitz (Land, Gemeinde) und in Unternehmensbesitz (Flurstücke 323/6 und 2019).

Weiterhin sind die im Plangebiet und in der Umgebung vorhandenen Bebauungspläne zu beachten. An das Plangebiet grenzen unmittelbar keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an. Südlich der Bahnlinie befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.21-5 "Wohngebiet Süd II" (Wartbergblick). Der Bebauungsplan setzt im benachbarten Bereich Grünflächen und eine Fläche für Stellplatzanlagen fest.

#### Angrenzende Nutzungen:

- im Norden gemischte Bebauung nördlich der Bahnhofstraße und Gastronomie, Dienstleistung, ein Senioren- und Pflegeheim sowie Wohnnutzungen,
- im Osten gemischte Bebauung zwischen der Bahnhofstraße und der Hohendodeleber Straße mit einer Kfz-Werkstatt, Gastronomie und Wohnnutzungen,
- im Süden die Bahnlinie Braunschweig – Magdeburg als elektrifizierte, zweigleisige Hauptnetzstrecke und südlich davon Grünflächen und Wohngebiete,
- im Westen Wohnnutzungen mit Nebenglass und Hausgärten.

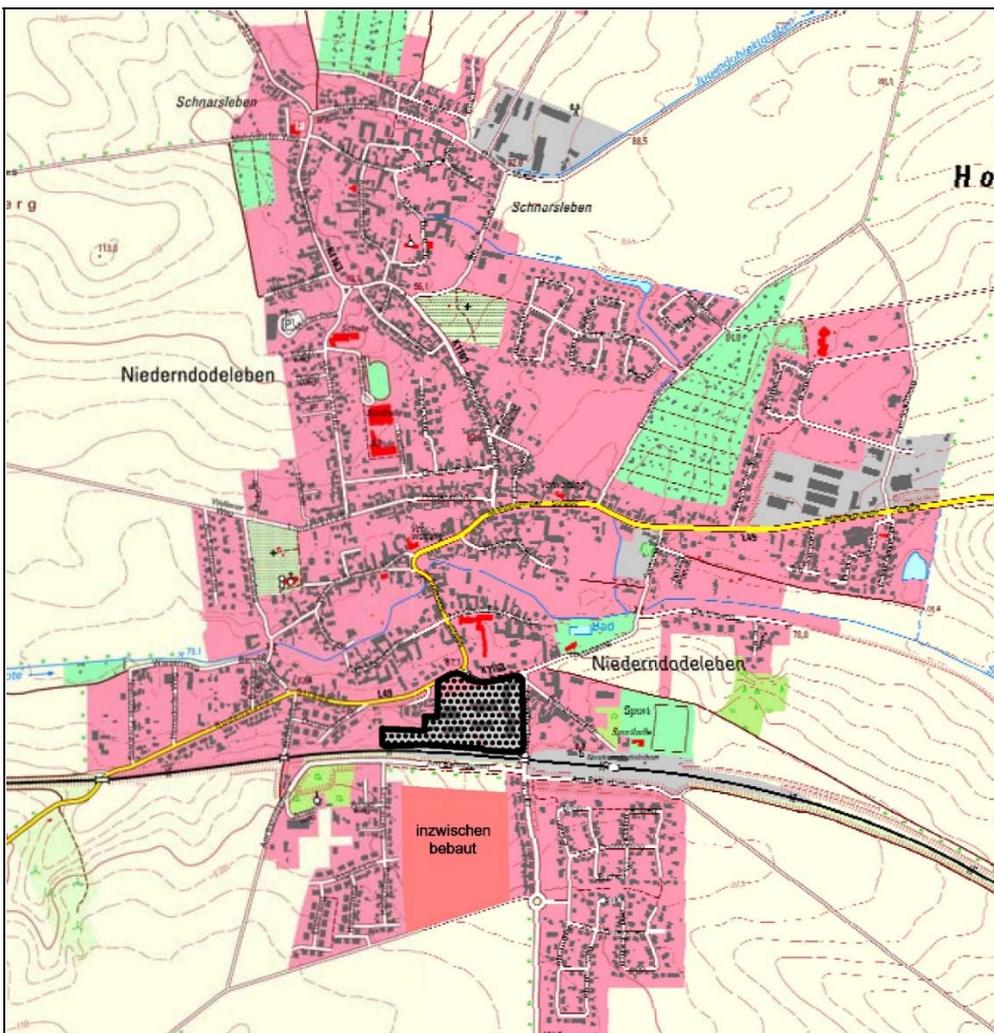
Erhebliche bodenrechtliche Spannungen mit den angrenzenden Nutzungen sind nicht erkennbar.

## 2. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

### 2.1. Lage in der Gemeinde

#### Lage in der Ortschaft Niederdodeleben

[TK10/ 10/2012] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A 18/1-6007867/2011



Das Plangebiet umfasst die Flächen der ehemaligen Zuckerfabrik Niederndodeleben, die durch die AGRO Bördegrün GmbH & Co.KG nachgenutzt werden. Die Flächen befinden sich am Südrand des historischen Ortskerns von Niederndodeleben unmittelbar am Bahnhof. Aufgrund der neuen Baugebiete südlich der Bahnlinie ist der Standort in eine zentrale Lage gerückt und fußläufig von alten Ortskern und den südlich gelegenen Wohngebieten gut zu erreichen. Für den Ortsteil Schnarsleben ist die Nutzung des Fahrrades Voraussetzung zum Erreichen des geplanten Ortszentrums. Niederndodeleben ist mit 4.514 Einwohnern (Stand Mai 2020) die Ortschaft mit der höchsten Einwohnerzahl in der Gemeinde Hohe Börde.

## **2.2. Größe des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist insgesamt 3,71 Hektar groß. Davon entfallen 0,81 Hektar auf das Kerngebiet und 2,45 Hektar auf das urbane Gebiet.

## **2.3. Ziele der Raumordnung**

Der Bebauungsplan ist gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde raumbedeutsam.

Die Ziele und Grundsätze der räumlichen Entwicklung sind im Landesentwicklungsplan (LEP 2020) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan (REP 2006) vom 28.06.2006 festgelegt. Weiterhin sind in der Planungsregion Magdeburg die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung im Hinblick auf den Regionalen Entwicklungsplan zu beachten. Derzeit stellt der 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes gemäß dem Beschluss der Regionalversammlung vom 29.09.2020 die maßgebliche Beurteilungsgrundlage dar.

Die vom Landesgesetzgeber festgelegten Ziele zu Sondergebieten für Einzelhandelsbetriebe (Ziele Z 46, 48, 49, 50 und 52) sind für die vorliegende Planung nicht einschlägig, da es sich nicht um ein Sondergebiet handelt. Anzuwenden ist hier das Ziel Z 47. Die raumordnerisch differenzierte Betrachtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in Sondergebieten und in Kerngebieten resultiert aus dem Sachverhalt, dass Kerngebiete nur in den zentralen Lagen der Ortschaften festgesetzt werden dürfen und hierdurch eine deutlich stärkere Ortsbindung aufweisen als Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel, die auch in Ortsrandlagen und Gewerbegebieten zugelassen werden können. Der Einzugsbereich von Kerngebieten ist in der Regel stärker auf den Ort orientiert gegenüber den Pkw-orientierten Lagen. Von Kerngebieten gehen daher nicht in dem Umfang Auswirkungen auf benachbarte Orte aus, die der raumordnerischen Steuerung bedürfen. Die Stärkung der Ortskerne, örtlich integrierter Angebote der Versorgung, die zudem optimal an den schienengebundenen Verkehr angeschlossen sind, dient der Reduktion des Individualverkehrs und der Reduktion klimaschädlicher Abgase. Niederndodeleben mit dem vorhandenen Bahnanschluss und einer umfangreichen Ausstattung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur war in den 90er Jahren des 20. Jahrhunderts nicht ohne Grund raumordnerisch als Siedlungsschwerpunkt festgelegt. Die Stärkung der Ortschaft durch ein attraktives Ortszentrum für die ca. 4.500 Einwohner des Ortes unmittelbar benachbart zum Haltepunkt des schienengebundenen ÖPNV entspricht dem Grundsatz des Bodenschutzes und der Förderung der Innenentwicklung der Ortschaften.

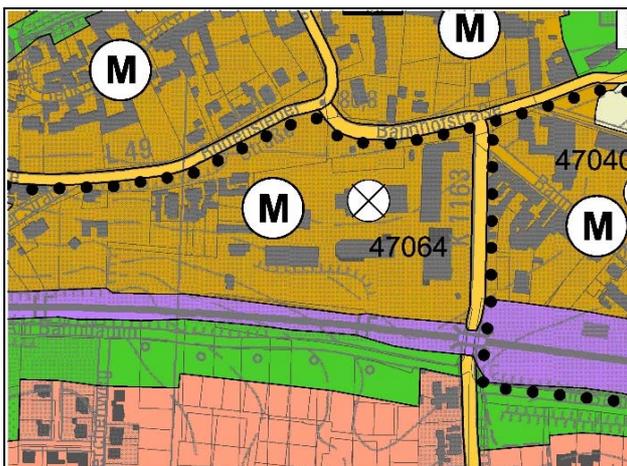
Da sich der Kerneinzugsbereich des Vorhabens ausschließlich auf Niederndodeleben erstreckt, ist nicht zu erwarten, dass zentrale Versorgungsbereiche der Landeshauptstadt Magdeburg und das gemeindliche Grundzentrum Irxleben beeinträchtigt werden. Beide Standorte liegen außerhalb des Einzugsbereiches des Marktes. Eine Beeinträchtigung ist somit auszuschließen.

Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Z 47). Hierfür wurde eine Auswirkungsanalyse der CIMA erarbeitet, die aufgrund plausibler Annahmen der Einzugsbereiche nachweist, dass der Markt der Eigenversorgung der Ortschaft Niederndodeleben unter Berücksichtigung des Zieles Z 26 des Landesentwicklungsplanes dient. Der Gutachter ist hierbei von einer Einwohnerzahl von 4.364 Einwohnern bei derzeit 4.514 Einwohnern ausgegangen. Ein Einwohnerrückgang um 150 Einwohner wurde berücksichtigt. Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept geht bis 2030 von einem Einwohnerrückgang von 3,24% für die Gesamtgemeinde aus. Dies wäre schematisch auf Niederndodeleben übertragen ein Rückgang um 139 Einwohner. Tatsächlich wird sich der innergemeindliche Bevölkerungsrückgang eher auf die Orte in stadtfüreren Lagen konzentrieren. Auswirkungen, die die Eigenversorgungsfunktion für Niederndodeleben überschreiten können, sind aufgrund der geringen Größe der zulässigen Verkaufsfläche nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung eine verbrauchernahe Grundversorgung zu gewährleisten.

Sonstige nicht bereits durch gesetzliche Regelungen erfasste Ziele der Raumordnung sind nicht betroffen.

#### 2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, städtebauliche Planungen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs.2 BauGB entwickelt.



Auszchnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde

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

Folgende sonstige städtebauliche Planungen mit Bezug auf das Plangebiet liegen vor (§ 1 Abs.6 Nr.11 BauGB):

- "Hohe Börde vital - Ortskernentwicklung, Beispielorte Eichenbarleben, Irxleben, Niederndodeleben, Rottmersleben", Stand 2014

- "Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept für das Gebiet der Gemeinde Hohe Börde" (ISEK), November 2018

Der Standort des Plangebietes gehört dem Fördergebiet Niederndodeleben der Leitprojekte des ISEK an. Konkrete Umgestaltungsziele wurden im ISEK nicht festgelegt, da zum Zeitpunkt der Aufstellung des ISEK die Aufgabe des Standortes der AGRO Bördegrün GmbH & Co.KG noch nicht in Aussicht stand.

## **2.5. Nutzungen im Plangebiet**

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird im Bestand als Betriebsgelände der AGRO Bördegrün GmbH & Co.KG einschließlich der Betriebskantine und des Catering Service genutzt. Im Osten des Plangebietes befindet sich der bestehende NP-Markt mit den Stellplatzflächen. Die Flächen des Betriebsgeländes der AGRO Bördegrün GmbH & Co.KG sind bis auf wenige Grüninseln im Süden vollständig versiegelt. An der Nordgrenze im Bereich einer Böschung befindet sich ein Gehölzbereich. An das Betriebsgelände schließen sich nach Norden Grünflächen mit mehreren Großgehölzen südlich der Rodensleber Straße an. Südlich der Bahnhofstraße befinden sich eine historische, derzeit nicht mehr genutzte Trafostation und weitere Gehölze.

## **2.6. Boden, Geländeverhältnisse, Altlasten, Kampfmittel, Archäologie**

Die Aussagen zu den Bodenverhältnissen im Rahmen der Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes beschränken sich im Wesentlichen auf die Fragen der Bodenbelastungen und die Tragfähigkeit des Bodens. Das Plangebiet ist bebaut. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Böden eine grundsätzliche Eignung für eine bauliche Nutzung aufweisen.

Die vorhandene Bebauung stellt nicht die Erstbebauung dar. Aus der Nutzung der Fläche für die Zuckerfabrik sind im Untergrund verbliebene Fundamentreste zu erwarten. Im Süden angrenzend an die Bahnflächen ist ein erhöhter, nach Norden abgeboachter Bereich vorhanden, in dem umfangreiche Reste der Altbebauung vermutet werden.

Die Bedingungen zur Versickerung des Niederschlagswassers sind im Plangebiet ungünstig. Derzeit wird nahezu das gesamte Oberflächenwasser in die Niederschlagswasserkanalisation abgeführt.

### Bodenbelastungen

Im Plangebiet ist die Altlastenverdachtsfläche Nr.1508329847064 im Altlastenkataster unter der Bezeichnung Hauptsitz AGRO Bördegrün verzeichnet. Die Kartierung als Altlastenverdachtsfläche erfolgte aufgrund der bisher ausgeübten Nutzung mit Werkstätten und Lagerflächen. Untersuchungen liegen nicht vor. Das Grundstück ist im Bestand fast vollständig versiegelt. Für das Plangebiet wurde eine orientierende Untersuchung auf Bodenbelastungen beauftragt.

### Kampfmittel

Der Landkreis Börde weist darauf hin, dass auf Grundlage der derzeit vorliegenden Belastungskarten und Erkenntnisse für die Flurstücke Gemarkung Niederndodeleben,

Flur 2, Flurstücke 323/6, 1066/228, 1413/228, 1954 und 2019 kein Verdacht auf Kampfmittel festgestellt wurde. 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. 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.

#### archäologische Belange

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie befindet sich im Bereich des Vorhabens ein bekanntes archäologisches Denkmal (Niederndodeleben Fundplatz 1, Körpergräber undatiert). Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Die archäologische Dokumentation kann aufgrund der umfangreichen Störungen durch die Altbebauungen baubegleitend erfolgen. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).

### **3. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes**

#### **3.1. Art der baulichen Nutzung**

##### Kerngebiet

Städtebauliches Ziel der Gemeinde Hohe Börde ist die Schaffung eines Ortszentrums für Niederdodeleben in dem die Einrichtungen mit gesamtörtlicher Bedeutung konzentriert angeordnet werden. Als Art der baulichen Nutzung wurde für den Kernbereich des neuen Ortszentrums im Eckbereich Bahnhofstraße / Hohendodeleber Straße eingeschränktes Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Kerngebiete dienen vorrangig der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung. Die dafür festgesetzte Fläche ist für diese Nutzung besonders geeignet. Sie befindet sich in zentraler Lage des Südteiles der Ortschaft Niederdodeleben angrenzend an den Haltepunkt der Bahnlinie Magdeburg – Braunschweig. Die Fläche eignet sich aufgrund der guten Erreichbarkeit und des guten Anschlusses an das öffentliche Verkehrsnetz besonders als zentraler Bereich der Ortschaft Niederdodeleben. Sie umfasst die geplanten Nutzungen des örtlichen Versorgungs- und Dienstleistungszentrums, der medizinischen Versorgung einschließlich Verwaltungsnutzungen und einem Anteil von Wohnnutzungen in den oberen Geschossebenen.

Gemäß § 7 BauNVO sind in Kerngebieten zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,

- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Tankstellen, die nicht unter § 7 BauNVO Abs.2 Nr.5 fallen,
- Wohnungen, die nicht unter § 7 BauNVO Abs.2 Nr.6 und Nr.7 fallen.

Für Teile eines Kerngebiets kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Abs.3 BauGB), festgesetzt werden, dass oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind oder in Gebäuden ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist. Dies gilt auch, wenn durch solche Festsetzungen dieser Teil des Kerngebiets nicht vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dient. Eine solche Festsetzung wurde nicht getroffen. Wohnungen wurden allgemein oberhalb des Erdgeschosses zugelassen.

Das Kerngebiet wurde gemäß § 1 Abs.4 BauNVO in zwei Teile gegliedert. Dies ist erforderlich, um den Umfang großflächiger Einzelhandelsbetriebe auf den örtlichen Bedarf zu beschränken. Großflächige Einzelhandelsbetriebe wurden im MK 2 Gebiet westlich der privaten Zufahrt ausgeschlossen. Im MK 1 Gebiet wurden sie auf eine Verkaufsfläche von maximal 1.200 m<sup>2</sup> je Einrichtung beschränkt. Der Anteil der Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Kosmetik, Getränke, Drogerieartikel und Parfümerie am Gesamtsortiment von Einzelhandelsbetrieben muss bei Betrieben mit einer Verkaufsfläche über 200 m<sup>2</sup> mindestens 80% betragen. Aufgrund der Begrenzung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben auf das Erdgeschoss und der begrenzten Bruttogeschossfläche im MK 1 Gebiet kann hier nur ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb errichtet werden. Damit wird die Verkaufsfläche und das Sortiment des zulässigen Marktes dem örtlich angemessenen Rahmen angepasst und verhindert, dass Einzelhandels-einrichtungen entstehen, die der Größe und Funktion von Niederdodeleben nicht angemessen sind und Kaufkraft aus benachbarten Orten abziehen könnten.

Neben der Einschränkung bezüglich der zulässigen Sortimente und Verkaufsflächen wurden Vergnügungsstätten und Tankstellen in Verbindung mit Großgaragen im Plangebiet ausgeschlossen. Angrenzend an das Kerngebiet ist die Entwicklung von Wohnnutzung geplant. Vergnügungsstätten können erhebliche Beeinträchtigungen der umliegenden Wohnnutzung bewirken. Vergnügungsstätten wurden daher ausgeschlossen. Tankstellen im Zusammenhang mit Großgaragen sind nicht mit der Planungsabsicht der Schaffung eines Ortskernes für Niederdodeleben vereinbar.

Für Wohnnutzungen wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass diese nur im MK 2 Gebiet und erst ab dem 1.Obergeschoss zulässig sind. Das Erdgeschoss und das MK 1 Gebiet soll den Hauptnutzungen vorbehalten bleiben.

Bezüglich der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird auf die nach § 7 BauNVO möglichen Ausnahmen verwiesen. Gesonderte Festsetzungen zu einem Mindestanteil von Wohnungen sind nicht erforderlich.

Die Festsetzung von Kerngebieten kommt grundsätzlich auch für Ortslagen wie Niederdodeleben mit 4.514 Einwohnern in Frage. Die vorrangige Zweckbestimmung, dass diese zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung dienen, ist auf den

jeweiligen Einzugsbereich zu beziehen. Söfker in Ernst-Zinkahn-Bielenberg BauNVO Kommentar zu § 7 Rn 10 führt dazu aus: "Zentrale Einrichtungen sind auch nicht gleichzusetzen mit Großeinrichtungen, wie sie für Groß- und Mittelstädte typisch sind. Auch kann nicht verlangt werden, dass zentrale Einrichtungen voraussetzen, dass sie zentrale Bedeutung für das gesamte Gemeindegebiet oder für eine bestimmte Region haben. Damit stimmt überein, dass eine einzelne Gemeinde auch mehrere Kerngebiete aufweisen kann. Denn die Zweckbestimmung und die Zulässigkeit von Nutzungen in den Kerngebieten als Zentren des wirtschaftlichen, kulturellen und gesellschaftlichen Lebens einschließlich der Freizeitbetätigung und Stätten innerstädtischen Wohnens ist weit angelegt." "Nach dem BVerwG Urteil vom 28.05.2009 ist für eine kleine Gemeinde in der Regel kennzeichnend, dass sich die kerngebietstypischen Nutzungen zumindest aus Einrichtungen der Gemeindeverwaltung und Vorhaben für die Nahversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs zusammensetzen und sich diese auf einen einzigen Bereich, meist den Ortskern, konzentrieren." Das BVerwG bezieht dies in dem entscheidenden Fall auf die zum Amt Darß/Fischland gehörende Gemeinde Ostseebad Wustow mit 1.200 Einwohnern und ca. 1.600 Betten in Hotels, Kurheimen und Ferienhäusern. Die Gemeinde ist weder als Grundzentrum im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern festgelegt, noch Sitz der Verwaltung des Amtes Darß/Fischland. Es ist somit für eine Ortschaft mit über 4.500 Einwohnern, auch wenn sie aufgrund unterschiedlicher Gemeindegrößen in Mecklenburg und Sachsen Anhalt keine selbständige Gemeinde ist, die Festsetzung eines Kerngebietes zulässig.

Zur Zulässigkeit von Entscheidungen von Gemeinden, sich neue zentrale Versorgungskerne zu geben, wird auf die Urteile 1KN 152/10 vom 15.03.2012 des OVG Lüneburg (Neue Mitte Garbsen) und 10D 148/04.NE des OVG Nordrhein Westfalen (Centro Oberhausen) Bezug genommen. In beiden Fällen wurde der Grundsatz bestätigt, dass es Gemeinden nicht verwehrt werden kann, neue zentrale Bereiche in ihrem Gemeindegebiet auszubilden. Durch die Beschränkung der zulässigen Sortimente und der zulässigen Verkaufsfläche ist auch hinreichend garantiert, dass keine negativen Auswirkungen über die Grenzen des Eigenbedarfes der Ortschaft Niederdodeleben hinaus entstehen. Insofern handelt es sich auch um ein ausdrücklich auf die Funktion der örtlichen Eigenversorgung eingeschränktes Kerngebiet.

### urbane Gebiete

Die Art der baulichen Nutzung urbanes Gebiet wurde mit der Änderung des Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) vom 13.05.2017 neu in die BauNVO aufgenommen. Die Begrifflichkeit stellt zwar auf städtische Gebiete ab, gemäß der Kommentierung von Blechschmidt in Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauNVO Kommentar zu § 6a Rn 18 kommt die Art der baulichen Nutzung jedoch für Städte und Gemeinden jeder Größe in Frage. Grundlegendes Ziel der Gebietsfestsetzung ist die Stärkung innerörtlicher Standorte, auch wenn diese höheren Immissionen ausgesetzt sind als dies in Wohngebieten hinnehmbar wäre, bei gleichzeitiger Stärkung der Mischung mit anderen Nutzungen, wobei abweichend von Mischgebieten hier keine Gleichgewichtung der Nutzungen Voraussetzung ist.

Die Art der baulichen Nutzung ist somit für die das neue Ortszentrum ergänzenden Flächen, die sich in zentraler Lage befinden, aber den Immissionen der Bahnstrecke ausgesetzt sind, besonders geeignet.

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Diese allgemeine Zulässigkeit entspricht den Zielstellungen der Gemeinde Hohe Börde für die Flächen. Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Vergnügungsstätten und Tankstellen – werden die Vergnügungsstätten ausgenommen, da diese bei dem angestrebten Anteil von Wohnnutzungen nicht gebietsverträglich sind. Von den in § 6a Abs.4 BauNVO in urbanen Gebieten möglichen geschossweisen oder flächenanteiligen Regelungen wurde nicht Gebrauch gemacht.

#### Gliederung des urbanen Gebietes gemäß § 1 Abs.4 BauNVO

Das urbane Gebiet ist erheblichen Lärmimmissionen durch die südliche Bahnstrecke ausgesetzt. Es soll so gegliedert werden, dass in den am stärksten dem Bahnlärm ausgesetzten Bereichen nur der gewerbliche Nutzungsteil zugelassen werden soll und die Wohnnutzungen nördlich davon eingeordnet werden, so dass der Bahnlärm teilweise durch die gewerblichen Bauten abgeschirmt wird. Diese Gliederung ist städtebaulich erforderlich, da im südlichen Randbereich bereits die Sanierungsgrenzwerte für Lärm überschritten werden und eine Gesundheitsschädigung durch den Lärm in diesem Bereich nicht ausgeschlossen werden kann.

Im Nordteil ist in den Obergeschossen Wohnnutzung vorgesehen. Davon ausgenommen ist lediglich das bestehende Verwaltungsgebäude, dessen Erhaltung möglich sein soll. Auch im Nordteil ist die Wohnnutzung bei einer ungehinderten Schallausbreitung erheblichen Lärmbeeinträchtigungen ausgesetzt, die durch eine riegelartige Bebauung mit Gewerbebauten südlich abgeschirmt werden soll. Da die Errichtung der Gewerbebauten keine Voraussetzung für die Einordnung der Wohnnutzung ist, wird von einer ungehinderten Schallausbreitung bei der Festsetzung von passivem Schallschutz ausgegangen.

### **3.2. Maß der baulichen Nutzung**

Um das Maß der baulichen Nutzung für die Baugrundstücke zu definieren, wurden die Grundflächenzahl (GRZ), Die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

#### Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wurde im Kerngebiet mit 0,8 und im urbanen Gebiet mit 0,4 - 0,6 festgesetzt. Die Grundfläche der im Kerngebiet geplanten Gebäude liegt unter 0,8 (ca. 0,4), eine GRZ von 0,8 ist jedoch für die Herstellung der erforderlichen Stellplätze erforderlich, da durch bauliche Anlagen, Stellplätze und Zufahrten insgesamt ca. 80% des Grundstückes versiegelt werden müssen. Dies erfordert als allgemeine Festsetzung eine GRZ von 0,8. In Kerngebieten ist eine Grundflächenzahl von bis zu 1,0 zulässig. Der Bebauungsplan bleibt mit 0,8 unter dieser Grenze.

In den urbanen Gebieten wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 für den überwiegend für Wohnen zu nutzenden Teilbereich und 0,6 für den Teilbereich festgesetzt, der gewerblich genutzt werden soll. Dies bleibt unterhalb der zulässigen Grundflächenzahl von 0,8. Eine Grundflächenzahl von 0,8 ist aufgrund der Prägung des Ortes und der beabsichtigten Wohnnutzung städtebaulich nicht vertretbar. Da die zulässige Gesamtversiegelung einschließlich der Stellplätze bei einer Grundflächenzahl von 0,8 auch auf 80% begrenzt ist, bestehen für das Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen. Eine Grundflächenzahl von 0,8 ist lediglich bei der Einordnung von Tiefgaragenstellplätzen oder Parkhäusern sinnvoll.

#### Geschossigkeit / Geschossflächenzahl

Das neue Ortszentrum Niederdodeleben soll städtebaulich einen Schwerpunkt in der Ortslage bilden. Niederdodeleben wird bisher fast ausschließlich durch ein- und zweigeschossige Gebäude geprägt. Für das Ortszentrum wird eine dreigeschossige Bebauung angestrebt. Über den Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss sollen Büronutzungen und Wohnungen angeordnet werden. Im urbanen Gebiet sind dreigeschossige Wohnhäuser vorgesehen. Die Geschossflächenzahl wurde für das Kerngebiet mit 1,8 und für die urbanen Gebiete mit 1,2 festgesetzt. Eine darüber hinausgehende Verdichtung, wie sie bei den festgesetzten Gebietsarten möglich wäre, ist mit der Prägung von Niederdodeleben als ländlicher Wohnort jedoch nicht vereinbar.

Zusätzlich zur Geschossigkeit ist eine Begrenzung der Höhe von Werbeanlagen erforderlich, um unangemessene Höhen und das Ortsbild beeinträchtigende Werbeanlagen zu vermeiden. Die Höhe der Werbeanlagen wurde mit maximal 6 Meter festgesetzt. Sie soll die Höhe der Baukörper deutlich unterschreiten.

### **3.3. Überbaubare Flächen, Bauweise**

Die überbaubaren Flächen im Plangebiet wurden weitgehend offen gehalten. Wesentliche im Plan dokumentierte Ziele sind die Erhaltung prägender Gehölze und die Ausbildung einer Platzsituation im Bereich zwischen dem Kerngebiet und dem angrenzenden, urbanen Gebiet.

Im Bebauungsplan wurden Baugrenzen festgesetzt. Die Einordnung von Baulinien ist nicht erforderlich, da bestehende Baufluchten nicht aufgenommen werden müssen und die städtebauliche Raumgestaltung der Umsetzungsplanung vorbehalten werden soll. Zu den öffentlichen und privaten Straßen wurde der bauordnungsrechtlich erforderliche Abstand von 3 Metern festgesetzt. Dies soll die Einordnung von Grünbereichen zwischen den Gebäuden und den Straßengrenzen ermöglichen. Gegenüber den Nachbargrundstücken wurde ebenfalls der bauordnungsrechtlich erforderliche Mindestabstand von 3 Metern als Begrenzung der überbaubaren Flächen festgesetzt.

Folgende Abweichungen bestehen von diesem Maß:

- zur Gestaltung einer Platzsituation im Bereich zwischen dem Kerngebiet und dem urbanen Gebiet
- zur Erhaltung von Gehölzen und Grünbereichen im Norden sowie auf der Fläche der Böschung zwischen den Flurstücken 1413/226 und 2019 auch wenn die Gehölze teilweise nicht verbindlich zur Erhaltung festgesetzt wurden
- zur Berücksichtigung des zu erhaltenden Bestandsgebäudes der Kantine wurde auf einen Abstand zur südlich angrenzenden Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist verzichtet.

Als Bauweise wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt, die sich an der offenen Bauweise mit seitlichen Grenzabständen orientiert, ohne die in § 22 BauNVO vorgesehene Längenbegrenzung der offenen Bauweise auf 50 Meter. Dies ist funktionell für die festgesetzten Einzelhandels- und Geschäftsnutzungen sinnvoll, die eine größere Länge benötigen. Ebenso werden im MU1-Gebiet größere Längen der gewerblichen Bebauung angestrebt, um eine möglichst umfangreiche Abschirmung des MU2-Gebietes vom Bahnlärm zu erzielen.

### **3.4. Straßenverkehrsflächen**

Das Plangebiet ist durch die öffentlichen Straßen Bahnhofstraße und Hohendodeleber Straße erschlossen. Die weitere innere Erschließung ist über Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, geplant. Die im Norden entlang des Gebietes verlaufenden Straßen Rodensleber Straße und Bahnhofstraße besitzen auf der Südseite im Bestand keinen Gehweg. Durch die Entwicklung des Standortes als Ortszentrum wird der fußläufige Verkehr deutlich zunehmen, so dass auf der Südseite der klassifizierten Straßen Rodensleber Straße (Landesstraße L 49) und Bahnhofstraße (Kreisstraße K 1163) Fußwege vorzusehen sind. Hierfür wurde ein Streifen von 4 Metern Breite südlich der Straßen festgesetzt. Dieser Streifen soll in einer Breite von 2 Metern als Gehweg ausgebaut werden. Im Bereich dieses Streifens befinden sich Bäume, die erhalten und in einem Grünstreifen im öffentlichen Raum eingebunden werden sollen.

### **3.5. Private Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Stellplatzanlage**

Für die Nutzungen im Plangebiet, insbesondere für die Einzelhandels-, Büro- und Praxisnutzungen sind Stellplätze in erheblichem Umfang erforderlich. Diese sollen im Südosten des Gebietes in einem besonders durch Straßen- und Bahnlärm belasteten Bereich angeordnet werden. Hierfür wurde eine Fläche für eine private Stellplatzanlage festgesetzt, die teilweise den bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplatzbedarf der Einzelhandels-, Büro- und Praxisnutzungen decken soll. Über die Fläche ist eine zweite Zufahrt von der Hohendodeleber Straße aus zu gewährleisten. Die Führung wurde im Plan nicht festgesetzt, da diese unter Berücksichtigung der Stellplätze eingeordnet werden soll.

### **3.6. Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind**

Die innere Erschließung des Gebietes ist über privatrechtliche Zuwegungen geplant. Hierfür soll ein Erschließungsring angelegt werden, der im Norden an die Bahnhofstraße und über die Stellplatzanlage an die Hohendodeleber Straße angebunden werden soll. Die Breite der Verkehrsfläche wurde mit 5,5 Meter festgesetzt. Dies ermöglicht den erforderlichen Begegnungsverkehr und ist ausreichend für die Zuwegung für die Feuerwehr und Müllentsorgung. Das Gehrecht wurde für die Allgemeinheit festgesetzt, um das Gebiet für Allgemeinheit zu öffnen. Die Fahrrechte können auf die Anlieger und die Träger der Ver- und Entsorgung beschränkt werden. Für die Öffentlichkeit ist die

Nutzung der privaten Stellplatzanlagen vorgesehen, von denen fußläufig die Gebäude erreicht werden können.

### **3.7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**

Für das Plangebiet liegt ein schalltechnisches Gutachten (Büro für Schallschutz Magdeburg) vor, das die Immissionssituation anhand eines konkreten Bebauungsbeispiels untersucht. Weiterhin erfolgte die Untersuchung bei einer ungehinderten Schallausbreitung. Beurteilungsgrundlage ist die derzeit vorhandene Situation der Bahnanlagen ohne Sanierungsmaßnahmen der Lärmaktionsplanung des Eisenbahn-Bundesamtes. Neben dem Ausschluss von Wohnnutzungen in den Bereichen, die unmittelbar an die Bahnstrecke angrenzen, wurden Maßnahmen und Werte zur erforderlichen Lärmschalldämmung von Außenbauteilen für das gesamte Plangebiet festgesetzt. Weiterhin wurde eine Empfehlung der Ausrichtung von Schlafräumen und Kinderzimmern zur lärmabgewandten Seite im Lärmpegelbereich IV in den Bebauungsplan aufgenommen. Es wurde geprüft, ob dies verbindlich festgesetzt werden sollte, jedoch verworfen, da dies die Grundrissgestaltung der Gebäude sehr einschränken würde. Durch eine Kombination aus passivem Lärmschutz durch erhöhte Schalldämmmaße der Außenbauteile verbunden mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen kann für diese schützenswerten Räume ebenso der erforderliche Lärmschutz gewährleistet werden. Es wird daher lediglich empfohlen, Schlafräume und Kinderzimmer zur lärmabgewandten Seite zu orientieren. Andernfalls sind schallgedämmte Lüftungsöffnungen vorzusehen.

Desweiteren sind an die Lärmschalldämmung von Außenbauteilen erhöhte Anforderungen zu stellen. Diese resultieren aus den Nachtschallpegeln, die die Orientierungswerte der DIN 18005 für urbane Gebiete deutlich überschreiten. Im gesamten Plangebiet ist für Wohnnutzungen ein resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile von mindestens 40 dB(A) erforderlich. Dies wurde textlich im Bebauungsplan festgesetzt. Im Lärmpegelbereich V mit der Zulässigkeit von Wohnnutzungen, in den nur geringe Teile des Plangebietes fallen, ist ein resultierendes Schalldämmmaß von 45 dB(A) für Wohnungen nachzuweisen. Auch für Büros sind erhöhte Anforderungen an die Lärmschalldämmung von Außenbauteilen zu stellen. Für Büronutzungen ist ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens 40 dB(A) nachzuweisen.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch Einzelgutachten nachgewiesen wird, dass der festgesetzte Schutz aufgrund von Abschirmungen oder der Lage zur lärmabgewandten Seite nicht erforderlich ist. Dies ist auch vor dem Hintergrund der Lärmaktionsplanung des Eisenbahn-Bundesamtes sinnvoll, in der eine Lärmsanierung für Niederdodeleben in das Verzeichnis der noch zu bearbeitenden Lärmsanierungsbereiche mit Prioritätszahlen der Lärmsanierungsabschnitte aufgenommen wurde. Der Untersuchungsabschnitt hat eine Länge von 1 Kilometer und erstreckt sich entlang des Plangebietes. Der Prioritätswert liegt mit 1,96 im Mittelfeld der noch zu untersuchenden Maßnahmen. Weiterhin kann durch die parallel zur Bahnanlage geplante gewerbliche Bebauung eine Abschirmung bewirkt werden, die gemäß der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan im Einzelfall berücksichtigt werden kann.

### **3.8. Erhaltungsbindung für das Orts- und Straßenbild prägende Bäume**

Im Norden des Plangebietes befinden sich Großbäume, die das Orts- und Straßenbild prägen und erhalten werden sollen. Die dauerhaft erhaltenswerten Bäume wurden mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt. Ausgenommen wurde davon eine Pyramidenpappel, die ausgewachsen ist und deren dauerhafter Erhalt nicht gesichert werden kann und die Erhaltung einer Gehölzgruppe auf der Böschung am Nordrand des Betriebsgeländes der AGRO Bördegrün GmbH & Co.KG, die zukünftig zwischen zwei Gebäuden liegen wird. Über den Erhaltungsumfang der nicht zur Erhaltung festgesetzten Gehölze ist unter Berücksichtigung der Verkehrssicherungspflichten im Rahmen der konkreten Bauplanung zu entscheiden. Gleichwohl wird der Erhalt möglichst vieler Gehölze empfohlen.

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

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert die Herstellung von Gehwegen auf der Südseite der Bahnhofstraße und der Rodensleber Straße als öffentliche Maßnahme. Weitere öffentliche Maßnahmen sind nicht erforderlich. Über die Kostenträgerschaft dieser Maßnahme ist gesondert zu entscheiden.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erkennbar erforderlich.

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

### **5.1. Erschließung**

Die Belange des Verkehrs, des Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung,
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz, an das Gasnetz und an das Telekommunikationsnetz,
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserbeseitigung und
- die Bereitstellung des Grundschutzes an Löschwasser.

Dies kann gewährleistet werden.

#### **5.1.1. Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung für das Plangebiet wurde unter den Punkten 3.4. / 3.5. / 3.6. der Begründung erläutert. Durch die festgesetzten öffentlichen und privaten Verkehrsflächen kann eine geordnete Erschließung des Gebietes gesichert werden.

Das Plangebiet ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes befindet sich südöstlich der Haltepunkt des schienengebundenen Nahverkehrs. An der Hohendodeleber Straße angrenzend an das Plangebiet sind Bushaltestellen vorhanden, die im Bestand nicht barrierefrei sind.

### 5.1.2. Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Eine Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser ist für die bestehende Nutzung vorhanden. In der Bahnhofstraße besteht eine DN 200 PVC Trinkwasserleitung sowie in der Hohendodeleber Straße eine DN 300 E-HD Trinkwasserleitung, von denen aus das Plangebiet versorgt werden kann.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Der Standort ist an das Niederspannungsnetz angeschlossen. Die weiteren Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Rahmen der Bau- und Erschließungsplanung.
- Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Eine Versorgung des Baugebietes mit Erdgas ist möglich. Die Abstimmungen erfolgen im Rahmen der Bau- und Erschließungsplanung.
- Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom Technik GmbH. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien im öffentlichen Bereich und Hausanschlussleitungen zum bestehenden Geschäftsgebäude. Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die Abstimmungen des Vorgehens erfolgt im Rahmen der Bau- und Erschließungsplanung.
- Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das festgesetzte Erschließungsnetz gewährleistet werden.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Der WWAZ weist darauf hin, dass entsprechend der Planung eine Zuwegung nördlich des Plangebietes von der Bahnhofstraße vorgesehen ist. In diesem Bereich befindet sich eine Schmutzwasserkanalisation, deren Dimensionierung nur zum Anschluss der nördlichen Wohnbebauung ausgelegt ist. Ein Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation ist im Bereich der Hohendodeleber Straße über die geplante Stellplatzanlage möglich. Eine planerische Untersuchung zu den Anschlussmöglichkeiten ist im Rahmen der Erschließungsplanung erforderlich.
- Träger der Niederschlagswasserableitung in der Ortschaft Niederdodeleben ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Eine Versickerung des Niederschlagswassers im Gebiet selbst ist aufgrund der Untergrundverhältnisse kaum möglich. Im Plangebiet befindet sich kein öffentlicher Niederschlagswasserkanal. Gegebenenfalls ist hier nur eine gedrosselte Ableitung in den NW-Kanal möglich, der sich im Bereich der Hohendodeleber Straße befindet. Hierzu ist eine

planerische Untersetzung im Rahmen der Erschließungsplanung erforderlich.

- Die Bereitstellung des Grundschatzes an Löschwasser ist Aufgabe der Gemeinde Hohe Börde. Gemäß der Risikoanalyse der Gemeinde Hohe Börde steht im Plangebiet eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung.

Der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband weist darauf hin, dass die Planung und Herstellung der Anlagen nach den Prämissen des WWAZ anhand eines Anforderungskataloges für Erschließungsgebiete zu erfolgen hat. Nach erfolgter Planung sind die Planungsunterlagen dem WWAZ zur Prüfung und Bestätigung vorzulegen. Grundsätzlich besteht zur trink- und abwasserseitigen Erschließung des Plangebietes erheblicher Abstimmungsbedarf zwischen dem Erschließungsträger und dem WWAZ. Daher sollte der Erschließungsträger rechtzeitig mit dem WWAZ Kontakt aufnehmen.

## **5.2. Belange der Wirtschaft und der verbrauchernahen Versorgung**

Wirtschaftliche Belange gemäß § 1 Abs.6 Nr.8a BauGB umfassen die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen und die Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Gütern. Diese Teilaspekte des öffentlichen Belanges werden durch den Bebauungsplan gefördert.

## **5.3. Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche**

Die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.2 BauGB) werden durch die Bereitstellung von Flächen für Wohnungen mit einem unmittelbaren Anschluss an den schienengebundenen Nahverkehr gefördert. Die Planung dient der Förderung des schienengebundenen Nahverkehrs, indem eine Nutzungsverdichtung in der Nähe des Bahnhaltepunktes erfolgt. Nachhaltig gefördert wird die Fortentwicklung der Ortschaft Niederdodeleben durch die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches im Ort.

## **5.4. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit -**

### **5.4.1. Belange der Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat nur geringe Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Diesbezüglich wird auf die Umweltprüfung Punkt 8 der Begründung verwiesen.

Der Bebauungsplan leistet einen nachhaltigen Beitrag zum Bodenschutz indem innerörtliche Flächen einer dem Standort entsprechenden Nutzung als Ortszentrum zugeführt

werden. Es sollen mehrgeschossige Gebäude errichtet werden, die zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beitragen.

#### 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 Biototypen; diese erfolgt sowohl für die von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen bei Erfordernis 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 Biototypen zugeordnet und differenziert bewertet und die eingriffsbedingte Wertminderung festgestellt.

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, wird – zusätzlich zur Bewertung auf der Grundlage der Biototypen – eine ergänzende Erhebung der zu ihrer Beurteilung erforderlichen Parameter durchgeführt und die Bewertung verbal- argumentativ ergänzt. Dies ist vorliegend jedoch nicht erforderlich.

Folgende Biototypen sind im beurteilungsrelevanten Bereich vorhanden:

Bestand im beurteilungsrelevanten Bereich	Biototyp	Wert/m <sup>2</sup> gemäß Bewertungsmodell	Bezugswert	Wertpunkte
Bebauung der AGRO Bördegrün GmbH & Co.KG	BD	0	7.308 m <sup>2</sup>	0
befestigter Platz	VPZ	0	18.132 m <sup>2</sup>	0
unbefestigter Lagerplatz	VPX	2	3.755 m <sup>2</sup>	7.510
Beet, Rabatte, Begrünung des Geländes	PYA	6	3.184 m <sup>2</sup>	19.104
öffentliche Grünfläche, nicht parkartig	PYY	10	4.750 m <sup>2</sup>	47.500
Summe			37.129 m <sup>2</sup>	74.114

(siehe auch Biotypenkartierung im Umweltbericht)

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entsteht folgender Planwert:

Planwert im beurteilungsrelevanten Bereich	Biotoptyp	Wert/m <sup>2</sup> gemäß Bewertungsmodell	Bezugswert	Wertpunkte
Kerngebiete bebaubare Fläche Gesamtfläche x GRZ (8.093 m <sup>2</sup> x 0,8)	BK	0	6.474 m <sup>2</sup>	0
Kerngebiete nicht bebaubare Fläche Gesamtfläche x GRZ (8.093 m <sup>2</sup> x 0,2)	PYY	6	1.619 m <sup>2</sup>	9.714
urbane Gebiete bebaubare Fläche Gesamtfläche x GRZ (9.579m <sup>2</sup> x 0,6 + 14.470m <sup>2</sup> x 0,4)	BU	0	11.535 m <sup>2</sup>	0
urbane Gebiete sonstige teilversiegelbare Flächen	VSA	2	4.810 m <sup>2</sup>	9.620
urbane Gebiete nicht versiegelbare Flächen, Garten, Grünflächen	AKA	6	7.704 m <sup>2</sup>	46.224
Zulage für zu erhaltende Bäume 8 Bäume x 50m <sup>2</sup> überschirmte Fläche, Zulage 14 Wertpunkte	HEC	(20 minus 6) 14	(400 m <sup>2</sup> ) nur Zulage	5.600
Stellplatzanlage 90% versiegelt (4.162m <sup>2</sup> x 0,9)	VPX	0	3.746 m <sup>2</sup>	0
Stellplatzanlage stellplatzbezogenes Anpflanzgebot (4162m <sup>2</sup> x 0,1)	HRB	9	416 m <sup>2</sup>	3.744
öffentliche Verkehrsflächen	VSB	0	825 m <sup>2</sup>	0
<b>Summe</b>			<b>37.129 m<sup>2</sup></b>	<b>74.902</b>

### Ergebnis der Bilanzierung

Den ermittelten 74.114 Wertpunkten vor der Planung stehen 74.902 Wertpunkte gegenüber, die bei Realisierung der Planung erreicht werden. Nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt verbleibt damit kein Eingriff in den Naturhaushalt.

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. Auch die Bodenfunktion ist aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet beeinträchtigt. Ergänzende Bewertungen sind somit für diesen Sachverhalt nicht erforderlich.

### Belange des Artenschutzes

Nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten, die den Zugriffsverboten des § 44 Abs. 5 BNatSchG unterliegen, wurden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Bestandsaufnahme innerhalb der überbaubaren Flächen nicht festgestellt. Aufgrund der bestehenden intensiven Nutzung und der vorhandenen Baustrukturen bietet die vorhandene Bebauung keine geeigneten Habitatstrukturen für nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten. Belange des Artenschutzes wurden im Umweltbericht behandelt.

#### **5.4.2. 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 Landkreises Börde AöR gewährleistet. Sonderabfälle, die der Abfallwirtschaftsbetrieb nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

#### **5.4.3. Belange des Schutzes vor schädlichen Schallimmissionen**

Im Interesse des Umweltschutzes sollen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 3 Abs. 1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Hierbei ist zunächst der im Gebiet selbst entstehende Lärm zu betrachten.

Im Kerngebiet entsteht Anlagenlärm überwiegend durch den Parkplatzverkehr, durch gebäudetechnische Ausrüstungen und durch Anlieferungen. Die nächsten maßgeblichen Immissionsorte sind:

- Bahnhofstraße Nr.1 und Nr.2
- Hohendodeleber Straße Nr.1

Die vorgenannten Grundstücke befinden sich in gemischten Bauflächen. Das Angrenzen von gemischten Bauflächen an Kerngebiete erfordert noch keine Untersuchung auf der Ebene der Bauleitplanung. Gegebenenfalls sind im Baugenehmigungsverfahren Untersuchungen erforderlich.

Im Westen des Gebietes grenzen urbane Gebiete an gemischte Bauflächen an. In den gemischten Bauflächen befinden sich angrenzend Wohnnutzungen. Das Angrenzen von urbanen Gebieten an gemischte Bauflächen verursacht keine bodenrechtlichen Spannungen, die auf der Ebene der Bauleitplanung zu untersuchen sind.

Aufgrund der derzeit ausgeübten Nutzung als Betriebsstandort der AGRO Bördegrün GmbH & Co.KG ist eine Gemengelage vorhanden. Durch die Planung wird eine Reduktion der Konflikte angestrebt.

Das Kerngebiet erzeugt Zu- und Abfahrtsverkehr, der über das örtliche Verkehrsnetz abgewickelt werden kann. Eine Vermischung mit allgemeinen Verkehrsströmen tritt bereits an der Zufahrt zur Bahnhofstraße bzw. der Hohendodeleber Straße ein, so dass weitergehende Untersuchungen in Bezug auf den Verkehrslärm nicht erforderlich sind.

#### auf das Plangebiet einwirkende Schallimmissionen

Grundlage der Einschätzung der auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen bildet die schalltechnische Untersuchung des Büros für Schallschutz für den Neubau eines Wohnparks mit Gesundheitseinrichtungen vom 18.10.2018.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wurden die durch Schienenverkehr zu erwartenden Schallimmissionen auf der Bahnstrecke 6110 Abschnitt Hohe Börde Bereich Niederdodeleben und auf den Straßenzügen der Bahnhofstraße und der Niederdodeleber Straße ermittelt. Wesentlicher Verursacher der Schallimmissionen ist Bahnstrecke 6110, an der derzeit keine Lärmschutzanlagen vorhanden sind. Gemäß der Lärmaktionsplanung des Eisenbahn-Bundesamtes ist der Bereich Niederdodeleben in das Verzeichnis der noch zu bearbeitenden Lärmsanierungsbereiche aufgenommen. Es kann davon ausgegangen werden, dass ein Erfordernis für

eine Lärmsanierung besteht, da die Sanierungsgrenzwerte an einer Vielzahl von Wohngebäuden im Bestand deutlich überschritten werden. Der Zeitpunkt der Lärmsanierung ist nicht bekannt. Insofern muss vom derzeitigen Zustand ausgegangen werden. Dieser führt zu erheblichen Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte in den urbanen Gebieten, für die die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN18005 – 63 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts betragen, sowie in den Kerngebieten, für die die Orientierungswerte 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts betragen. Die wesentlichen Überschreitungen treten in der Nacht auf. Im Bebauungsplan wird zunächst durch eine Gliederung der urbanen Gebiete auf die Beeinträchtigungen reagiert. Die Gliederung erfolgt so, dass im Lärmpegelbereich VI und in wesentlichen Teilen des Lärmpegelbereiches V nur der gewerbliche Nutzungsteil zugelassen wird. Weiterhin wurden umfangreiche passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, die gewährleisten sollen, dass in den Wohn- und Schlafräumen Innenpegel erreicht werden, die für ein gesundes Wohnen Voraussetzung sind. Eine wesentliche Verbesserung des Lärmschutzes soll durch die Anordnung eines geschlossenen Baus mit Gewerbeeinheiten an der Südgrenze des Plangebietes erreicht werden. Hierdurch sind Abschirmungen zu erwarten, die den Umfang erforderlicher Schallschutzmaßnahmen deutlich reduzieren können. Da die Errichtung der Bauwerke nicht vorausgesetzt werden kann, werden die Lärmpegelbereiche mit einer freien Schallausbreitung festgesetzt. Abweichungen vom festgesetzten passiven Schallschutz können zugelassen werden, wenn durch eine Abschirmung eine deutliche Minderung der Immissionspegel nachgewiesen werden kann.

## **5.5. Belange des Eisenbahnverkehrs**

Südlich des Plangebietes grenzen gewidmete und durch die Hauptstrecke Magdeburg-Braunschweig genutzte Bahnanlagen an. Die Deutsche Bahn AG weist auf folgende Sachverhalte hin.

In unmittelbarer Nähe zur Grundstücksgrenze befinden sich Oberleitungsanlagen. Zu allen spannungsführenden Teilen (15 kV) ist ein Schutzabstand von mindestens 3 Meter einzuhalten. Die Standsicherheit der Oberleitungsanlagen darf nicht gefährdet werden. Erdarbeiten im Umkreis von kleiner 6 Meter sind unzulässig. Ein Abstand zur Weichenheizungsstation (EWHZ-S W2) von 2 Meter ist einzuhalten.

Die Stand- und Funktionssicherheit sämtlicher Bahnanlagen ist in allen Phasen der Bauausführung in vollem Umfang zu gewährleisten. Es ist auszuschließen, dass Personen, Maschinen oder Material in den Gefahrenbereich des Streckengleises sowie der spannungsführenden Teile der Oberleitung geraten.

Bei einer Bepflanzung ist darauf zu achten, dass langfristig der Abstand von 5 Meter zu den Oberleitungsanlagen der Deutschen Bahn AG und 2,5 Meter zur Gleismitte des äußersten Gleises nicht unterschritten wird. Die Pflanzabstände zu den Gleisanlagen sind daher so zu wählen, dass die Abstandsvorgaben auf Dauer ohne Rückschnitt der gepflanzten Bäume und Sträucher sichergestellt sind. Es dürfen nur geeignete Gehölze nach Ril 882 verwendet werden. Bei Einsatz eines Kranes (Baggers), dessen Schwenkbereich DB-Grenzen überschreitet, ist eine Kranvereinbarung mit der Deutschen Bahn AG zu schließen.

## 6. 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 und die Interessen der Nachbarn. Sie umfassen:

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes,
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohn- und Geschäftslage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Diese Belange sind im vorliegenden Fall betroffen. Das mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundene Planungsziel der Schaffung eines Ortszentrums für Niederdodeleben fördert die Interessen des Grundeigentümers, der an der Entwicklung des Bereiches interessiert ist. Die Belange der westlich angrenzenden Grundeigentümer werden durch die zu erwartende Reduktion der Immissionskonflikte aufgrund der im Bestand vorhandenen Gemengelage gefördert. Eine wesentliche Beeinträchtigung privater Belange ist nicht erkennbar.

Den Bürgern wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes die Möglichkeit gegeben, eine konkrete Betroffenheit geltend zu machen.

## 7. Flächenbilanz

Gesamtfläche	37.129 m <sup>2</sup>
- Kerngebiete	8.093 m <sup>2</sup>
- urbane Gebiete	24.049 m <sup>2</sup>
- Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung private Stellplatzanlage	4.162 m <sup>2</sup>
- öffentliche Verkehrsflächen	825 m <sup>2</sup>

## **8. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr.21-14 "Neues Ortszentrum Niederndodeleben" Bahnhofstraße / Hohendodeleber Straße Gemeinde Hohe Börde**

### **Inhaltsverzeichnis**

	Seite
8.1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	25
8.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt werden	30
8.3. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	37
8.4. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	37
8.5. Allgemein verständliche Zusammenfassung	38

### **8.1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes**

#### Ziele des Bebauungsplanes:

- Schaffung eines neuen Ortszentrums (zentraler Versorgungsbereich) für die Ortschaft Niederndodeleben der Gemeinde Hohe Börde mit den Nutzungen Handel, Dienstleistung, Kleingewerbe und Wohnen sowie Wohnen für besondere Bedarfsgruppen

#### Inhalt des Bebauungsplanes:

1. Festsetzung eines Kerngebietes mit einer Gesamtgröße von 8.093 m<sup>2</sup>, einer GRZ von 0,8 und drei Vollgeschossen für den zentralen Bereich des Ortszentrums im Nordosten des Plangebietes
2. Festsetzung eines gegliederten, urbanen Gebietes mit einer Größe von 24.049 m<sup>2</sup>, gegliedert in einen gewerblichen Teil mit einer GRZ von 0,6 und drei Vollgeschossen sowie einen stärker durch Wohnen geprägten Teil mit einer GRZ von 0,4 und drei Vollgeschossen
3. Festsetzung einer Fläche für Stellplätze einschließlich der textlichen Festsetzung für die Begrünung
4. Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche für einen Gehweg an der Rodensleber Straße und der Bahnhofstraße
5. Festsetzung von Flächen für die nicht öffentlich gewidmeten Erschließungsanlagen innerhalb der Bauflächen
6. Festsetzungen zum Erhalt von ortsbildprägenden Großbäumen
7. Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen für schützenswerte Nutzungen im Gebiet zum Schutz vor dem Lärm der angrenzenden Bahnstrecke

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

Gesamtfläche	37.129 m <sup>2</sup>
- Kerngebiete	8.093 m <sup>2</sup>
- urbane Gebiete	24.049 m <sup>2</sup>
- Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung private Stellplatzanlage	4.162 m <sup>2</sup>
- öffentliche Verkehrsflächen	825 m <sup>2</sup>
- überbaubare Flächen	17.760 m <sup>2</sup>
- versiegelbare Flächen	27.214 m <sup>2</sup>

### 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)

Ziel des Umweltschutzes:

Vermeidung einer erheblichen Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen im Plangebiet und den benachbarten Gebieten durch Anlagen- und Verkehrslärm sowie durch Geruchsimmisionen und Luftschadstoffe

Art der Berücksichtigung:

Beurteilung der Auswirkungen des plangegegenständlichen Vorhabens auf die Wohnverhältnisse in den benachbarten Gebieten, Beurteilung der auf das Gebiet einwirkenden Schallimmisionen

- Schutzgut Artenschutz und Biotope

gesetzliche Grundlagen:

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

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer und Herbstreit 1997), Landschaftsplan Irxleben – Niederdodeleben (Funke 1995)

Ziel des Umweltschutzes:

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

- die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,
- wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,
- der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

Aussagen der planerischen Grundlagen:

- Im Landschaftsrahmenplan und im Landschaftsplan werden für das Gebiet als innerörtliche Siedlungsfläche keine Aussagen getroffen.

Art der Berücksichtigung:

Erhebung der Biotoptypen im Plangebiet und Bezifferung der Eingriffe in das Schutzgut in der Begründung zum Bebauungsplan anhand des Bewertungsmodells des Landes Sachsen-Anhalt, Festlegung von Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe im Plangebiet selbst, das Artenschutzrecht ist durch die Einhaltung zeitlicher Begrenzungen der Beseitigung von Gehölzen zu berücksichtigen

- Schutzgut Boden

gesetzliche Grundlagen:

Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), Bodenschutz- Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSch AG LSA)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer und Herbstreit 1997), Landschaftsplan Irxleben – Niedernodeleben (Funke 1995), Altlastenkataster des Landkreises Börde

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen soweit diese noch vorhanden sind, 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).

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

Art der Berücksichtigung:

verbal argumentative Beurteilung der Böden im Plangebiet, Minimierung der Versiegelung im Plangebiet, Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB, Untersuchung altlastenverdächtiger Standorte

- Schutzgut Wasser

gesetzliche Grundlagen:

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

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer und Herbstreit 1997), Landschaftsplan Irxleben – Niederdodeleben (Funke 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.

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:  
geordnete Schmutzwasserableitung und -behandlung durch Anschluss an die Kanalisation, Minimierung der Versiegelung auf das erforderliche Maß, geordnete Niederschlagswasserableitung, verbal argumentative Bewertung der Eingriffe in das Schutzgut Grundwasser, Oberflächengewässer sind nicht betroffen

- 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), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer und Herbstreit 1997), Landschaftsplan Irxleben – Niederdodeleben (Funke 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:

verbal argumentative Beurteilung der Auswirkungen auf Luftqualität und Klima

- Schutzgut Landschaftsbild

gesetzliche Grundlagen:

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

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer und Herbstreit 1997), Landschaftsplan Irxleben – Niederdodeleben (Funke 1995)

Ziel des Umweltschutzes:

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

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Das Plangebiet befindet sich in innerörtlicher Lage und ist nicht landschaftsbildwirksam. Das Schutzgut ist daher nicht erkennbar betroffen.

- Schutzgut Kultur und Sachgüter

gesetzliche Grundlagen:

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)

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 den Bebauungsplan werden keine Biosphärenreservate, Naturschutzgebiete (NSG), Landschaftsschutzgebiete (LSG), Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete (EC SPA) unmittelbar berührt. Der Abstand zu den nächstgelegenen Schutzgebieten beträgt mehr als 1 Kilometer.

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

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

- Naturräumliche Gliederung und Geologie  
Der geologische Untergrund des nordöstlichen Teils der Magdeburger Börde zwischen Magdeburg und Haldensleben wird durch die Triasschichten, 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.
- Schutzgut Mensch  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Bestand durch die AGRO Bördegrün GmbH & Co.KG als Betriebsstandort genutzt. Auf der Fläche befinden sich Gebäude zum Unterstellen, zur Wartung und Reparatur von Landtechnik, Freiflächen auf denen Landmaschinen gewartet werden, landwirtschaftliche Lagergebäude, eine Getreidetrocknung, die Betriebskantine und Verwaltung. An der Hohendodeleber Straße befindet sich der NP-Markt mit ca. 40 Stellplätzen. Vom Standort gehen im Bestand betriebsübliche Geräusche, insbesondere während der Erntezeit auch nachts durch An- und Abfahrten, Staubbelastungen durch die Lagerung von Schüttgütern und die Getreidetrocknung aus. Es handelt sich hierbei um eine gewachsene Gemengelage, die mit dorftypische Beeinträchtigungen benachbarter Wohnnutzungen verbunden ist. Mit der ehemaligen Nutzung als Zuckerfabrik waren noch stärkere Belastungen auf die benachbarte Bebauung verbunden. Für die Naherholung hat das Gebiet als eingezäunter Betriebsstandort keine Bedeutung.

Das Gebiet selbst ist erheblichen Lärmbeeinträchtigungen durch die Umgebung ausgesetzt. Dies betrifft den Schienenverkehrslärm der Bahnstrecke 6110 im Abschnitt Magdeburg – Braunschweig. Im Rahmen der Lärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes wurde für die Ortslage Niederrndodeleben die Auslöseschwelle für die Lärmaktionsplanung überschritten. Im Lärmaktionsplan des Eisenbahn-Bundesamtes ist der Abschnitt Niederrndodeleben in das Verzeichnis der noch zu bearbeitenden Lärmsanierungsbereiche (Anlage 3) mit einer Gesamtlänge von 1 Kilometer aufgenommen worden. Der Prioritätswert liegt mit 1,96 im Mittelfeld der noch zu untersuchenden Maßnahmen. Gemäß der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung für einen Wohnpark mit Gesundheitseinrichtungen im Plangebiet (Büro für Schallschutz Magdeburg, 18.10.2018) sind im Plangebiet an der Südgrenze Beurteilungspegel von deutlich über 70 dB(A) tags und nachts zu erwarten, die in Teilbereichen Wohnnutzungen nicht zulassen und in den verbleibenden Teilbereichen Maßnahmen des passiven Schallschutzes erfordern.

Von der Hohendodeleber Straße und der Rodensleber Straße gehen ebenfalls Lärmbelastungen aus. Diese sind nicht so erheblich, dass die Orientierungswerte deutlich überschritten werden.

- Schutzgut Artenschutz und Biotope

Der Bestand an Biotopen wurde im Juli 2020 aufgenommen. Gleichzeitig wurde das Plangebiet auf Anzeichen und Anhaltspunkte für das Vorkommen streng geschützter Arten überprüft. Folgende Biotoptypen wurden im Plangebiet festgestellt:



- VPZ - befestigter Platz
- VPX - unbefestigter Platz
- BD - bebaute Fläche  
landwirtschaftliche  
Gebäude
- PYA - Grünfläche, Beet,  
Rabatte
- PYY - Grünanlage öffentlich,  
nicht parkartig  
mit Bäumen

Die vorstehenden Biotoptypen sind überwiegend von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt. Ohne Bedeutung sind die durch Bebauung, Straßen und Wege versiegelten Bereiche. Die kleinen, eingestreuten Pflegegrünflächen (PYA) sind von geringer Bedeutung für das Schutzgut. Lediglich die im Norden vorhandene öffentliche Grünfläche hat eine höhere Bedeutung für das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes.

#### Artenschutz

Das Plangebiet befindet sich in innerörtlicher Lage und ist umfangreichen Störwirkungen ausgesetzt. Besonders geschützte Pflanzen sind nicht zu erwarten. Die Bäume an der Rodensleber Straße und der Bahnhofstraße haben eine städtebauliche Funktion der Straßenbegrünung. Es handelt sich überwiegend um vitale

Bäume, die bis auf eine Pappel, deren Lebenszeit begrenzt ist, dauerhaft erhalten werden sollen. Die Bedeutung des Plangebietes für den faunistischen Artenschutz beschränkt sich auf ubiquitäre Arten der Avifauna, für die die vorhandenen Großgehölze geeignete Brutstätten darstellen. Artenschutzrechtlich ist dem vorhandenen Baumbestand eine Bedeutung zu zumessen. Die Gebäude eignen sich nicht als Quartiere für Fledermäuse.

- Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist Bestandteil der Landschaftseinheit der Magdeburger Börde. Die natürlichen Böden bestehen gemäß dem Bodenatlas Sachsen-Anhalt aus Löß Schwarzerden. Natürliche Böden sind im Plangebiet nicht mehr vorhanden.

Die Böden im Plangebiet sind anthropogen stark überprägt. Die Flächen sind Bestandteil des Siedlungsgebietes und seit dem 19.Jahrhundert bebaut. Die Bebauung erfolgte zunächst durch die Zuckerfabrik, von der in den derzeit nicht versiegelten Bereichen, insbesondere angrenzend an die Bahnstrecke noch umfangreiche Reste im Boden vorhanden sind. Nach Abbruch der Zuckerfabrik wurde die aktuell vorhandene Bebauung der AGRO Bördegrün GmbH & Co.KG errichtet, die teilweise durch den NP-Markt nachgenutzt wird. Die Böden im Plangebiet sind nachhaltig veränderte Siedlungsböden. Es besteht teilweise der Verdacht auf schädliche Bodenbelastungen.

Die Bewertung des Schutzgutes Boden erfolgt nach den in § 2 BBodSchG bestimmten Funktionen:

1. natürliche Funktionen als:
  - a) Lebengrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
  - b) Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
  - c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers;
2. Funktionen als Archiv der Natur und Kulturgeschichte
3. Nutzungsfunktionen als:
  - a) Rohstofflagerfläche,
  - b) Fläche für Siedlung und Erholung,
  - c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
  - d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Die im Plangebiet vorhandenen Böden sind bezüglich ihrer natürlichen Funktionen aufgrund der anthropogenen Überprägung vollständig entwertet. Dem im Norden des Gebietes vorhandenen Grünflächen ist eine geringe Wertigkeit zu zumessen. Als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen sind die Flächen aufgrund der starken anthropogenen Überprägung ohne Bedeutung.

Ihre Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen sind durch die anthropogene Überprägung stark beeinträchtigt.

Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist durch die anthropogene Überprägung beeinträchtigt.

Die Nutzungsfunktionen sind aufgrund der anthropogenen Überprägung in Bezug auf das Ertragspotential für landwirtschaftliche Nutzung nicht gegeben. Die Flächen

sind nicht als Rohstofflagerflächen verzeichnet. Eine besondere Erholungseignung besteht aufgrund der innerörtlichen Lage nicht. Im Hinblick auf sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzung weisen die Böden aufgrund der vorhandenen siedlungsintegrierten Lage eine gute Eignung auf. Insgesamt ist einzuschätzen, dass die durch Versiegelung veränderten Böden ohne Bedeutung für den Naturhaushalt und die stark anthropogen überprägten noch unversiegelten Bereiche von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt sind.

- Schutzgut Wasser

Das Schutzgut der Oberflächengewässer ist im Plangebiet nicht betroffen. Im Plangebiet und dessen Umfeld befinden sich keine Oberflächengewässer.

Grundwasser:

Das Plangebiet ist Bestandteil des zusammenhängend bebauten Siedlungsbereiches der Ortschaft Niederdodeleben. Das Grundwasser im Plangebiet ist aufgrund des Abstandes von der Bodenoberfläche und der Bodeneigenschaften nur gering geschützt. Durch umfangreiche Versiegelungen trägt das Plangebiet nicht zur Grundwasserneubildung bei. Stark grundwassergeprägte Vegetationsbereiche sind im Plangebiet nicht vorhanden, so dass keine intensiven Wechselbeziehungen zum Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes bestehen. Insgesamt stellt das Grundwasser im Plangebiet ein Wert- und Funktionselement von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt dar.

- Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich der Ortschaft Niederdodeleben in einem allseits von bebauten Flächen umgebenen Bereich. Es ist daher nicht landschaftsbildwirksam. Das Schutzgut Landschaftsbild ist nicht erheblich betroffen.

- Schutzgut Klima

Das Plangebiet gehört zum Großklima des mitteleuropäischen Binnenklimas. Dieses Klima ist kontinental und durch den Übergang zum maritimen Klima geprägt. Die mittlere Lufttemperatur beträgt 8,6°C, die Niederschlagsmenge ca. 520 mm im durchschnittlichen langjährigen Mittel. Die häufigste Windrichtung ist Südwest bis West bei mäßigen Windgeschwindigkeiten. Das Plangebiet gehört als Bestandteil des Siedlungsbereiches kleinflächig dem Siedlungsklimatop an. Aufgrund der lockeren Bebauung und der topografischen Lage bestehen keine wesentlichen Überwärmungsbereiche. Das Gebiet ist kein Bestandteil ausgeprägter Luftleitbahnen.

- Schutzgut Kultur und Sachgüter

Es liegen bezogen auf das Baugebiet keine Hinweise vor auf schützenswerte kulturhistorisch bedeutsame Objekte. Die Fläche wurde zwischenzeitlich als Zuckerfabrik genutzt. Der Bereich ist nicht als Bodendenkmal registriert.

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die deren Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen erheblich erhöhen, sind nicht erkennbar.

a) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

Der unter Punkt a) dargelegte Ausgangsstand wird durch die Realisierung des Vorhabens geändert. Es ist nicht von einem kompensationspflichtigen Eingriff auszugehen, da der erheblich beeinträchtigte Ausgangszustand nicht weiter verschlechtert wird. Die im Punkt 5.3. der Begründung durchgeführte Bilanzierung zeigt, dass bei Umsetzung der Planung kein wesentlicher Eingriff in den Naturhaushalt erfolgt.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter durch das Vorhaben werden nachfolgend beschrieben.

- Schutzgut Mensch

Für die Untersuchung der Auswirkungen auf die benachbarten Nutzungen wurde die umliegende Wohnbebauung nach planerischer Beurteilung als gemischte Baufläche eingestuft. Wie in der Bestandsaufnahme dargelegt, ist im Bestand eine Gemengelage vorhanden, die traditionell dorftypische Beeinträchtigungen der im Westen angrenzenden Wohnnutzung hervorruft. Diese werden durch die Anordnung urbaner Gebiete angrenzend an die Wohnnutzungen voraussichtlich gemindert. Zwischen den Kerngebieten und den gemischten Gebieten, die sich im Bereich der Bahnhofstraße anschließen, sind beachtlich Konflikte nicht zu erwarten. Der Schallgutachter hat geprüft, ob durch Stellplätze eines Marktes mit 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Kerngebiet Auswirkungen auf das nächstgelegene Wohngebäude in der Bahnhofstraße zu erwarten sind. Die ermittelten Beurteilungspegel unterschreiten mit 51,8 dB(A) tags und 16,6 dB(A) nachts deutlich die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts, so dass bodenrechtliche Spannungen mit den benachbarten Nutzungen nicht zu erwarten sind.

Wesentlicher Verursacher der Schallimmissionen ist Bahnstrecke 6110, an der derzeit keine Lärmschutzanlagen vorhanden sind. Gemäß der Lärmaktionsplanung des Eisenbahn-Bundesamtes ist der Bereich Niederdodeleben in das Verzeichnis der noch zu bearbeitenden Lärmsanierungsbereiche aufgenommen. Es kann davon ausgegangen werden, dass ein Erfordernis für eine Lärmsanierung besteht, da die Sanierungsgrenzwerte an einer Vielzahl von Wohngebäuden im Bestand deutlich überschritten werden. Der Zeitpunkt der Lärmsanierung ist nicht bekannt. Insofern muss vom derzeitigen Zustand ausgegangen werden. Dieser führt zu erheblichen Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte in den urbanen Gebieten, für die die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN18005 – 63 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts betragen, sowie in den Kerngebieten, für die die Orientierungswerte 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts betragen. Die wesentlichen Überschreitungen treten in der Nacht auf. Im Bebauungsplan wird zunächst durch eine Gliederung der urbanen Gebiete auf die Beeinträchtigungen reagiert. Die Gliederung erfolgt so, dass im Lärmpegelbereich VI und in wesentlichen Teilen des Lärmpegelbereiches V nur der gewerbliche Nutzungsteil zugelassen wird. Weiterhin wurden umfangreiche passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, die gewährleisten sollen, dass in den Wohn- und Schlafräumen Innenpegel erreicht werden, die für ein gesundes Wohnen Voraussetzung sind. Eine wesentliche Verbesserung des Lärmschutzes soll durch die Anordnung eines geschlossenen Baus mit Gewerbeeinheiten an der Südgrenze des Plangebietes erreicht werden. Hierdurch sind Abschirmungen zu erwarten, die den Umfang erforderlicher Schallschutzmaßnahmen deutlich reduzieren können. Da die Errichtung der Bauwerke nicht vorausgesetzt werden kann, werden die Lärmpegelbereiche mit einer freien Schallausbreitung festgesetzt. Abweichungen vom festgesetzten passiven Schallschutz können zugelassen werden, wenn durch eine

Abschirmung eine deutliche Minderung der Immissionspegel nachgewiesen werden kann.

- Schutzgut Artenschutz und Biotope

Die im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen sind bis auf die Gehölze geringwertig. Ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut ist nicht zu erwarten. Die Bäume unterliegen im Bestand keinem Schutz. Durch die Festsetzung von zu erhaltenden Bäumen wird ein Schutz für diese Großgehölze bewirkt. Die nicht als besonders schutzwürdig eingestuften Gehölze, für die keine Erhaltung festgesetzt wurde, befinden sich überwiegend außerhalb der überbaubaren Flächen. Die Umsetzung des Bebauungsplanes erfordert somit keine Beseitigung dieser Gehölze. Der Bebauungsplan steht der Erhaltung nicht entgegen. Eine Strauchhecke und zwei Bäume befinden sich innerhalb der überbaubaren Flächen. Für diese wird ein Ersatz durch die Bepflanzung von Stellplätzen mit groß- oder mittelkronigen Bäumen festgesetzt. Je 8 Stellplätze versiegelte Fläche ist ein Baum anzupflanzen. Hierdurch wird der verbliebene Eingriff in das Schutzgut kompensiert.

Die Umsetzung der Planung ist nicht mit einer wesentlichen Beeinträchtigung der faunistischen Bedeutung des Gebietes verbunden. Durch die Beseitigung von Gehölzen ist es möglich, dass Brutstätten für Vögel verloren gehen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG ist eine Beseitigung der Gehölze grundsätzlich nur außerhalb der Brutzeiten vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig. Die Bäume sind auf Quartiere geschützter Arten zu untersuchen. Bei Vorhandensein von Nestern, Horsten oder besiedelten Höhlen sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde die erforderlichen planerischen bzw. praktischen Maßnahmen zu ergreifen.

- Schutzgut Boden

Die Planung ist nicht mit einer wesentlichen Erhöhung des Versiegelungsgrades verbunden. Aufgrund der geringeren Grundflächenzahl ist mit einer Verminderung zu rechnen. Wesentliche Eingriffe in das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

- Schutzgut Wasser

Die Umsetzung des Vorhabens verursacht keinen Eingriff in das Schutzgut Grundwasser. Durch die Errichtung des Vorhabens wird die versiegelte Fläche nicht zunehmen. Eine Niederschlagswasserversickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich.

- Schutzgut Luft / Klima

Da der Umfang versiegelter Flächen nicht zunimmt, ist keine kleinklimatisch wirksame Veränderung des Schutzgutes zu erwarten. Das Kerngebiet verursacht möglicherweise durch eine erhöhte Anzahl zu erwartender Fahrzeugbewegungen punktuell größere Schadstoffbelastungen der Luft durch Autoabgase. Aufgrund der zentralen Lage ist das Gebiet gut fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar. Der Standort ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen und ermöglicht die Reduktion des motorisierten Individualverkehrs. Das Plangebiet befindet sich nicht in einer ausgeprägten Luftaustauschbahn. Großräumige Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

- Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet ist aufgrund der innerörtlichen Lage nicht landschaftsbildwirksam. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist daher nicht zu erwarten.

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine Erhöhung der Eingriffe durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die erheblich über den vorstehend dargelegten Eingriffsumfang hinausgehen, ist nicht erkennbar.

c) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

1. Festsetzungen im Plan

- Begrenzung der Grundflächenzahl auf Werte deutlich unterhalb der Obergrenzen des § 17 BauNVO zur Verminderung zulässiger Versiegelungen
- Gliederung des urbanen Gebietes zur Vermeidung gesundheitsschädlicher Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen
- Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen für Wohnnutzungen und Büros
- Festsetzung des Erhalts städtebaulich prägender Großbäume

d) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Wie bereits in der Begründung unter den allgemeinen Planungszielen dargelegt, weist das Plangebiet als Bestandteil des zentralen Siedlungsbereiches der Ortschaft Niederdodeleben eine besondere Eignung auf.

Nullvariante:

In der Nullvariante würde der Ausgangszustand verbleiben und sich die Versiegelung nicht verringern. Das Plangebiet ist nach § 34 BauGB bebaubar und würde gegebenenfalls einer anderweitigen Bebauung zugeführt werden. Das Problem des fehlenden Ortszentrums für die Bevölkerung von Niederdodeleben könnte jedoch nicht behoben werden, was zu erhöhten Wegeaufwendungen der Bewohner und zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führt. Für die Umsetzung eines Ortszentrums stehen keine anderen zentrumsnahen Flächen zur Verfügung, so dass der Bau des Vorhabens an anderer Stelle zu einer Inanspruchnahme und Versiegelung hochwertiger Böden führen und einen deutlich höheren Eingriff verursachen würde.

alternative Standorte:

Die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Ortszentrums sind eine Lage im Siedlungsbereich von Niederdodeleben mit einer möglichst hohen Anzahl von Einwohnern im fußläufigen Einzugsbereich und die Lage an einer Hauptverkehrsstraße und des schienengebundenen Nahverkehrs. Diese Voraussetzungen sind nur am gewählten Standort gegeben.

### **8.3. 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 naturschutzfachlichen 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.

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

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

- Prüfung der Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Bauantragsverfahren und im Rahmen bauordnungsrechtlicher Abnahmen

## **8.5. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes ermittelt und dargestellt. Die Planung beinhaltet die Schaffung der Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Ortszentrums für die Ortschaft Niederdodeleben mit den Nutzungen Handel, Dienstleistung, Kleingewerbe sowie Wohnen in festgesetzten Kerngebieten und urbanen Gebieten. Das Plangebiet wird im Bestand intensiv baulich genutzt und ist in großem Umfang versiegelt. Mit der Planung wird sich die Versiegelung gegenüber dem Bestand voraussichtlich verringern. Hierdurch sind keine Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft zu erwarten. Das Landschaftsbild ist aufgrund der innerörtlichen Lage nicht betroffen. Für das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes haben die vorhandenen Bäume eine wesentliche Bedeutung. Diese sind im Bestand nicht geschützt. Durch den Bebauungsplan werden die städtebaulich wesentlichen Bäume zur Erhaltung festgesetzt. Weitere Bäume befinden sich außerhalb der überbaubaren Flächen und sollen ebenso erhalten werden. Für zu beseitigende Bäume wird ein stellplatzbezogenes Anpflanzgebot als Ersatz festgesetzt, so dass kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes stattfindet.

Das Schutzgut Mensch ist von der Planung betroffen. Für angrenzende Wohnnutzungen wird sich die Immissionssituation durch die Verlagerung des Betriebsgeländes voraussichtlich verbessern. Eine Verschlechterung ist nicht zu erwarten. Für die Nutzungen im Plangebiet sind gegenüber dem Lärm der Bahnstrecke Maßnahmen der Gliederung des Gebietes vorgesehen. Diese bewirken, dass lärmunempfindliche Nutzungen in Bahnnahe angeordnet werden und diese Bauwerke das nördlich angrenzende, überwiegend für Wohnen vorgesehene Gebiet vom Bahnlärm abschirmen. Zum Schutz der Wohnnutzung wurden weiterhin umfangreiche Maßnahmen des passiven Lärmschutzes festgesetzt.

Insgesamt werden die Umweltbelange umfassend berücksichtigt.

Hohe Börde, Februar 2021