

Zusammenfassende Erklärung

Nach § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Inhalt

	Seite
1. Ziel der Planaufstellung	2
2. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes	3
3. Beteiligung der Behörden	3
4. Belange von Natur und Umwelt	23
5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	24
6. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	24

1. Ziel der Planaufstellung

Die Ortschaft Niederndodeleben der Gemeinde Hohe Börde befindet sich im südöstlichen Gemeindegebiet unmittelbar an der Bahnlinie 6110 Braunschweig – Magdeburg. 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. 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 abzuhelpfen 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 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 Bahnhof 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 m² 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.

2. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 und Abs.2 BauGB wurde eine Stellungnahme zum Vorentwurf abgegeben.

Bürger 1	Stellungnahme der Gemeinde
<p>– Die direkten Anwohner des Bauvorhabens, Rodensleber Straße Nr.5 und möchten vorsorglich ihren Einwand kundtun und beziehen sich auf die Bauleitplanung Bebauungsplan Nr.21-14 Pkt.6, Auswirkung des Bebauungsplanes auf private Belange. Da sie direkte Grundeigentümer sind und nachweislich eine Grundstücksbebauung vorliegt, sehen sie leider eine wesentliche Beeinträchtigung der privaten Belange. Eine schnelle Klärung mit dem Eigentümer wird angestrebt.</p>	<p>– Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ist konkret vorzutragen, worin eine Beeinträchtigung der privaten Belange der Grundstücksnachbarn erkannt wird. Für die Gemeinde ist eine Beeinträchtigung nicht ersichtlich, da der Bebauungsplan vorsieht, die derzeit vorhandenen, erheblich belästigenden Nutzungen der landwirtschaftlichen Betriebsstätte im angrenzenden Bereich durch überwiegend Wohnnutzungen zu ersetzen.</p>

3. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Nachbargemeinde, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in drei Beteiligungsverfahren statt. Mit Schreiben vom 28.09.2020, 16.12.2020 und 03.02.2021 wurden die benachbarten Gemeinden, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit der Bitte um Stellungnahme beteiligt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB wurden folgende abwägungsrelevante Anregungen vorgebracht:

Anregungen und Hinweise der Landeshauptstadt Magdeburg	Stellungnahme der Gemeinde
<p>– Die Gemeinde Hohe Börde beabsichtigt in der Ortschaft Niederndodeleben mit dem Bebauungsplan Nr.21-14 "Neues Ortszentrum Niederndodeleben" Bahnhofstraße/ Hohendodeleber Straße die Voraussetzungen für die Entwicklung eines zentralen Ortskerns mit Angeboten der Versorgung und Dienstleistungen sowie medizinischen Versorgung zu</p>	<p>– Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. Die Stellungnahme der Landeshauptstadt Magdeburg vom Januar 2021 ist nahezu identisch mit der Stellungnahme zum Vorentwurf vom 29.10.2020, die mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.12.2020 behandelt wurde. Die dort getroffenen Aussagen sind unverändert zutreffend. Die nachfolgend in die</p>

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr.21-14 "Neues Ortszentrum
Niederndodeleben" Bahnhofstraße / Hohendodeleber Straße - Gemeinde Hohe Börde

<p>schaffen. Das Plangebiet umfasst Flächen der ehemaligen Zuckerfabrik Niederndodeleben. Auf der Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich derzeit ein Betriebsstandort der AGRO Bördegrün GmbH&Co.KG. Die westlich davon gelegenen schützenswerten Wohnnutzungen lassen jedoch eine weitere Entwicklung des Betriebsstandortes nicht zu. Dementsprechend sollen die Betriebseinrichtungen überwiegend an den zweiten Standort, welcher im Norden von Niederndodeleben liegt, verlagert werden. Auf der somit freiwerdenden Fläche zwischen dem historischen Ortskern und dem Haltepunkt der Bahnlinie Magdeburg- Braunschweig soll ein neues Ortszentrum entwickelt werden. U.a. ist beabsichtigt einen Einzelhandelsbetrieb mit 1.200 m² Verkaufsfläche zu errichten. Der Bebauungsplan setzt dazu als Art der baulichen Nutzung zwei urbane Gebiete und ein Kerngebiet fest. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Hohe Börde entwickelt, der FNP stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Im Vergleich zum Entwurf wurden mit dem geänderten Entwurf nur kleinere Änderungen vorgenommen, z.B. die geänderte Grundflächenzahl innerhalb der Kerngebiete, die Aufteilung der überbaubaren Flächen im Gebietsinneren und die privatrechtliche Erschließung. Die Stellungnahme vom Januar 2021 wird im Wesentlichen aufrechterhalten.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eine Nachnutzung der Flächen der ehemaligen Zuckerfabrik in unmittelbarer Nähe zum Bahnhofhaltepunkt ist sinnvoll und nachhaltig. Dennoch bestehen aus Sicht der Landeshauptstadt Magdeburg Bedenken gegen die Planung. - Die beabsichtigte Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes innerhalb des geplanten, neuen Ortszentrums in Niederndodeleben entspricht nach Erachten der Stadt Magdeburg nicht den Zielen der Raumordnung. Wie in Kapitel 3.1 der Begründung beschrieben, dienen Kerngebiete vorrangig der Unterbringung von Handelbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung. Dabei sind großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß §11 Abs.3 BauNVO nur in Kerngebieten und in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Aufgrund der Festsetzungen in der Planzeichnung ist nach Erachten der Stadt Magdeburg davon auszugehen, dass die Festsetzung von Kerngebieten, speziell des Kerngebietes MK1 überwiegend der Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes dienen soll. Ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel wäre nicht genehmigungsfähig, da dies nicht den Zielen der Raumordnung entspricht. Gemäß dem Ziel Z46 des Landesentwicklungsplanes 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA) ist die Ausweisung von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel an Zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden. Einzelhandelsbetriebe (nicht großflächig) für die örtliche Grundversorgung der Bevölkerung wären dabei auch innerhalb eines Mischgebietes oder urbanen Gebietes zulässig. Alle übrigen Nutzungen, wie Praxis-, Büro- oder Verwaltungsgebäude, welche hier entstehen sollen, wären auch innerhalb eines urbanen Gebietes zulässig. - Gemäß Ziel Z47 (LEP LSA) müssen die Verkaufsfläche und das Warensortiment von großflächigen Einzelhandelsbetrieben der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen. Die 	<p>Abwägung eingestellte Stellungnahme weicht nur in wenigen Aussagen von den vorhergehenden Stellungnahmen ab.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. - Die vorgetragene Auffassung, dass die Festsetzung von Kerngebieten lediglich der Legitimierung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes dienen soll, ist auf Grundlage der durch den Projektentwickler vorgelegten und durch die Gemeinde Hohe Börde bestätigten Planungen nicht begründet. Diese sehen die Errichtung mehrerer Gebäude mit zentralen Funktionen vor, von dem ausschließlich das Erdgeschoss des Gebäudeteiles an der Hohendodeleber Straße für den Einzelhandel genutzt werden soll. Im Erdgeschoss des westlichen Gebäudes und im 1.Obergeschoss sind Praxis-, Büro- und Verwaltungsnutzungen vorgesehen und im 2.Obergeschoss Wohnnutzungen, gegebenenfalls auch Seniorenwohnen. Es handelt sich somit um eine Mischung aus Nutzungen wie sie zentralen Bereichen des Ortskernes von Ortschaften der Größe von Niederndodeleben entsprechen. Es wird der Landeshauptstadt Magdeburg bekannt sein, dass Betriebe der örtlichen Grundversorgung Betriebsgrößen anstreben, die außerhalb von Kern- und Sondergebieten nicht zulässig sind. Bei einer Einwohnerzahl von derzeit 4.514 Einwohnern in Niederndodeleben ist ausreichend Kaufkraft vorhanden, um den Eigenbedarf für einen Markt mit 1.200 m² Verkaufsfläche zu begründen. - Raumordnerische Kompetenzen enden dort, wo die Eigenentwicklung der Ortschaften betroffen ist, wie dies im vorliegenden Fall für Niederndodeleben gegeben ist. Niederndodeleben ist dem Verflechtungsbereich des Grundzentrums Irlleben zu zuordnen. Seitens der
---	---

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr.21-14 "Neues Ortszentrum
Niederndodeleben" Bahnhofstraße / Hohendodeleber Straße - Gemeinde Hohe Börde

<p>Ortschaft Niederndodeleben hat keine zentralörtliche Funktion.</p> <ul style="list-style-type: none">- Die Bindung der Errichtung von großflächigem Einzelhandel an die zentralörtliche Funktion ist nach Auffassung der Landeshauptstadt Magdeburg vom Normgeber unabhängig von der Festsetzung des Bebauungsplanes als Sondergebiet oder als Kerngebiet zu beachten. Intention dieses Raumordnungszieles ist die Stärkung der zentralen Orte, welche traditionell auch die zentralen Standorte des Einzelhandels sind. Es ist Aufgabe der zentralen Orte, entsprechend ihrer Zentralitätsstufe Flächen für den Einzelhandel bereitzustellen, um gleichwertige Lebensverhältnisse zu gewährleisten (vgl. Begründung zu Kapitel 2.3 des LEP LSA).- Somit widerspricht die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes dem Kongruenzgebot. Auch ist nach Auffassung der Landeshauptstadt Magdeburg die vorhandene Kaufkraft in Niederndodeleben nicht ausreichend, da Supermärkte oder Discounter infolge der gestiegenen Sortimentsauswahl Standorte mit mindestens 5.000 Einwohnern im Einzugsbereich suchen. Laut der Begründung, Kapitel 1.1 erfolgt die Versorgung der Bevölkerung mit nahversorgungsrelevanten Waren jedoch bereits durch zwei Discountmärkte, welche in der Ortschaft Niederndodeleben ansässig sind.	<p>Ortschaft Irxleben werden keine Bedenken bezüglich der Einschränkung ihrer zentralen Funktion erhoben. Es widerspricht erheblich den vom Bundesgesetzgeber vorgegebenen Zielen einer verbrauchernahen Versorgung und der Vermeidung von Individualverkehr, wenn über 4.500 Einwohner zur Deckung der Grundbedürfnisse nach Irxleben fahren müssten, weil in Niederndodeleben die nachgefragte Angebotsbreite an Artikeln des Grundbedarfes für den Eigenbedarf nicht gegeben ist. Die Landeshauptstadt Magdeburg in ihrer zentralen Funktion als Oberzentrum ist durch die Entwicklung eines Marktes der Grundversorgung mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² nicht erkennbar betroffen. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Einwohner von Magdeburg zukünftig zur Deckung des Grundbedarfes nach Niederndodeleben fahren. Die Verträglichkeitsuntersuchung für den geplanten großflächigen Einzelhandelsbetrieb sieht für solche Befürchtungen keinen Anlass.</p> <ul style="list-style-type: none">- Dies ist nicht zutreffend. Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel können auch in den Randlagen zentraler Orte angesiedelt werden. Sie sind in der Regel Pkw-orientierte Standorte, die daher einer besonderen raumordnerischen Steuerung bedürfen. Kerngebiete sind ausschließlich in den Ortszentren, mithin in zentralen Lagen von Ortschaften nach einem einschlägigen Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes zulässig. Raumordnerisch sind Kerngebiete und Sondergebiete differenziert zu betrachten, weshalb sich die raumordnerischen Festlegungen ausdrücklich auf Sondergebiete beziehen. Eine Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Kerngebieten, die der Eigenversorgung der Ortschaften dienen, durch raumordnerische Festlegungen würde in die gemeindliche Planungshoheit eingreifen und ist daher nicht zulässig. Gleichwohl dürfen Gemeinden die Möglichkeit der Festsetzung von Kerngebieten nicht missbrauchen und diese in Randbereichen oder in Ortschaften ausweisen, die selbst nicht über ausreichend Kaufkraft verfügen.- Einer der beiden in Niederndodeleben vorhandenen Supermärkte ist im Plangebiet im Bestand mit 720 m² Verkaufsfläche vorhanden, dessen Verkaufsfläche auf 1.200 m² erweitert werden soll. Zu diesem Markt ist also lediglich ein weiterer Markt vorhanden. Im Lebensmittelbereich verfügt die Ortschaft Niederndodeleben gemäß den Berechnungen der CIMA über ein Kaufkraftvolumen von ca. 9,8 Mio. EUR (Seite 15 der Verträglichkeitsuntersuchung), von den bisher durch die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit Lebensmittelsortiment 4,2 Mio. EUR gebunden werden (Seite 17 der Verträglichkeitsuntersuchung). Durch die vorgesehene Verkaufsflächenzunahme des Marktes von 720 auf 1.200 m² rechnet der Gutachter mit einer zusätzlichen Abschöpfung von 1,2 Mio. EUR, so dass 5,4 Mio. EUR oder 55% des Kaufkraftvolumens von Niederndodeleben im Lebensmittelbereich im Ort abgeschöpft werden. Das Vorhaben ist somit ohne Zweifel dem Eigenbedarf zu zuordnen. Ein Verstoß gegen das Kongruenzgebot ist auszuschließen.
---	---

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr.21-14 "Neues Ortszentrum
Niederndodeleben" Bahnhofstraße / Hohendodeleber Straße - Gemeinde Hohe Börde

Anregungen und Hinweise Industrie- und Handelskammer	Stellungnahme der Gemeinde
<ul style="list-style-type: none"> - Mit dem Bebauungsplan soll u.a. das Planungsrecht für die Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in Niederndodeleben auf eine Verkaufsfläche von 1.200m² geschaffen werden. Aufgrund der geplanten Größe zählt dieser zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben, welche nur in Sondergebieten oder Kerngebieten zulässig sind. - Der Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt sagt im Ziel 46 aus, dass die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des §11 Abs.3 der Baunutzungsverordnung an Zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden ist. Der Landesentwicklungsplan räumt die Möglichkeit der Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben der Grundversorgung unter bestimmten Voraussetzungen auch in Grundzentren ein. Die Ortschaft Niederndodeleben ist jedoch nicht als Grundzentrum eingestuft. Vor diesem Hintergrund sollte die Ausweisung eines Kerngebietes hinsichtlich administrativer und landes- bzw. regionalplanerischer Belange geprüft werden. Im Mittelpunkt der Prüfung sollte die Frage stehen, inwieweit die Planungsziele des vorliegenden Bebauungsplanes im Zuge sondergebietsorientierter Planungsansätze realisiert werden können. Die IHK Magdeburg macht daher Bedenken gegenüber dem Plan geltend. Die IHK Magdeburg wird erst nach Vorliegen des Entwurfs abschließend Stellung nehmen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. - Ziel 46 des Landesentwicklungsplanes ist für das vorliegende Vorhaben der Ausbildung eines Ortszentrums nicht einschlägig, da sich dieses auf Sondergebiete und nicht auf Kerngebiete bezieht. Die Sachverhalte von Ortszentren durch Kerngebiete, die den zentralen Bereich der Ortschaft darstellen und von Sondergebieten, die sich auch in Ortsrandlagen befinden können, sind planungsrechtlich differenziert zu bewerten, weshalb sich raumordnerische Festlegungen ausschließlich auf Sondergebiete beziehen. Der Einzelhandelsbetrieb dient der Eigenversorgung der Ortschaft im Sinne des Zieles 26 des Landesentwicklungsplanes. Für größere Ortschaften können für die Eigenversorgung auch großflächige Einzelhandelseinrichtungen erforderlich werden. Zum Beispiel Barleben verfügt als größere, nicht zentrale Ortschaft über ein Kerngebiet am Breite Weg, in dem ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Eigenversorgung vorhanden ist.

Anregungen und Hinweise Landesverwaltungsamt	Stellungnahme der Gemeinde
<ul style="list-style-type: none"> - In den Stellungnahmen vom 12.11.2020 zum Vorentwurf - Stand August 2020 bzw. vom 26.01.2021 zum Auszug aus der Anlage des Beschlusses des Gemeinderates Hohe Börde Lfd.-Nr. 2.3. über das Abwägungsergebnis vom 15.12.2020 wurden Mängel zu den beiden Baugebietskategorien der BauNVO Kerngebiet MK und urbanes Gebiet MU geltend gemacht. Insbesondere im Schreiben vom 26.01.2021 wurde nochmals ausführlich auf die Zweckbestimmung des Kerngebietes hingewiesen. Darauf Bezug nehmend ergehen aus bauplanungsrechtlicher Sicht zur Festsetzung eines Kerngebietes nochmals folgende Hinweise: Bei der Prüfung der Planunterlagen einschließlich Begründung und Umweltbericht ist ersichtlich, dass gemäß dem geänderten Entwurf, Stand Februar 2021 laut Planeintrag weiterhin ein Kerngebiet (MK1 Gebiet und MK2 Gebiet) und ein urbanes Gebiet (MU1 und MU2 Gebiet) festgesetzt wurde. In dem geänderten 2.Entwurf des Bebauungsplanes Nr.21-24 "Neues Ortszentrum Niederndodeleben" wurde der Geltungsbereich des Kerngebietes (MK) von 0,73ha auf 0,81ha vergrößert und vgl. beim urbanen Gebiet (MU) von 2,53ha auf 2,45ha verkleinert. Laut Punkt 7 "Flächenbilanz" umfasst der Geltungsbereich insgesamt eine Fläche von 3,71ha. - Trotz der Verschiebung der Baugebietsteilflächen zu Gunsten des Kerngebiets bestehen bereits im Grundsatz Bedenken gegen die Festsetzung von (kleinteiligen) Kerngebieten. Die Festsetzung eines Kerngebietes ist unzulässig, wenn damit eine kleinere Fläche beplant werden soll, auf der sich eine kerngebietstypische Bebauung und Nutzung nicht entwickeln kann (vgl. OVG Schleswig, Urteil vom 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. - Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Argumentation des Landesverwaltungsamtes nicht überzeugt. Der vorliegende Fall ist nicht vergleichbar mit dem des Urteils vom 24.09.1998 1K 15/96 des OVG Schleswig. Im genannten Urteil ging es um ein Gebiet im Stadtteil Gaarden der Stadt Kiel, dass auch von der Lage her nicht geeignet war, sich zu einem Kerngebiet zu entwickeln. Hinzu kam der für Kerngebiete unzulässige

<p>24.09.1998, -1K15/96-, juris).</p> <ul style="list-style-type: none">- Ausgehend von den tatsächlichen Verhältnissen ist nicht ernsthaft erkennbar, dass sich unter den eingeräumten planerischen Rahmenbedingungen hier in absehbarer Zeit eine kerngebietstypische Nutzungsstruktur entwickeln wird (vgl.OVG NRW, Urteil vom 12.05.2011 -2D90/09.NE-, juris). Insbesondere gilt dies m.E. dann, wenn die Entwicklung des "Ortskerns" erst geplant ist. Städtebauliches Ziel der Gemeinde Hohe Börde ist die Schaffung eines Ortszentrums für Niederndodeleben. Aktuell befindet sich auf der Fläche des zukünftigen Kerngebiets MK1 ein NP Markt.- Städtebauliche Zielsetzung ist es, auf dem Grundstück zügig einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb anzusiedeln. Mit der Aufteilung des Kerngebiets in MK1 und MK2 verfolgt die Gemeinde Hohe Börde ihr städtebauliches Konzept, den Umfang großflächiger Einzelhandelsbetriebe auf den örtlichen Bedarf zu beschränken. Dies zeigt sich in den textlichen Festsetzungen zum MK1 Gebiet, wo ausschließlich die Zulässigkeit eines Einzelhandelsbetriebs der Grundversorgung (überwiegend Warensortimente Nahrungs- und Genussmittel, Kosmetik, Getränke, Drogeriewaren und Parfümerie) festgesetzt wurde. Unter §1 Abs.2 der textlichen Festsetzung wurden die großflächigen Einzelhandelsbetriebe nur bis zu einer Verkaufsfläche der Einrichtung von maximal 1.200m² beschränkt (vgl. Begründung, Seite 11).	<p>Ausschluss der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, wodurch sich zentrale Einrichtungen, wozu auch die Versorgungszentralität gehört, nicht entwickeln können. Hintergrund der Planung in Kiel war, eine Verdichtung in dem Gebiet zu ermöglichen, die nur in Kerngebieten zulässig ist. Die im Urteil angefügte Größe nahm Bezug auf die Größe der Stadt Kiel und die hierfür erforderliche Mischung zentraler Einrichtungen. Im vorliegenden Fall beinhaltet das gegliederte Kerngebiet zwei Teile, die sich um eine geplante Platzsituation verteilen und in der Lage sind, ein funktionsfähiges Kerngebiet mit verschiedenen örtlich zentralen Einrichtungen zu bilden. Hinzu kommt die Stellplatzanlage mit 4.162 m², die funktionell die Nebenanlagen des Kerngebietes aufnimmt und diesem zu zuordnen ist. Die Fläche wurde als Fläche für Stellplätze festgesetzt, um die bauliche Nutzung des Kerngebietes aufgrund der hohen Lärmimmissionen durch die Bahn im Norden zu konzentrieren. Die Stellplatzflächen sind den Kerngebieten zu zurechnen, die hierdurch eine Gesamtfläche von 1,23 Hektar aufweisen. Es wird auf das deutlich aktuellere Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 28.05.2009 BVerwG 4 CN 2.08 verwiesen, das klarstellt, dass die Festsetzung von Sondergebieten dann unzulässig ist, wenn die Festsetzung von Kerngebieten in Frage kommt und das ausführlich darlegt, dass dies auch in Orten mit 1.200 Einwohnern und einer Bettenkapazität von 1.600 Gästebetten (Beispiel Wustrow) zulässig ist. Das in Wustrow als beurteilungsrelevant für eine Kerngebietsnutzung eingestufte Gebiet des bebauten Teiles der ehemaligen Marienschule ist kleiner als das dem Urteil des OVG Schleswig vom 24.09.1998 1K 15/96 zu Grunde gelegte Gebiet in Kiel. Trotzdem erachtet das Bundesverwaltungsgericht eine Festsetzung von Kerngebiet dort für zulässig. Daraus ist anzuleiten, dass die erforderliche Größe des Kerngebietes abhängig von der Größe des Ortes ist.</p> <ul style="list-style-type: none">- Der Unterstellung, dass es nicht ernsthaft erkennbar sei, dass sich unter den eingeräumten Rahmenbedingungen in absehbarer Zeit eine kerngebietstypische Nutzungsstruktur entwickeln wird, fehlt es an der substantziellen Begründung. Das Gebiet ist von der Lage im Ort, der funktionellen Anbindung und von der angestrebten Baudichte in der Lage, die für Niederndodeleben zentralen Bereiche aufzunehmen. Zweifelsohne kann eine Nutzungsstruktur entstehen, die mehrere zentrale Einrichtungen kombiniert. Dass zentrale Bereiche für Orte neu geplant werden können, wurde durch das OVG Lüneburg im Urteil vom 15.03.2012 1 KN 152/10 bestätigt.- Städtebauliches Ziel der Gemeinde ist die Schaffung eines zentralen Bereiches für die 4.500 Einwohner zählende Ortschaft Niederndodeleben bestehend aus mehreren zentralen Funktionen für den Ort. Dies ist ausführlich in den Planunterlagen dargelegt. Hierzu gehört auch eine der örtlichen Größe angemessene Möglichkeit der Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfes. Das Landesverwaltungsamt verkennt, dass im MK1 Gebiet weiterhin umfassend alle kerngebietstypischen Nutzungen (mit Ausnahme von Wohnen) in einem dreigeschossigen Gebäude zulässig sind und die Zulässigkeit hier keineswegs auf den Einzelhandelsbetrieb beschränkt wird.
---	--

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr.21-14 "Neues Ortszentrum
Niederndodeleben" Bahnhofstraße / Hohendodeleber Straße - Gemeinde Hohe Börde

<ul style="list-style-type: none">- Im MK2 Gebiet wurden großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren ausgeschlossen. Wohnnutzungen sind hier erst ab dem 1.Obergeschoss zulässig. Gemäß den textlichen Festsetzungen haben die dort allgemein zulässigen Nutzungsarten im MK1 Gebiet und MK2 Gebiet grundsätzlich aufeinander Rücksicht zu nehmen. Das Kerngebiet ist generell durch ein höheres Störpotential sowie ein geringeres Ruhebedürfnis geprägt, so dass Störungen in einem gewissen Maß - auch von der angrenzenden Wohnbevölkerung nördlich der Bahnhofstraße und der Hohendodeleber Straße - hinzunehmen sind.- Die Gemeinde Hohe Börde verfügt über kein Einzelhandels- und Entwicklungskonzept. Aus der Begründung ergeben sich keine Anhaltspunkte, dass die Gemeinde Hohe Börde beabsichtigt, ein Konzept aufzustellen bzw. die Planung anderen informellen Planungen anzupassen.- Ebenso ist nicht ersichtlich, dass die laut Begründung unter Punkt 2.4 angeführten sonstigen städtebaulichen Planungen mit Bezug auf das Plangebiet (vgl. §1 Abs.6 Nr.11 BauGB) weiter fortgeschrieben werden. Eine Aussage zu evtl. Beschlüsse des Gemeinderates Hohe Börde zu informellen Planungen, die die angestrebten Planung aufgreifen, sind nicht in Aufstellung.- Im Gegensatz zum Vorentwurf wurde bei den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr.21-24 "Neues Ortszentrum Niederndodeleben" unter §1 Abs.3 ein Einschub vorgenommen, dass sonstige Wohnungen im Kerngebiet nur im MK 2 Gebiet allgemein zulässig sind. Geringfügige Formulierungen wurden in den Punkten 3.3., 3.5, 5.5 vorgenommen. Hierzu gibt es keine Anmerkungen.- Gegenwärtig liegt die öffentliche Auslegung des 2.Entwurfes des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht (Beschluss-Nr. RV 07/2020 vom 29.9.2020) aus. In der Anlage 2 "Zentrales-Orte-Konzept" ist als zentraler Ort Irlxleben aufgeführt. Bei der Erarbeitung des Zentralen-Orte-Konzeptes wurden einige Orte, die im bisherigen Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg als Zentraler Ort festgelegt waren, zukünftig nicht mehr als Grundzentren ausgewiesen. Gründe hierfür wären u.a. Erreichbarkeitsdefizite, die allerdings für Niederndodeleben nicht zu treffen. Zum einen besteht eine geringe Entfernung zum Oberzentrum Magdeburg und zum anderen wird durch die Festlegung der nächstgelegenen Orte Irlxleben bzw. Wanleben als Grundzentrum die Erreichbarkeit innerhalb der Vorgaben erfüllt (vgl. Anlage 2, Karte 16:	<ul style="list-style-type: none">- Gemäß § 7 Abs.2 Nr.7 BauGB können in Kerngebieten auch Wohnungen zugelassen werden. Sie haben dann die gebietstypischen Störungen hinzunehmen. Andererseits besteht der Vorteil der zentralen Lage. Es war Anregung des Landesverwaltungsamtes in der frühzeitigen Beteiligung den Umfang der Wohnnutzung stärker zu begrenzen, um die allgemeine Zweckbestimmung von Kerngebieten zu wahren. Diese Empfehlung wurde mit der Begrenzung der Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf das MK2 Gebiet ab dem 1.Obergeschoss umgesetzt. Die angrenzenden Baugebiete östlich der Hohendodeleber Straße sind Mischgebiete. Dort befindet sich neben Wohnungen eine Kfz-Werkstatt und weiteres Gewerbe. Bodenrechtlich relevante Spannungen der Nutzungen sind hier nicht zu erwarten.- Aus der Planung resultiert kein Erfordernis für die Erarbeitung eines Einzelhandelskonzeptes, da die zulässige großflächige Einzelhandelseinrichtung nur der Eigenversorgung von Niederndodeleben dient. Zur Erläuterung wird auf die Ergebnisse der Verträglichkeitsuntersuchung verwiesen. Im Lebensmittelbereich verfügt die Ortschaft Niederndodeleben gemäß den Berechnungen der CIMA über ein Kaufkraftvolumen von ca. 9,8 Mio. EUR (Seite 15 der Verträglichkeitsuntersuchung), von den bisher durch die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit Lebensmittelsortiment 4,2 Mio. EUR gebunden werden (Seite 17 der Verträglichkeitsuntersuchung). Durch die vorgesehene Verkaufsflächenzunahme des Marktes von 720 auf 1.200 m² rechnet der Gutachter mit einer zusätzlichen Abschöpfung von 1,2 Mio. EUR, so dass 5,4 Mio. EUR oder 55% des Kaufkraftvolumens von Niederndodeleben im Lebensmittelbereich im Ort abgeschöpft werden. Das Vorhaben ist somit ohne Zweifel dem Eigenbedarf zuzuordnen.- Die sonstigen städtebaulichen Konzepte stellen abwägungsrelevantes Material dar, das in die Abwägung eingestellt wurde. Eine Fortschreibung der Konzepte wird im Rahmen der vorgesehenen Fortschreibung und Änderung des Flächennutzungsplanes geprüft.- Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis.- Die im Rahmen des Bebauungsplanes zulässigen Einzelhandelsbetriebe dienen der Eigenversorgung von Niederndodeleben, was durch die vorstehend dargelegten Zahlen der Kaufkraftabschöpfung nachgewiesen wird. Zentralörtliche Funktionen sind somit nicht betroffen. Gemäß der Verträglichkeitsuntersuchung der CIMA befinden sich zentrale Orte nicht im Einzugsbereich des Vorhabens. Sie werden somit auch nicht beeinträchtigt. Hinzuweisen ist darauf, dass der 2.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes die durch den Bundesgesetzgeber formulierten Grundsätze der Raumordnung nur unzureichend berücksichtigt. Die im ROG unter §2 Abs.2 Nr.3 formulierten Grundsätze der Raumordnung fordern die Erreichbarkeits- und Tragfähigkeitskriterien des zentralen Orte Konzeptes flexibel an regionale Anforderungen auszurichten. Der
---	--

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr.21-14 "Neues Ortszentrum
Niederndodeleben" Bahnhofstraße / Hohendodeleber Straße - Gemeinde Hohe Börde

<p>Irxleben).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Argumentation der Gemeinde Hohe Börde, dass Niederndodeleben mit 4.514 Einwohnern (Stand Mai 2020) die Ortschaft mit der höchsten Einwohnerzahl der Gemeinde Hohe Börde ist, ist somit kein ausreichendes Kriterium für ein Grundzentrum. Die Festlegung eines Zentralen Ortes erfolgt eben nicht nur nach der Einwohnerzahl, sondern weiterhin nach der Ausstattung mit bestimmten Versorgungseinrichtungen, der Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und der Bedeutung als Arbeitsstandort. Im Hinblick auf die erfolgten Ausführungen wird der Gemeinderat Hohe Börde gebeten, das Planungskonzept zu überdenken und zu überarbeiten. - Die bauplanungsrechtlichen Hinweise sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Gemäß §3 Abs.2 BauGB bittet das Landesverwaltungsamt das Prüfungsergebnis der abgegebenen Stellungnahme mitzuteilen. 	<p>Landesentwicklungsplan und der Regionale Entwicklungsplan werden mit ihren für das gesamte Land bzw die Region geltenden starren Erreichbarkeits- und Größenregelungen dem Erfordernis regionaler Differenzierungen nicht gerecht. Eine verbrauchernahe Versorgung zu sichern bedeutet, in den Räumen, in denen eine höhere Bevölkerungsdichte vorhanden ist, auch eine bessere Erreichbarkeit für die verbrauchernahe Versorgung zu gewährleisten gegenüber dünn besiedelten Bereichen zum Beispiel im Jerichower Land. Nur so können der Individualverkehr reduziert und die Klimaziele erreicht werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es ist mit der vorliegenden Planung nicht beabsichtigt ein neues Grundzentrum auszuweisen, der Plan beabsichtigt ausschließlich die Eigenversorgung von Niederndodeleben zu gewährleisten. Söfker führt hierzu in Ernst/Zinkahn/ Bielenberg, BauNVO Kommentar Rn10 zu §7 aus: "Auch kann nicht verlangt werden, dass sie (die Kerngebiete) Einrichtungen voraussetzen, die zentrale Bedeutung für das gesamte Gemeindegebiet oder für eine bestimmte Region haben. Damit stimmt überein, dass eine einzelne Gemeinde auch mehrere Kerngebiete aufweisen kann." Kerngebiete sind somit keineswegs an zentrale Orte gebunden. Bei Gemeinden mit mehreren Einwohner-schwerpunkten, wie dies auf die Gemeinde Hohe Börde zutrifft, kommen auch mehrere Kerngebiete in Frage. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass der dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 28.05.2009 BVerG 4 CN 2.08 zu Grunde liegende Ort Wustrow ebenfalls kein zentraler Ort ist. Trotzdem hat das Bundesverwaltungsgericht die Zulässigkeit von Kerngebieten festgestellt. - Das Abwägungsergebnis wird dem Landesverwaltungsamt nach Beschluss des Gemeinderates mitgeteilt.
--	--

Anregungen und Hinweise Landkreis Börde	Stellungnahme der Gemeinde
<ul style="list-style-type: none"> - Kreisplanung / Raumordnung: Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) vom 11.03.2011 (GVBl LSA Nr.6/2011, S.160) und die konkreten Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Regionalen Entwicklungsplan (REP MD) der Planungsregion Magdeburg (beschlossen am 17.05.2006, genehmigt am 29.05.2006 und bekannt gemacht am 30.06.2006 (außer Teilplan Wind, der durch Urteil des BVerwG 2016 außer Kraft gesetzt wurde)) festgestellt. Der Regionale Entwicklungsplan (REP MD) der Planungsregion Magdeburg befindet sich zurzeit in Neuaufstellung. Die Ziele der Raumordnung sind bei raumbedeutsamen Planungen zu beachten. Gemäß §13 Abs.1 Satz 2 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA S.170), geändert durch Gesetz zur Änderung des Landesentwicklungsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 30.10.2017 (GVBl. LSA S.203) ist der Antragsteller verpflichtet, der obersten Landesentwicklungsbehörde (Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, Referat 24), die raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mitzuteilen und die erforderlichen Auskünfte zu geben. Die Feststellung der Vereinbarkeit der oben genannten Planung/ Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung erfolgt dann durch die gemäß §2 Abs.2 Nr.10 LEntwG 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. Die oberste Landesentwicklungsbehörde und die Regionale Planungsgemeinschaft wurden im Aufstellungsverfahren beteiligt.

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr.21-14 "Neues Ortszentrum Niederndodeleben" Bahnhofstraße / Hohendodeleber Straße - Gemeinde Hohe Börde

<p>LSA zuständige oberste Landesentwicklungsbehörde nach §13 Abs.2 LEntwG LSA. Zur Beachtung der in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung ist die Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg einzuholen.</p> <p>– Begründung: Im Bebauungsplan sind urbane Gebiete und Kerngebiete festgesetzt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 3,71ha. Im Kerngebiet ist ein Einkaufsmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² vorgesehen, welches einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb darstellt.</p> <p>– Die Oberste Landesentwicklungsbehörde stellt in seiner landesplanerischen Stellungnahme vom 04.02.2021 fest, dass es sich um ein raumbedeutsames Vorhaben handelt, welches nicht mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist. In ihr wird auf Grundlage der Feststellung des Landesverwaltungsamtes: "Für die Ansiedlung ausschließlich eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes ist das "Sondergebiet" die geeignetere Festsetzung." ausgeführt, dass für Niederndodeleben keine zentralörtliche Funktion festgelegt wurde, welche die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandelsbetrieb erlaubt. "Auch wenn insbesondere die Ziele Z46, Z48 und Z52 LEP-LSA 2010 nach ihrem Wortlaut nur die Ausweisung der dort näher bezeichneten Sondergebiete erfassen, sind die Zielvorgaben ebenso bei der Prüfung des in Rede stehenden Bauleitplanes, welcher Festsetzungen zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben außerhalb solcher Sondergebiete enthält, beachtlich. (...) Die Ortschaft Niederndodeleben der Gemeinde Hohe Börde ist kein Zentraler Ort der oberen oder mittleren Stufe i.S.d. LEP-LSA 2010, also weder ein Oberzentrum (Z33) noch ein Mittelzentrum (Z34), so dass die raumbedeutsame Planung des Bebauungsplanes Nr.21-14 "Neues Ortszentrum Niederndodeleben" am Standort Bahnhofstraße/ Hohendodeleber Straße zur Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs i.S.d. §11 Abs.3 Satz 1 Nr.2 BauNVO gegen Z46 verstößt. Die raumbedeutsame Planung zu Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes ist auch nicht ausnahmsweise nach Z52 zulässig, da die Ortschaft Niederndodeleben weder unmittelbar durch Z38 des LEP-LSA 2010 noch gemäß Z39 des LEP-LSA 2010 durch den Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Magdeburg als Grundzentrum festgelegt worden ist."</p> <p>– Bauleitplanung: Die Stellungnahme vom 19.01.2021</p>	<p>– Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis.</p> <p>– Die Auffassung der obersten Landesentwicklungsbehörde wird seitens der Gemeinde nicht geteilt. Hierzu wird nachfolgend Stellung bezogen.</p> <p>Gemäß §11 Abs.3 Satz 1 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe in für sie festgesetzten Sondergebieten und in Kerngebieten zulässig. In Kenntnis des Bestehens dieser gesetzlich geregelten Zulässigkeiten auch in Kerngebieten hat sich der Plangeber des Landesentwicklungsplanes 2010 dafür entschieden, ausschließlich die Zulässigkeit in Sondergebieten nach dem zentralörtlichen System einzuschränken, sonst hätte er nicht ausdrücklich die Art der baulichen Nutzung Sondergebiet festgesetzt, sondern dies dezidiert auch auf Kerngebiete, in denen diese allgemeine Zulässigkeit gegeben ist, ausgeweitet. Der Landesentwicklungsplan 2010 führt zur Begründung der Ziele 46-52 an, dass die Entstehung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben überwiegend am Rand von Gemeinden die erwünschte Entwicklung der zentralen Orte gefährde. Sondergebiete sind in der Regel in peripheren Lagen der Orte angeordnet und verfügen über einen überörtlichen Einzugsbereich. Diese Festlegungen sind für Kerngebiete, die die zentralen Einrichtungen der Orte in zentralen Lagen der Ortschaften umfassen, nicht einschlägig. Im Urteil des OVG Sachsen-Anhalt vom 22.01.2020 2L 39/18 hat sich das OVG mit der Frage der Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe in Kerngebieten nicht befasst, da die vorliegende Situation die Ansiedlung an einem peripheren Standort im Gewerbegebiet beinhaltete. Im Rahmen der Änderungsverordnungen 1977 und 1986 zur Aufnahme des § 11 Abs. 3 BauNVO hat sich der Bundestag in mehreren Drucksachen ausführlich mit den Gründen der Ausnahme von Kerngebieten aus den Beschränkungen des §11 Abs.3 BauNVO auseinandergesetzt. Grundsätzlich ging es ihm darum, die in den örtlichen Randlagen außerhalb der Ortszentren anzusiedelnden großflächigen Einzelhandelsbetriebe zu beschränken, da von ihnen schädliche Auswirkungen auf die örtlichen Versorgungskerne und die Nahversorgung ausgehen. Die Kerngebiete in den Ortskernen sollten durch die Freistellung von den Beschränkungen des §11 Abs.3 BauNVO ausgenommen werden, da sie die Ziele einer verbrauchernahen Versorgung umsetzen. Dies bildet auch die Grundlage der Festlegungen des Landesentwicklungsplanes 2010, der ebenso anführt, dass die Entstehung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben überwiegend am Rand von Gemeinden die erwünschte Entwicklung der zentralen Orte gefährde. Soweit sich Ziele der Raumordnung auf Sondergebiete für Einkaufszentren und sonstige großflächige Einzelhandelsbetriebe beziehen, gilt das Konzentrationsgebot nicht für Einzelhandelsbetriebe in Kerngebieten.</p> <p>– Die Bedenken werden nicht geteilt. Söfker führt hierzu</p>
--	--

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr.21-14 "Neues Ortszentrum
Niederndodeleben" Bahnhofstraße / Hohendodeleber Straße - Gemeinde Hohe Börde

<p>behält grundlegend Ihre Gültigkeit. Gemäß §1 Abs.3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Seitens der Kreisplanung bestanden gegen die Ausweisung eines urbanen Gebietes und eines Kerngebietes, in der frühzeitigen Beteiligung, erhebliche Bedenken, da Niederndodeleben nicht als Grundzentrum ausgewiesen ist und somit grundsätzlich keine zentralörtlichen Funktionen übernimmt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - In den Abwägungsunterlagen wurde dargestellt, dass die Ausweisung eines Mischgebietes anstelle eines urbanen Gebietes nicht sinnvoll wäre, da am Standort keine gleichwertige Mischung aus Wohnen und Gewerbe erreicht werden kann. Eine Ausweisung als Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel" für das Kerngebiet wäre ebenfalls nicht zielführend, da die Planung nicht nur auf die Zulässigkeit eines Einzelhandelsbetriebes abgestellt ist, sondern die Schaffung eines Ortszentrums mit einer Nutzungsmischung aus zentralen Einrichtungen zur Folge hat. Das Ortszentrum dient dabei nur dem Eigenbedarf von Niederndodeleben und wurde dementsprechend beschränkt. In diesem Bereich ist die Schaffung eines Multigebäudes geplant, welches neben dem Einzelhandelsgeschäft auch noch Ärzte und die Verwaltung von Agro Bördegrün beherbergt. Die veranlasste Einzelhandelsuntersuchung weist den Ort als ausreichend für den geplanten Markt aus. Seitens der Gemeinde wird daher bei dem Markt von einer verbrauchernahen Grundversorgung (Eigenversorgung) ausgegangen. Die Gemeinde sieht die Bruttogeschossfläche von 13.442m² für die Entwicklung einer kerngebietstypischen Bebauung und Nutzung als ausreichend an. - Seitens der Kreisplanung bestehen allerdings gegen die Ausweisung eines Kerngebietes weiterhin Bedenken, da der Gesetzgeber die Ausweisung eines Kerngebietes in einen anderen städtebaulichen Kontext verortet. Allerdings hat auch die Rechtsprechung bereits die Zulässigkeit von Kerngebieten in kleineren Orten bestätigt. Daher wird abschließend auf die Planungshoheit der Gemeinde verwiesen. - Es werden folgende Hinweise gegeben: In den textlichen Festsetzungen zum urbanen Gebiet wird unter §1(1) die ausnahmsweise Zulässigkeit von Büro- und Verwaltungsnutzungen in Obergeschossen benannt, wenn sie zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits vorhanden waren. Dieses wurde mit 1 gekennzeichnet. Diese Darstellung sollte sich auch in der Planzeichenerklärung wiederfinden. - Gemäß den textlichen Festsetzungen §1(4) sind im gesamten Plangebiet Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgenommen. In der Begründung Pkt.3.1 (Seite 13) wird allerdings nur erörtert, dass Vergnügungsstätten ausgeschlossen seien. In der Begründung ist die Tankstelle als ausgeschlossene Nutzung im urbanen Gebiet ebenfalls zu erwähnen. - Zu der Baufläche im Norden ist keine Zuwegung geplant. Es wäre zu kennzeichnen, wie diese Fläche erschlossen wird. Ist hier eine Zuwegung von der Bahnhofstraße geplant, sollte dies auch im Plan 	<p>in Ernst/Zinkahn/ Bielenberg, BauNVO Kommentar Rn10 zu §7 aus: "Auch kann nicht verlangt werden, dass sie (die Kerngebiete) Einrichtungen voraussetzen, die zentrale Bedeutung für das gesamte Gemeindegebiet oder für eine bestimmte Region haben. Damit stimmt überein, dass eine einzelne Gemeinde auch mehrere Kerngebiete aufweisen kann." Kerngebiete sind somit keineswegs an zentrale Orte gebunden. Bei Gemeinden mit mehreren Einwohner-schwerpunkten, wie dies auf die Gemeinde Hohe Börde zutrifft, kommen auch mehrere Kerngebiete in Frage. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass der dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 28.05.2009 BVerG 4 CN 2.08 zu Grunde liegende Ort Wustrow ebenfalls kein zentraler Ort ist. Trotzdem hat das Bundesverwaltungs-gericht die Zulässigkeit von Kerngebieten in Wustrow festgestellt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dies ist zutreffend und die Auffassung der Gemeinde hierzu hat sich nicht geändert. - Der Sachverhalt wurde vorstehend bereits behandelt. Weiterhin wird darauf verwiesen, dass auch der nicht zentrale Ort Barleben über ein mit Zustimmung des Landkreises ausgewiesenes Kerngebiet am Breiteweg verfügt. Gründe warum dies im Fall von Niederndodeleben abweichend beurteilt wird, hat der Landkreis nicht angeführt. - Die Bezeichnung wurde in der Planzeichenerklärung ergänzt. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. Die Aussagen zum Ausschluss von Tankstellen wurden ergänzt. - Die Baufläche im Norden grenzt an die öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Rodensleber Straße innerhalb der Ortsdurchfahrt an. Es besteht damit die Möglichkeit eines unmittelbaren Anschlusses an die
---	---

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr.21-14 "Neues Ortszentrum
Niederndodeleben" Bahnhofstraße / Hohendodeleber Straße - Gemeinde Hohe Börde

<p>verdeutlicht werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Stichstraße zum Bereich MU2 sollte in einem Wendehammer enden. - Bauordnung / vorbeugender Brandschutz: Nach Prüfung der Unterlagen bestehen aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes gegen das Vorhaben keine Einwände/ Bedenken. Maßnahmen des baulichen Brandschutzes wurden nicht geprüft. - Recht, Ordnung und Kommunalaufsicht / Gefahrenabwehr: Die Thematik Kampfmittel wurde ausreichend beachtet, es sind keine Änderungen oder Ergänzungen notwendig. - Natur und Umwelt / Abfallüberwachung: Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht steht dem geänderten Entwurf zum Bebauungsplan Nr.21-14 "Neues Ortszentrum Niederndodeleben" nichts entgegen. Werden im Plangebiet Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Natur- und Umweltamt des Landkreises Börde anzuzeigen. - Immissionsschutz: Keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken. - Naturschutz und Forsten / Naturschutz: Von dem Bebauungsplan sind fast ausschließlich bereits bebaute Flächen betroffen, so dass die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nur in den wenigen bisher nicht bebauten Teilflächen betroffen sein könnten. - In diesen derzeit als Grünflächen entlang der Bahnhofstraße genutzten Teilflächen sind die Belange des Artenschutzes während der weiteren Planung und während der Umsetzung des Planes zu beachten (§39 BNatSchG). 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. - Wasserwirtschaft / Abwasser: Abwasserbeseitigungspflichtig für die Einheitsgemeinde Hohe Börde OT Niederndodeleben ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das auf dem Grundstück anfallende Abwasser ist durch den Verfügungsberechtigten für das Grundstück dem Abwasserbeseitigungspflichtigen zu überlassen. Das Schmutzwasser (soziales und sanitäres Abwasser) ist grundsätzlich getrennt vom Niederschlagswasser abzuführen. Der zentrale Schmutzwasseranschluss ist über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation des WWAZ vorzunehmen. Die Erschließung ist mit dem WWAZ abzuklären. Einleitungsbedingungen werden durch den WWAZ festgelegt (auch in Bezug auf Vorbehandlungsanlagen). Für die Einleitung von Abwasser in öffentliche Abwasseranlagen (Indirekteinleitung) ist eine Genehmigung (§58 Abs.1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der unteren Wasserbehörde erforderlich, wenn an das Abwasser in der Abwasserverordnung Anforderungen für den Ort des Anfalls des Abwassers oder seiner Vermischung festgelegt sind oder wenn für das Abwasser in den nach §7 der Abwasserverordnung fortgeltenden Vorschriften Anforderungen nach dem Stand der Technik gestellt werden. 	<p>öffentliche Straße. Dies wird in der Begründung ergänzt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Straße weist eine Länge von weniger als 50 Meter auf. Sie muss durch die Müllabfuhr nicht befahren werden. Ein Wendehammer ist nicht erforderlich. Pkw's können auf den Privatgrundstücken wenden. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. - Die nebenstehenden Sachverhalte sind in § 39 BNatSchG geregelt und zu beachten. Sie wurden als Hinweis in die Begründung aufgenommen. - Die Hinweise betreffen die Durchführung der Erschließung. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes bedürfen sie keiner weiteren Behandlung.
---	--

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr.21-14 "Neues Ortszentrum
Niederndodeleben" Bahnhofstraße / Hohendodeleber Straße - Gemeinde Hohe Börde

<ul style="list-style-type: none"> - Niederschlagswasser: Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll in die Regenwasserkanalisation der Ortslage eingeleitet werden. Dieses ist mit den Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband abzustimmen und vertraglich zu vereinbaren. Generell ist im Vorfeld zu prüfen, ob diese zusätzliche hydraulische Belastung durch den Kanal aufgenommen werden kann und die wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitstelle in die Vorflut dieses miterfasst. Ist dieses nicht der Fall, so ist im Plangebiet eine Regenwasserrückhaltung/ Drosselung zu errichten, um das Kanalnetz nicht zu überlasten und/ oder ist die Veränderung des Wasserrechtes durch den WWAZ bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Eine Regenwasserrückhaltung sollte im Bebauungsplan zeichnerisch mit dargestellt werden, um auch die Nutzung der geplanten Fläche hierfür zu sichern. - Das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept der Ortslage ist entsprechend der erfolgten Planung dann anzupassen. - Trinkwasser / Grundwasser: Aus Sicht des Gewässerschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Planung. - Auflage: Das Plangebiet ist aus dem öffentlichen Netz mit Trinkwasser zu versorgen. - Hinweise: Wenn im Plangebiet Erdwärme mittels Tiefensonden, horizontalen Kollektoren, Spiralkollektoren, o.ä. gewonnen werden soll, sind die notwendigen Bohrungen bzw. der Erdaufschluss unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß §49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen. Die Anzeige hat vorzugsweise über das Geothermie-Portal des Landesamtes für Geologie und Bergwesen zu erfolgen. Im Geothermie-Portal können auch weiterführende Informationen zum konkreten Standort und zur Qualitätssicherung bei Bau und Betrieb von Erdwärmeanlagen abgerufen werden. Wenn im Plangebiet Brunnen (z.B. zur Gartenbewässerung) errichtet werden sollen, ist die notwendige Bohrung unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß §49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen. Wenn im Rahmen der Baumaßnahmen bauzeitliche Grundwasserabsenkungen notwendig werden (z.B. für Fundamentbau) sind diese unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß §8-10 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde zu beantragen. - Wasserbau: Aus wasserbaulicher Sicht bestehen gegen den geänderten Entwurf zum Bebauungsplan Nr.21-14 "Neues Ortszentrum Niederndodeleben" keine Bedenken. Das Vorhabengebiet befindet sich nicht im Überschwemmungsgebiet. Oberflächengewässer und Trinkwasserschutzgebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen. - Straßenverkehr: Die Prüfung der Unterlagen ergab folgende Bedenken und Hinweise: Die innere Erschließung des neuen Ortszentrums Niederndodeleben ist weiterhin über privatrechtliche Zuwegungen geplant. Dies wird seitens des Straßenverkehrsamtes weiterhin sehr kritisch betrachtet. Im Sinne des Straßenrechts sind Privatstraßen nicht straßenrechtlich öffentlich. Die Rechtsverhältnisse bestimmen sich nicht nach den Straßengesetzen, sondern nach bürgerlichem Recht 	<ul style="list-style-type: none"> - Dies erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung. Eine geordnete Niederschlagswasserbeseitigung ist möglich. Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass das Gelände im Bestand weitgehend versiegelt ist und der Versiegelungsgrad bei der Dimensionierung der Niederschlagswasserkanalisation berücksichtigt wurde. Eine Niederschlagswasserrückhaltung ist im Gebiet lediglich durch Staukanäle möglich. Ziel der Gemeinde ist die Schaffung eines Ortszentrums. Das Gebiet eignet sich daher nicht zur Anordnung offener Niederschlagswasserrückhaltungen. - Das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept berücksichtigt die derzeit vorhandene Situation des überwiegend versiegelten Grundstücks. Diese Situation wird sich nicht wesentlich ändern. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. - Dies ist vorgesehen. - Die Sachverhalte betreffen Einzelvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Im Bebauungsplanverfahren bedürfen sie keiner Behandlung. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. - Das Plangebiet befindet sich in einheitlichem Besitz. Es ist keine Parzellierung vorgesehen, so dass es sich auch zukünftig um ein Grundstück handelt, das an die öffentliche Erschließung an der Bahnhofstraße und der Hohendodeleber Straße angebunden ist, so dass eine öffentliche Erschließung gegeben ist. Die innere Aufschließung des Gebietes in einheitlichem Besitz ist Aufgabe des Eigentümers. Inwieweit er dabei öffentlichen Verkehr zulässt und die Verlegung von Leitungen erlaubt, obliegt seiner Entscheidung.
--	---

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr.21-14 "Neues Ortszentrum
Niederndodeleben" Bahnhofstraße / Hohendodeleber Straße - Gemeinde Hohe Börde

<p>(BGB). Es gibt keinen Gemeingebrauch und keine Straßenbaulast. Die Anordnung von Verkehrszeichen bzw. die Geltung der StVO kann mit der Gemeinde vereinbart werden, soweit öffentlicher Verkehr stattfinden soll. Die Verkehrssicherungspflichten (z.B. Reinigung, Winterdienst usw.) unterliegen der Verantwortung der Eigentümer der Flächen. Nachträgliche Verlegungen/ Reparaturen usw. von Versorgungsleitungen sind mit den Eigentümern abzusprechen. Straßenschäden sind ebenfalls von den Eigentümern zu beseitigen und sämtliche Kosten, wie z.B. Straßenbeleuchtung werden auf die Eigentümer umgelegt. Die Bereitstellung und Erhaltung von Straßen für den öffentlichen Verkehr sind öffentliche Aufgaben. Deshalb gehören öffentliche Straßen in öffentlicher Hand (hier Gemeindestraße) mit einer entsprechenden Widmung. Damit unterliegen sie dem Straßen- und Wegerecht und dürfen von der Allgemeinheit benutzt werden. Zu bedenken ist des Weiteren, dass die Eigentümer gegebenenfalls die Nutzung des Privatweges eingeschränkt haben möchten, beispielsweise könnte mit "Privatweg: Durchgang verboten" das Recht auf öffentliche Nutzung eingeschränkt werden. Die Durchsetzung dieses Rechts könnten die Eigentümer mit rechtlichen Mitteln durchsetzen wollen. Daher ist es ratsam hier auch die innerörtlichen Erschließungsstraßen öffentlich zu widmen und im Eigentum der Gemeinde zu belassen.</p> <ul style="list-style-type: none">- Eigenbetrieb Straßenbau- und Unterhaltung: In der Planzeichnung des geänderten Entwurfes vom Februar 2021 ist eine zusätzliche Zufahrt auf die Hohendodelebener Straße eingetragen. Diese befindet sich aber nicht direkt an der vorhandenen Anbindung des bestehenden Marktes. Zum Anbindungsbereich dieser zweiten Zufahrt an der Hohendodelebener Straße wurde keine Aussage in der Begründung des Bebauungsplanes getroffen. Dazu bedarf es weiterer Informationen. Zwei Zufahrten in diesem Bereich werden entsprechend der verkehrstechnischen Sicherheit nicht gestattet. In der weiteren Planung sind hier konkrete Maßnahmen einzuarbeiten. Die Stellungnahme vom 23.10.20 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes behält weiterhin ihre Gültigkeit.- Die Kreisstraße K 1163 in der Ortsdurchfahrt des OT Niederndodeleben grenzt an das Plangebiet, eine Berührung der Belange des Eigenbetriebes als Baulastträger der Kreisstraßen ist im Bereich der Kreisstraße gegeben. Der Landkreis Börde, Eigenbetrieb Straßenbau und -unterhaltung als Straßenbaulastträger für Kreisstraßen ist für bauliche Anlagen an Kreisstraßen nach §24 StrG LSA zustimmungspflichtig. Aus straßenrechtlicher Sicht gibt es für das geplante Baugelände hinsichtlich der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs keine Bedenken- Wie im Punkt 3.4 Straßenverkehrsflächen des Bebauungsplanes erläutert, wird das Plangebiet an das öffentliche Straßennetz K1163 über die Bahnhofstraße und die Hohendodelebener Straße erschlossen. Im Bestand befindet sich jeweils eine ausgebaute Zufahrt mit abgesenktem Bord. An der Südseite der Bahnhofstraße ist ein neuer Fußweg geplant. Im östlichen Bereich befindet sich bereits ein ca.50m langer Gehweg, der ca. 8m von der Fahrbahnkante entfernt ist. Auf Grund der Kurvenlage und dem intensiveren landwirtschaftlichen Verkehr entsteht hier ein höheres Gefahrenpotential für Fußgänger, wenn dieser direkt an die Fahrbahn verlegt wird. Es sollte	<p>Grundstücke Dritter werden über diese privaten Erschließungswege nicht erschlossen. Eine Einschränkung der Nutzung für die Allgemeinheit ist daher städtebaulich unproblematisch.</p> <ul style="list-style-type: none">- Ein Anbindepunkt an die Hohendodeleber Straße ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Dieser wäre durch das Planzeichen 6.4. der Planzeichenverordnung festzusetzen. Die Eintragung des Pfeiles bedeutet lediglich, dass zwischen der öffentlichen Verkehrsanlage der Hohendodelebener Straße und der Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist, eine Verbindung herzustellen ist, wie dies in § 3 der textlichen Festsetzungen festgesetzt ist. Die Begründung stellt in Punkt 3.5. klar, dass eine Führung der Anbindung nicht festgesetzt ist.- Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis.- Die Fläche für den Gehweg wurde in einer Breite von 4 Metern festgesetzt. Dies beinhaltet einen Grünstreifen zwischen der Straße und dem Gehweg, so dass eine Gefährdung von Fußgängern nicht erkannt wird.
--	--

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr.21-14 "Neues Ortszentrum
Niederndodeleben" Bahnhofstraße / Hohendodeleber Straße - Gemeinde Hohe Börde

<p>darüber nachgedacht werden, die Gehwegflächen an der Grundstücksgrenze weiterzuführen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Alle die Kreisstraße betreffenden Belange sind mit dem Eigenbetrieb abzustimmen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis.
--	---

Anregungen und Hinweise Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr	Stellungnahme der Gemeinde
<ul style="list-style-type: none"> - Mit der Planung beabsichtigt die Gemeinde Hohe Börde die Entwicklung eines neuen Ortszentrums in der Ortschaft Niederndodeleben. Geplant ist die Festsetzung eines urbanen Gebietes (ca. 2,53ha) und eines Kerngebietes (ca. 0,73ha). Innerhalb des urbanen Gebietes sollen Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen, für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Wohnnutzungen zulässig sein. Im Kerngebiet sollen Einzelhandelsbetriebe nur bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 1.200m² in den Erdgeschoss zulässig sein. Der Anteil der Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Kosmetik, Getränke, Drogerieartikel und Parfümerie am Gesamtsortiment von Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche über 200m² muss mindestens 80 Prozent von Hundert betragen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt ca. 3,71ha und umfasst die Flächen der ehemaligen Zuckerfabrik Niederndodeleben, die durch die AGRO Bördegrün GmbH&Co. nachgenutzt wird. Aufgrund der geplanten Verlagerung der AGRO Bördegrün GmbH soll diese Fläche nun einer neuen Nutzung zugeführt werden. Das Plangebiet befindet sich am Südrand des historischen Ortskerns von Niederndodeleben unmittelbar am Bahnhof. Mit Schreiben vom 16.12.2021 wurden der obersten Landesentwicklungsbehörde die Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr.21-14 "Neues Ortszentrum Niederndodeleben" Bahnhofstraße/ Hohendodeleber Straße mit Stand November 2020 übersandt. Bereits zum Vorentwurfsstand August 2020 erfolgte eine Beteiligung der obersten Landesentwicklungsbehörde mit Schreiben vom 28.09.2020. Mit Schreiben vom 06.11.2020 wurde der Gemeinde mitgeteilt, dass es sich bei der Planung um eine raumbedeutsame Planung handelt, die gemäß §13 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) der landesplanerischen Abstimmung in Form einer landesplanerischen Stellungnahme bedarf. Eine landesplanerische Stellungnahme wurde aber zu diesem Zeitpunkt noch nicht erarbeitet, da der Landkreis Börde in seiner Stellungnahme vom 02.11.2020 aus Sicht des Planungsrechts erhebliche Bedenken zur Festsetzung eines Kerngebietes mit dem Ziel der Errichtung von Einzelhandelsbetrieben bis zu einer Verkaufsfläche von max. 1.200m² im Ortsteil Niederndodeleben geäußert hat. - Der Landkreis bezweifelt in seiner Stellungnahme, dass sich hier aufgrund der konkreten städtebaulichen Situation eine kerngebietstypische Bebauung und Nutzung entwickeln kann. Zu der nun vorliegenden Planung liegt eine Stellungnahme des Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Ref.305 vom 26.02.2021 vor, dass Kerngebiete durch zentrale Einrichtungen mit entsprechend großem Einzugsbereich geprägt sind. Die Festsetzung eines Kerngebietes ist vertretbar, wenn sich das Zentrum entsprechend der vielfältigen Nutzungen und einer großen Bandbreite im Sinne des §7 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. Die nebenstehenden Sachverhalte wurden korrekt wiedergegeben. - Diese Stellungnahme wurde im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes teilweise berücksichtigt. Insbesondere wurde der Umfang zulässiger Wohnnutzungen zurückgenommen und das Kerngebiet vergrößert. Weiterhin festzustellen, dass auch die Stellplatzanlage funktionell zum Kerngebiet gehört, dass hierdurch eine Gesamtgröße von ca. 1,23 Hektar aufweist. Unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes wurde klargestellt, dass unter Berücksichtigung der Ortsgröße und des Umfangs zentraler Einrichtungen in Niederndodeleben das

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr.21-14 "Neues Ortszentrum
Niederndodeleben" Bahnhofstraße / Hohendodeleber Straße - Gemeinde Hohe Börde

<p>Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickeln kann. Für die Ansiedlung ausschließlich eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes ist das "Sondergebiet" die geeignetere Festsetzung. Auf Grundlage dieser Aussage ergeht folgende landesplanerische Stellungnahme.</p> <ul style="list-style-type: none">- Landesplanerische Feststellung: Die raumbedeutsame Planung des Bebauungsplanes Nr.21-14 "Neues Ortszentrum Niederndodeleben" Bahnhofsstraße/ Hohendodeleber Straße mit Stand November 2020 ist mit den Erfordernissen der Raumordnung nicht vereinbar.- Begründung der Raumbedeutsamkeit: Gemäß § 3 Abs.1 Nr.6 Raumordnungsgesetz (ROG) sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel. Der Bebauungsplan Nr.21-14 "Neues Ortszentrum Niederndodeleben" ist aufgrund der geplanten Festsetzungen und den damit verbundenen Auswirkungen auf planerisch gesicherte Raumfunktionen raumbedeutsam im Sinne von raumbeeinflussend und raumbanspruchend.- Begründung der landesplanerischen Feststellung: Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das Land Sachsen-Anhalt sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt 2010 (LEP-LSA 2010) festgelegt und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg) konkretisiert und ergänzt. Die Verordnung über den LEP-LSA 2010 wurde am 11.03.2011 im Gesetzes- und Verordnungsblatt für das Land Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr.6/2011, S.160) verkündet und trat am Tag nach der Verkündung in Kraft. In dieser Verordnung ist unter §2 Satz 1 geregelt, dass die Regionalen Entwicklungspläne für Planungsregionen fortgelten, soweit sie den in dieser Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen. Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg (RPG) hat als Träger der Regionalplanung den REP Magdeburg aufgestellt. Dieser Plan ist seit seiner Bekanntmachung rechtswirksam. Ausgenommen sind die Festlegungen zur Windenergienutzung, die aufgrund des Beschlusses des Bundesverwaltungsgerichtes vom 10.03.2016 (BVerwG 4B7.16/OVG 2 L1/13) nicht mehr anzuwenden sind. Die RPG stellt zurzeit einen neuen REP Magdeburg auf. Der REP-Entwurf enthält in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die gemäß §3 Abs.1 Nr.4 i.V.m. §4 Abs.1 Satz 1 Nr.1 ROG als "sonstige Erfordernisse der Raumordnung" in den Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind. Die Geschäftsstelle der RPG ist in Bezug auf die in Aufstellung befindlichen Ziele der regionalen Entwicklungsplanung zu beteiligen.	<p>Gebiet in der Lage ist, die Funktionen eines Kerngebietes wahrzunehmen. Das vom Landesverwaltungsamt herangezogene Urteil des OVG Schleswig vom 24.09.1998 1K 15/96 bezog sich auf ein Kerngebiet in der Stadt Kiel, an dessen Größe und Funktionsvielfalt andere Anforderungen zu stellen sind als in Niederndodeleben. Im Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 28.05.2009 4 CN 2.08 wurde korrigierend festgestellt, dass zentrale Einrichtungen stets in Bezug zur Ortsgröße zu stellen sind. Das hierbei für die Gemeinde Wustrow angeführte Gebiet, das gemäß der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes als Kerngebiet festgesetzt werden kann, ist nicht größer als das vorliegende Gebiet. Die diesbezüglichen Bedenken konnten daher entkräftet werden.</p> <ul style="list-style-type: none">- Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. Die landesplanerische Feststellung ist gemäß §3 Abs.4 Nr.4 ROG ein sonstiges Erfordernis der Raumordnung, das gemäß §4 Abs.1 Satz 1 ROG in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen einzustellen ist. Dies erfolgt nachstehend.- Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. Die Feststellung der Raumbedeutsamkeit ist gemäß §13 Abs.2 LEntwG durch die oberste Landesentwicklungsbehörde vorzunehmen.- Nebenstehend werden die nach der Einschätzung der obersten Landesentwicklungsbehörde maßgeblichen rechtlichen Grundlagen angeführt. Die Rechtsauffassung der Wirksamkeit des Regionalen Entwicklungsplanes 2006 wird nicht von allen für die Landesplanung maßgeblichen Stellen geteilt. Dies ist jedoch für die nachstehende Beurteilung unmaßgeblich. Die Geschäftsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft wurde im Aufstellungsverfahren beteiligt.
--	--

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr.21-14 "Neues Ortszentrum Niederndodeleben" Bahnhofstraße / Hohendodeleber Straße - Gemeinde Hohe Börde

- | | |
|--|--|
| <p>- Die landesplanerische Steuerung des Einzelhandels erfolgt durch das "Zentrale-Orte-Prinzip" und wird durch entsprechende Zielfestlegungen im LEP-LSA 2010 (Festlegungen unter Ziffer 2.3, Z46 bis 52) gesichert. Demnach ist die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne von §11 Abs.3 BauNVO an Zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden (LEP-LSA 2010, Ziffer 2.3. Z46). Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Z47 LEP-LSA 2010). Darüber hinaus dürfen die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten, sie sind städtebaulich zu integrieren, dürfen eine verbrauchernahe bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden, sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegennetzen zu erschließen und dürfen keine unverträglichen verkehrlichen Belastungen verursachen (Ziffer 2.3, Z48). Gemäß LEP-LSA 2010, Ziffer 2.3, Z52 ist die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung der Gemeinde oder deren Ortskerne erwarten lassen, neben den Ober- und Mittelzentren auch in Grundzentren unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig. Ausschließlich der Grundversorgung dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst. Voraussetzung ist die Anpassung des grundzentralen Systems durch die Regionale Planungsgemeinschaft an die Kriterien im Landesentwicklungsplan.</p> <p>- Die Gemeinde legt in der Begründung zum Bebauungsplan dar, dass die Ziele Z46,48,49,50 und 52 LEP-LSA 2010 für die vorliegende Planung nicht einschlägig sind, da hier kein Sondergebiet geplant wird. Diese Aussage wird aus Sicht der Raumordnung nicht mitgetragen. So hat die Gemeinde gemäß §1 Abs.4 Baugesetzbuch (BauGB) bei der Aufstellung von Bauleitplänen, diese an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Das Konzentrationsgebot dient der Sicherstellung einer raumstrukturell und -funktionell verträglichen Ansiedlung von Projekten den großflächig Einzelhandel</p> | <p>- Gemäß §11 Abs.3 Satz 1 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe in für sie festgesetzten Sondergebieten und in Kerngebieten zulässig. In Kenntnis des Bestehens dieser gesetzlich geregelten Zulässigkeiten auch in Kerngebieten hat sich der Plangeber des Landesentwicklungsplanes 2010 dafür entschieden, ausschließlich die Zulässigkeit in Sondergebieten nach dem zentralörtlichen System einzuschränken, sonst hätte er nicht ausdrücklich die Art der baulichen Nutzung Sondergebiet festgesetzt, sondern dies dezidiert auch auf Kerngebiete, in denen diese allgemeine Zulässigkeit gegeben ist, ausgeweitet. Es hätte den Plangeber offen gestanden, jedes der Ziele auch so zu formulieren, dass es für alle Gebietstypen gilt, in denen großflächiger Einzelhandel allgemein zulässig ist. Der Landesentwicklungsplan 2010 führt zur Begründung der Ziele 46-52 an, dass die Entstehung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben überwiegend am Rand von Gemeinden die erwünschte Entwicklung der zentralen Orte gefährde. Sondergebiete sind in der Regel in peripheren Lagen der Orte angeordnet und verfügen über einen überörtlichen Einzugsbereich. Diese Festlegungen sind für Kerngebiete, die die zentralen Einrichtungen der Orte in zentralen Lagen der Ortschaften umfassen, nicht einschlägig. Im Urteil des OVG Sachsen-Anhalt vom 22.01.2020 2L 39/18 hat sich das OVG mit der Frage der Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe in Kerngebieten nicht befasst, da die vorliegende Situation die Ansiedlung an einem peripheren Standort im Gewerbegebiet beinhaltet und dieser Sachverhalt daher nicht entscheidungserheblich war. Im Rahmen der Änderungsverordnungen 1977 und 1986 zur Aufnahme des §11 Abs.3 BauNVO hat sich der Bundestag in mehreren Drucksachen ausführlich mit den Gründen der Ausnahme von Kerngebieten aus den Beschränkungen des §11 Abs.3 BauNVO auseinandergesetzt. Grundsätzlich ging es ihm darum, die in den örtlichen Randlagen außerhalb der Ortszentren anzusiedelnden großflächigen Einzelhandelsbetriebe zu beschränken, da von ihnen schädliche Auswirkungen auf die örtlichen Versorgungskerne und die Nahversorgung ausgehen. Die Kerngebiete in den Ortskernen sollten durch die Freistellung von den Beschränkungen des §11 Abs.3 BauNVO ausgenommen werden, da sie die Ziele einer verbrauchernahe Versorgung umsetzen. Dies bildet auch die Grundlage der Festlegungen des Landesentwicklungsplanes 2010, der ebenso anführt, dass die Entstehung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben überwiegend am Rand von Gemeinden die erwünschte Entwicklung der zentralen Orte gefährde. Soweit sich Ziele der Raumordnung auf Sondergebiete für Einkaufszentren und sonstige großflächige Einzelhandelsbetriebe beziehen, gilt das Konzentrationsgebot somit nicht für Einzelhandelsbetriebe in Kerngebieten.</p> <p>- Die Ziele der Raumordnung sind abschließend abgewogen. Die Formulierung des Zieles schließt Kerngebiete eindeutig nicht ein. Der Grundsatz der Rechtsklarheit fordert für Ziele der Raumordnung Formulierungen, die dem Verbindlichkeitsgrundsatz gerecht werden. Die Ziele der Raumordnung müssen für die Gemeinden rechteindeutig und gemäß §1 Abs.4 BauGB anwendbar sein. Willkürliche Ausdehnungen des Zielbegriffes auf nicht im Ziel benannte Sachverhalte sind unzulässig. Sie unterliegen keiner Zielbindung und werden daher als sonstiges Erfordernis der Raumordnung gewertet. Es ist klarzustellen,</p> |
|--|--|

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr.21-14 "Neues Ortszentrum Niederndodeleben" Bahnhofstraße / Hohendodeleber Straße - Gemeinde Hohe Börde

<p>betreffend. Als großflächigen Einzelhandel definiert der LEP-LSA 2010 Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des §11 Abs.3 BauNVO. Der Raumordnungsverordnungsgeber hat gemäß dem Wortlaut des Konzentrationsgebotes eindeutig festgestellt, dass die Ausweisung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel im Sinne des §11 Abs.3 der BauNVO an Zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden ist. Nur ausnahmsweise unter den in Z52 näher beschriebenen Voraussetzungen — sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe auch in Grundzentren zulässig sein.</p> <p>– Das Integrationsgebot bezweckt die Herstellung einer räumlich-funktionellen Einheit zwischen dem geplanten Vorhaben mit den zentralen Versorgungsstandorten der zentralen Orte. Gemeint ist hier mitunter die fußläufige Erreichbarkeit des zentralen Versorgungsstandortes ausgehend vom Standort des geplanten Vorhabens, auch im Hinblick auf die verbrauchernahe Grundversorgung des nicht motorisierten Teils der Bevölkerung, sowie die funktionelle Ergänzung des Angebotes des zentralen Versorgungsstandortes durch das geplante Vorhaben. Auch wenn insbesondere die Ziele Z46, Z48 und Z52 LEP-LSA 2010 nach ihrem Wortlaut nur die Ausweisung der dort näher bezeichneten</p>	<p>dass die im Plangebiet zulässigen Einzelhandelsbetriebe ausschließlich der Eigenversorgung der Ortschaft Niederndodeleben mit über 4500 Einwohnern dienen. Im Lebensmittelbereich verfügt die Ortschaft Niederndodeleben gemäß den Berechnungen der CIMA über ein Kaufkraftvolumen von ca. 9,8 Mio. EUR (Seite 15 der Verträglichkeitsuntersuchung), von den bisher durch die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit Lebensmittelsortiment 4,2 Mio. EUR gebunden werden (Seite 17 der Verträglichkeitsuntersuchung). Durch die vorgesehene Verkaufsflächenzunahme des Marktes von 720 auf 1.200 m² rechnet der Gutachter mit einer zusätzlichen Abschöpfung von 1,2 Mio. EUR, so dass 5,4 Mio. EUR oder 55% des Kaufkraftvolumens im Lebensmittelbereich von Niederndodeleben im Ort abgeschöpft werden. Das Vorhaben ist somit ohne Zweifel dem Eigenbedarf zu zuordnen. Es bedarf somit keiner Festsetzung von Sondergebieten, noch gehen vom Plangebiet überörtliche Auswirkungen aus, die sich erheblich auf die Belange der Raumordnung und Landesplanung auswirken. Vielmehr handelt es sich um eine Planung, die der Deckung des Eigenbedarfes im Sinne des Zieles 26 des Landesentwicklungsplanes dient. Die Berechnungen der Kaufkraftabschöpfung im Lebensmittelbereich legen dar, dass das Konzentrationsgebot und das Kongruenzgebot umfassend berücksichtigt werden. Es verbleibt ein Kaufkraftanteil von 45% für Lebensmittel, die in den zentralen Orten gedeckt werden müssen. Die Ziele des Bundesgesetzgebers streben eine verbrauchernahe Versorgung mit Waren der Grundversorgung an. Die durch die oberste Landesentwicklungsbehörde verfolgten Ziele einer Konzentration von großen Grundversorgungseinrichtungen ausschließlich in zentralen Orten widerspricht den grundlegenden städtebaulichen Zielen des §1 Abs.6 Nr.8a BauGB eine verbrauchernahe Versorgung für die Bevölkerung zu gewährleisten. Dies trifft insbesondere dann zu, wenn außerhalb der zentralen Orte Ortschaften der Größe wie Barleben oder Niederndodeleben vorhanden sind, für deren verbrauchernahe Versorgung auch großflächige Einzelhandelsbetriebe der Grundversorgung erforderlich werden. Eine generalisierte Anwendung der Ziele 46, 48, 50 und 52 des Landesentwicklungsplanes 2010 auf alle Gebietstypen, auch auf Kerngebiete, überschreitet maßgeblich die der Landesplanung vom Gesetzgeber zubilligten Eingriffsmöglichkeiten in die gemäß Artikel 28 Abs.2 des Grundgesetzes garantierte gemeindliche Selbstverwaltung, wenn sie nicht ermöglichen, dass bedarfsgerecht die Eigenversorgung der Ortschaften in einer nach heutigen Bedürfnissen zu messenden Qualität erfolgt.</p> <p>– Dass es sich bei dem Standort in Niederndodeleben um einen in die örtliche Struktur integrierten, örtlich zentralen Standort handelt, ist unstrittig. Es ist vorgesehen, im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde diesen Bereich als zentralen Versorgungsbereich der Nahversorgung für Niederndodeleben festzulegen. Söfker in Ernst-Zinkahn-Bielenberg: BauGB Kommentar, Rn.29e zu §5 führt hierzu aus: "Zentrale Versorgungsbereiche können Innenstadtzentren vor allem in Städten mit größerem Einzugsbereich, Nebenzentren in Stadtteilen sowie Grund- und Nahversorgungszentren in Stadt- und Ortsteilen und nichtstädtischen Gemeinden sein." Ebenso ist der Sachverhalt, dass es sich um einen der</p>
--	---

<p>Sondergebiete erfassen, sind die Zielvorgaben ebenso bei der Prüfung des in Rede stehenden Bauleitplanes, welcher Festsetzungen zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben außerhalb solcher Sondergebiete enthält, beachtlich. So heißt es in der Begründung im Abschnitt 2.3. zu den Zielen Z46 bis Z52, dass zentrale Orte traditionell auch die Standorte des großflächigen Einzelhandels sind. Zudem, dass Einzelhandelsgroßprojekte aufgrund ihres Einzugsbereiches an Ober- und Mittelzentren zu binden sind. Sowie, dass die Bündelung von Versorgungseinrichtungen in einer gestuften Zentrenstruktur Ausdruck des planerischen Leitbildes der zentralen Orte ist. Weiterhin lassen sich gesetzessystematische Erwägungen anführen, wonach gemäß Z52 des LEP-LSA 2010 nur ausnahmsweise die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe neben Ober- und Mittelzentren auch in Grundzentren zulässig ist, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und die keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen. Schließlich spricht der Sinn und Zweck des Abschnittes 2.3. des LEP-LSA 2010 einschließlich Begründung für die vorangestellte Auslegung der v.g. Ziele. So zielen die raumordnerischen Vorgaben im LEP-LSA 2010 für Einzelhandelsgroßprojekte auf die Sicherstellung des im Raumordnungsgesetz niedergelegten Systems der zentralen Orte, vgl. §2 Abs.2 Nr.3 ROG, ab.</p> <ul style="list-style-type: none">- Es bezweckt u.a. die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung sowie eine effektive Nutzung und Bündelung der Infrastruktur, vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 15.11.2012 -8S2525709 Rn 34, zitiert nach juris.- Nicht zuletzt spricht jedenfalls für die vorangestellte Auslegung der v.g. Ziele der Umkehrschluss zur Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichtes Sachsen-Anhalt, welche die Zielvorgaben von Z46 und Z52 LEP LSA 2010 auch bei einer Prüfung großflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Sondergebieten/ Kerngebieten im Rahmen des §11 Abs.3 Satz 1 Nr.2 BauNVO berücksichtigt, vgl. Oberverwaltungsgericht Sachsen-Anhalt, Urteil vom	<p>Eigenversorgung des Ortes dienendem Betrieb handelt, nicht ersthaft zu betreten. Die nebenstehende Einschätzung ist unter Berücksichtigung der für die Eigenversorgung von Niederndodeleben zur Verfügung stehenden Kaufkraft und deren Abschöpfung durch die im Ort vorhandenen und geplanten Einrichtungen abwegig. Überörtliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Das lokalörtliche System wird durch die im Ortskern geplante Entwicklung nicht beeinträchtigt. Einzelhandelsgroßprojekte sind in der Regel Vorhaben, die erhebliche überörtliche Auswirkungen haben. Diese sind erheblich vom gewählten Standort abhängig. Eine Gleichsetzung von Vorhaben in zentralen Kernlagen größerer Orte und von Sondergebieten, die in peripheren Lagen zugelassen werden können ist, daher nicht zielführend.</p> <ul style="list-style-type: none">- Diese Ziele der verbrauchernahen Versorgung werden durch das Vorhaben unter Beachtung der Funktion der zentralen Orte umgesetzt. Es sollte für die oberste Landesentwicklungsbehörde erkennbar sein, dass ein lokalörtliches System, in dem 4500 Einwohner einer Ortschaft in das 5 Kilometer entfernte zentrale Grundzentrum fahren sollen, um die die Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs in einer zeitgemäßen Qualität zu decken, den Zielen der verbrauchernahen Versorgung widerspricht, wenn ausreichend Kaufkraft vorhanden ist, dies im eigenen Ort zu realisieren und auch für die Nahversorgung im zentralen Ort ausreichend Kaufkraft vorhanden ist. Eine Ausweitung der Zielbindungen der Ziele 46, 48, 50 und 52 des Landesentwicklungsplanes 2010 ist daher nicht im Sinne des Gesetzgebers. Die im ROG unter § 2 Abs.2 Nr.3 formulierten Grundsätze der Raumordnung fordern die Erreichbarkeits- und Tragfähigkeitskriterien des zentralen Orte Konzeptes flexibel an regionale Anforderungen auszurichten. Der Landesentwicklungsplan und der Regionale Entwicklungsplan werden mit ihren für das gesamte Land geltenden starren Erreichbarkeits- und Größenregelungen dem Erfordernis regionaler Differenzierungen nicht gerecht. Eine verbrauchernahe Versorgung zu sichern bedeutet, in den Räumen, in denen eine höhere Bevölkerungsdichte vorhanden ist, auch eine bessere Erreichbarkeit für die verbrauchernahe Versorgung zu sichern gegenüber dünn besiedelten Bereichen- Bei dem angeführten Urteil wurde darauf abgestellt, dass eine unterstellte atypische Fallgestaltung im urteilsgegenständlichen Fall nicht gegeben war. Dies ist nachvollziehbar bei einem Discountmarkt in einem Gewerbegebiet mit einer Verkaufsfläche von 1.400m², da hier bereits die erforderliche Nahversorgungsfunktion hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit nicht gegeben ist. Dessen Zulässigkeit würde die Festsetzung eines Sondergebietes vor-
---	---

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr.21-14 "Neues Ortszentrum
Niederndodeleben" Bahnhofstraße / Hohendodeleber Straße - Gemeinde Hohe Börde

<p>22.01.2020 -2L39/18-, Seite 20.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bezogen auf den konkreten Einzelfall wurde der Ortschaft Niederndodeleben der Gemeinde Hohe Börde keine zentralörtliche Funktion zugewiesen, so dass die Ausweisung von Kerngebieten und Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht mit den v.g. Zielen der Raumordnung Z46 und Z52 LEP-LSA 2010 vereinbar ist. Die Ortschaft Niederndodeleben der Gemeinde Hohe Börde ist kein zentraler Ort der oberen oder mittleren Stufe i.S.d. LEP-LSA 2010, also weder ein Oberzentrum (Z33) noch ein Mittelzentrum (Z34), so dass die raumbedeutsame Planung des Bebauungsplanes Nr.21-14 "Neues Ortszentrum Niederndodeleben" am Standort Bahnhofstraße/ Hohendodeleber Straße zur Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs i.S.d. §11 Abs.3 Satz 1 Nr.2 BauNVO gegen Z46 verstößt. Die v.g. raumbedeutsame Planung zu Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes ist auch nicht ausnahmsweise nach Z52 zulässig, da die Ortschaft Niederndodeleben weder unmittelbar durch Z38 des LEP-LSA 2010 noch gemäß Z39 des LEP-LSA 2010 durch den Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Magdeburg als Grundzentrum festgelegt worden ist. - Die raumbedeutsame Planung des Bebauungsplanes Nr.21-14 "Neues Ortszentrum Niederndodeleben" am Standort Bahnhofstraße/ Hohendodeleber Straße unterläuft bereits deshalb das vorstehend dargestellte Integrationsgebot, weil der geplante Standort sich in keinem zentralen Ort der mittleren, oberen oder grundzentralen Stufe befindet, mit dessen Innenstadt bzw. Nahversorgungsstandort er eine räumlich-funktionelle Einheit bilden könnte. - Hinweis: In Bezug auf die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung wird auf die Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg verwiesen. - Rechtswirkung: Es wird auf die Bindungswirkungen der Erfordernisse der Raumordnung gemäß §4 ROG verwiesen. - Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt. Über den weiteren Verlauf des Genehmigungsverfahrens bittet die oberste Landesentwicklungsbehörde um Information. - Hinweis zur Datensicherung: Die oberste Landesentwicklungsbehörde führt gemäß §16 LEntwG LSA das Raumordnungskataster (ROK) des Landes Sachsen-Anhalt. Die Erfassung aller in Kraft gesetzten Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen ist Bestandteil des ROK. Es wird gebeten, das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr von der Genehmigung/ Bekanntmachung der Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen durch Übergabe einer Kopie der Bekanntmachung und der in Kraft getretenen Planung einschließlich der Planbegründung in Kenntnis zu setzen. 	<p>aussetzen. Das Urteil hat sich in keiner Weise mit der ebenfalls bestehenden Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in Kerngebieten befasst. Deshalb beachtet dessen Tenor auch diesen Sachverhalt nicht. Dies war für das Vorhaben nicht beurteilungsrelevant.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wie bereits angeführt ist der Regelungsgegenstand der Ziele der Raumordnung Sondergebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe und nicht die Festsetzung von Kerngebieten. Die Funktion eines örtlichen Nahversorgers für den Eigenbedarf der Ortschaft wird nicht überschritten. Zentrale Orte werden nicht beeinträchtigt. - Die im Kerngebiet zulässige Einzelhandelseinrichtung dient nur der örtlichen Nahversorgung im Sinne des Zieles 26 des Landesentwicklungsplanes 2010. Weder im Text des Landesentwicklungsplanes 2010 noch in der Begründung hierzu ist das Wort Integrationsgebot angeführt. Daher kann nur der Wortlaut der entsprechenden Ziele der Raumordnung herangezogen werden, der sich auf die Ausweisung von Sondergebieten nicht aber auf die Festsetzung von Kerngebieten bezieht. - Die Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft wurde in die Abwägung eingestellt. - Die Bindungswirkungen wurden beachtet. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis.
<ul style="list-style-type: none"> - Mit der Planung beabsichtigt die Gemeinde Hohe Börde die Entwicklung eines neuen Ortszentrums in der Ortschaft Niederndodeleben. Geplant ist die 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Stellungnahme vom 04.02.2021 wurde in die Abwägung eingestellt.

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr.21-14 "Neues Ortszentrum
Niederndodeleben" Bahnhofstraße / Hohendodeleber Straße - Gemeinde Hohe Börde

<p>Festsetzung eines urbanen Gebietes (ca. 2,45ha) und eines Kerngebietes (ca. 0,81ha). Innerhalb des urbanen Gebietes sollen Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen, für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Wohnnutzungen zulässig sein. Im Kerngebiet sollen Einzelhandelsbetriebe nur bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 1.200m² in den Erdgeschossen sowie Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses zulässig sein. Der Anteil der Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Kosmetik, Getränke, Drogerieartikel und Parfümerie am Gesamtsortiment von Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche über 200 m² muss mindestens 80 Prozent von Hundert betragen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt ca. 3,71ha und umfasst die Flächen der ehemaligen Zuckerfabrik Niederndodeleben, die durch die AGRO Bördegrün GmbH&Co. nachgenutzt wird. Aufgrund der geplanten Verlagerung der AGRO Bördegrün GmbH soll diese Fläche nun einer neuen Nutzung zugeführt werden. Das Plangebiet befindet sich am Südrand des historischen Ortskerns von Niederndodeleben unmittelbar am Bahnhof. Mit Schreiben vom 03.02.2021 wurden der obersten Landesentwicklungsbehörde die Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr.21-14 "Neues Ortszentrum Niederndodeleben" Bahnhofsstraße/ Hohendodeleber Straße mit Stand Februar 2021 übersandt. Bereits zu dem Entwurf des raumbedeutsamen Bebauungsplanes Nr.21-14 "Neues Ortszentrum Niederndodeleben" Bahnhofsstraße/ Hohendodeleber Straße, Stand November 2020 wurde eine landesplanerische Abstimmung in Form einer landesplanerischen Stellungnahme durchgeführt. Nach Prüfung des Entwurfes wird festgestellt, dass sich an den Zielen und Gründen der Planung gegenüber dem bisher beurteilten Entwurf vom November 2020 nichts Wesentliches geändert hat. Von daher behält die am 04.02.2021 abgegebene landesplanerische Stellungnahme ihre Gültigkeit. Die raumbedeutsame Planung des Bebauungsplanes Nr.21-14 "Neues Ortszentrum Niederndodeleben Bahnhofsstraße/ Hohendodeleber Straße" ist mit den Erfordernissen der Raumordnung nicht vereinbar. Die Gründe, die zu einer Unvereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung führen, bestehen weiterhin.</p>	
---	--

Anregungen und Hinweise Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg	Stellungnahme der Gemeinde
<p>– Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg (RPM) nimmt gemäß §2 Abs.4 in Verbindung mit §21 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 für ihre Mitglieder, zu denen der Landkreis Börde, der Landkreis Jerichower Land, die Landeshauptstadt Magdeburg sowie der Salzlandkreis gehören, die Aufgabe der Regionalplanung wahr. Die Regionalversammlung hat am 29.09.2020 den 2.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht (Beschluss RV07/2020) zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung vom 16.11.2020 bis 18.12.2020 und vom 11.01.2021 bis 05.03.2021 beschlossen. Mit Beginn der öffentlichen Beteiligung gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die als sonstige</p>	<p>– Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis.</p>

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr.21-14 "Neues Ortszentrum
Niederndodeleben" Bahnhofstraße / Hohendodeleber Straße - Gemeinde Hohe Börde

<p>Erfordernisse der Raumordnung gemäß §4 Abs.1,2 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und bei sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind.</p> <ul style="list-style-type: none">- Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg hatte mit Ihrer Stellungnahme vom 05.11.2020 Bedenken zum Bebauungsplan geäußert. Aus der Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt Ref.305 - Bauwesen zum Vorentwurf lassen sich ebenfalls Zweifel entnehmen: "[...], dass sich in Anbetracht der Festsetzung eines Kerngebietes mit einer Gesamtfläche von 7.333m² laut vorliegenden Umweltbericht fraglich ist, ob sich bei einer derart kleinen Fläche bei realistischer Betrachtung eine kerngebietstypische Bebauung und Nutzung entwickeln kann." Ein Kerngebiet in einem nicht zentralen Ort wird jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen. Des Weiteren heißt es noch: "Geht es der Gemeinde Hohe Börde nur um die Ansiedelung von Einzelhandelsnutzungen, die nach §11 Abs.3 Satz 1 BauNVO ausdrücklich im Kerngebiet bzw. Sondergebiet zugewiesen sind stellt sich die Frage, ob anstatt der Kerngebietsausweisung hier eine Sondergebietsausweisung oder eine Einbeziehung in das geplante Urbane Gebiet ausgewählt werden sollte."- Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr hat in seinen landesplanerischen Hinweisen vom 06.11.2020 die Unvereinbarkeit mit dem Ziel 47 des Landesentwicklungsplanes festgestellt.- Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg kommt zu folgender Einschätzung: Die Gemeinde Niederndodeleben ist im 2.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg nicht als zentraler Ort vorgesehen. Gemäß Z24 ist in den übrigen (nicht-zentralen) Orten die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Dabei sind die Versorgungseinrichtungen dieser Orte unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und ihrer Lage im Raum den örtlichen Bedürfnissen anzupassen. Die Verträglichkeit sollte mit einem Einzelhandelsgutachten bewiesen werden. - Aus diesem ist jedoch zu entnehmen, dass eine Prüfung raumordnerischer Effekte des Erweiterungsvorhabens von NP in Niederndodeleben mit dem Auftraggeber der hier vorgelegten Verträglichkeitsanalyse ausdrücklich nicht vereinbart wurden. Somit beschränkt sich die raumordnerische Auswirkungsanalyse auf die nachrichtliche Übernahme von Zielen und Grundsätzen, die in der Begründung des Bebauungsplanes als nicht einschlägig beurteilt werden. Eine Analyse zu den in Aufstellung befindlichen Zielen des 2.Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplanes fehlt.- Ergänzend zu Z14 sind folgende in Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze zu nennen: Z33 Innenstädte und dörfliche Zentren sind als Einzelhandelsstandorte zu erhalten und zu entwickeln.- G51 Auf eine maßvolle Erweiterung bzw. Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ist zu achten. Vor einer Neuinanspruchnahme von unversiegelten Flächen ist eine nachvollziehbare Alternativenprüfung durchzuführen. Vorzugsweise sind	<ul style="list-style-type: none">- Die Bedenken konnten entkräftet werden. Das vom Landesverwaltungsamt herangezogene Urteil des OVG Schleswig vom 24.09.1998 1K 15/96 bezog sich auf ein Kerngebiet im Stadtteil Gaarden der Stadt Kiel, an dessen Größe und Funktionsvielfalt andere Anforderungen zu stellen sind als in Niederndodeleben. Im Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 28.05.2009 4CN 2.08 wurde korrigierend festgestellt, dass zentrale Einrichtungen stets in Bezug zur Ortsgröße zu stellen sind. Das hierbei für die Gemeinde Wustrow angeführte Gebiet, das gemäß der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes als Kerngebiet festgesetzt werden kann, ist nicht größer als das vorliegende Gebiet. Auf die diesbezüglich detaillierteren Ausführungen zum Landesverwaltungsamt wird verwiesen. - Die landesplanerische Stellungnahme ist gemäß §4 Abs.1 Nr.3 ROG ein sonstiges Erfordernis der Raumordnung. Sie wurde in die Abwägung eingestellt. - Das Ziel 24 wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes beachtet. Das Vorhaben dient der Eigenversorgung von Niederndodeleben. Im Lebensmittelbereich verfügt die Ortschaft Niederndodeleben gemäß den Berechnungen der CIMA über ein Kaufkraftvolumen von ca. 9,8 Mio. EUR (Seite 15 der Verträglichkeitsuntersuchung), von den bisher durch die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit Lebensmittelsortiment 4,2 Mio. EUR gebunden werden (Seite 17 der Verträglichkeitsuntersuchung). Durch die vorgesehene Verkaufsflächenzunahme des Marktes von 720 auf 1.200 m² rechnet der Gutachter mit einer zusätzlichen Abschöpfung von 1,2 Mio. EUR, so dass 5,4 Mio. EUR oder 55% des Kaufkraftvolumens von Niederndodeleben im Lebensmittelbereich im Ort abgeschöpft werden. Das Vorhaben ist somit ohne Zweifel dem Eigenbedarf zu zuordnen.- Da sich zentrale Orte nur außerhalb des Kerneinzugsgebietes und des erweiterten Nahbereiches befinden, waren weitere Untersuchungen zu raumordnerischen Auswirkungen nicht erforderlich, da diese nur zu vernachlässigende Streuumsätze betreffen. - Dies wird in der Begründung entsprechend ergänzt. Das Vorhaben entspricht diesem in Aufstellung befindlichen Ziel der Raumordnung. - Dieser Grundsatz wurde beachtet. Dies wird ergänzt.
---	---

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr.21-14 "Neues Ortszentrum
Niederndodeleben" Bahnhofstraße / Hohendodeleber Straße - Gemeinde Hohe Börde

<p>integrierte, bereits versiegelte Standorte und Flächen zu nutzen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - G52 Zur Vermeidung der Entstehung von Brachflächen bzw. von ungenutzten Objekten bei der Nutzungsaufgabe von Einzelhandelseinrichtungen sind Regelungen zur Nachnutzung zwischen den beteiligten Akteuren (Kommune, Betreiber bzw. Grundstückseigentümer) anzustreben. Der Gemeinde sollte bewusst sein, dass ein (längerer) Leerstand in der bisherigen Einzelhandelseinrichtung zu einem Gesamtattraktivitätsverlust führen kann. Zukünftige Nutzungen sollten in die Betrachtung einbezogen werden. - Eine abschließende Beurteilung ist aufgrund der fehlenden Analyse der in Aufstellung befindlichen Ziele des 2.Entwurfes des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg nicht möglich. Da es sich um die 2.Auslegung des REP MD handelt, wird darauf hingewiesen, dass sich im Laufe des Verfahrens Änderungen ergeben können. - Gemäß §14 Abs.2 ROG kann die Maßnahme/Planung befristet untersagt werden, wenn die Verwirklichung der vorgesehenen Ziele der Raumordnung unmöglich gemacht oder erschwert wird. Die Feststellung der Vereinbarkeit der Planung/Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erfolgt gemäß §2 Abs.2 Nr.10 LEntwG LSA durch die oberste Landesentwicklungsbehörde im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung in Form einer landesplanerischen Stellungnahme. 	<ul style="list-style-type: none"> - Die bisher im Plangebiet vorhandene Einzelhandelseinrichtung befindet sich auf der Fläche der geplanten Stellplatzanlage. Sie soll nach der Errichtung des Neubaus und dem Umzug der Einrichtung abgebrochen und als Stellplatzanlage genutzt werden. - Die Planung entspricht den vorstehenden, in Aufstellung befindlichen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Soweit ein Zielkonflikt erkennbar wäre, ist es Aufgabe der Regionalen Planungsgemeinschaft diesen zu thematisieren und darzulegen und das abwägungsrelevante Material für die Entscheidung der Gemeinde im Abwägungs- und Satzungsbeschluss zu liefern. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange geben diese Stellungnahmen gemäß §4 Abs.2 BauGB ab, die abschließend durch die Gemeinde ausgewertet werden. Es ist nicht Aufgabe der Regionalen Planungsgemeinschaft abschließende Beurteilungen abzugeben. - Dies ist in Bezug auf die vorstehend benannten in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung nicht erkennbar gegeben.
---	--

Anregungen und Hinweise Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband	Stellungnahme der Gemeinde
<ul style="list-style-type: none"> - Zum Entwurf des Bebauungsplanes gibt es seitens des WWAZ keine Bedenken. - Der WWAZ stellt im Zusammenhang unter Bezug auf die Stellungnahme vom 29.10.2020 und den Ausführungen unter Pkt. 5.1.2. Schmutzwasserbeseitigung folgenden Sachverhalt klar: Aufgrund der Dimensionierung der vorhandenen Schmutzwasserkanalisation DN150 in der Bahnhofstraße sind hier keine weiteren Anschlüsse aus dem Plangebiet mehr möglich. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. - Gemäß der Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem WWAZ findet der Anschluss an den Kanal in der Hohendodeleber Straße statt, der eine ausreichende Dimensionierung aufweist. Der Sachverhalt wird in der Begründung ergänzt.

4. Belange von Natur und Umwelt

Im 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 Niederndodeleben 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 Bahnnähe 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.

5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Wie unter den allgemeinen Planungszielen dargelegt, weist das Plangebiet als Bestandteil des zentralen Siedlungsbereiches der Ortschaft Niederndodeleben 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 Niederndodeleben 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 Niederndodeleben 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.

6. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen 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 Niederndodeleben 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 war im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes die Möglichkeit gegeben, eine konkrete Betroffenheit geltend zu machen. Zum Entwurf des Bebauungsplanes erfolgte keine Stellungnahme durch Bürger.

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 Verkehrser-schließung, 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.

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.

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 schienen-gebundenen 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 Niederndodeleben durch die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches im Ort.

Gemeinde Hohe Börde, April 2021

gez. Trittel (Siegel)

Trittel
Bürgermeisterin