

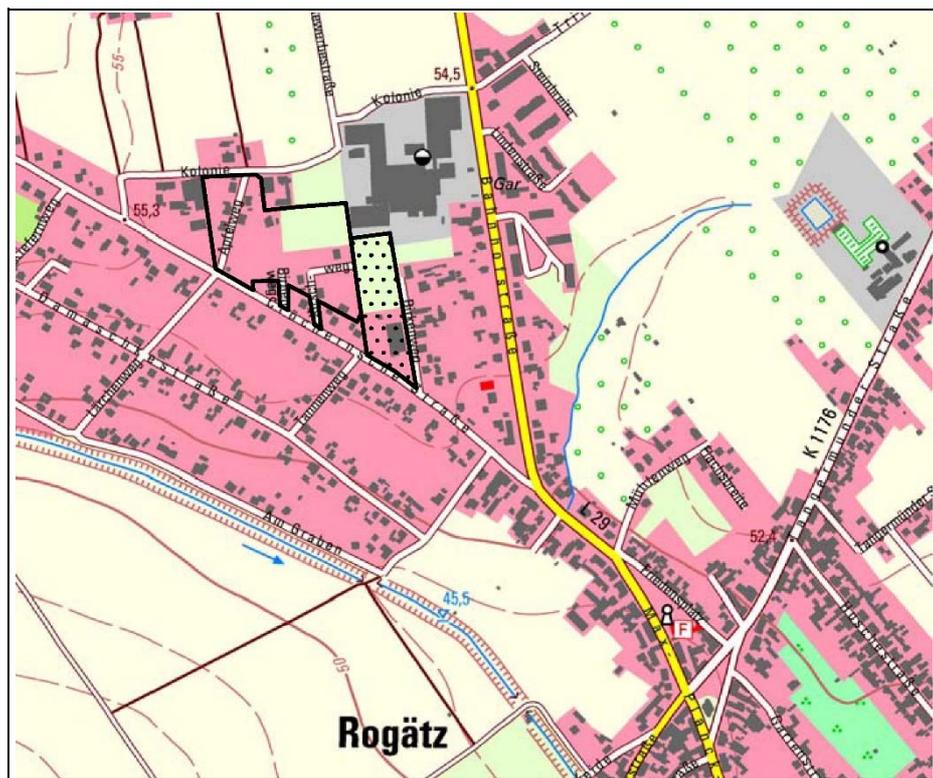


Gemeinde Rogätz

Verbandsgemeinde Elbe-Heide

2.Ergänzung des Bebauungsplanes "Alte Obstplantage" durch einen Marktstandort Cröchersche Straße / Birkenweg in der Gemeinde Rogätz im Verfahren nach § 13a BauGB

Satzung – November 2020



Auszug aus der topographischen Karte Gemeinde Rogätz
[TK10 11/2016] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6003861/2012

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jacqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel.Nr. 039204 / 911660 Fax 911650

Inhaltsverzeichnis

| Begründung der Festsetzungen der Ergänzung des Bebauungsplanes | | Seite |
|---|--|--------------|
| 1. | Rechtsgrundlagen | 3 |
| 2. | Voraussetzungen für die Ergänzung des Bebauungsplanes | 3 |
| 2.1. | Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Ergänzung des Bebauungsplanes | 3 |
| 2.2. | Beurteilungsrahmen, Prüfung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes | 4 |
| 2.3. | Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches | 5 |
| 2.4. | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 6 |
| 2.5. | Ziele der Raumordnung und Landesplanung | 6 |
| 3. | Bestandsaufnahme | 7 |
| 3.1. | Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand | 7 |
| 3.2. | Bodenverhältnisse | 7 |
| 4. | Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Ergänzungsbereich | 8 |
| 4.1. | Art und Maß der baulichen Nutzung | 8 |
| 4.2. | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche | 9 |
| 4.3. | Öffentliche Verkehrsanlagen | 10 |
| 4.4. | Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 10 |
| 5. | Durchführung der Ergänzung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten | 10 |
| 6. | Auswirkungen der Ergänzung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange | 10 |
| 6.1. | Erschließung | 10 |
| 6.2. | Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege | 11 |
| 6.3. | Belange der verbrauchernahen Versorgung | 13 |
| 7. | Auswirkungen der Ergänzung des Bebauungsplanes auf private Belange | 13 |
| 8. | Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange | 13 |
| 9. | Flächenbilanz | 13 |

Begründung der Festsetzungen der 2.Ergänzung des Bebauungsplanes "Alte Obstplantage" durch einen Marktstandort Cröchernsche Straße / Birkenweg in der Gemeinde Rogätz

1. Rechtsgrundlagen

Der Ergänzung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

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

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

2. Voraussetzungen für die Ergänzung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Ergänzung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan "Alte Obstplantage" wurde gemäß dem Aufstellungsbeschluss vom 09.04.2002 in den Jahren 2002/2003 erarbeitet. Der Plan wurde am 10.12.2002 als vorhabenbezogener Bebauungsplan als Satzung beschlossen und mit öffentlicher Bekanntmachung vom 03.02.2003 rechtsverbindlich. Der Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde parallel zur 1.Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes in einen regulären Bebauungsplan geändert, da die Erschließung bereits hergestellt wurde und das Vorhaben abgeschlossen ist. Die Bekanntmachung wurde rückwirkend geändert.

Dem Planverfahren gingen Überlegungen zur Strukturierung des Gesamtgebietes voraus, die eine Einbeziehung des Flurstücks 439 in den Geltungsbereich vorsahen. Aufgrund des zum damaligen Zeitpunkt rückgängigen Bedarfes an Wohnbauflächen wurde auf die Einbeziehung des Flurstückes 439 in den Bebauungsplan verzichtet und der Kirschweg nur bis an die Grenze des Flurstückes 439 hergestellt. Nachdem durch eine Ergänzungssatzung für Teilflächen des Flurstückes 439 Baurecht für Einfamilienhäuser geschaffen wurde, hat sich das Erfordernis ergeben, den bestehenden NP Markt mit ca. 700 m² Verkaufsfläche an der Cröchernschen Straße durch einen Edeka Markt mit ca. 1.200 m² Verkaufsfläche als Vollsortimentsmarkt zu ersetzen. Hierfür wird neben dem derzeitigen Standort des NP Marktes auf den Flurstücken 288/75 und 291/75 das Flurstück 439 benötigt, da auch die im Bestand vorhandenen Parkplätze des NP Marktes nicht ausreichen. Bei dem geplanten Markt handelt es sich nicht um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, sondern um einen Markt, der die Funktion einer verbrauchernahen Versorgung erfüllen soll. Eine Großflächigkeit wird in der Regel ab einer Verkaufsfläche von 800 m² angenommen. Es handelt sich hierbei jedoch nicht um eine starre Angabe der Verkaufsflächengrenze, sondern um eine Regel, von der auch bei einer atypischen Fallgestaltung abgewichen werden kann. Eine solche atypische Fallgestaltung liegt bei dem geplanten Markt gemäß der Auswirkungsanalyse der GMA vom 28.07.2020 vor. Der Gutachter hat hierfür alle Prüfkriterien einer

städtebaulichen Atypik nach den Vorgaben des Leitfadens der Fachkommission Städtebau geprüft. Die Untersuchungen der GMA sind zu dem Ergebnis gekommen, dass der Ersatz des NP Marktes mit 700 m² Verkaufsfläche durch einen Edeka Markt mit ca. 1.200 m² Verkaufsfläche alle Prüfkriterien für eine städtebauliche Atypik erfüllt. Er ist somit nicht als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs.3 BauGB einzustufen und erfordert keine Festsetzung von Sondergebiet.

Als Art der baulichen Nutzung wurde Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO gewählt. Dieses Mischgebiet fügt sich städtebaulich in die östlich angrenzenden gemischten Bauflächen ein. Aufgrund der Prägung des Gesamtgebietes als Mischgebiet ist es nicht erforderlich, im Plangebiet allein die Gebietstypik zu wahren.

Die Aufstellung der Ergänzung des Bebauungsplanes "Alte Obstplantage" ist städtebaulich erforderlich. Sie dient den Belangen der verbrauchernahen Versorgung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.8a BauGB durch die Anpassung des Nahversorgungsstandortes an aktuelle Angebotsformen des Einzelhandels. Die Aufstellung der Bebauungsplanergänzung erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB als innerörtliche Verdichtung. Die Flächen sind erschlossen.

2.2. Beurteilungsrahmen, Prüfung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Innenbereich dienen. Die Fläche der Flurstücke 288/75 und 291/75 ist bebaut. Das Flurstück 439 wird allseits von bebauten Flächen umschlossen. Die bauliche Nutzung der Fläche stellt eine Nachverdichtung im Siedlungsbereich im Sinne des § 13a BauGB dar.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m² bis 70.000 m² ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu §13a BauGB durchzuführen.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.
- 4) Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

zu Punkt 1)

Das Plangebiet der Ergänzung des Bebauungsplanes umfasst eine Baugebietsfläche von 8.584 m². Bei einer Grundflächenzahl von 0,6 beträgt die beurteilungsrelevante Grundfläche 5.150 m². Diese bleibt deutlich unterhalb des Grenzwertes von 20.000 m².

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt Mischgebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in Mischgebieten in der Regel nicht zulässig. Das der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegende Vorhaben der Errichtung eines nicht großflächigen Einkaufsmarktes ist nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

zu Punkt 3)

Innerhalb der Gebiete, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinflusst werden können, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB.

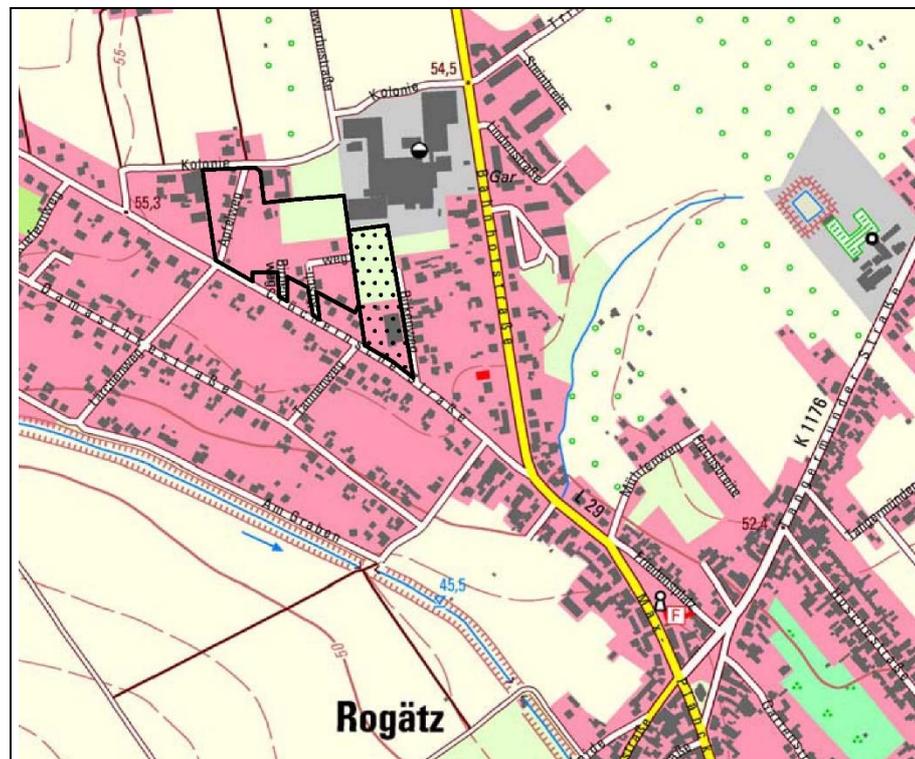
zu Punkt 4)

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a BauGB sind somit gegeben.

2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Lage in der Gemeinde



[TK10 / 10/2016] ©
LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de/
18/1-6003861/2012

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzung des Bebauungsplanes umfasst die östlich an den bisherigen Geltungsbereich angrenzenden Flächen.

Das Plangebiet der Erweiterung wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der Südgrenze des Flurstücks 337,
- im Osten von der Westgrenze der Flurstücke 337, 75/3, 28/75, 27/75, 26/75 und 75/8 (Birkenweg),
- im Süden von der Nordgrenze des Flurstücks 333 (Cröchernsche Straße),
- im Westen von der Ostgrenze der Flurstücke 310 und 361.

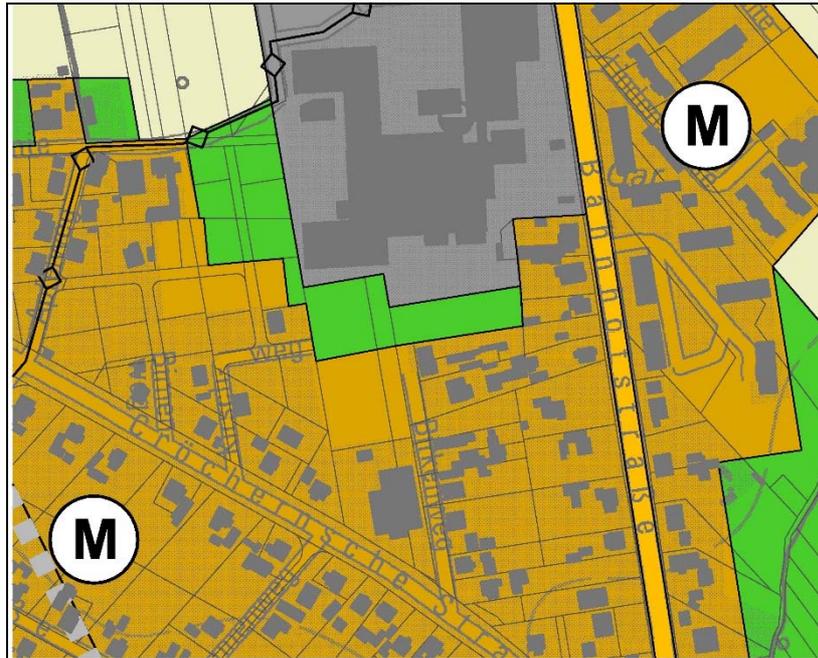
Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

An das Plangebiet grenzt im Norden der Gewerbebetrieb Homann Feinkost GmbH an. Im Westen, Süden und Osten grenzen überwiegend Wohngrundstücke und teilweise Grundstücke mit Nebenerwerbslandwirtschaft an. Die Flächen westlich des Plangebietes sind als Wohngebiete und östlich des Plangebietes als gemischte Gebiete einzustufen. Durch den Gewerbebetrieb im Norden ist eine Gemengelage vorhanden.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide stellt das Plangebiet der Ergänzung des Bebauungsplanes überwiegend als gemischte Baufläche dar. Im Norden ist eine Grünfläche dargestellt. Diese sollte ein Abstandsgrün zwischen der Wohnnutzung und dem Gewerbebetrieb bilden. Da die jetzt vorgesehene Nutzung nicht störungsempfindlich ist, wird diese Abstandsfläche nicht benötigt. Die Abweichung vom Flächennutzungsplan ist geringfügig. Sie bleibt im Rahmen des Entwickelns nach § 8 Abs.2 BauGB.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



[TK10 / 10/2016] ©
LVermGeoLSA (www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de) 18/1-
6003861/2012

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht raumbedeutsam. Sie fällt unter die Regelungen des Punktes Nr.3.30 o des Rd.Erl. des MLV vom 01.11.2018 – 24-20002-01, da die Fläche unter 1 Hektar beträgt. Für die landesplanerische Abstimmung ist die untere Landesplanungsbehörde zuständig. Diese hat festgestellt, dass die Planung nicht raumbedeutsam ist.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan (REP) vom 28.06.2006 dokumentiert. Weiterhin ist der 1.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vom 02.06.2016 einschließlich des zentrale Orte Konzeptes (Anlage 1 zum Regionalen Entwicklungsplan) als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung zu beachten.

Für das Gebiet bestehen keine entgegenstehenden, standortkonkreten Ziele der Raumordnung. Das Plangebiet ist Bestandteil des zusammenhängenden Siedlungsbereiches der Ortschaft Rogätz. Rogätz ist im Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes als teilfunktionelles Grundzentrum vorgesehen. Die Sicherung der Nahversorgung mit nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben in den zentralen Orten entspricht den Zielen der Raumordnung.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzung des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 8.584 m². Davon entfallen 3.430 m² auf das derzeit baulich genutzte Grundstück des NP Marktes. Nördlich des derzeitigen Marktstandortes ist die Einbeziehungssatzung Birkenweg auf einer Fläche von 3.198 m² rechtsverbindlich. Diese wurde aufgestellt, um Einfamilienhäuser zu errichten. Sie enthält an der Westgrenze des Plangebietes eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Umfang von 338 m². Nördlich davon befindet sich eine unbeplante Fläche, die bis zum Jahr 2009 als Obstplantage genutzt wurde. Der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan "Alte Obstplantage" schließt sich westlich an das Plangebiet an. Die angrenzenden Flächen des Bebauungsplanes sind als allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

bisher wirksamer
Bebauungsplan



[ALK / 10/2000] ©
LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de/
18/1-6003861/2012

3.2. Bodenverhältnisse

Versickerungsbedingungen

Nach dem Bodenatlas Sachsen-Anhalt stehen an der Oberfläche (Salmtieflehm-Braunerden) an, die für die Versickerung des Niederschlagswassers geeignet sind. Nach den im Landesamt für Geologie und Bergwesen vorliegenden Altbohrungen und der GK 25 stehen oberflächlich (kiesige) Sande an, darunter folgen grundwasserstauende Bildungen. Aus den Altbohrungen sind auch Grundwasserstände von weniger als 2 m unter Flur bekannt. Standortkonkrete Nachweise

für die Versickerungsfähigkeit werden deshalb empfohlen. Für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) wird auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005 verwiesen. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) kann beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt eingeholt werden. Da im Plangebiet große Grundstücke für die Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung stehen, kann davon ausgegangen werden, dass eine Versickerung auch bei ungünstigen Bodenverhältnissen grundsätzlich möglich ist.

archäologische Belange

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie befinden sich im Bereich des Vorhabens bekannte archäologische Denkmale (Fundplatz 7 Einzelfund/ Siedlung Neolithikum). Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Die archäologische Dokumentation kann baubegleitend erfolgen. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).

Kampfmittel

Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Börde wurde für die Flurstücke 439 und 418, Flur 6 der Gemarkung Rogätz kein Kampfmittelverdacht festgestellt. Somit ist bei erdeingreifenden Baumaßnahmen oder bei Baumaßnahmen bzw. sonstigen Tätigkeiten nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln oder Resten davon zu rechnen. Einzel- oder Zufallsfunde können aber nie ganz ausgeschlossen werden. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nicht ganz auszuschließen ist, wird auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfm-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr.8/2015, S.167 ff.) hingewiesen.

Baulasten

Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Börde lastet auf dem Flurstück 439 der Flur 6, Gemarkung Rogätz eine Abstandsbaulast. Diese ist bei der Vorhabenplanung zu beachten.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Ergänzungsbereich

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1. Mischgebiete

Als Art der baulichen Nutzung wurde im Plangebiet der Ergänzung Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung ergibt sich nicht allein aus den im Ergänzungsbereich vorgesehenen Nutzungen, sondern aus dem räumlichen Kontext zusammen mit den im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Bauflächen, die östlich an das Plangebiet angrenzen und die überwiegend Wohnnutzungen in einer Gemengelage mit dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet beinhalten.

In Mischgebieten sind gemäß § 6 Abs.2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

Der Zulässigkeitskatalog ist sehr weit gefasst. Vergnügungsstätten sind mit dem Standort der Planergänzung unverträglich, da westlich und östlich Wohnbebauung angrenzt. Vergnügungsstätten werden daher durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet nur Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, die kein Sondergebiet erfordern. Bei einer Überschreitung der Regelvermutungsgrenze für die Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit 800 m² Verkaufsfläche, sind diese Betriebe nur bei einem Nachweis der atypischen Fallgestaltung auf Grundlage der Kriterien der Fachkommission Städtebau zulässig, wie dies vorliegend gegeben ist.

Es ist nicht Planungsziel der Gemeinde Rogätz die Gebietstypik eines Mischgebietes im Ergänzungsbereich selbst abzubilden. Zur Beurteilung der Einhaltung der allgemeinen Zweckbestimmung des Mischgebietes sind die östlich an den Birkenweg angrenzenden Grundstücke bis zur Bahnhofstraße mit einzubeziehen.

4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wurde durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und der Geschossigkeit festgesetzt. Die festgesetzten Werte orientieren sich mit einer GRZ von 0,6, einer GFZ von 0,6 und einem Vollgeschoss an den Erfordernissen des geplanten Vorhabens. Die Grundflächenzahl von 0,6 stellt gemäß § 17 BauNVO die zulässige Obergrenze der GRZ für Mischgebiete dar. Die Inanspruchnahme dieser GRZ ist aufgrund der erforderlichen Stellplätze notwendig. Gemäß § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis maximal 0,8 überschritten werden.

Der vorgesehene Einzelhandelsbetrieb benötigt zur Funktionsfähigkeit ein Vollgeschoss. Entsprechend ist die Geschossflächenzahl gleich der Grundflächenzahl festzusetzen. Zusätzlich wurde eine Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen einschließlich Werbeanlagen festgesetzt. Diese sollen nicht höher als die benachbarten Gebäude zulässig sein. Für das Vorhaben und eine angemessene Werbung ist eine Höhe von 8,5 Metern Höhe ausreichend.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wurde für das Plangebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese orientiert sich an der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand. Die Gebäudelänge soll jedoch nicht auf 50 Meter begrenzt werden, da dies für die geplante Einzelhandelsnutzung unzweckmäßig ist. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist nicht erforderlich.

Die überbaubaren Flächen wurden überwiegend offengehalten. Von den Außengrenzen soll der bauordnungsrechtlich notwendige Abstand von 3 Metern eingehalten werden. Weiterhin soll ein Abstand von mindestens 1 Meter von der festgesetzten Heckenanpflanzung berücksichtigt werden, um eine Entwicklung der Hecke zu ermöglichen. Weitere Begrenzungen sind aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich.

4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen

Die zur Erschließung erforderlichen öffentlichen Verkehrsanlagen sind im Bestand vorhanden. Ergänzende Festsetzungen sind nicht erforderlich.

4.4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In der Einbeziehungssatzung Birkenweg war eine Bepflanzung durch eine Hecke auf 338 m² festgesetzt. Diese Bepflanzung soll beibehalten werden. Sie wurde auf eine Breite von 3 Metern reduziert und bis zur Nordgrenze des Flurstücks 439 verlängert und weist eine Fläche von 317 m² auf. Da dies nicht der bisher festgesetzten Fläche entspricht, wurde ergänzend eine Bepflanzung der Stellplatzanlage festgesetzt. Je 8 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hierdurch soll eine angemessene Begrünung der Fläche gesichert werden.

5. Durchführung der Ergänzung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung der Ergänzung des Bebauungsplanes erfordert keine Maßnahmen im öffentlichen Raum.

Der Gemeinde Rogätz entstehen keine Kosten. Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

6. Auswirkungen der Ergänzung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

- des Verkehrs (§ 1 Abs.6 Nr. 9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs.6 Nr. 8d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs.6 Nr. 8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr. 7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr. 1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich der Ergänzung des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz).

Dies ist im Bestand für den bestehenden NP Marktes gewährleistet und kann auf den neuen Einkaufsmarkt übertragen werden.

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung wurde unter Punkt 4.3. der Begründung erläutert. Durch die vorhandenen Verkehrsflächen kann eine bedarfsgerechte Erschließung gesichert werden.

Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband. (WWAZ). Der vorhandene NP Markt ist an die Wasserversorgung angeschlossen. Mit dem geplanten Ersatz durch einen Markt mit einer größeren Verkaufsfläche ist kein wesentlicher Anstieg des Wasserbedarfes verbunden.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Der vorhandene NP Markt ist an die Elektroenergieversorgung angeschlossen. Mit dem geplanten Ersatz durch einen Markt mit einer größeren Verkaufsfläche ist ein Anstieg des Bedarfes an Elektroenergie verbunden. Die weiteren Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Rahmen der Vorhabenplanung.
- Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Das Plangebiet ist an das Gasnetz angeschlossen.
- Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom Technik GmbH. Der vorhandene NP Markt ist an das Telekommunikationsnetz angeschlossen. Dieser Anschluss kann für den geplanten Ersatzbau genutzt werden.
- Träger der Abfallbeseitigung ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das bestehende Straßennetz gewährleistet werden.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband. (WWAZ). Der vorhandene NP Markt ist an die Schmutzwasserentsorgung angeschlossen. Mit dem geplanten Ersatz durch einen Markt mit einer größeren Verkaufsfläche ist kein wesentlicher Anstieg des Schmutzwasseranfalls verbunden.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung in der Ortschaft Rogätz ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband. (WWAZ). Inwieweit das Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht werden kann oder in die Kanalisation eingeleitet werden muss, ist im Rahmen der Bauplanung zu prüfen.

6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Änderung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB).

Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m², dass gemäß § 13a Abs.2 Nr. 3 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs.3 Satz 1-4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 20.000 m² suspendiert. Das Plangebiet stellt eine innerörtliche Verdichtung dar. Dieser innerörtlichen Verdichtung ist der Vorzug vor einer Entwicklung in den Außenbereich zu geben.

Dem Entfall der Eingriffsregelung ist nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen wären. Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange ist auch im Verfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich. Dies erfolgt durch den Ersatz der in der Einbeziehungssatzung Birkenweg festgesetzten Hecke und ein stellplatzbezogenes Anpflanzgebot für Bäume.

Weitere Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Belange des Artenschutzes

Artenschutzrechtliche Belange sind nicht erkennbar betroffen. Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG gelten im Geltungsbereich von Bebauungsplänen und Satzungen sowie für Vorhaben nach § 34 BauGB die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsgebote für besonders geschützte Arten nur in Bezug auf die nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten und europäische Vogelarten.

Die Flora im Plangebiet weist keine Besonderheiten auf. Nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten sind nicht vorzufinden. Bezüglich der Fauna stellt sich das Plangebiet als dem Siedlungsbereich zugehörige Fläche dar, die den Störwirkungen durch angrenzende Nutzungen ausgesetzt ist. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden keine nach Gemeinschaftsrecht geschützten Tierarten vorgefunden.

Die Baumaßnahmen sollten außerhalb der Brut- und Setzzeiten begonnen werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können hierdurch vermieden werden.

Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorrang- oder Vorsorgegebiete für Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als mittel eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als Mischgebiet ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das ist durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet.

Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung der Kommunal-service Landkreis Börde AöR gewährleistet. Sonderabfälle, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als Mischgebiete sind vom Plangebiet selbst erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Belange der Lärmbekämpfung

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

Der bestehende NP Markt verursacht durch den Lieferverkehr, den Zufahrtsverkehr durch Pkw und durch vorhandene Lüftungsaggregate gebietstypische Lärmemissionen, die der Typik eines Mischgebietes entsprechen. Inwieweit mit dem geplanten größeren Markt und der Lageänderung des Gebäudes erhöhte Lärmbelastigungen eintreten, ist im Rahmen der Vorhabenplanung zu prüfen. Dabei ist auch die Gemengelage mit dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet zu beachten. Bodenrechtlich relevante Spannungen gehen von der Festsetzung von Mischgebieten am Standort nicht aus.

6.3. Belange der verbrauchernahen Versorgung

Wesentliches Planungsziel für die Ergänzung des Bebauungsplanes ist die Stärkung der verbrauchernahen Versorgung. Das Plangebiet ist örtlich integriert und erfüllt überwiegend eine Nahversorgungsfunktion für den fußläufigen Einzugsbereich, der nahezu die gesamte Ortschaft Rogätz umfasst. Durch ein nachfragegerechtes Angebot und eine wettbewerbsfähige Größe wird der innerörtliche Versorgungsstandort gestärkt.

7. Auswirkungen der Ergänzung des Bebauungsplanes auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Dazu gehören:

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

Durch die Ergänzung werden die privaten Belange der an das Plangebiet angrenzenden Grundstückseigentümer berührt. Deren Wohnumfeld wird sich verändern. Vom Plangebiet selbst können Störungen ausgehen. Diese sind im Rahmen der Bauantragstellung zu untersuchen. Die Richtwerte der TA Lärm sind dabei einzuhalten. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes war den Bürgern Gelegenheit gegeben, Anregungen vorzutragen. Stellungnahmen wurden nicht abgegeben.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der 2.Ergänzung des Bebauungsplanes "Alte Obstplantage" durch einen Marktstandort Cröchernsche Straße / Birkenweg stehen die Belange der dauerhaften Sicherung der verbrauchernahen Versorgung im Vordergrund.

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

9. Flächenbilanz

| | |
|---|----------------------|
| Gesamtfläche des Ergänzungsbereiches | 8.584 m ² |
| • Mischgebiete | 8.584 m ² |
| darin enthalten Flächen für Anpflanzungen | 1.075 m ² |

Gemeinde Rogätz, November 2020