Begründung
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rogätz Bahnhofstraße",
der Gemeinde Rogätz
Stand: 05.11.2021

VERBANDSGEMEINDE ELBE-HEIDE
GEMEINDE ROGÄTZ
BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET ROGÄTZ BAHNHOFSTRASSE"
1. ÄNDERUNG
ENTWURF

Verfahren gem. § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB

05.11.2021

Büro für Stadtplanung GbR Dr. Ing. W. Schwerdt, Humperdinckstraße 16, 06844 Dessau-Roßlau

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
1.	**ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**	**4**
2.	**LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**	**5**
3.	**ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION**	**6**
3.1	**Übergeordnete Planungen**	**6**
3.2	**Landesentwicklungsplan**	**11**
3.3	**Regionaler Entwicklungsplan**	**16**
3.4	**Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Elbe-Heide**	**17**
3.5	**Sonstige Planungen**	**17**
3.5.1	Landschaftsplan Südliche Altmark-Elbe	17
3.5.2	Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes NETTO-Markendiscount in der Gemeinde Rogätz	18
4.	**PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION**	**18**
5.	**NOTWENDIGKEIT DER PLANÄNDERUNG – ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES**	**20**
5.1	**Änderungsübersicht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rogätz Bahnhofstraße"**	**21**
5.2	**Planungsalternativen**	**23**
6.	**BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN INHALTE DER PLANUNG**	**24**
6.1	**Art der baulichen Nutzung**	**25**
6.2	**Maß der baulichen Nutzung/Höhe baulicher Anlagen**	**27**
6.3	**Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche**	**28**
6.4	**Stellplätze**	**29**
6.5	**Grünordnung**	**29**
6.6	**Verkehrserschließung**	**29**
6.6.1	Straßenverkehrs- und Wegeflächen	29
6.6.2	Park- und Stellplatzflächen	30
6.6.3	Öffentlicher Personennahverkehr	30
6.7	**Ver- und Entsorgung**	**31**
6.8	**Immissionsschutz**	**33**
6.9	**Brandschutz**	**34**
7.	**KAMPFMITTEL**	**35**
8.	**DENKMALSCHUTZ**	**35**
9.	**ALTLASTEN/BODENSCHUTZ**	**36**

10. BODENVERHÄLTNISSE/BAUGRUND 37

11. ANGABEN ZUR UMWELTPRÜFUNG/UMWELTBERICHT MIT VOR-PRÜFUNG DES EINZELFALLS (gem. § 7 UVPG) 37

11.1 Einleitung, Grundlagen 37

11.1.1 Inhalte und wichtigste Ziele des Bauleitplanes 38

11.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes 39

11.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen 40

11.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung 40

11.2.2 Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung 40

11.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen 56

11.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten 57

11.2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG 57

11.3 Zusatzangaben 58

11.3.1 Verwendete Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten 58

11.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) 60

11.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 60

12. NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE 61

13. FLÄCHENBILANZ 61

14. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET 61

14.1 Allgemeines Vorkaufsrecht 61

14.2 Besonderes Vorkaufsrecht 61

14.3 Kosten 61

14.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens 62

14.5 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes 62

15. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 62

15.1 Natur und Landschaft 62

15.2 Wirtschaft 63

15.3 Ortsbild 63

15.4 Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming) 63

16. VERFAHRENSVERMERK 64

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rogätz Bahnhofstraße" basiert auf der von der Gemeinde Rogätz am 27.09.2013 in Kraft gesetzten Bebauungsplansatzung im nördlichen Teil der Ortslage. Die 1. Änderung betrifft eine Teilfläche im südlichen Teil des Bebauungsplangebietes zwischen Gewerbestraße und Bahnhofstraße. Ziel der Gemeinde Rogätz ist es, mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rogätz Bahnhofstraße" auf dem Standort eines ehemaligen Möbelmarktes, u. a. die Entwicklung eines Lebensmitteldiscounters (Netto-Markendiscount) zu ermöglichen, nachdem die vorgenannte Nutzung aufgegeben wurde.

Konkret handelt es sich bei dem Planänderungsverfahren somit um das Anliegen der Gemeinde Rogätz, die Nahversorgungssituation zu verbessern und in diesem Teil der Ortslage die planungsrechtlichen Entwicklungsrahmenbedingungen für die begehrte Neuansiedlung festzulegen. Demgemäß soll im Einmündungsbereich Bahnhofstraße/Gewerbestraße ein Lebensmittelmarkt mit 1.000 m² Verkaufsfläche entstehen können. Ziel ist es damit, für diesen Nahversorgungsstandort am Ortseingang und an der Haupterschließungsstraße, der Bahnhofstraße, einen wichtigen Baustein der Nahversorgungsinfrastruktur mit Waren des täglichen Bedarfs für die Bevölkerung im Einzugsbereich zu etablieren. Mit der beabsichtigten Größe des Lebensmittelmarktes wird die Schwelle zur Großflächigkeit überschritten. Hieraus und aus den gegenwärtigen Planfestsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes ergeben sich das Erfordernis, einen Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO aufzustellen bzw. wie im vorliegenden Fall, den rechtswirksamen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Rogätz Bahnhofstraße" zu ändern.

Der Standort ist von herausgehobener versorgungsstruktureller Bedeutung, da sowohl für die südlich hiervon gelegenen Wohngebiete in zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad erreichbarer Distanz der Standort die räumlich nächstgelegene Versorgungsmöglichkeit mit Waren des täglichen Bedarfs darstellt. Darüber hinaus ist die Bahnhofstraße (L 44) auch eine bedeutende Verkehrsrelation zu Arbeitsplätzen im Umland bzw. innerhalb des Ortes. Hier können sich Beschäftige tagsüber, vor allem aber auch auf dem Nachhauseweg am Abend versorgen. In Rogätz selbst gibt es nur einen weiteren Lebensmitteldiscountmarkt (NP-Markt), welcher bislang die Nahversorgungsfunktion erfüllt. Es stellt sich gerechtfertigt dar, für die rd. 2.200 Einwohner[1] in der Gemeinde Rogätz einen weiteren Lebensmittelmarkt vorzuhalten. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rogätz Bahnhofstraße" ist aber auch Ausdruck des Strukturwandels im Lebensmitteleinzelhandel. So korrespondiert in diesem Sinne die vorliegende 1. Änderung mit dem gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB insbesondere zu berücksichtigenden Belangen der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

[1] Stichtag 30.06.2019 – 2.181 Einwohner, Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Die Stärkung des in Teilen bereits gewerblich genutzten, in den nördlichen Teil der Ortslage integrierten Entwicklungsstandortes, ist insbesondere auch vor dem Hintergrund weiterer Bebauung verfügbarer Baugrundstücke im Umfeld des Bebauungsplanes, für die Versorgung der Bevölkerung bedeutsam.

Für die beabsichtigte Vorhabenentwicklung wird zeitversetzt parallel der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide geändert, um auch auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen zu schaffen, den zu entwickelnden Handelsstandort mit Blick auf die gesamtgemeindliche Entwicklung des Einzelhandels einzuordnen. Damit strebt die Gemeinde Rogätz die Aktualisierung/Änderung ihrer Bebauungsplanung im Sinne einer Angebotsplanung für den vorliegenden Geltungsbereich an, berücksichtigt neu hinzugekommene Erfordernisse im Kontext der bestehenden Festsetzungen und gibt sich somit für den Geltungsbereich der 1. Änderung eine zeitaktuelle und auf den gegenwärtigen Rechtsgrundlagen basierende Planfassung.

Im Zuge der planungsrechtlichen Prüfung potenziell schädlicher Auswirkungen einer großflächigen Einzelhandelsentwicklung wurde gutachterlich eine Auswirkungsanalyse[2] erstellt, welche die Auswirkungen des hiesigen Vorhabens städtebaulich und im Hinblick auf die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung darstellt und bewertet. Die Ergebnisse der fachgutachterlichen Auswirkungsanalyse legen dar, dass die Vereinbarkeit, insbesondere auch mit den raumordnerischen Belangen und Erfordernissen, wie sie sowohl hinsichtlich des in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplanes, wie auch den landesplanerischen Vorgaben erforderlich ist, gegeben ist.

2. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das 0,99 ha große Plangebiet der 1. Änderung befindet sich nördlich des Ortskerns im Kreuzungsbereich der Bahnhofstraße (L 44) mit der Gewerbestraße. Das unmittelbare Umfeld des Standortes ist insbesondere durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Westlich des Standortes befinden sich ein KFZ-Sachverständigenbüro sowie der Sitz einer Fleischerei. Weiter nördlich sind ein Transportdienst und eine Autolackiererei angesiedelt. Südlich des Standortes ist eine Freifläche vorhanden, östlich der Bahnhofstraße befinden sich Wohngebäude.

Somit liegt der Standort der 1. Änderung des Bebauungsplanes verkehrsgünstig an der Bahnhofstraße, welche gleichzeitig die nördliche Einfallstraße aus Richtung Angern ist und eine wichtige regionale Verbindungsachse darstellt. Die Zu- und Abfahrt zum Vorhabenstandort soll über die Gewerbestraße erfolgen.

[2] Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes Netto Marken-Discount in der Gemeinde Rogätz, BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig vom 24.01.2020 in Verbindung mit Gutachterliche Stellungnahme zur Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen in der Gemeinde Rogätz im Rahmen aktueller Planvorhaben für zwei Lebensmittelmärkte, BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig vom 01.10.2020

Ein ÖPNV-Anschluss bietet die in ca. 300 m Entfernung zum Planstandort gelegene Bushaltestelle Rogätz – Hamker, welche von den Linien der BördeBus GmbH bedient wird.

An der Kreuzung Triftweg/Bahnhofstraße, ca. 200 m südlich, beginnen sich die Wohnsiedlungen entlang der Bahnhofstraße zu verdichten, so dass eine zu Fuß Erreichbarkeit des Standortes mit einem entlang der Bahnhofstraße geführten Gehweg gegeben ist.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- *im Norden* durch das Flurstück 300/73 der Flur 6, Gemarkung Rogätz;
- *im Osten* durch das Flurstück 70/1 der Flur 6, Gemarkung Rogätz (Bahnhofstraße);
- *im Süden* durch Teile des Flurstücks 301/73 sowie das Flurstück 293/73 der Flur 6, Gemarkung Rogätz (Gewerbestraße) und
- *im Westen* durch das Flurstück 293/73 der Flur 6, Gemarkung Rogätz (Gewerbestraße).

Die genaue flurstücksbezogene Abgrenzung ist auf der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes zu ersehen.

3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Als übergeordnete Planungen bestehen für die Gemeinde Rogätz die Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA) vom 12.03.2011 (GVBl. LSA, Nr. 6/2011, S. 160) und der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD), vom 29.05.2006, in Kraft seit 28.06.2006.

Unter Berücksichtigung insbesondere der Planungsziele der 1. Änderung und der damit verbundenen möglichen Auswirkungen auf die für den betroffenen Bereich planerisch gesicherten Raumfunktionen, handelt es sich vorliegend um eine raumbedeutsame Planung, im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend.

3.1 Übergeordnete Planungen

Die Gemeinde Rogätz gehört zum Landkreis Börde und ist gemäß des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA), wie auch des wirksamen Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg (REP MD) ohne zentrale Funktion. Im Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg 2006 ist der Nachbarort Angern als Grundzentrum für den Bereich nordöstlich von Wolmirstedt festgesetzt. Die seinerzeit verfolgte Zielsetzung zur Entwicklung eines

neuen grundzentralen Standortes in Angern ist jedoch aufgrund des demografischen Wandels und des damit verbundenen Einwohnerrückgangs nicht mehr umsetzbar. Gegenwärtig erfolgt bereits eine grundzentrale Funktionsteilung zwischen Colbitz, Rogätz und Zielitz. Um u. a. diesem Umstand zu begegnen, hat die Regionalversammlung am 03.03.2010 beschlossen (Beschluss-Nr. RV 04/2010), den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg neu aufzustellen.

Am 02.06.2016 erfolgte durch die Regionalversammlung der Beschluss zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung zum 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht für den Zeitraum vom 11.07.2016 bis 11.10.2016. Gegenwärtig liegt der 2. Entwurf des REP MD vor. Im 1. Entwurf des REP MD ist die Gemeinde Rogätz bereits in Funktionsteilung mit Colbitz als Grundzentrum festgelegt. Diese Festlegung stand auch für den 2. Entwurf des REP Magdeburg nicht in Frage.

Seit Beginn der öffentlichen Beteiligungen gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 1 und 2 Raumordnungsgesetz (ROG) in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und bei sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind.

Zwischenzeitlich hat die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg am 28.07.2021 die Aufstellung des Sachlichen Teilplans "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge/großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg" mit Umweltbericht beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung nach § 9 ROG fand bereits statt. Der Aufstellungsbeschluss des Sachlichen Teilplans im Rahmen einer Abspaltung seiner inhaltlichen Thematik aus dem Aufstellungsverfahren des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg erfolgte vor dem Hintergrund mehrerer anhängiger Projekte zur Errichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe in der Planungsregion Magdeburg an Standorten außerhalb der im LEP 2010 LSA dafür vorgesehenen Standorte, so nachzulesen in der Beschlussbegründung. Somit dient die Abspaltung der Thematik Abgrenzung grundzentraler Versorgungsbereiche aus dem Gesamtplanverfahren in einen Sachlichen Teilplan der vorgezogenen Anpassung der regionalplanerischen Zielstellungen an den LEP 2010 LSA. Der Handlungsbedarf ist in den Vorgaben des LEP 2010 LSA begründet, wonach zur Erfüllung grundzentraler Versorgungsaufgaben, insbesondere durch Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Sinne des Ziels 52 LEP 2010 LSA ein nach den Kriterien Ziel 39 LEP 2010 LSA in einem Regionalen Entwicklungsplan bzw. Sachlichen Teilplan festgelegter grundzentraler Ort Voraussetzung ist.

Mit dem Aufstellungsbeschluss, welcher gleichzeitig die öffentliche Unterrichtung gemäß § 9 Abs. 1 ROG zum Gegenstand hat, erlangt das Grobkonzept für den Sachlichen Teilplan sowie das ihm zugrunde liegende Zentrale Orte-

Konzept den Charakter eines in Aufstellung befindlichen Zieles der Raumordnung. In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind gemäß §§ 3 Abs. 1 Nr. 4, 4 Abs. 1 Satz 1 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Die Sperrwirkung des Ziels Z 46 LEP 2010 LSA, wonach die Ausweisung von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel an Zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden ist, wird so durch die Beachtung des in Aufstellung befindlichen Ziels der Raumordnung durch die Ausnahmeregelung des Ziels Z 52 aufgehoben. Danach haben Grundzentren wie Rogätz - in Funktionsteilung mit Colbitz - die Möglichkeit, Sondergebiete 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 und anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, auszuweisen. Ausschließlich der Grundversorgung dienen nach Z 52 Satz 2 LEP 2010 LSA großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst.

Die Voraussetzung für das Eingreifen der Ausnahme ist mittlerweile erfüllt. Ziel Z 52 Satz 3 LEP 2010 LSA verlangt dazu die Anpassung des grundzentralen Systems durch die Regionalen Planungsgemeinschaften an die Kriterien im Landesentwicklungsplan. Im Hinblick auf diese gebotene Anpassung beachtet die Gemeinde Rogätz die Vorwirkung des Sachlichen Teilplans als in Aufstellung befindliches Ziel der Raumordnung. Mit der nochmaligen Bestätigung der bereits 2015 getroffenen Festlegung der Abgrenzung der künftigen Grundzentren sowie der Grundzentren in Funktionsteilung lässt der erreichte Planungsstand für den Verbandsgemeinderat die Prognose zu, dass die ins Auge gefasste Zielfestlegung Eingang in die endgültige Fassung des Raumordnungsplanes finden und somit zu einem wirksamen Ziel im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG erstarken wird.

Unter Berücksichtigung der Planungsziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rogätz Bahnhofstraße" (Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel) und den damit verbundenen möglichen Auswirkungen auf die für den betroffenen Bereich planerisch gesicherten Raumfunktionen, ist die vorliegende Bauleitplanung als raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend einzustufen.

In diesem Zusammenhang sieht die Gemeinde Rogätz auch aufgrund der gutachterlichen Prüfung (s. u.) die Planungsziele des vorliegenden Bebauungsplanes als mit den zukünftigen Erfordernissen der Raumordnung vereinbar an (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Ungeachtet dessen sind folgende Ziele der Raumordnung, niedergelegt im REP MD 2006, für die vorliegende Bauleitplanung beachtlich:

- Rogätz befindet sich im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung Nr. 9 "Haidberg".

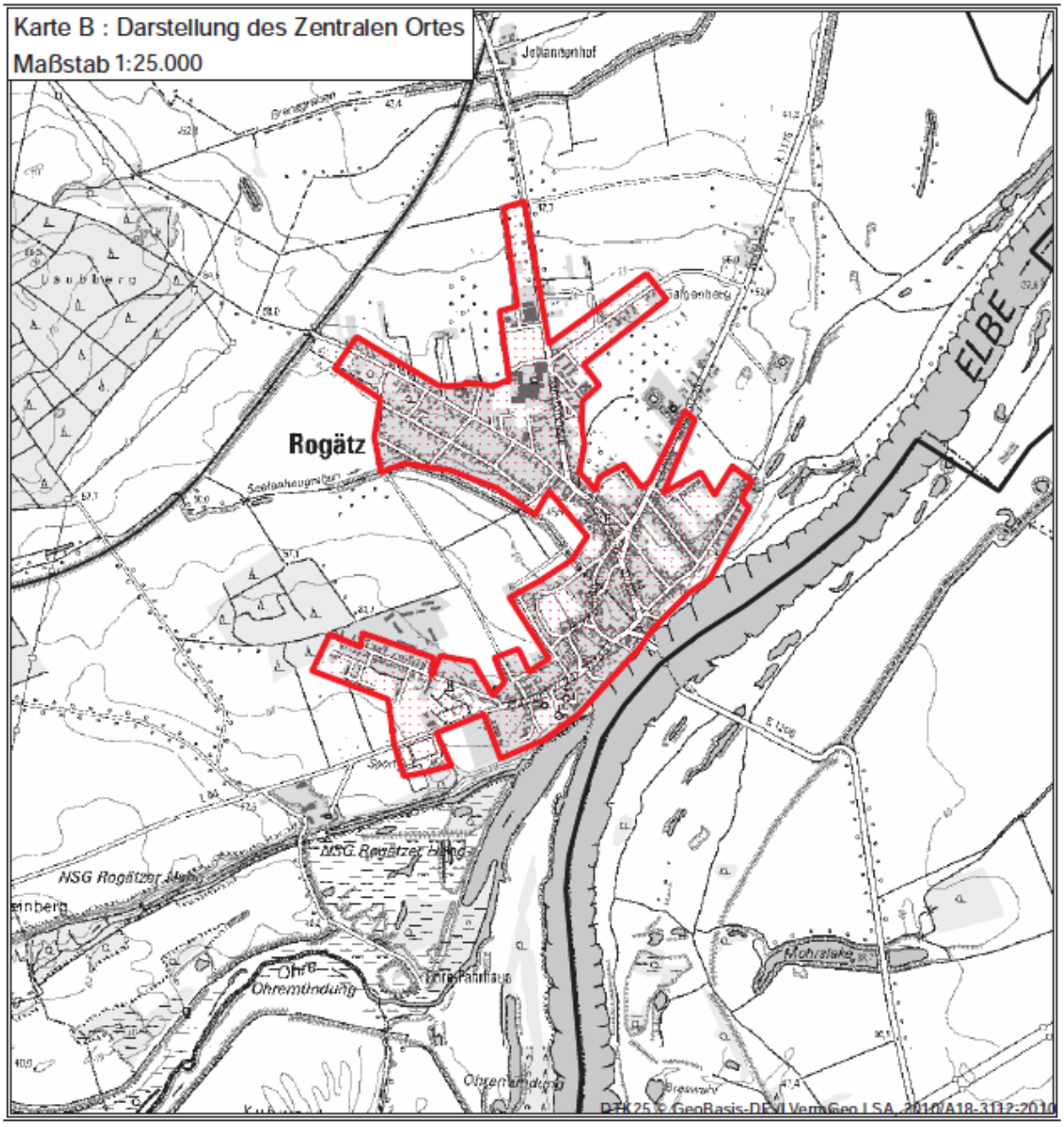
Das vorgenannte Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung umfasst wesentliche Teile im Osten der Colbitz-Letzlinger Heide zwischen Colbitz, Angern und Rogätz. Die Ausweisung der Fläche um Rogätz erfolgte vor dem Hintergrund einer geplanten großflächigen Freizeitanlage nördlich von Rogätz, welche jedoch nicht umgesetzt wurde und für die fernerhin keine Umsetzungschancen mehr bestehen. Resultierend wurden die Vorbehaltsgebietskategorien bereits im Rahmen des 1. Entwurfs des REP MD entfallen gelassen.

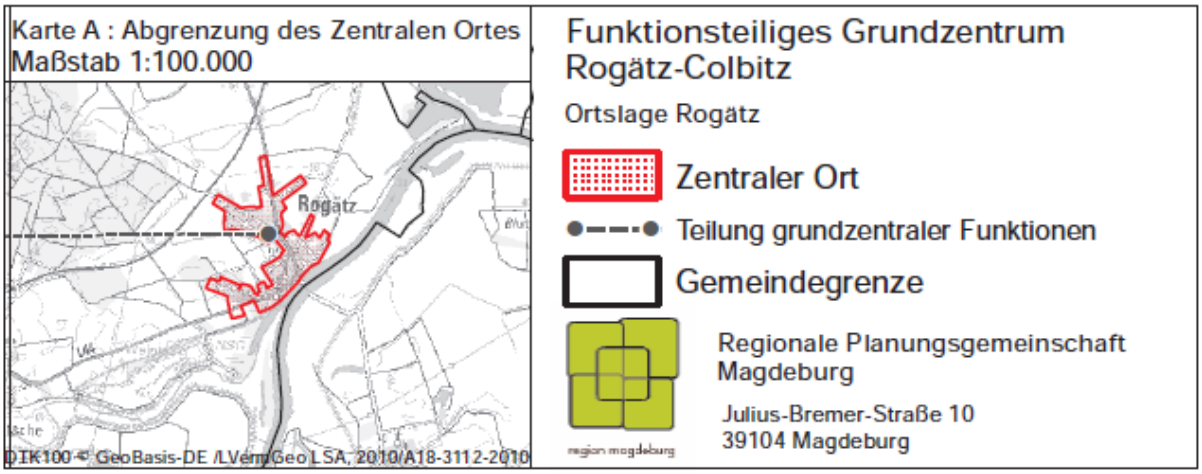
Anmerkung:

Bereits der der vorliegenden Änderung zu Grunde liegende Bebauungsplan hatte eine Vereinbarkeit des Gewerbestandortes mit dem Vorbehalt der großflächigen touristischen Erschließung der Landschaft festgestellt.

Die räumliche Abgrenzung der (zukünftigen) Grund- und Mittelzentren erfolgt durch die Regionalplanung. Die Abgrenzung des funktionsteiligen Grundzentrums entspricht seit dem 1. Entwurf des REP MD dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil des zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde Rogätz einschließlich seiner Erweiterungen und ist im Anhang der Anlage 2 des 2. Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg auf den Festlegungskarten 2.3.23 (Rogätz) und 2.3.24 (Colbitz) abgegrenzt. (siehe nachstehende Karte 2.3.23).

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rogätz Bahnhofstraße" befindet sich innerhalb dieser Abgrenzung.





Quelle: https://www.regionmagdeburg.de/Regionalplanung/Regionaler-Entwicklungsplan - hier 2. Entwurf, Anhang der Anlage 2 Räumliche Abgrenzung der zentralen Orte

3.2 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan wie auch der Regionale Entwicklungsplan betonen die Notwendigkeit der Strukturverbesserung der Zentralen Orte. Ziel der Raumordnung ist es, zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen das System der Zentralen Orte weiterzuentwickeln. Die Zentralen Orte sollen als Versorgungskerne über den eigentlichen örtlichen Bedarf hinaus, soziale, wissenschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches übernehmen. Als Ziel der Raumordnung ist ferner festgelegt, Grundzentren als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln (Z 35, LEP 2010 LSA). In diesem System der Zentralen Orte wird Rogätz in Funktionsteilung mit Colbitz Grundzentrum sein.

In der Summe ist es die Aufgabe der 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes, in Verbindung mit einer entsprechenden Darstellungsänderung im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide, das Raumordnungsziel, die hohe Lebensqualität und Anziehungskraft des (funktionsteiligen) Grundzentrums Rogätz zu ermöglichen und fortzuentwickeln. Dies erfordert nach dem Wortlaut der Begründung zu den Zielen Z 46 ff. eine umfassend überörtliche und koordinierte Steuerung der Standorte, insbesondere für großflächige Einzelhandelsprojekte. Beide, der Verbandsgemeinde Elbe-Heide zugehörigen Orte üben zentralörtliche Funktionen aus und die Schwerpunktsetzungen der räumlichen Entwicklung werden in einem raumordnerischen Vertrag geregelt.

Im Hinblick auf die funktionsteilige Versorgungsfunktion für den umgebenden ländlichen Raum besitzt Rogätz demnach zukünftig eine besondere Bedeutung (G 17, LEP 2010 LSA). "Im ländlichen Raum sind die Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der Städte und Gemeinden und für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern oder zu schaffen." (Z 15 LEP 2010 LSA, Kap. 1.4 – Ländlicher Raum)

In vorliegender Bebauungsplanänderung erfolgt somit eine bestandsentwickelnde städtebauliche Planung an einem integrierten Standort in Rogätz, entsprechend Ziel 52 LEP 2010 LSA. Zusätzlich wird so die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke auf das notwendige Maß beschränkt (Grundsatz 110 LEP 2010 LSA), da vorliegend ein bereits bestehender anthropogen überprägter Marktstandort weiterentwickelt werden soll. Mit dem Ziel 52 LEP 2010 LSA wird Grundzentren die Möglichkeit eröffnet, Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden und deren Ortskerne erwarten lassen, auszuweisen. Voraussetzung hierfür ist die Anpassung des grundzentralen Systems durch die Regionale Planungsgemeinschaft an die Kriterien im Landesentwicklungsplan.

Diese Voraussetzung ist durch den in Aufstellung befindlichen REP MD (zurzeit 2. Entwurf) in Verbindung mit der Aufstellung des Sachlichen Teilplans wie vor erfüllt. Die Grundzentren in Funktionsteilung Colbitz und Rogätz weisen einen kooperativen Verflechtungsbereich auf, der sich aus dem gemeinsamen Einzugsbereich für die Bewohner, der Schwerpunktsetzung der räumlichen Entwicklung für die jeweiligen Orte und letztendlich der Zugehörigkeit zu einer Verbandsgemeinde ergibt. Die Orte üben zentralörtliche Funktionen aus und die Schwerpunktsetzung der räumlichen Entwicklung wird im raumordnerischen Vertrag geregelt. Der raumordnerische Vertrag korrespondiert unmittelbar mit dem in Aufstellung befindlichen Sachlichen Teilplan. D. h., Rogätz kann das Bebauungsplanverfahren für ein Sonstiges Sondergebiet "Handel" weiter fortführen, im Vertrauen darauf, dass die Zielfestlegung Grundzentrum Eingang in die endgültige Fassung des Sachlichen Teilplans finden und zu einem wirksamen Ziel im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG erstarken wird. Dieses Vorgehen orientiert darauf, dass die Zielfestsetzung Z 52 des LEP 2010 LSA dann Anwendung finden kann, wenn die Festlegung und räumliche Abgrenzung des Grundzentrums gemäß Ziel Z 39 LEP 2010 LSA, wie im vorliegenden Fall absehbar, rechtswirksam erfolgen wird.

Das im Rahmen der Prüfung der Möglichkeiten, wie das Planverfahren bereits zu einem früheren Zeitpunkt zielführend ausgestaltet werden kann, seitens der Gemeinde eingeleitete Zielabweichungsantragsverfahren gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 11 LEntwG LSA[3] wurde vor dem Hintergrund der Erarbeitung des Sachlichen Teilplans durch die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg ruhend gestellt.

Zwar ist der durch die laufende Rechtsprechung bestätigte Härtefall für die Gemeinde Rogätz vorliegend immer noch gegeben, bei dem die Planaussage des wirksamen Regionalplanes zwar dem begehrten Vorhaben entgegensteht, gleichwohl aber eine Zulassung vertretbar erscheint, da die Besonderheiten des Einzelfalls, mit Blick auf die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung, die gewollte Planung nicht in Frage stellen. Jedoch werden mit dem Sachlichen Teilplan wie vor die Voraussetzungen für eine Ausnahmeregelung zum Ziel Z 52 LEP 2010 LSA bereits erfüllt. Die Zielkonformität hängt im vorliegenden Fall somit nicht mehr allein an der "Formalie" des Inkrafttretens des REP MD.

Unabhängig von vorstehendem Antragsverfahren war für die Gemeinde Rogätz entscheidend herauszufinden, ob ein anzusiedelnder Lebensmitteldiscountmarkt über seinen Nahbereich hinauswirkt und dadurch, dass er unter Gefährdung funktionsgerecht gewachsener städtebaulicher Strukturen weiträumig Kaufkraft abzieht, auch in weiter entfernten Gebieten die Gefahr heraufbeschwört, dass Geschäfte schließen werden, auf die insbesondere auch

[3] Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015, zuletzt mehrfach geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 30.10.2017 (GVBl. LSA S. 203)

nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen angewiesen sind. Die hierzu erarbeitete Auswirkungsanalyse[4] konstatiert im Ergebnis das Fehlen nachteiliger Auswirkungen. Damit besteht über die vorliegende Bebauungsplanänderung die Aufgabe, die dafür zu Grunde gelegten Annahmen durch Planfestsetzungen zu regeln. Auf diese Weise kann von einer Wahrung der raumordnerischen und städtebaulichen Belange beim Vollzug der Bebauungsplanänderung in der Form ausgegangen werden, dass keine Konflikte mit der Standortmodifizierung einhergehen.

Im parallel zu ändernden Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide wird u. a. mit den Ergebnissen der o. g. fachgutachterlichen Auswirkungsanalyse dargelegt, dass die Vereinbarkeit mit den raumordnerischen Belangen und Erfordernissen gegeben ist. Maßgeblich hierfür sind die Ziele 46, 47, 48 und 52 des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA). Um Wiederholungen zu vermeiden, wird im Sinne des Abschichtungsgebotes auf die Ausführungen im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung verwiesen.

Es ergeben sich aus der gutachterlichen Argumentation zur Ansiedlung des Lebensmittelmarktes keine negativen Auswrikungen hinsichtlich der Planungsziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes. Der Planstandort übernimmt wohnungsnahe Nahversorgungsfunktionen für die Gemeinde Rogätz sowie ergänzende wohnortnahe Versorgungsfunktionen für angrenzende Gemeinden der Verbandsgemeinde Elbe-Heide. Mit der Ansiedlung des Lebensmittelmarktes am Planstandort ist es möglich, die legitime Eigenbindung der Kaufkraft stärker vor Ort zu realisieren und bisher abfließende Kaufkraft anteilig zurückzugewinnen. Der prognostizierte Umsatz des Planstandortes resultiert lt. Auswirkungsanalyse zu 83% aus einer Rückgewinnung bisheriger Kaufkraftabflüsse. Auch die ermittelte Kundenbindung führt nicht zu einer dominanten Stellung des Marktes innerhalb des funktionsteiligen Grundzentrums.

Zudem wurde untersucht, ob es existenzielle Auswirkungen für Lebensmittelhandwerksbetriebe in Rogätz oder Colbitz geben könnte, wodurch schädliche Auswirkungen der vorliegenden Planziele bestätigt würden. Auch dieses musste gutachterlich verneint werden. Ebenso gilt dies für existenzielle Auswirkungen weiteren projektrelevanter Anbieter zu denen im Schwerpunkt die weiteren Lebensmittelmärkte und Rogätz, Colbitz und Zielitz zählen. Auch konnten aus den ermittelten Umverteilungsquoten keine existenziellen Wirkungen abgeleitet werden. Da durch den Gutachter weder in Colbitz noch in Rogätz faktische zentrale Versorgungsbereiche festgestellt werden konnten, wurden die möglichen schädlichen Auswirkungen, wie vorstehend genannt, geprüft.

[4] Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes Netto Marken-Discount in der Gemeinde Rogätz, BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig vom 24.01.2020 in Verbindung mit Gutachterliche Stellungnahme zur Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen in der Gemeinde Rogätz im Rahmen aktueller Planvorhaben für zwei Lebensmittelmärkte, BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig vom 01.10.2020

Für die Entwicklung eines großflächigen Lebensmitteldiscountmarktes an einem integrierten Standort besteht im Ergebnis, aus Sicht der Gemeinde Rogätz, eine Fallkonstellation mit Anhaltspunkten dafür, dass städtebaulich nachteilige Auswirkungen, insbesondere in Bezug auf die im § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO[5] genannten Bezugspunkte Warenangebot, Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile sowie Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung bei der avisierten Verkaufsfläche von 1.000 m² nicht vorliegen werden. Nach Recherchen der Gemeinde Rogätz liegt der Vorschrift des § 11 Abs. 3 BauNVO, soweit sie großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Kerngebieten und für sie festgesetzte Sondergebiete ausschließt, die Vorstellung von Standorten zu Grunde, die innerhalb des städtebaulichen Gesamtgefüges nicht auf das Einkaufen für die Allgemeinheit ausgerichtet sind, die für die Wohnbevölkerung verkehrlich schlecht oder nur mit Kraftfahrzeugen zu erreichen sind und die vorhandene oder geplante, städtebaulich eingebundenen Einzelhandelsstandorte – besonders die zentralen Versorgungsbereiche - gefährden.[6]

Dagegen ist ein wie vorliegend als zulässig festgesetzter Lebensmitteldiscountmarkt als Nahversorgungsstandort von Art, Umfang und Lage her auf die Größe und Gliederung der Standortgemeinde ausgerichtet und kann damit in das städtebauliche Gesamtgefüge eingebunden werden. Somit geht die vorliegende Standortplanung konzeptionell davon aus, dass die vorhandene städtebauliche Integration nicht geeignet ist, mit den Vorstellungen zu nicht integrierten Vorhaben, die dem § 11 Abs. 3 BauNVO zu Grunde liegen, in gleicher Weise beurteilt zu werden, da der vorliegende Marktstandort für die Wohnbevölkerung gut erreichbar ist und mit seinen nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten die verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung im Umfeld sichert. Folglich sieht die Gemeinde Rogätz es insbesondere als erforderlich an, dass die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes ein Hauptaugenmerk darauf zu richten hat, ob von dem Vorhaben weitere, sortimentsunabhängige Besonderheiten zu negativen Auswirkungen auf einzelne städtebauliche Belange zu erwarten sind, die einer Konfliktlösung zugeführt werden müssen.

Es handelt sich vorliegend um eine bestandsrevitalisierende Planung, welche in integrierter Lage Grund- und Nahversorgungsfunktionen der Wohnbevölkerung übernimmt und darüber hinaus zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad, aber auch mit dem ÖPNV erreichbar ist. Die wohnortnahe Versorgung wird in der Gemeinde Rogätz bisher ausschließlich durch einen NP-Markt an der Cröchernschen Straße übernommen.

Für die Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist in der Regel eine Gehzeit von 10 – 15 Minuten anzusetzen, was einer Entfernung zu Fuß von

[5] Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

[6] vgl. dazu Kommentierung in Ernst/Zinkhahn/Bielenberg, u. a. BauGB und BauNVO, Rd. Nr. 80 zu § 11 BauNVO (s. a. BVerG Urt. vom 03.02.1984 – 4 c 54.80)

700 – 1.000 m entspricht. In ländlichen Räumen mit Lagen wie der Gemeinde Rogätz, ist die Nahversorgungsfunktion lt. Auswirkungsanalyse abweichend hiervon zu beurteilen. Diese verknüpft dann wohnungsnahe und/oder zumindest wohnortnahe Funktionen. Hierfür sind Entfernungen im Allgemeinen bis 2.500 m anzusetzen.[7] Der 2,5 km-Radius des Vorhabenstandortes umschließt lt. Auswirkungsanalyse den gesamten Siedlungskern der Gemeinde Rogätz.

Aber auch darüber hinaus bestehen wohnortnahe Versorgungsfunktionen. So übernimmt Rogätz aufgrund fehlender alternativer Versorgungsmöglichkeiten im Umfeld bereits heute auch Versorgungsfunktionen für die Gemeinden Angern und Burgstall sowie südlich für Zielitz und Loitsche-Heinrichsberg, die bereits eine Entfernung bis 13 km zum vorliegenden Plangebiet aufweisen. Als Besonderheit ist der Verlauf der Elbe zu nennen, welche eine deutliche Barrierewirkung darstellt, da diese nur per Fähre überquert werden kann, so dass die Nahversorgungsfunktionen auf das westliche Elbegebiet beschränkt bleiben.

Nach alledem ist die Gemeinde Rogätz der Überzeugung, dass mit der geplanten Entwicklung des Lebensmittelmarktstandortes keine schädlichen oder nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO einhergehen werden und macht sich damit die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse zu eigen.

Die weiteren Änderungsinhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rogätz Bahnhofstraße" werden ebenfalls aus Sicht der Gemeinde Rogätz in Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung stehen. Hierbei ist abschließend die Lage des neuen Marktstandortes an der Peripherie des Ortes hinsichtlich seiner integrierten Lage zu würdigen. Er wird von den Nachbarschaften, wie unter Kapitel 2 beschrieben, geprägt. Damit ist der vorliegende Standort (noch) nicht allseitig von Baustrukturen umgeben zu bezeichnen, was zu dem Schluss führen könnte, dass dieser gegen das Integrationsgebot gemäß Ziel Z 48 Nr. 2 LEP 2010 LSA verstoßen würde. Hierzu verweist die Gemeinde Rogätz darauf, dass das Integrationsgebot im raumordnungsrechtlichen Sinne des Ziels Z 48 Nr. 2 LEP 2010 LSA folgende Aufgaben hat:

- Leistung eines Beitrags zur Erreichung der mit dem Zentralen-Orte-Prinzip verfolgten Absichten,
- Verhinderung einer Zersiedlung des Raumes,
- Verhinderung überflüssiger Verkehrsbewegungen und unnötiger Immissionen,
- Verhinderung des Baus neuer Straßen,
- Bewahrung und Sicherung der verbrauchernahen Grundversorgung innerhalb der Verflechtungsbereiche der "zentralen Orte" (Versorgungs-

[7] Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz, beschlossen am 28.09.2017, insbesondere Abschnitt 2.3.2 Städtebauliche Atypik

standort Innenstadt, aber auch [echte] Nebenzentren/Nahversorgungsstandorte) einschließlich im zentralen Ort gelegene dezentrale und verkehrsorientierte Lagen.

Im Sinne dieser Auslegung verstößt der vorgesehene Standort an der Bahnhofstraße in seiner ortslagenabrundenden städtebaulichen Einordnung nicht gegen das Integrationsgebot des Ziels Z 48 Nr. 2 LEP 2010 LSA. Auch da sich der vorgesehene Verlagerungsstandort gleichzeitig innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Grundzentrums in Funktionsteilung Rogätz befindet, besteht kein Zielverstoß. Die Definition des zentralen Ortes als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet einer Gemeinde einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bezieht sich auf die Konzentration von überörtlichen Versorgungseinrichtungen im zentralen Siedlungsgebiet (siehe Einführung LEP 2010 LSA zum Kapitel 2.1 Zentrale Orte), wozu auch der großflächige Einzelhandel zählt.

3.3 Regionaler Entwicklungsplan

Des Weiteren sind die in Aufstellung befindlichen Grundsätze G 51 und G 52 des REP MD (2. Entwurf) für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. So ist auf eine maßvolle Erweiterung bzw. Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen zu achten. Zudem ist vor Neuinanspruchnahme von unversiegelten Flächen eine nachvollziehbare Alternativenprüfung durchzuführen. Hierbei sollen vorzugsweise integrierte, bereits versiegelte Standorte und Flächen genutzt werden. Dem kann die Gemeinde Rogätz mit der Nachnutzung eines Standortes eines ehemaligen Möbelmarktes vollständig entsprechen.

In der Begründung zum G 51 REP MD (2. Entwurf) wird darauf abgestellt, dass die Erreichbarkeit der Standorte des großflächigen Einzelhandels für die entsprechenden Verbraucher gegeben sein muss. Dies kann vorliegend als in guter Weise gegeben eingeschätzt werden, da es sich um einen Nahversorger mit dem Hauptsortiment Lebensmittel, in Nachbarschaft zu Wohngebieten handelt. Des Weiteren wird in der Begründung zum G 51 ausgeführt, dass für den Einzelhandelsstandort auf ein ausgewogenes Verhältnis der Teilhabe und der Anbindungsmöglichkeiten hinzuwirken ist. Die aufgezählten Anbindungsarten mit Auto, ÖPNV, zu Fuß und mit dem Fahrrad sind für das vorliegende Bebauungsplangebiet gegeben.

Der Grundsatz G 52 REP MD (2. Entwurf) orientiert auf entsprechende Regelungen, um das Entstehen von Brachflächen bzw. von ungenutzten Objekten bei der Nutzungsaufgabe von Einzelhandelseinrichtungen zu verhindern. Für den vorliegenden Fall kann ein Rückbau der baulichen Anlagen des zu errichtenden Marktes bei Nutzungsaufgabe vereinbart werden. Alternativ können Nutzungen Raum greifen, welche mit den entsprechenden Objektgegebenheiten zu Recht kommen können.

In der Gesamtheit können aus den vorgenannten regionalplanerischen Festlegungen keine sich ergebenden negativen Auswirkungen oder Einschränkungen in Bezug auf die Planungsziele des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens durch die Gemeinde Rogätz erkannt werden.

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rogätz Bahnhofstraße" sind darüber hinaus keine Überschneidungen mit Bereichen von Störfallbetrieben nach Seveso-III-Richtlinie der Gemeinde Rogätz bekannt.

3.4 Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Elbe-Heide

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide, welcher das vorliegende Plangebiet erfasst, ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 6 vom 30.06.2016 rechtswirksam geworden. Für den Bereich des Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rogätz Bahnhofstraße" sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan gewerbliche Flächen Darstellungsgegenstand. Somit kann die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ziel der Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide entwickelt werden und es bedarf einer Änderung des Flächennutzungsplanes. Entsprechend wird die durch vorliegende Planungsziele erforderlich werdende Änderung des Flächennutzungsplanes als 8. Änderung des Flächennutzungsplanes Elbe-Heide durchgeführt.

Das Änderungsziel ist u. a. eine Sonderbauflächendarstellung mit der Zweckbestimmung "Handel". Dieses Änderungsverfahren erfolgt parallel zeitversetzt zur vorliegenden Bebauungsplanänderung. Insofern wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Die Notwendigkeit der Anpassung besteht auch, um die Entwicklungsmöglichkeit der verbindlichen Bauleitplanung, wie vorliegend durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rogätz Bahnhofstraße" ausgestaltet, aufrecht zu erhalten.

3.5 Sonstige Planungen

3.5.1 Landschaftsplan Südliche Altmark-Elbe

Der Landschaftsplan der ehemaligen Verwaltungsgemeinschaft Südliche Altmark-Elbe (Stand 2004) berücksichtigt den der vorliegenden 1. Änderung zu Grunde liegenden Bebauungsplan entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes als Gewerbegebiet. Er empfiehlt zwar eine Rücknahme der Flächen im Norden des Gebietes, welche außerhalb vorliegenden Änderungsbereiches liegen. Diese Flächen sind jedoch vollständig erschlossen und teilweise bereits an Betriebe veräußert, so dass eine Rücknahme von Teilflächen östlich der Gewerbestraße für die Gemeinde Rogätz nicht in Betracht kommt.

Erhebliche Zielkonflikte mit dem Landschaftsplan sind für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht erkennbar.

3.5.2 Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes NETTO-Markendiscount in der Gemeinde Rogätz

Die Gemeinde Rogätz hat mit Stand Januar 2020 eine Auswirkungsanalyse zu den städtebaulichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens erstellen lassen, welche das vorliegende Planungsziel im Hinblick auf die Einschätzung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens analysiert. Ferner wurde untersucht, ob und in welchem Umfang Umsatzverteilungen durch das Planungsvorhaben gegenüber Geschäften im Untersuchungsraum ausgelöst werden und ob hieraus eventuell schädliche städtebauliche oder raumordnerische Effekte resultieren könnten.

Die Auswirkungsanalyse stellt für die Gemeinde Rogätz eine schlüssige Basis für die Beurteilung der Erfordernisse im Hinblick auf die Standortentwicklung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rogätz Bahnhofstraße" dar. Die Auswirkungsanalyse ist als Anhang Bestandteil dieser Begründung.

4. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Die als Regelfall im Baugesetzbuch vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann in der Gemeinde Rogätz noch nicht vollständig zur Anwendung kommen. Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide, welcher das vorliegende Plangebiet erfasst, wurde am 01.07.2016 rechtswirksam. Zwischenzeitlich wurden weitere Änderung abgeschlossen bzw. befinden sich im Verfahren.

Für den Bereich des Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rogätz Bahnhofstraße" sind gewerbliche Bauflächen Darstellungsgegenstand des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes. In diesem Zusammenhang ist die planungsrechtliche Einordnung der städtebaulichen Zielstellung der Gemeinde Rogätz wesentlich, ergibt sich hieraus doch das Planungserfordernis vorliegender Bebauungsplanänderung. Demgemäß ist die Zulässigkeit des geplanten Discountmarktes momentan mit Blick auf die Darstellungen des Flächennutzungsplanes Elbe-Heide in der zurzeit wirksamen Fassung zu beurteilen. Innerhalb von gewerblichen Bauflächendarstellungen sind Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässig. Hierunter fallen auch Discountgeschäfte, wobei allerdings zu berücksichtigen ist, dass der Größe eines im Bereich von gewerblichen Bauflächen zulässigen Ladens eine Grenze durch § 11 Abs. 3 BauNVO gesetzt wird, ab der großflächige Einzelhandelsbetriebe in ein Kern- bzw. Sondergebiet verwiesen werden.

Nach der fortlaufenden, gefestigten Rechtsprechung ist die Frage der Großflächigkeit bei einer Verkaufsfläche ab 800 m² oder geringfügig darüber anzunehmen. Ausweislich dieser Rechtsprechung ist die Neuansiedlung des NETTO-Markendiscountmarktes allein aufgrund der Verkaufsflächengröße, welche bei ca. 1.000 m² liegen soll, nicht mehr mit Einzelhandelsbetrieben im Sinne von Gewerbebetrieben aller Art gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO vereinbar. Mit der 1. Än-

derung erfolgt eine Anpassung eines Baugebietes des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rogätz Bahnhofstraße", unter Beachtung der Vorgaben der Landesplanung hinsichtlich der besonderen Anforderungen an die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel. Die gegenwärtige Festsetzung der baulichen Nutzung erlaubt lediglich Einzelhandelsbetriebe mit einem sehr eingeschränkten, nicht zentrenrelevanten Sortimentsumfang, somit keine Lebensmittelmärkte mit Verkaufsflächen über das Maß von 800 m² Verkaufsfläche. Wie vorweg dargestellt, soll die beabsichtigte Verkaufsflächengröße des Discountmarktes zukünftig die Großflächigkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erreichen. Jene großflächigen Einzelhandelsbetriebe sind nur in Kerngebieten und in dafür festgesetzten Sonstigen Sondergebieten zulässig.

Resultierend ergibt sich für den vorliegenden Planfall eine sondergebietstypische Größenordnung des Vorhabens, bei welcher zu prüfen ist, ob sich Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO, hier insbesondere als schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 BImSchG sowie Auswirkungen auf infrastrukturelle Ausstattungen, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Betriebes, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt ergeben können.

Nach § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO sind derartige Auswirkungen in der Regel anzunehmen, wenn die (Brutto-)Geschossfläche des Betriebes 1.200 m² überschreitet. Da die als zulässig festgesetzte Größenordnung großflächiger Einzelhandelsbetriebe eine Bruttogeschossfläche bis zu 1.600 m² aufweisen darf, ist die vor zitierte Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO als Grundlage für das Planungserfordernis vorliegenden Bebauungsplanes anzusehen. Die Frage, ob durch die Festsetzung der Betriebsform Lebensmitteldiscountmarkt tatsächlich negative Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO zu erwarten sind und, sofern dies der Fall ist, in welcher Form ihnen planerisch begegnet werden kann, ist Aufgabe der Konfliktbewältigung vorliegender Bebauungsplanänderung.

Somit bedarf es aufgrund der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes für großflächigen Handel einer Änderung des Flächennutzungsplanes. Dieses Änderungsverfahren erfolgt als 8. Änderung, parallel zeitlich versetzt zur vorliegenden Bebauungsplanänderung. Insofern wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel mit der Erarbeitung der Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. In diesem Zuge werden u. a. die Flächendarstellungen des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Elbe-Heide zu denen im vorliegenden Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung harmonisiert. Wird die Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes in der Fassung der 8. Änderung zum Zeitpunkt der abschließenden Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rogätz Bahnhofstraße" noch nicht gegeben sein, unterliegt die Bebauungsplanänderung dem Genehmigungserfordernis gemäß § 10 Abs. 2 BauGB.

Aus der Gesetzeslage resultiert, dass die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB zulässig ist, da abwägungsrelevante Umweltauswirkungen durch die Planung ausgelöst werden können und eine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG erforderlich wird. Die Rahmenbedingungen der Planung begründen ein Vorhaben, das nach Anlage 1 des UVPG einer Vorprüfung des Einzelfalls unterliegt, so dass im Hinblick darauf sich eine Anwendung des § 13a BauGB als unzulässig erweist. Auf die umweltrelevanten Auswirkungen dieser Bebauungsplanänderung wird insbesondere im Umweltbericht nach § 2a BauGB eingegangen.

Im Sinne des Anpassungsgebotes der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung stehen die Entwicklungsziele unter dem durch die Gemeinde Rogätz präferierten Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung, in der Weiterentwicklung einer bereits durch Handelsnutzung vorgeprägten integrierten Lage. So ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rogätz Bahnhofstraße" städtebaulich so angelegt, dass für die geplanten Nutzungen Teilflächen festgesetzt werden, die dem beabsichtigten Vorhaben auf der einen Seite gerecht werden können, auf der anderen Seite städtebauliche Restriktionen aber nur in dem Maße erfolgen, wie sie für eine prinzipielle städtebauliche Ordnung im Plangebiet erforderlich sind. Die Bebauungsplanänderung entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes.

Der rechtswirksame Bebauungsplan "Gewerbegebiet Rogätz Bahnhofstraße" tritt am Tage der Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rogätz Bahnhofstraße" in den geänderten Teilen der Planung außer Kraft und wird durch die Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung ersetzt. Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Rogätz Bahnhofstraße" behält in allen, nicht durch die Festsetzungen der 1. Änderung abschließend betroffenen Regelungen seine Rechtskraft. Auf der Planurkunde des Urplanes wird ein deutlich sichtbarer Vermerk aufgebracht, der auf die vorliegende Änderung hinweist. Der Urplan wird zur Information, zusätzlich zum Änderungsplan, mit öffentlich ausgelegt.

5. NOTWENDIGKEIT DER PLANÄNDERUNG – ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rogätz Bahnhofstraße" ist es, u. a. einem Lebensmitteldiscountmarkt als Teil der Absicherung der Nahversorgung der Bevölkerung, eine Ansiedlung im nördlichen Teilbereich der Gemeinde Rogätz zu ermöglichen. Konkret handelt es sich bei dem Planvorhaben um das Anliegen der Gemeinde Rogätz, den bestehenden Gewerbestandort planungsrechtlich in seinen Entwicklungsrahmenbedingungen zu modifizieren und damit die Voraussetzungen für dessen Weiterentwicklung hinsichtlich zulässiger Handelsnutzungen rahmensetzend festzulegen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befand sich in der Vergangenheit ein Möbeldiscountmarkt, in Konformität zu den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes. Im Ergebnis eines Brandschadens musste dieser abgebrochen und die Grundstücksfläche beräumt werden. Auf der bereits entwickelten und überwiegend hochgradig versiegelten Fläche soll nunmehr ein Nahversorgungsstandort mit dem o. g. Betriebstyp eingeordnet werden, welcher ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel des kurzfristigen Bedarfs orientiertes Lebensmittel- und Non-Food[8]-Angebot führt. Hinzu tritt ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot von Ge- und Verbrauchsgütern des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs, wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Bücher, Presseartikel usw.. Ein Lebensmitteldiscountmarkt kann zusammen mit bspw. einem Getränkemarkt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für den Gesamtbereich der Gemeinde Rogätz sowie insbesondere auch für die Pendlerbeziehungen entlang der Bahnhofstraße sein.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rogätz Bahnhofstraße" wird erforderlich, um die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zu ermöglichen. Die angestrebte Großflächigkeit ist ursächlich vor allem begründet in der Prozessoptimierung derartiger Lebensmittelmärkte. Darüber hinaus führen gesetzliche Vorgaben zu einem zusätzlichen Platzbedarf (z. B. durch die geänderten Anforderungen der Verpackungsverordnung, nach der Kunden Verpackungsmaterial sofort im Laden entsorgen können oder die Pfandregelung für Kunststoffflaschen). Zudem tragen großzügigere Verkaufsflächen, insbesondere größere Gangbreiten zu einer effizienteren Bestückung des Ladens und zur Vereinfachung von (logistischen) Betriebsabläufen bei und orientieren ebenfalls auf die Kunden, bspw. im Hinblick auf die Folgen des demografischen Wandels. Dies wirkt sich auch auf eine großzügigere Warenpräsentation und niedrigere Regalhöhen aus, die vor allem den älteren Kunden den Warenzugang erleichtern sollen. Größere Flächen führen in der Regel nicht in gleichem Umfang zu Mehrumsätzen, sondern regelmäßig zu einer abnehmenden Flächenleistung. Die Erweiterung dient der Sicherung der Nahversorgung der Gemeinde Rogätz sowie der im Einzugsbereich wohnenden Bevölkerung.

Die bisher bestehenden Festsetzungen stehen im Widerspruch zu einer Verkaufsflächengröße für großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, wie unter Kapitel 3.5 "Planungsrechtliche Situation" dargelegt.

5.1 Änderungsübersicht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rogätz Bahnhofstraße"

Die in nachfolgender Tabelle aufgeführten Planungsgegenstände ersetzen für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rogätz Bahnhofstraße" die bisherigen Planungsgegenstände des Bebauungsplanes vollständig.

[8] Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung

bisheriger Planungsgegenstand	Planungsgegenstand der 1. Änderung
<u>Planzeichnung</u>	
- Gewerbegebiet	- Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Handel"
Gesamthöhe baulicher Anlagen bis zu ihrer Oberkante als Höchstmaß, GH = 18,00 m	Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt als Höchstmaß, OK 8,00 m
Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Umgrenzung von Flächen für den Erhalt und das Anpflanzen sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
<u>Textliche Festsetzungen</u>	
Art und Maß der baulichen Nutzung	anteiliger Entfall bzw. redaktionelle Anpassungen
Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	Entfall von Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Änderung bzw. Anpassung entsprechend der neuen städtebaulichen Zielstellung
Artenliste	Redaktionelle Anpassungen im Hinblick auf die geänderten städtebaulichen Zielstellungen

<u>neuer Planungsgegenstand</u>

- Textliche Festsetzungen zu Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Der Festsetzungsumfang der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rogätz Bahnhofstraße" soll eine verlässliche Entwicklungsoption für die geplante Nutzung darstellen und die bislang bestehenden Entwicklungseinschränkungen nehmen, um diesen Standort zukünftig für die Nahversorgung im Umfeld zeitgemäß sichern zu können und hierauf abgestimmte Festsetzungen für angrenzende Baugebiete zu ermöglichen.

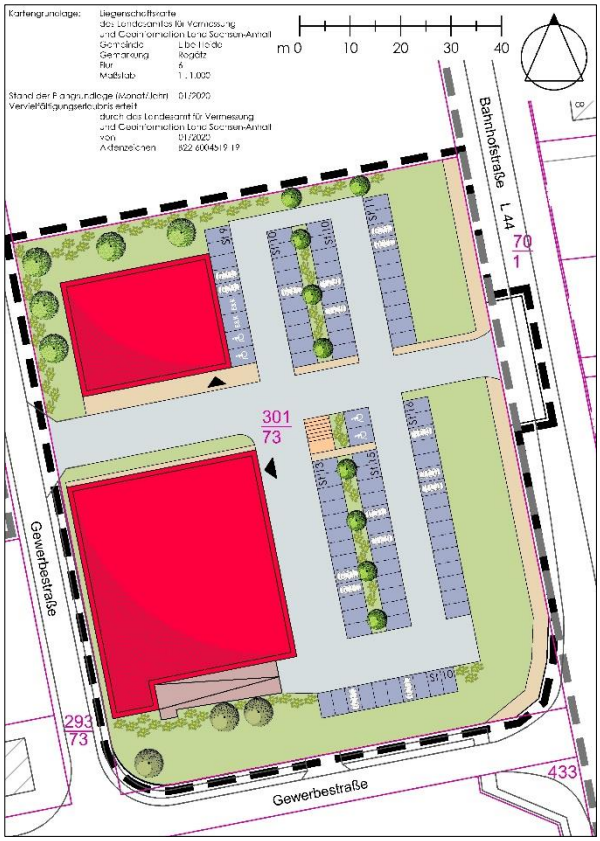
5.2 Planungsalternativen

Der geplante Nahversorgungsstandort übernimmt die wohnungsnahe Versorgungsfunktion für die Gemeinde Rogätz sowie die wohnortnahen Versorgungsfunktionen der an die Gemeinde anschließenden Gemeinden Angern, Burgstall, Zielitz und Loitsche-Heinrichsberg. Der Standort des Marktes ermöglicht es, insbesondere auch den älteren Bewohnern in der örtlichen Umgebung, diesen zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad zu erreichen. Zusätzlich ist die Lage an der gut frequentierten Bahnhofstraße auch für Berufspendler eine attraktive Einkaufsmöglichkeit. Damit stellt sich der Lebensmittelmarkt in mannigfaltiger Form als wichtig für die zukünftig als Grundzentrum wahrzunehmenden Versorgungsaufgaben der Gemeinde Rogätz dar. Die Nichtzulassung des Marktes würde perspektivisch die durch ein Grundzentrum wahrzunehmende Nahversorgungsfunktion gefährden. Dies würde dazu führen, dass die Bewohner des Einzugsgebietes beschwerlichere Wege zur Absicherung der Nahversorgung hätten. Letzteres liegt nicht im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung im Gemeindegebiet Rogätz und ist damit durch die Gemeinde Rogätz nicht gewollt.

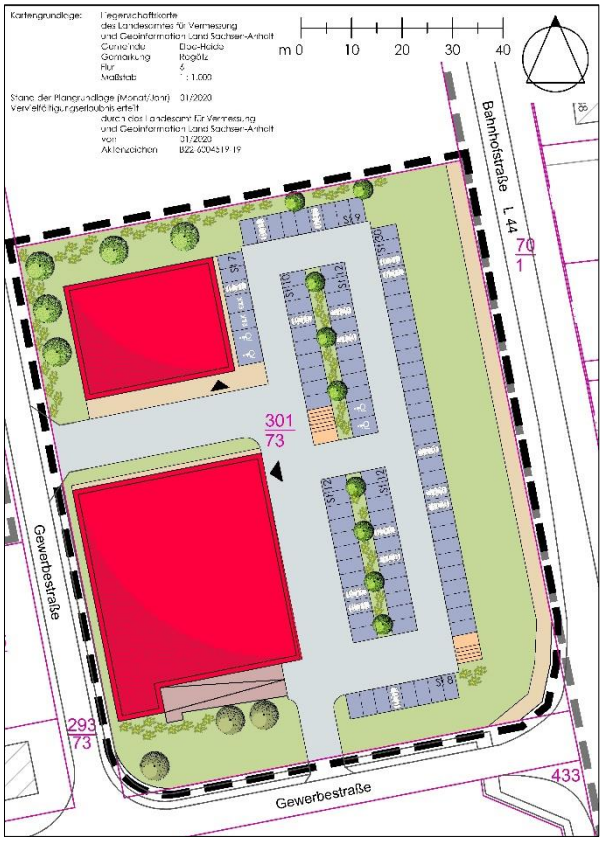
Da sich laut oben genannter Auswirkungsanalyse eine Umsatzverteilung dahingehend auswirken wird, dass die Gefahr von Betriebsschließungen nicht befürchtet werden muss und es auch nur geringe Umsatzverteilungsquoten geben wird, wird es auch in anderen Bereichen von Rogätz nicht zu einer Beeinträchtigung der Versorgung der Bevölkerung kommen. Auch unter diesem Gesichtspunkt besteht für die Gemeinde Rogätz kein Grund, grundsätzlich den vorliegenden Standort für die begehrte Nutzung zur Disposition zu stellen, da sich nachweislich keine Sachverhalte benennen lassen, welche schädliche Auswirkungen auf bestehende Nahversorgungsstrukturen mit sich bringen würden.

Mit dem Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes würde in Rogätz eine Kombination aus zwei handelsstrategisch unterschiedlich ausgerichteten Lebensmittelmärkten ggf. in Verbindung mit einem Getränkemarkt koexistieren können. Resultierend entsteht eine kundenattraktive Auswahlvielfalt, woraus resultierend sich eine Planungsalternative für die vorliegende Bebauungsplanänderung mit der durch sie gewollten städtebaulichen Zielstellung nicht aufdrängt.

Im Vorfeld der Erarbeitung des Vorentwurfes der 1. Änderung gab es eine Alternativendiskussion zur zukünftigen Standortentwicklung, hinsichtlich der Ausgestaltung der Erschließungssituation sowie der zukünftigen Grundstücksgliederung. Die als Variante 1 und Variante 2 bezeichneten Entwurfsansätze werden nachfolgend in verkleinerter Form abgedruckt.



Variante 1



Variante 2

Aus vorstehender Alternativendiskussion resultierte die dann der Planung zugrundeliegende Variante 3 (Vorzugsvariante), welche als Nutzungsbespiel Anlage dieser Begründung ist. Sie bildet die Basis für eine rechtsverbindliche bauliche und freiraumbezogene Ausgestaltung des Bebauungsplangebietes. Die Chance zur Beseitigung des gegenwärtigen städtebaulichen Missstandes in Form der bestehenden Brachflächen des ehemaligen Möbelmarktstandortes ist mit der Form der gefundenen einzelhandelsbezogenen Nachnutzung imageaufwertend und für die Entwicklung eines positiven Erscheinungsbildes in dieser Lage der Gemeinde Rogätz angemessen.

6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN INHALTE DER PLANUNG

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll die eingangs zu dieser Begründung dargelegte städtebauliche Zielstellung in Form einer boden- und bauplanungsrechtlichen Neuordnung des Standortes umgesetzt werden. Hierfür erfolgt die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Handel". Andere Handelsnutzungen im Gemeindegebiet Rogätz werden hierdurch nicht beeinträchtigt, sondern können hinsichtlich der für die Bevölkerung vorzuhaltenden Nahversorgungsfunktionen ohne signifikante Beeinträchtigungen bestehen bleiben.

6.1 Art der baulichen Nutzung

- Sonstiges Sondergebiet (SO "Handel")

Im Hinblick auf den vorgesehenen Nutzungszweck werden die Flächen im Plangeltungsbereich als Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Der Standort des Sonstigen Sondergebietes "Handel" (§ 11 Abs. 3 BauNVO) erfasst aufgrund der räumlichen Verhältnisse die Gesamtheit der im Plangeltungsbereich verfügbaren Grundstücksflächen. Ein Anliegen der 1. Änderung vorliegenden Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rogätz Bahnhofstraße" ist, wie bereits benannt, einen qualitativ verbesserten Beitrag zur Einzelhandelsentwicklung im Gemeindegebiet Rogätz zu leisten. Die Bebauungsplanänderung setzt somit die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO mit entsprechenden Regelungstatbeständen, in der Betriebsform Lebensmitteldiscountmarkt, mit einer maximalen Bruttogeschossfläche fest. Basierend auf den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse[9] im Sinne eines Standortverträglichkeitsgutachtens, wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen mit entsprechenden Festsetzungen bestimmt. Hierbei geht es im Kern um den Schutz bzw. die Erhaltung der weiteren Nahversorgungslagen im Gemeindegebiet, im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung von Rogätz.

Moderne Lebensmittelmärkte in integrierten Nahversorgungslagen sind von Art, Umfang und Lage her auf die Größe und Gliederung der Standortgemeinde und ihrer Ortsteile ausgerichtet und somit in das städtebauliche Gesamtgefüge eingebunden. Die städtebauliche Integration dieser Märkte ist das genaue Gegenteil zu der Vorstellung nicht integrierter Vorhaben, die der BauNVO in § 11 Abs. 3 zu Grunde liegt. Städtebaulich integrierte Lebensmittelmärkte, wie der gewünschte Discountmarkt im Plangebiet, sind für die Wohnbevölkerung gut erreichbar und sichern mit ihren nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten die verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung. Auch insofern stehen sie im Gegensatz zu der dem § 11 Abs. 3 BauNVO zu Grunde liegenden Vorstellung von der problematischen Versorgungsleistung städtebaulich nicht integrierter Einzelhandelsgroßprojekte.

Die Verträglichkeit der geplanten Marktentwicklung am Standort wurde in einer Auswirkungsanalyse, wie vor, fachgutachterlich nachgewiesen. Resultierend ordnet der vorliegende Bebauungsplan sortimentsspezifische Festsetzungen dem Sonstigen Sondergebiet "Handel" zu und qualifiziert die Festsetzungsgegenstände entsprechend der Inhalte der Auswirkungsanalyse. Der Zulässigkeitskatalog der Nutzungen ergibt sich aus der Zweckbestimmung und ist entsprechend seiner Art der baulichen Nutzung in den textlichen Festsetzungen Ziffer 1 bis 3 benannt. Der Sortimentsproporz zugunsten der Sortimente des kurzfristigen Bedarfs und deren Anteile hinsichtlich der Warensortimente Nahrungs- und Genussmittel,

[9] Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes Netto Marken-Discount in der Gemeinde Rogätz, BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig vom 24.01.2020 in Verbindung mit Gutachterliche Stellungnahme zur Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen in der Gemeinde Rogätz im Rahmen aktueller Planvorhaben für zwei Lebensmittelmärkte, BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig vom 01.10.2020

Getränke, Tabakwaren und Drogerieartikel an der zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche der Nahversorgungslage zielt darauf ab, dass neben der Nahversorgungsfunktion keine weiteren zentrenrelevanten Sortimente, welche zu einer Gefährdung des kleinteiligen Handels in Rogätz führen könnten, als Haupthandelsnutzung zugelassen werden.

In Ergänzung zu den vorweg genannten jeweiligen Haupthandelssortimenten regelt die vorliegende Bebauungsplanänderung die Zulässigkeit der Randsortimente. Demnach ist zum Schutz von Handelsstandorten außerhalb der 1. Änderung die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsflächengröße bis max. 100 m² zulässig. Bis zu dieser Größe der Verkaufsflächen entspricht es der Einschätzung der Gemeinde Rogätz, dass keine schädlichen Auswirkungen auf weitere Nahversorgungslagen erfolgen werden.

Da weder die Verbandsgemeinde Elbe-Heide, noch die Gemeinde Rogätz (gemeinsam mit Colbitz) gegenwärtig über ein gesamtgemeindliches Einzelhandelskonzept mit entsprechender Sortimentsliste verfügen, macht sich die Gemeinde für die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rogätz Bahnhofstraße", mit Blick auf die zentrenrelevanten Sortimente mit Gruppen/Klassen, die "Klassifikation der Wirtschaftszweige" (Statistisches Bundesamt, 2003) zu eigen und setzt diese mit redaktionellen Änderungen fest. Zur besseren Orientierung erfolgt der nachfolgende Abdruck:

zentrenrelevante Sortimente
• pharmazeutische Artikel (Apotheken), medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel
• Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
• Textilien
• Bekleidung
• Schuhe und Lederwaren
• Beleuchtungsartikel
• Haushaltsgegenstände (einschließlich Campingmöbel)
• Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
• Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
• Heimtextilien
• Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente
• Geschenkartikel
• Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
• Spielwaren
• Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
• Zoologischer Bedarf

zentrenrelevante Sortimente
• Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
• Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
• Fahrradteile und -zubehör
• Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
• Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel und Brennstoffe

Quelle: "Klassifikation der Wirtschaftszweige", Statistisches Bundesamt, 2003, redaktionell angepasst

Die Bauaufsicht des Landkreises Börde gibt nachfolgende Auflagen für die Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rogätz Bahnhofstraße" zur Kenntnis:

Auflagen:

1. Die Lage der vorhandenen Grundleitungen ist zu sondieren und in der laufenden Planung zu beachten.
2. Die vorhandene Betonbodenplatte ist vollständig zu entfernen.
3. Die Planfläche ist auf Altlasten zu untersuchen (Bodengutachten).

Bauordnungsrechtlich kann der Planung zugestimmt werden, wenn die Auflagen beachtet und eingehalten werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung/Höhe baulicher Anlagen

- Sonstiges Sondergebiet (SO "Handel")

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) im Sonstigen Sondergebiet ist im Hinblick auf die gewünschte bauliche Entwicklung, unter Berücksichtigung der Art der baulichen Nutzung, ausreichend bemessen. Sie ist im Hinblick auf die gewollte Nutzungsintensität, in Verbindung mit der bestehenden Grundstücksgröße erforderlich. Die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO wird vorliegend als Höchstmaß festgesetzt. Ungeachtet dessen bietet das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung eine angemessene Flexibilität innerhalb des Sonstigen Sondergebietes.

Aufgrund der bereits bestehenden hohen Versiegelung (zulässige GRZ 0,8 nahezu ausgeschöpft) durch die Vornutzung, kann die Gemeinde Rogätz in Bezug auf die Entwicklung und damit Sicherung des Nahversorgungsstandortes, keine Beeinträchtigungen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt erkennen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung wird im Rahmen vorliegender Bebauungsplanänderung auch zukünftig über das öffentliche Netz erfolgen. Aufgrund des bereits hohen Versiegelungsgrades in Verbindung mit einer nur geringen zulässigen Erhöhung, wird die Menge an Niederschlagswasser, die eingeleitet wird,

im Ergebnis des Vollzuges vorliegender Planung sich nur marginal erhöhen. Die Leistungsfähigkeit der bestehenden technischen Infrastruktursysteme ist dafür abzusichern und dazu vor Baubeginn mit dem zuständigen Versorgungsträger entsprechende Abstimmungen zu möglichen Größendimensionierungen bzw. Retention des Niederschlagswassers zu führen.

Die Festsetzung der Geschossigkeit, in Verbindung mit der Höhe baulicher Anlagen, erfolgt unter Beachtung der bestehenden baulichen Situation, auch im Hinblick auf die vorhandenen Nachbarschaften, aus städtebaulichen Gründen. So soll sich das städtebauliche Profil im in Rede stehenden Bereich nicht unmaßstäblich verändern und die am Standort etablierte Handelsnutzung keine städtebauliche Dominanz in diesem Bereich von Rogätz erlangen. Die zulässige Höhe wird über den höchsten Punkt baulicher Anlagen definiert. Darüber hinaus gehend ist für die Errichtung von technischen Nebenanlagen und Aggregaten eine Überschreitung der zulässigen Höhe um bis zu 1,50 m zusätzlich möglich.

Als Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen im Bereich des Sonstigen Sondergebietes ist die mittlere Höhenlage in Fahrbahnmitte der öffentlichen Verkehrsfläche der Gewerbestraße bestimmt.

6.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

- Sonstiges Sondergebiet (SO "Handel")

Die im Sonstigen Sondergebiet festgesetzte, abweichende Bauweise ermöglicht Baukörperlängen über 50 m. Damit wird die Ausnutzbarkeit des zur Verfügung stehenden Grund und Bodens im Hinblick auf benachbarte Grundstücksnutzungen geregelt. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für Baukörper über 50 m Länge werden, wie vorliegend durch die avisierte Erweiterungsbebauung erwartet, festgesetzt.

Im Hinblick auf die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes und die dementsprechend hergestellte Gliederung des Baugrundstückes werden unter Bezugnahme auf die gewünschte städtebauliche Neuordnung Baugrenzen festgesetzt. Die durch Baugrenzen geregelte Baufeldbegrenzung bringt aus Sicht der Gemeinde Rogätz keine beeinträchtigenden Tatbestände, wie bspw. mangelnde Besonnung der angrenzenden Nutzung etc., hervor.

Des Weiteren zu beachtende (und bislang noch nicht realisierte) Pflanzbindungen aus dem Ursprungsbebauungsplan werden auch im Kontext der vorliegenden 1. Änderung fortgeführt, auf der Ostseite des Plangebietes in Kombination mit einer nachrichtlichen Übernahme einer von Bebauung freizuhaltenden Fläche, hier: Bauverbotszone gemäß § 24 StrG LSA[10]. Damit soll die vorliegende 1. Änderung in Kontinuität zu den rahmengebenden Festsetzungen des Ur-

[10] Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA) vom 06.07.1993 (GVBl. LSA S. 334), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.06.2018 (GVBl. LSA S. 187)

sprungsbebauungsplanes ausgerichtet werden und die für die jeweiligen Bereiche der nicht überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen Bestand haben.

6.4 Stellplätze

Die erfolgten Festsetzungen zu Stellplätzen und Nebenanlagen zielen darauf ab klarzustellen, dass sowohl im Bereich der überbaubaren wie auch nichtüberbaubaren Grundstücksflächen lagebezogen die Zulässigkeitsvoraussetzungen gegeben sind. Separate Festsetzungen von Flächen für Stellplätze zeichnerischer Art erfolgen nicht. Eine, wenn auch nicht rechtsverbindliche Vorstellung der zukünftigen Grundstücksgliederung/Grundstücksaufteilung vermittelt das dieser Begründung anhängende Nutzungsbeispiel.

Darüber hinaus wird zum Schutz des Bodens festgesetzt, dass im Bereich des Sonstigen Sondergebietes offene Stellplätze, mit Ausnahme der Zufahrten, nur mit versickerungsfähiger Oberfläche bei einem Abflussbeiwert von mindestens 60% zulässig sind. Dies wird aufgrund der Anzahl an erforderlich werdenden Stellplätze als notwendig erachtet.

Hinweis:
Für die Anlage zukünftiger Stellplätze im Sonstigen Sondergebiet, wird auf die Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs, Ausgabe 2005 (EAR 05) verwiesen.

6.5 Grünordnung

Zur städtebaulichen Gliederung werden im Geltungsbereich der 1. Änderung Begrünungsmaßnahmen festgesetzt. Sie dienen sowohl dem Erhalt der zum Teil vorhandenen Bepflanzungen im Plangeltungsbereich als auch der Neuanlage von Gehölzen, insbesondere im Übergangsbereich zwischen dem festgesetzten Baufeld und der Bahnhofstraße. Sämtliche Freiflächen, die nicht überbaut oder mit Nutzungszuweisungen belegt sind, sollen mindestens mit Landschaftsrasen oder Bodendeckern begrünt und je nach Raumangebot mit Sträuchern und/oder Bäumen bepflanzt werden. Hierfür sollen vordringlich standortgerechte Laubgehölze zum Einsatz kommen. Der vorhandene Bestand soll dem Grunde nach erhalten werden, in Abhängigkeit von der Vitalität der bestehenden Bepflanzung sind Ergänzungsanpflanzungen im Bestand sowie Pflegemaßnahmen vorzunehmen.

6.6 Verkehrserschließung

6.6.1 Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Eine Änderung der Verkehrserschließungssituation ergibt sich durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rogätz Bahnhofstraße" nicht. Die Erschließungsanlagen sind für den fließenden Verkehr, angrenzend an das Plangebiet, in einem leistungsfähigen Zustand gegeben. Die

Erschließung des Plangebietes erfolgt gegenwärtig wie zukünftig direkt über die Gewerbestraße, abzweigend von der Bahnhofstraße.

Zusätzlich zur Erschließungsmöglichkeit des Plangebietes von Süden wird eine Festsetzung getroffen, welche auch die Zufahrtsoption von Westen, ausgehend von der Gewerbestraße, eröffnet. Hier befindet sich bereits eine die vorgegebene Pflanzbindung unterbrechende Zufahrtssituation, welche durchaus für die zukünftige Nutzung weiter zur Verfügung stehen kann. Damit erhöht sich die Flexibilität, insbesondere für die Zufahrts- und Abfahrtsverkehre bei Anliefervorgängen, so dass die Gemeinde Rogätz ausreichende räumliche Verhältnisse hierfür innerhalb des Sonstigen Sondergebietes, insbesondere für Wende- und Rangiervorgänge zur Verfügung stellen kann.

Fußwege befinden sich entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze mit Anbindung an den weiteren Verlauf der Bahnhofstraße in Richtung Süden. Separate Radwege gibt es nicht, die Erreichbarkeit kann dennoch ausreichend gewährleistet werden.

Hinweis:

Gemäß § 24 Straßengesetz Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA) befindet sich im östlichen Teil des Plangebietes der 1. Änderung die Darstellung einer nachrichtlichen Übernahme im Hinblick auf die hier befindliche Bauverbotszone. Diese fachrechtliche Vorgabe bezieht auf den befestigten Fahrbahnrand als maßgeblichen Bestimmungsort für das Hineinreichen in das vorliegende Plangebiet. Diese Regelung, in Verbindung mit der Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt, wird in die vorliegende Planänderung aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen und stellt darauf ab, dass Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn und bauliche Anlagen im Sinne des Gesetzes über die Bauordnung, die über Zufahrten oder unmittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden dürfen.

6.6.2 Park- und Stellplatzflächen

Parkflächen im Sinne öffentlicher Parkplätze werden im vorliegenden Plangeltungsbereich nicht separat festgesetzt. Die Stellplatzflächen werden im erforderlichen Umfang den jeweiligen Bauvorhaben im Bereich der überbaubaren sowie nicht überbaubaren Grundstücksflächen zuzuordnen sein. Entsprechende Zuordnungsfestsetzungen mit zeichnerischer Abgrenzung stellen sich für die Gemeinde Rogätz vorliegend als entbehrlich dar. Einen gewissen Eindruck vom Umfang der zukünftigen Stellplatzanlagen gibt das dieser Begründung anliegende, rechtlich nicht verbindliche Nutzungsbeispiel.

6.6.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet wird gegenwärtig, östlich angrenzend, durch Buslinien des ÖPNV im Verlauf der Bahnhofstraße tangiert. Die nächst gelegene Haltestelle

befindet sich ca. 300 m südlich des Plangebietes. Dieser Zustand soll aus gegenwärtiger Sicht erhalten bleiben, so dass der Nahversorgungsstandort an der Bahnhofstraße in bewältigbarer Fußwegdistanz von der Haltestelle erreichbar ist.

6.7 Ver- und Entsorgung

Die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr können das Plangebiet direkt anfahren. Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Börde wahrgenommen. Das Abfallentsorgungssystem ist so gestaltet, dass Abfälle möglichst vermieden bzw. verwertet werden. Nicht vermeidbare Abfälle sollen umweltverträglich entsorgt werden. Die Entsorgung von gewerbespezifischen Abfällen zur Verwertung (z. B. Metallabfälle, Papier, Pappe, Kunststoffabfälle u. a.), welche gemäß Abfallentsorgungssatzung nicht dem Landkreis Börde zu überlassen sind sowie von gewerblichen Abfällen zur Beseitigung, die gemäß Satzung von der öffentlichen Abfallentsorgung ausgeschlossen sind, ist vom Abfallerzeuger selbst über zugelassene Entsorgungsunternehmen zu organisieren. Die Entsorgungsbelege sind zum Zwecke des Nachweises einzubehalten und 3 Jahre aufzubewahren. Die Verwertung von Abfällen hat Vorrang vor deren Beseitigung.

In Bezug auf die medientechnische Infrastruktur ist das Plangebiet der 1. Änderung vollständig erschlossen. Die vorhandenen Leitungen verlaufen in den an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Straßen. Im östlichen Teil des Plangebietes verlaufen Leitungen und Kanäle des Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverbandes (WWAZ). Hierbei handelt es sich entlang der Bahnhofstraße um eine Leitung DN 200 PVC (Trinkwasserhauptversorgungsleitung) sowie um eine Leitung DN 80 PVC (Schmutzwasserdruckleitung) vom Abwasserpumpwerk zur Ortslage Rogätz. Das Schmutzwasser ist grundsätzlich getrennt vom Niederschlagswasser abzuführen.

Hinweis:

Die Einleitungsbedingungen werden durch den WWAZ festgelegt. Für die Einleitung von Wasser in öffentliche Abwasseranlagen (Indirekteinleitung) ist eine Genehmigung gemäß § 58 Abs. 1 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. Die Anschlüsse an die zentrale Trinkwasserversorgung sowie der Schmutz- und ggf. Regenwasserkanalisation sind vom Eigentümer über das Antragsverfahren beim WWAZ, Abt. Anschlusswesen zu beantragen. Die Kosten der Herstellung trägt der Antragsteller.

Die Leitungen der Elektroenergieversorgung und Telekommunikation verlaufen ebenfalls in den angrenzenden öffentlichen Straßenräumen. Versorgungsträger der Elektrizitätsversorgung sowie der Gasversorgung ist die E.ON Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Versorgungsträger des Telekommunikationsnetzes ist

die Deutsche Telekom AG. Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von weiteren Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind geeignete Trassen für die Verlegung von Telekommunikationskabeln vorzunehmen. Angrenzend an das Plangebiet sind ebenfalls Gasversorgungsleitungen vorhanden.

Nach den Vorschriften des § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt bzw. über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften sowie wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Für die Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser gilt, dass eine flächenhafte, ungezielte Versickerung (z. B. in Randbereichen, ohne bauliche Anlagen gemäß ATV A138) keiner wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, da dies keine Gewässernutzung im Sinne des Wassergesetzes darstellt.

Sofern das im Baugebiet anfallende Regenwasser direkt auf den privaten Grundstücken versickert werden soll, ist für die Versickerung über besondere Anlagen (z. B. Mulden, Rigolen) eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG[11] erforderlich. Diese ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Geplant ist, das anfallende Niederschlagswasser über die bestehende Kanalisation des WWAZ abzuleiten. Hierbei ist darauf zu achten, dass diese hydraulisch nicht zu überlastet wird. Ggf. ist die Errichtung einer Rückhaltung erforderlich.

Hinweise:

- Das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser stellt eine Gewässerbenutzung i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltgesetzes (WHG) dar. Die Benutzung eines Gewässers bedarf nach § 8 Abs. 1 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde. Für eine örtlich konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser (gezielte Einleitung von befestigten Flächen) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß WG-LSA bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- Für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) wird auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005 verwiesen.
- Für den Fall der Errichtung von Geothermieanlagen (Tiefensonden, Horizontalkollektoren, Spiralkollektoren, u. ä.) ist dieses vorab gemäß § 49 WHG bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Die Anzeige hat vorzugsweise über das Geothermie-Portal des Landesamtes für Geologie und

[11] Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)

Bergwesen (http://www.geodaten.lagb.sachsen-anhalt.de/lagb/) zu erfolgen. Das Anzeigeformular mit Anlagen ist im Original und unterschrieben bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.

- Beim Bau und Betrieb der Erdwärmeanlage sollte die Leitlinien Qualitätssicherung für Bohrungen/Erdwärmesonden im Land Sachsen-Anhalt beachtet werden, damit auch langfristig keine Umweltgefahren von der Erdwärmeanlage ausgehen. Die untere Wasserbehörde entscheidet anhand der vorgelegten Unterlagen sowie der geologischen. und hydrologischen Bedingungen am geplanten Standort, ob eine Anzeige ausreicht oder ob eine wasserrechtliche Erlaubnis für den Bau und Betrieb der Erdwärmeanlage notwendig ist.
- Wenn auf dem Grundstück ein Brunnen (z. B. zur Gartenbewässerung) errichtet werden soll, ist die notwendige Bohrung 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 (http://www.geodaten.lagb.sachsen-anhalt.de/lagb/) zu erfolgen. Im Geothermie-Portal können auch weiterführende Informationen zum konkreten Standort und zur Qualitätssicherung beim Brunnenbau abgerufen werden.
- Wenn im Rahmen der Baumaßnahme eine bauzeitliche Grundwasserabsenkung notwendig wird (z. B. für Fundamentbau) ist diese unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 8 -10 WHG bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde zu beantragen. Dies gilt auch für offene Wasserhaltungen über Pumpensümpfe in Baugruben. Der Antrag ist mindestens 4 Wochen vor Baubeginn zu stellen.
- Bei allen vorhandenen unterirdischen Leitungen im Plangeltungsbereich ist bei Arbeiten im Näherungsbereich zu beachten, dass exakte Leitungsverläufe nicht eindeutig dokumentiert sind. Die Lage der Trassen ist vor Ort bzw. unter Zuhilfenahme von Suchschachtungen und –messungen zu ermitteln.

6.8 Immissionsschutz

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechtes für die Bauleitplanung ist § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz[12] (BImSchG), wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

[12] Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz) i. d. F. d. Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)

Für die innerhalb des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rogätz Bahnhofstraße" geplante Nutzung soll sichergestellt werden, dass auch fernerhin ein angemessener Schutz vor Lärmbelastungen zu angrenzenden schützenswerten Wohnnutzungen gewährleistet wird. Um dieses gewährleisten zu können, werden gemäß Ziff. 1 der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) /Teil 1 mischgebietstypische Emissionswerte als nicht überschreitbar festgesetzt. Auf das Plangebiet wirken derzeit keine relevanten Geräuschemissionen für eine Erhöhung des gewerblichen Emissionsbeitrages ein.

Östlich der Bahnhofstraße befinden sich mit dem Schutzanspruch von Mischgebieten etablierte Wohnnutzungen (Wohnen im Außenbereich). Insofern möchte die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes einen Beitrag zur Konfliktvermeidung leisten und dafür sorgen, dass die Richtwerte der TA-Lärm bzw. die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005 für Mischgebiete auch an den nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen eingehalten werden. Hierfür wird der Hinweis gegeben, den Nachweis im Einzelgenehmigungsverfahren zu erbringen, so dass unter Beachtung etwaiger Vorbelastungen die zulässigen Immissionswerte durch das jeweilige Vorhaben eingehalten werden. Bei der Festsetzung mischgebietstypischer Emissionen ist der Nachweis für die beabsichtigte Nutzung aus Sicht der Gemeinde Rogätz problemlos zu erbringen.

Mit dieser Haltung reflektiert die Gemeinde Rogätz auf die Planungsüberlegungen des Ursprungsbebauungsplanes von einer Lärmkontingentierung vorliegend Abstand zu nehmen und betrachtet damit die vorliegende Änderung in Kontinuität zur im Ursprungsbebauungsplan ausgeführten Festsetzungssystematik.

6.9 Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln. Laut DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 405, ergibt sich für das Sonstige Sondergebiet SO "Handel" eine Löschwassermenge von 1.600 l/min als Grundschutz für die Zeit von 2 Stunden. Entsprechend der konkreten Nutzung eines Gebäudes kann darüber hinaus die Vorhaltung weiterer Löschwassermengen notwendig werden (Objektschutz). Die dauerhafte Gewährleistung des Grundschutzes an Löschwasser ist durch die Gemeinde Rogätz bereitzustellen. Das Löschwasser muss mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Die Sicherung einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist im Rahmen des Vollzuges der Bebauungsplanänderung nachzuweisen. Die genaue Löschwassermenge, welche sich in Abhängigkeit von der Nutzung als notwendig vorzuhalten zeigt, ist vor Baubeginn abzustimmen. Eine Überprüfung der erforderlichen Löschwassermenge kann durch die Freiwillige Feuerwehr Rogätz im Rahmen einer objektorientierten Einsatzplanung erfolgen. Darüber hinaus ist der

Brandschutzstelle des Landkreises Börde ein schriftlicher Nachweis vorzulegen (§ 15 BauVorlVO LSA und DVGW Arbeitsblatt W 405).

Der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ) weist darauf hin, dass er für die Löschwasserversorgung nicht zuständig ist und die Wasserversorgungsanlagen keine ausreichenden Kapazitäten für die Löschwasserversorgung aufweisen. Bestehende Hydranten können in Abstimmung mit dem WWAZ gemäß ihrer Leistungsfähigkeit zu Löschzwecken oder zum Nachfüllen von Löschfahrzeugen genutzt werden.

7. KAMPFMITTEL

Das Plangebiet der 1. Änderung wurde durch das Ordnungsamt SG Gefahrenabwehr in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst des technischen Polizeiamtes Magdeburg geprüft.

Das Flurstück 301/73, Flur 6, Gemarkung Rogätz ist vollständig als Kampfmittelverdachtsfläche mit einem Verdacht auf Abwurfkampfmittel (Bombenabwurfgebiet) und einer ehemals militärischen Nutzung (einschließlich Kampfhandlungen) eingestuft. Dies entspricht der höchsten Gefährdungsstufe. Es ist somit nicht auszuschließen, dass bei Durchführungen von jeglichen Maßnahmen unter der Erdoberfläche Kampfmittel aufgefunden werden. Daher ist es zwingend erforderlich, dass diese Fläche rechtzeitig vor Beginn jeglicher Bauarbeiten mit erdeingreifenden Tätigkeiten überprüft/sondiert wird.

Die Sicherheitsbehörde hat dafür zu sorgen, dass bei den Baumaßnahmen die Gefahren, die von einer möglichen Kampfmittelbelastung ausgehen, für Leib und Leben sowie für schützenswerte Güter so gering wie möglich gehalten werden müssen. Nur durch eine Überprüfung/Sondierung in Verbindung mit einer Beräumung vor Beginn jeglicher erdeingreifenden Maßnahmen ist eine wirksame Gefahrenminimierung gewährleistet. Gegen Arbeiten ausschließlich an der Erdoberfläche liegen keine Bedenken vor.

8. DENKMALSCHUTZ

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rogätz Bahnhofstraße" befinden sich nach Kenntnislage der Gemeinde Rogätz keine Bau- oder Kunstdenkmale sowie archäologischen Denkmale.

Allerdings deuten zahlreiche bedeutende archäologische Denkmale in der Umgebung darauf hin, dass auch im Plangebiet archäologische Befunde vorhanden sein könnten. Eine archäologische Baugrunduntersuchung im Plangebiet stellt sich somit unabhängig von der baulich geprägten Vornutzung gegebenenfalls als sinnvoll dar. Nach einer Dokumentation und Untersuchung können genauere Angaben über Vorhandensein und Erhaltung archäologischer

Funde oder Befunde getroffen werden, die dann im zweiten Schritt dokumentiert werden müssen.

So sind die bauausführenden Betriebe auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Erhaltungspflicht unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Werden bei Erdarbeiten Sachen oder Spuren von Sachen gefunden, bei denen Anlass zu der Annahme besteht, dass es sich um archäologische oder bauarchäologische Funde handelt, sind diese zu erhalten und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales sofort anzuzeigen und zu sichern. Bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige ist am Fundort alles unverändert zu lassen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch den § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA geregelt.

9. ALTLASTEN/BODENSCHUTZ

Der Landkreis Börde verfügt als zuständige Behörde über ein flächendeckendes Kataster von altlastenverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenverunreinigungen im Landkreis Börde. Auf dem Grundstück der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rogätz Bahnhofstraße" ist durch den Brandschaden möglicherweise der Boden verunreinigt worden. Eine Untersuchung hierzu liegt bislang nicht vor. Auf die Möglichkeit einer Belastung wird demzufolge durch die Gemeinde Rogätz hingewiesen.

Mit der Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes SO "Handel" sind keine Nutzungen allgemein zulässig, die ein gesondertes Untersuchungserfordernis auslösen würden. Da eine Belastung des Bodens bislang nicht nachgewiesen wurde, ist eine Kennzeichnung des Standortes im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB nicht zulässig.

Ergänzend zu vorstehenden Ausführungen ist entsprechend § 1 Abs. 1 BBodSchAG LSA[13] mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Es sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Vorrangig sind bereits versiegelte, sanierte, baulich veränderte oder bebaute Flächen wieder zu nutzen. Bei organoleptischen Auffälligkeiten des Erdbodens sind das Umweltamt, untere Bodenschutzbehörde zu informieren (§§ 2, 3 BodSchAG LSA).

[13] Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz vom 02.04.2002, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.12.2019 (GVBl. LSA S. 946)

Bei Erdarbeiten ist zu beachten, dass die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterialien entsprechend den "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen", Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 in der Fassung vom 05.11.2004 i. V. m. Teil I in der Fassung vom 06.11.2003, zu erfolgen haben, unter Berücksichtigung der LAGA Nr. 20 in der Fassung vom 06.11.1997 für Bauschutt.

Sonderabfälle (z. B. kontaminierter Bauschutt oder Boden) sind in Eigenverantwortlichkeit des Erzeugers ordnungsgemäß zu entsorgen. Das nicht vermeidbare Abfallaufkommen aus dem Errichten sowie dem Betreiben von Betriebsanlagen ist ausschließlich über berechtigte Transportunternehmen und Anlagen zu verwerten und zu beseitigen.

10. BODENVERHÄLTNISSE/BAUGRUND[14]

Der natürliche Untergrund wird durch glazifluviatile und fluviatile Sedimente gebildet und besteht überwiegend aus sandig-lehmigen Sedimentschichten über Geschiebemergel. Diese Bodenarten weisen in der Regel eine gute Tragfähigkeit auf, sind jedoch in den oberflächennahen Schichten des Geschiebemergels sehr frostempfindlich. Erhebliche Einschränkungen der Tragfähigkeit des Bodens durch Untergrundschwächen sind nicht bekannt.

Für gewerbliche Bauvorhaben mit erheblichen Lasteintragungen in den Boden wird grundsätzlich die Erarbeitung von Baugrundgutachten empfohlen. Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen (zur Ursprungsbebauungsplan – Anm. d. R.) sind folgende hydrologische Verhältnisse zu erwarten: Aus dem direkten Bebauungsplangebiet liegen keine Aufschlussdaten vor. Nach Altbohrungen aus der südlichen Umgebung des Plangebietes muss hier mit flurnahem Grundwasser (> 2,00 m unter Gelände) gerechnet werden.

Um Vernässungsprobleme zu vermeiden, wird für den Einzelfall einer vorgesehenen Versickerung des Niederschlagswassers den Bauherren empfohlen, vorab im Rahmen einer Baugrunduntersuchung standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durchführen zu lassen.

11. ANGABEN ZUR UMWELTPRÜFUNG/UMWELTBERICHT MIT VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS (gem. § 7 UVPG)

11.1 Einleitung, Grundlagen

Die hiesige Bebauungsplanänderung wird auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) erstellt. Die Prüfung der von der Planung

[14] unter Verwendung von Auszügen aus Begründung des Ursprungsbebauungsplanes Kapitel 3.5

berührten Umweltbelange erfolgt gemäß § 50 UVPG[15] abschließend im Zuge der Umweltprüfung der 1. Änderung des Bebauungsplanes nach den Vorschriften des BauGB und findet ihre Darstellung im hiesigen Umweltbericht. Unabhängig davon verbleibt die Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit in nachfolgenden Zulassungsverfahren je nach Anlagen- oder Betriebseigenschaften.

Das Bauvorhaben für einen Lebensmitteldiscountmarkt überschreitet mit der geplanten Bruttogeschossfläche von mehr als 1.200 m² den Schwellenwert für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles (UVP-VP) lt. Nr. 18.6.2 Anlage 1 UVPG. Sie wird gemäß Anlage 3 UVPG durchgeführt.

Hinweis:
Da sich die Inhalte der hiesigen UVP-VP weitestgehend mit den entsprechenden Vorgaben für die Umweltprüfung der Bebauungsplanänderung und für den Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB überschneiden, werden die folgenden Angaben zur Umweltprüfung anhand der Gliederung und Abfolge der Anlage 3 zum UVPG dargestellt. Um Wiederholungen zu vermeiden wird auf die - zusätzliche - Darstellung anhand der Gliederung und Abfolge der Anlage 1 BauGB zum Umweltbericht gemäß § 2a BauGB hier verzichtet. Die aus den Vorgaben für den Umweltbericht gemäß BauGB über den "Katalog" der Vorgaben aus dem UVPG ggf. hinausgehenden Inhalte des hiesigen Vorhabens, wurden an passender Stelle ergänzend eingefügt.

Weiterhin besteht die Pflicht, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß §§ 14 ff BNatSchG und § 6 NatSchG LSA i. V. m. § 1a BauGB zu ermitteln sowie deren Vermeidung, Minimierung und Kompensation verbindlich zu regeln. Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt in erster Linie als Gegenüberstellung der im Vergleich zum rechtskräftigen Planstand mit der 1. Änderung relevanten Nutzungsoptionen bzw. Bauflächen/Versiegelungsflächen und deren potenziellen Umweltauswirkungen.[16]

11.1.1 Inhalte und wichtigste Ziele des Bauleitplanes

Im Plangebiet der 1. Änderung wird im Wesentlichen Baurecht für den Neubau eines Lebensmittelmarktes geschaffen, wofür hier allein wegen der Größe der zukünftigen (großflächigen) Verkaufsflächen ein Verfahren zur Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes notwendig wird. Neben dem Lebensmittelmarkt besteht die Option für weitere Handelseinrichtungen wie z. B. einen Getränkemarkt. Bisher gibt es in Rogätz nur einen Lebensmitteldiscounter, so dass sich die Versorgung der heimischen Bevölkerung mit Waren für den täglichen

[15] Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.04.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I 4147)

[16] Die 1. Änderung macht flächenmäßig nur einen Teil des Gesamtbebauungsplanes (Ursprungsplan in Kraft getreten am 27.09.2013) aus, für den eine E-/A-Bilanz nach dem aktuellen LSA-Modell durchgeführt wurde. Für die ermittelnden Kompensationserfordernisse wurden in ausreichendem Umfang geeignete Maßnahmen entwickelt und festgesetzt, die sich überwiegend auf externen Flächen befinden.

Bedarf verbessern würde, vor allem auch, was die Möglichkeit des Einkaufs ohne Auto angeht. Wegen der angestrebten Verkaufsfläche von rd. 1.000 m², bei der - als Regelannahme - mit rd. 1.600 m² Bruttogeschossfläche gerechnet werden kann, wird jedoch ein Zulässigkeitsmaßstab erreicht, bei dem nach § 11 Abs. 3 BauNVO die Vermutungsregelung schädlicher Umweltauswirkungen besteht. Davon geht der Gesetzgeber regelmäßig aus, wenn die Verkaufsfläche 800 m² oder mehr erreicht. Im hiesigen Fall sind anhand der bestehenden intensiven (Vor-)Nutzungen zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen – auch im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichssituation – nicht zu erwarten.

11.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Die Gemeinde Rogätz berücksichtigt bei der Planänderung/Planaufstellung die in den einschlägigen Fachgesetzen, Normen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft[17]
- Schutz vor und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen[18, 19]
- Schutz des Bodens[20, 21]
- Schutz von Kulturgütern[22]

Der Flächennutzungsplan in der rechtskräftigen Fassung von 2016 stellt für den Geltungsbereich Gewerbliche Bauflächen dar. Die Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rogätz Bahnhofstraße" wird als Änderung im Flächennutzungsplan, in dem dann Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung "Handel" für den Bereich des Lebensmitteldiscountmarktes dargestellt werden, einfließen. Grünflächendarstellungen oder Entwicklungsmaßnahmen i. S. d. Naturschutzes sind im Wesentlichen nicht betroffen und können in der Zielsetzung des geltenden Bebauungsplanes weitergeführt werden.

Das ökologische Verbundsystem für den Landkreis Börde - ÖVS Stand 2002 - verzeichnet für das Plangebiet sowie in der Umgebung keine bedeutenden Biotopstrukturen.

Die Umweltschutzziele, die im Bebauungsplan "Gewerbegebiet Rogätz Bahnhofstraße" in der Fassung der 1. Änderung berücksichtigt werden, sind zusammenfassend Folgende:

[17] Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
[18] Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
[19] DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau"
[20] Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
[21] Baugesetzbuch (BauGB)
[22] Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)

- Nutzung vorhandener günstiger Infrastrukturanbindungen
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Priorität der Nachnutzung/Umnutzung vorhandener Standorte (vor Neuanlage/-erschließung)
- ortsbild- und landschaftsgerechte Gestaltung und Eingrünung unter Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze
- Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange empfindlicher Nutzungen, insbesondere Wohnen

11.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

11.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rogätz Bahnhofstraße" wäre eine neue Bebauung zur gewerbliche Nutzung möglich, was aber offensichtlich mangels Nachfrage am Standort bisher nicht realisiert werden konnte. Neben dem hier für die 1. Änderung zu betrachtenden Bereich sind auch weitere, größere Teilflächen des Gesamtgeltungsbereiches bisher nicht bebaut worden. Wahrscheinlich würde es für die nähere Zukunft bei diesem Zustand bleiben oder aber es könnte eine Bebauung und Nutzung wie bisher schon zulässig erfolgen, berücksichtigt werden müssen dabei die Immissionsschutzansprüche der Wohnbebauung an der Bahnhofsstraße (L 44).

11.2.2 Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Wahrscheinliche Umweltauswirkungen/Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Mit der 1. Änderung wird eine sondergebietstypische großflächige Einzelhandelsnutzung ermöglicht. Es kann ein neuer "Nahversorger" mit Schwerpunkt auf dem täglichen Bedarf mit zugehörigen Stellplätzen gebaut werden; optional mit einer zweiten Handelseinrichtung im Rahmen der bereits bisher zulässigen Grundflächennutzung lt. GRZ von 80% (als Höchstmaß).

11.2.2.1 Merkmale des Vorhabens

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rogätz Bahnhofstraße" soll es baurechtlich ermöglicht werden, dass sich am ehemaligen Standort der Steinemann Polstermöbel GmbH ein neuer Lebensmitteldiscountmarkt (Netto-Markendiscounter) und ggf. eine weitere Handelseinrichtung wie z. B. ein Getränkemarkt ansiedelt. Der Markt soll eine zeitgemäße Ausstattung entsprechend der heutigen Nachfrage erhalten, das zu handelnde Sortiment wird sich primäre auf die Nahversorgung und den kurzfristigen Bedarf ausrichten.

In Rogätz selbst gibt es nur einen Lebensmitteldiscounter (NP-Markt), der neben der Nahversorgung der rd. 2.200 Einwohner[23] der Gemeinde Rogätz auch zur Bedarfsdeckung von auswärtigen Kunden dient. Rogätz übernimmt heute schon Versorgungsfunktionen für die Gemeinden Angern und Burgstall sowie südlich für Zielitz und Loitsche-Heinrichsberg, die bereits eine Entfernung bis 13 km zum vorliegenden Plangebiet aufweisen. Das ist der Lage an der Elbe geschuldet, die nur per Fähre überquert werden kann, so dass die Nahversorgungsfunktionen sich hauptsächlich auf das westliche Elbegebiet beschränken.

Die angestrebte Großflächigkeit ist ursächlich vor allem begründet in der Prozessoptimierung derartiger Lebensmittelmärkte. Darüber hinaus führen gesetzliche Vorgaben zu einem zusätzlichen Platzbedarf (z. B. durch die geänderten Anforderungen der Verpackungsverordnung, nach der Kunden Verpackungsmaterial sofort im Laden entsorgen können oder die Pfandregelung für Kunststoffflaschen). Zudem tragen großzügigere Verkaufsflächen, insbesondere größere Gangbreiten zu einer effizienteren Bestückung des Ladens und zur Vereinfachung von (logistischen) Betriebsabläufen bei und orientieren ebenfalls auf die Kunden, bspw. im Hinblick auf die Folgen des demografischen Wandels. Dies wirkt sich auch auf eine großzügigere Warenpräsentation und niedrigere Regalhöhen aus, die vor allem den älteren Kunden den Warenzugang erleichtern sollen.

11.2.2.1.1 Größe des Vorhabens

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes setzt im südlichen Plangeltungsbereich, abweichend vom rechtswirksamen Bebauungsplan, ein Sondergebiet "Handel" von rd. 0,99 ha fest. Die bisherige Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen bleibt im Wesentlichen wie bisher, ebenso werden die Grünfestsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan fortgeführt. Die bisher dafür festgesetzten Anpflanzungsflächen bleiben in ihrer Größe von rd. 1.550 m² unverändert. Hinsichtlich der Anordnung des oder der Gebäude wird eine Orientierung nach Westen angestrebt, die Erschließung kann wie bisher von Süden über die Gewerbestraße erfolgen, eine zweite westliche Zufahrt wäre möglich. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen kann eine großflächige Einzelhandelseinrichtung mit bis zu 1.000 m² Grundfläche errichtet werden, weiterhin nicht großflächige Handelseinrichtungen von insgesamt bis zu 1.200 m².

11.2.2.1.2 Zusammenwirken mit anderen zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten

Im Umfeld des Plangebietes werden derzeit keine Bebauungspläne aufgestellt oder Vorhaben geplant, von denen erhebliche Umweltauswirkungen auf das hiesige Plangebiet oder im Zusammenwirken zu beachten wären. Parallel zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rogätz Bahnhofstraße" wird für das Vorhaben die Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Elbe-Heide vorbereitet.

[23] Stichtag 30.06.2019 – 2.181 Einwohner, Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

11.2.2.1.3 Nutzung natürlicher Ressourcen (einschließlich Flächenverbrauch)

Die am Standort bereits bestehende intensive Nutzung und Bodeninanspruchnahme wird fortbestehen. Bereits bei Aufstellung des Ursprungsplanes waren die Flächen mit den Gebäuden eines Möbelhandels (Steinemann Polstermöbel GmbH) bebaut und weitgehend versiegelt. Die Bodenplatte des Hauptgebäudes und die befestigten Flächen sind noch vollumfänglich vorhanden. Durch den zukünftigen Lebensmittelmarkt wird keine bisher unbeanspruchte, offene Fläche "verbraucht". Die im Ursprungsplan festgesetzten Anpflanzungsflächen im Westen und im Osten werden beibehalten und die bisher zulässige Versiegelungsrate wird nicht erhöht. Da die im Ursprungsplan festgesetzten Anpflanzungen bisher nicht ausgeführt wurden, kommt es im Zuge der Durchführung des Vorhabens auch diesbezüglich nicht zu Beeinträchtigungen.

11.2.2.1.4 Abfallerzeugung

Mit der Realisierung des Vorhabens werden wahrscheinlich in ähnlicher Weise wie bisher im Plangebiet Abfälle erzeugt. Die Entstehung von Sondermüll ist zum Zeitpunkt der vorliegenden Planung nicht bekannt, dessen fachgerechte Entsorgung ist Aufgabe des Erzeugers. Die Ver- und Entsorgung, einschließlich der Abwasserbeseitigung erfolgt zentral, die Zufahrt der Müllfahrzeuge wird über die Gewerbestraße ermöglicht.

11.2.2.1.5 Umweltverschmutzungen und Belästigungen

Mit der Realisierung des Vorhabens entstehen in erster Linie zusätzliche Bauten mit betriebsbedingten Schallemissionen. Gegenwärtig besteht durch den Straßenverkehr auf der Bahnhofstraße (L 44) eine Grundbelastung und bereits vom aktuellen Besucher- und Lieferverkehr sowie den Betriebsgeräuschen der im Umfeld ansässigen Gewerbe gehen Schallemissionen aus. Wesentliche Störungen für die Wohnnutzung an der Bahnhofstraße aus dem bisherigen Gewerbegebiet heraus sind gegenwärtig nicht gegeben und werden durch den Lebensmittelmarkt auch nicht erwartet. Es handelt sich um eine Wohnbebauung im Außenbereich, die bezüglich der Immissionsschutzansprüche wie ein Mischgebiet einzustufen ist.

Weiterhin sind, wie bisher, anlagen- und betriebsbedingte Emissionen (Wärme und Wasserdampf, Emissionen der Heizsysteme und Kühlaggregate) möglich. Hingewiesen sei hier auf die entsprechenden Genehmigungspflichten und die gesetzlichen sowie technisch-normativen Maßgaben.

11.2.2.1.6 Unfallrisiken, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien sowie Störfall-Anfälligkeit

Risiken dieser Art sind zum Zeitpunkt der vorliegenden Planung nicht absehbar. Hinzuweisen wäre hier auf die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen. Bei sachgemäßem Umgang mit umweltge-

fährdenden Stoffen sind hier keine akuten Gefährdungen zu erwarten. Erheblich emittierende Gewerbe- oder Industrieanlagen oder Anlagen und Betriebe, die vermehrt mit umweltgefährdenden Schadstoffen arbeiten sowie Störfallbetriebe sind in der Nähe nicht vorhanden.

11.2.2.1.7 Risiken für die menschliche Gesundheit

Über die Bestandssituation hinausgehende nachteilige Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit sind bei der beabsichtigten Handelsnutzung am Standort unwahrscheinlich. Von der geplanten baulichen Erweiterung werden keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet. Es kann nach gegenwärtigem Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass es hinsichtlich der Lärmbelastung mit mischgebietstypischen Emissionswerten zu rechnen ist. Dies ist für die Wohnbebauung an der Bahnhofstraße, die als Wohnnutzung im Außenbereich zu bewerten ist, im Rahmen der Zulässigkeitsprüfungen für den Bauantrag dann zu konkretisieren. Hauptstörfaktor ist aktuell der von der Bahnhofstraße (L 44) ausgehende Verkehrslärm.

Der Plangeltungsbereich war Bombenabwurfgebiet und möglicherweise fanden vor Ort auch Kampflhandlungen statt, so dass nicht ausgeschlossen werden kann, das bei Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden. Zur Vermeidung von ggf. schwerwiegenden gesundheitlichen Beeinträchtigungen, muss vor Baubeginn eine Sondierung/Überprüfung der Flächen durchgeführt werden.

Mit dem Auftreten von umweltgefährdenden Stoffen oder erheblichen zusätzlichen Emissionen wird bei Beibehaltung der bisherigen Nutzung nicht gerechnet. Zusätzliche Risiken für die menschliche Gesundheit sind gegenwärtig nicht erkennbar.

11.2.2.2 Standort des Vorhabens

Das Gewerbegebiet Rogätz Bahnhofstraße, für das ein rechtsgültiger Bebauungsplan besteht, befindet sich am nördlichen Ortsausgang an der Durchfahrtsstraße L 44 – der Bahnhofstraße. Der Standort für das neue Sondergebiet "Handel" umfasst einen Teilbereich des Ursprungsplanes im Süden, fast unmittelbar an vorhandene Bebauung anschließend. Das Bebauungsplangebiet gehört zum im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich, der durch die Regionalplanung festgelegt wurde (REP Magdeburg 2006 und 2. Entwurf 2020, vgl. dazu auch Kapitel 3.1).

Auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnhofstraße befindet sich Wohnbebauung im Außenbereich. An der Kreuzung Triftweg/Bahnhofstraße, ca. 200 m südlich, beginnen sich die Wohnsiedlungen entlang der Bahnhofstraße zu verdichten, so dass eine zu Fuß Erreichbarkeit des Standortes mit einem entlang der Bahnhofstraße geführten Gehweg gegeben ist.

Ein ÖPNV-Anschluss bietet die in ca. 300 m Entfernung zum Planstandort gelegene Bushaltestelle Rogätz – Hamker, welche von den Linien der BördeBus GmbH bedient wird.

11.2.2.2.1 Bestehende Nutzung des Gebietes (Nutzungskriterien)

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen den Standort des ehemaligen Möbelhandelshauses Steinemann Polstermöbel GmbH mit den zugehörigen Stellplätzen und Nebenanlagen. Am 03.10.2011 kam es zum Brand und danach zur Aufgabe der Nutzung. Die oberirdischen Gebäudeteile wurden abgetragen, die Bodenplatte des Hauptgebäudes sowie alle sonstigen Oberflächenbefestigungen (Versiegelungsflächen) sind noch vorhanden. Freiflächen befinden sich hauptsächlich in den Randbereichen, sie machen nur einen geringen Anteil aus, auf den ehemaligen Zierflächen ist sporadische Ruderalflur und stellenweise Gehölzsukzession aufgekommen.

Quelle: FNP 2016 (Kap. 2.1.3 S. 173)

11.2.2.2.2 Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien)

Das Plangebiet der 1. Änderung und der ganze Ursprungsplan befinden sich im südlichen Randbereich eines Vorbehaltsgebietes für Tourismus und Erholung, aus dem nach wie vor geltenden Regionalplan für die Region Magdeburg von 2006 (REP MD). Der Ursprungsbebauungsplan hatte aber auch bereits eine Vereinbarkeit des Gewerbestandortes mit dem Vorbehalt der großflächigen touristischen Erschließung der Landschaft festgestellt.

Das Vorbehaltsgebiet umfasst wesentliche Teile im Osten der Colbitz-Letzlinger Heide zwischen Colbitz, Angern und Rogätz. Die Ausweisung der Fläche um Rogätz erfolgte vor dem Hintergrund einer geplanten großflächigen Freizeitanlage nördlich von Rogätz, für die heute keine Umsetzungschancen mehr bestehen. Das Vorbehaltsgebiet ist bei den Änderungen im Zuge des 2. Entwurfs des REP MD von 2020 entfallen.

Von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten wird der Plangeltungsbereich nicht berührt, diese konzentrieren sich im Bereich der Elbaue und sind damit mindestens 1.000 m entfernt. Am nächsten liegt mit 600 m Entfernung die nordwestliche Grenze des Landschaftsschutzgebietes Lindhorst-Ramstedter Forst (nach Süden 1.100 m).

Der Landschaftsplan der ehemaligen Verwaltungsgemeinschaft Südliche Altmark-Elbe (Stand 2004) hatte seinerzeit für das bereits 1992 erschlossene Gewerbegebiet empfohlen, Flächen im Norden des Ursprungsbebauungsplanes, die außerhalb des hiesigen Änderungsbereiches liegen, zurückzunehmen. Diese Flächen sind jedoch vollständig erschlossen und teilweise bereits an Betriebe veräußert, so dass eine Rücknahme von Teilflächen östlich der Gewerbestraße für die Gemeinde Rogätz nicht in Betracht kommt.

Erhebliche Zielkonflikte mit dem Landschaftsplan sind für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht erkennbar.

Für den rechtgültigen Ursprungsbebauungsplan von 2013 wurden die Schutzgüter des Naturhaushalts erfasst und hinsichtlich ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit beschrieben und bewertet, es wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Die dort getroffenen Aussagen gelten weiterhin, diesbezüglich kommt es durch das hiesige Änderungsverfahren nicht zu neuen Inhalten oder Konfliktpotenzialen. Da die 1. Änderung sich auf einen bereits seinerzeit extrem naturfernen, gewerblich genutzten Standort beschränkt (andere Bereiche des Gesamtbebauungsplanes waren seinerzeit bzw. sind heute noch in funktionsfähigerem Zustand) werden die Schutzgüter hier folgend zusammenfassend anhand der Angaben aus dem Ursprungsplan beschrieben (für die gesamten Ausführungen dazu s. Bebauungsplan Gewerbegebiet Rogätz Bahnhofstraße 2013, Kapitel 2).

Naturräumlich ist das nördliche Umland von Rogätz der Landschaftseinheit 1.4 Tangergebiet zuzuordnen, einer pleistozänen Hochfläche mit sandigen und lehmsandigen Endmoränen. Die natürliche Vegetation der subatlantisch getönten mesophilen Eichenwälder (hpNV Traubeneichen-Hainbuchenwald) wurde vielerorts durch Kiefern-Fichten-Forste verdrängt.

Über Geschiebedecksand und Geschiebelehm haben sich Braunerden und Fahlerden entwickelt, je nach Standort mäßig frisch bis trocken. Mit höherem Lehmanteil verringert sich die Durchlässigkeit, das Bindungs- und Puffervermögen steigt. Das Ertragspotenzial war am Standort gering bis mäßig, ökologisch wertvolle oder seltene Böden sind nicht vorhanden.

Das Gewerbegebiet Rogätz Bahnhofstraße gehört zum Einzugsgebiet des Grenzgrabens, der weiter nordöstlich in die Tanger mündet. Die Tanger bestimmt auch die Grundwasserfließrichtung, lt. Angaben des Ursprungsplanes steht das Grundwasser im Plangebiet nicht oberflächennah an. Unter den hiesigen Sandschichten liegen schwerdurchlässige Lehmschichten, die die Versickerung nur bedingt ermöglichen.

Klimatisch bestimmend ist die Lage im Übergangsbereich vom kontinentalen zum subkontinentalen Binnenlandklima mit geringen Niederschlägen und einer Jahresmitteltemperatur von 8,7°C; die Julitemperatur liegt bei 18,1°C, der kälteste Monat Januar bei -0,2°C, der mittlerer Jahresniederschlag beträgt 550 mm, Hauptwindrichtung ist West. Der Kaltluftabfluss erfolgt hauptsächlich nach Nordosten in die Tangerniederung.

Für die Erholungsnutzung kommt das Gelände mangels Ausstattung und allein schon wegen der Nähe zur Durchgangsstraße (L 44) nicht in Betracht, attraktive Naherholungsziele sind dagegen die unweit gelegenen Elbauen.

Bau- oder Kunstdenkmale sind für den Standort nicht relevant, es kam bisher vor Ort auch nicht zu archäologischen Funden. Allerdings deuten zahlreiche bedeutende archäologische Denkmale in der Umgebung darauf hin, dass auch im Plangebiet archäologische Befunde auftreten könnten.

Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung ist Teil des weitaus größeren Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rogätz Bahnhofstraße", dessen Baulandreserve insgesamt noch nicht ausgeschöpft ist. Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung ist an 3 Seiten von Straßen umgeben, nach Westen schließen sich verschiedene Betriebe an, im Süden befindet sich die Erweiterungsfläche der Firma Homann, die bisher noch als Acker bewirtschaftet wird. Die nördlicher gelegenen Grundstücke werden hauptsächlich zu Lagerzwecken und als Abstellflächen für Baumaterial, Fahrzeuge, Maschinen etc. genutzt. Im Plangeltungsbereich sind vollständig versiegelte Betonflächen und Flächen mit Verbundsteinpflaster sowie in geringem Umfang gering versiegelte und offene Flächen zu finden. Die früher mit Rasen und Ziersträuchern gestalteten Freiflächen am ehemaligen Möbelhaus sind ruderalisiert, im Norden kommen stellenweise Sukzessionsgehölze auf, hauptsächlich Birke und Weide.

Die Schutzgüter des Naturhaushalts sind aufgrund der intensiven Nutzungen als Möbelhausstandort mit dem dazugehörigen Parkplatz und einem aktuellen Versiegelungsgrad von rd. 70 % nur noch sehr eingeschränkt funktions- und leistungsfähig bzw. können wegen der an vielen Stellen bereits hochgradigen Überprägung kaum mehr eine natürliche Funktion erfüllen. Die anhand des geltenden Bebauungsplanes zulässige Bodeninanspruchnahme wurde weitestgehend ausgeschöpft. Die festgesetzten Anpflanzungen von Hecken (im Westen) und Baumreihen (im Osten) wurden nicht ausgeführt.

Ertragsfähigkeit, Naturnähe und Wasserhaushaltsfunktionen als wertgebende Parameter kommen so gut wie nicht mehr zum Tragen, auch seltene Böden oder Böden mit Archivfunktion sind nicht zu konstatieren. Besondere Funktionen im örtlichen-überörtlichen Grünverbund oder hinsichtlich der Biotopausstattung sind nicht gegeben.

Infolge der mit der intensiven Vornutzung verbundenen Eingriffe in den Boden muss der Standort als in seinen natürlichen Eigenschaften irreversibel verändert beschrieben werden. Boden- und Bodenwasserhaushalt sind dauerhaft überprägt, das lokale Mikroklima weist wegen der ruhenden Nutzung und der Siedlungsrandlage derzeit keine typischen Überwärmungstendenzen verdichteter Baustrukturen auf, die Durchlüftungssituation wird durch die im Umfeld noch gegebene Durchströmbarkeit der Baustrukturen und das nahezu ebene Relief begünstigt.

Im Plangebiet der 1. Änderung besteht kein Oberflächengewässer, aktuelle Daten über den Grundwasserstand liegen nicht vor. Die Versickerung vor Ort ist wegen der geringen Wasseraufnahmekapazität und des hohen Versiegelungsgrades stark eingeschränkt, das anfallende Niederschlagswasser wird aus dem Plangebiet in die umliegenden Kanalsysteme abgeleitet.

Die Naturhaushaltsfunktionen aller Schutzgüter kommen nur noch sehr eingeschränkt zum Tragen und der Standort kann als nahezu vollständig durch Nutzungen verändert und überprägt beschrieben werden. Dies war schon zum Zeitpunkt der Aufstellung des bis heute rechtsgültigen Ursprungsbebauungsplanes so, weshalb der hier zu betrachtende Bereich der 1. Änderung dort bereits mit dem Biotoptyp BG. für Gewerbliche Baufläche kartiert wurde.

Der Umweltzustand wäre jedoch bei vollständiger Aufgabe der Nutzung in einen zumindest naturnäheren Zustand umwandelbar, z. B. durch vollständige Entsiegelung der Bodenoberflächen und Eingrünung mit standortgerechter Vegetation.

Ob und in welcher Weise durch den Brand im Oktober 2011 Schadstoffe freigesetzt und möglicherweise auch in den Boden eingedrungen sind, ist nicht bekannt.

11.2.2.2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter Berücksichtigung der Schutzgebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien)

11.2.2.2.3.1 Natura 2000-Gebiete

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist nicht von Schutzgebieten im oben genannten Sinne betroffen. FFH-Gebietsflächen und SPA-Gebietsflächen befinden sich vom Plangebiet aus gesehen in mindestens 1,1 km Entfernung.

- FFH0037 Elbaue bei Bertingen
- FFH0038 Elbaue südlich Rogätz mit Ohremündung
- EU SPA0011 Elbaue Jerichow

- nicht betroffen

11.2.2.2.3.2 Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet befindet sich in 1,7 km Entfernung.

- NSG0015 Rogätzer Hang – Ohremündung

- nicht betroffen

11.2.2.2.3.3 Nationalparks und nationale Naturmonumente

Nationalparks sind innerhalb sowie in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

- nicht betroffen

11.2.2.2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete

Das Biosphärenreservat "Mittelelbe" befindet sich in ca. 6,2 km Entfernung, das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet in rd. 1,8 km Entfernung.

- BR0004 Mittelelbe
- LSG0014 Lindhorst-Ramstedter Forst

- nicht betroffen

11.2.2.2.3.5 Naturdenkmale

Flächenhafte Naturdenkmale oder Flächennaturdenkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Das nächst gelegene Flächennaturdenkmal

befindet sich in 2 km Entfernung. Ein geschützter Park befindet sich in 1 km Entfernung.

- FND0049OK kleiner Buktum
- GP0015OK Park am Kinderkurheim Heinrichshorst

- nicht betroffen

11.2.2.2.3.6 Geschütze Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen

- nicht vorhanden

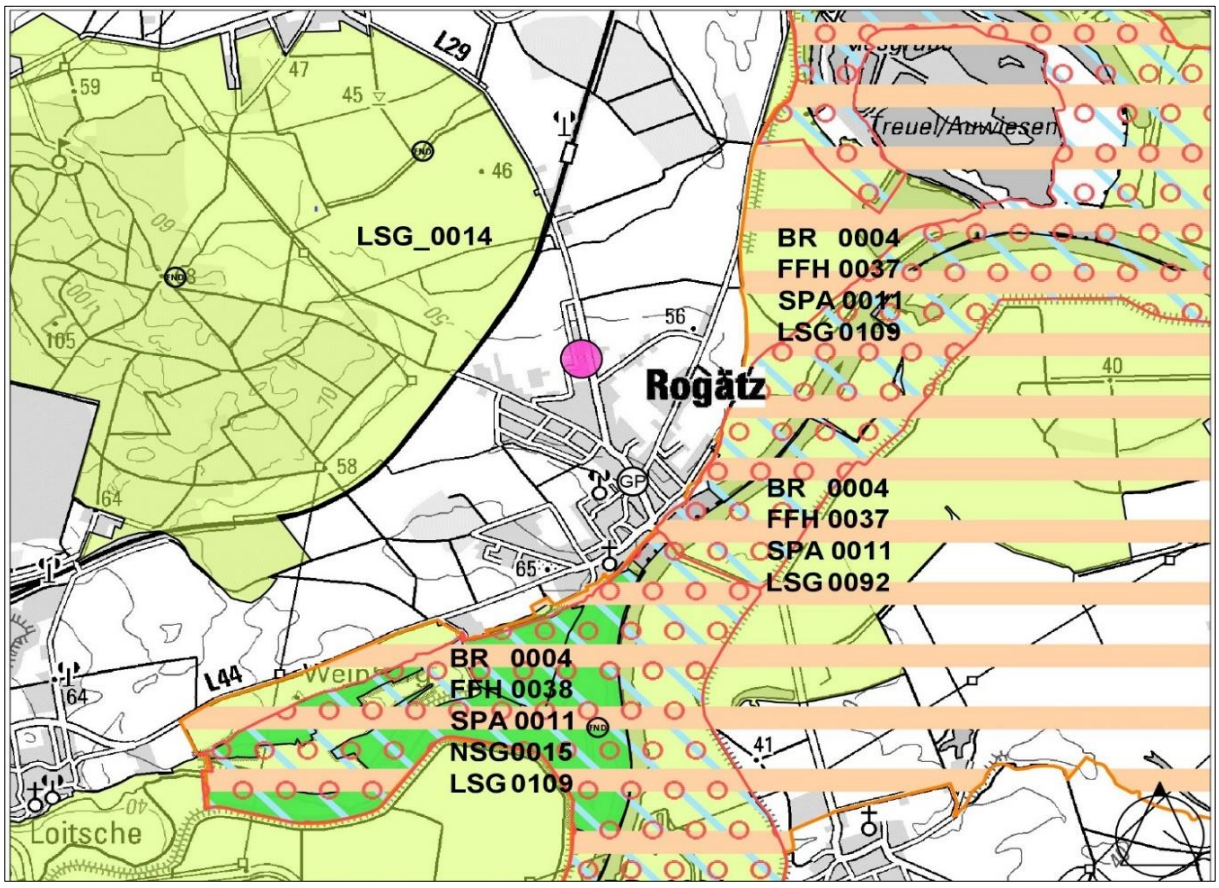
11.2.2.2.3.7 Geschützte Biotope

- nicht vorhanden

11.2.2.2.3.8 Wasserschutzgebiete oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete

Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet, Trinkwasserschutzzonen oder Quellschutzgebiete werden weder im Gebiet noch der näheren Umgebung tangiert.

- nicht betroffen



11.2.2.2.3.9 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

Bisher sind für das Plangebiet keine relevanten Umweltbelastungen zu verzeichnen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Altlastenkataster für den Landkreis Börde keine Altlastenverdachtsfläche (ALVS) geführt.

Für das Flurstück 301/73, Flur 6 Gemarkung Rogätz besteht Kampfmittelverdacht der höchsten Gefährdungsstufe (Bombenabwurfgebiet, Kampfhandlungen). Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei bodeneingreifenden Maßnahmen unter der Erdoberfläche Kampfmittel gefunden werden. Zur Vermeidung von gegebenenfalls schwerwiegenden gesundheitlichen Beeinträchtigungen, muss vor Baubeginn eine Sondierung/ Überprüfung der Flächen durchgeführt werden.

Zur verkehrlichen Situation sowie hinsichtlich des Kunden- und Lieferverkehrs wird bisher davon ausgegangen, dass es zwar zu Anstiegen kommt, sich dies aber nicht im Sinne der Erheblichkeit für die menschliche Gesundheit der nächst gelegenen Wohnnutzungen an der Bahnhofstraße auswirken wird. Die aktuelle Situation, die immissionsschutzseitig als mischgebietstypisch beurteilt werden kann, wird voraussichtlich beibehalten. Die Anlieferung und die Kunden-PKW werden über die vorhandene Gewerbestraße von Süden auf das Gelände geführt, wahrscheinlich mit einer zweiten Erschließung (schon angelegt) von Westen. Eine neue Zufahrt von Osten, direkt von der L 44, die näher zu den Wohnnutzungen liegen würde, ist nicht vorgesehen.

Die Schutzansprüche der Wohnnutzungen in der Nachbarschaft können durch die Festsetzung von Immissionsgrenzen für Mischgebiete im Sinne des vorsorgenden Umweltschutzes gesichert werden. Weitere Maßnahmen, wie Betriebszeitenregelungen o. ä., sind bei Bedarf im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

- *nicht betroffen*
- *keine dokumentierten Altlasten/ Verdachtsflächen*

- *keine Kenntnis über Schadstoffeinträge infolge Brandschaden (2011)*
- *vor Bodenarbeiten Kampfmittelfreiheit sicherstellen*

11.2.2.2.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen

Die Gemeinde Rogätz gehört zum Landkreis Börde und ist gemäß des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA), wie auch des wirksamen Regionalen Entwicklungsplans der Planungsregion Magdeburg (REP MD) ohne zentrale Funktion. Im Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg 2006 ist der Nachbarort Angern als Grundzentrum für den Bereich nordöstlich von Wolmirstedt festgesetzt. Die seinerzeit verfolgte Zielsetzung zur Entwicklung eines neuen grundzentralen Standortes in Angern ist jedoch aufgrund des demografischen Wandels und des damit verbundenen Einwohnerrückgangs nicht mehr umsetzbar. Faktisch erfolgt bereits eine grundzentrale Funktionsteilung zwischen Colbitz, Rogätz und Zielitz. Der Regionalplan befindet sich aktuell in der Neuaufstellung, bei der u. a. auch dieser Umstand berücksichtigt wird. Seit 2020 liegt der 2. Entwurf vor. Im 1. Entwurf des REP MD von 2016 war die Gemeinde Rogätz bereits in Funktionsteilung mit Colbitz als Grundzentrum festgelegt. Diese Festlegung trifft auch der 2. Entwurf des REP MD.

Die Gemeinde Rogätz hat mit Stand Januar 2020 eine Auswirkungsanalyse zu den städtebaulichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens erstellen lassen, welche das vorliegende Planungsziel im Hinblick auf die Einschätzung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens analysiert. Es wurde untersucht, ob und in welchem Umfang Umsatzverteilungen durch das Planungsvorhaben gegenüber Geschäften im Untersuchungsraum ausgelöst werden und ob hieraus eventuell schädliche städtebauliche oder raumordnerische Effekte resultieren könnten. Das Gutachten war im Ergebnis für den Standort positiv. Dass der zukünftige Lebensmitteldiscountmarkt (Netto-Markendiscount) weiträumig Kaufkraft abzieht ist demnach nicht zu befürchten, wenn auf eine entsprechende Ausrichtung des Handels, der zulässig zu handelnden Sortimente, geachtet wird. Dem kommt der hiesige Bebauungsplan durch Festsetzungen im Sinne von Ausschlusskriterien für "kritische" Angebote nach.

- nicht betroffen

11.2.2.2.3.11 In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder -gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörden als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind

- nicht vorhanden

11.2.2.3 Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen

11.2.2.3.1 Art und Ausmaß der Auswirkungen (geografisches Gebiet und Bevölkerung)

Das rd. 0,99 ha große Bebauungsplangebiet soll im Wesentlichen der Etablierung eines Lebensmitteldiscountmarktes und beigeordneter kleinerer Handelseinrichtungen dienen, mit der ein zeitgemäßes Sortiment primär für den kurzfristigen Bedarf bzw. die Nahversorgung angeboten werden kann. Vor allem für die ortsansässige Bevölkerung erweitern sich damit die Möglichkeiten zum Einkauf für den täglichen Bedarf, ohne auf motorisierte Verkehrsmittel angewiesen zu sein, es ist zudem eine Haltestelle des ÖPNV in der Nähe.

Nachteilige Auswirkungen auf die Bevölkerung von Rogätz sind nicht erkennbar. Für die Wohnbebauung der Umgebung wird die dauerhafte Sicherung von Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe (zu Fuß Erreichbarkeit) gesichert. Zukünftige Auswirkungen auf empfindliche Nutzungen, hier das vorhandene Wohnen (im Außenbereich) an der Bahnhofstraße – L 44, bleiben wahrscheinlich dieselben, die bereits durch die Landesstraße und die gewerblichen Nutzungen im Umfeld hervorgerufen werden.

- nicht betroffen

11.2.2.3.2 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Das Vorhaben besitzt aufgrund der geografischen Lage, der Art und des Maßes der Bebauung sowie der Nutzung keinen grenzüberschreitenden Charakter.

- nicht vorhanden

11.2.2.3.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen

Der östliche Teilbereich des Plangebietes ist durch die bestehenden, zulässigen Nutzungen bereits erheblich überprägt und hinsichtlich der natürlichen Funktionen sowie der Leistungsfähigkeit der Umweltgüter stark eingeschränkt. Der westliche Teilbereich wurde noch nicht bebaut, die gemäß rechtswirksamem Bebauungsplan zulässige Nutzung und die damit einhergehenden Umweltauswirkungen haben noch nicht stattgefunden, sind aber bereits Bestandteil der Kompensationsregeln des "alten" Planes und hier nicht als "neue" Eingriffe infolge der 1. Änderung zu bewerten.

Zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen sind mit dem hiesigen Änderungsverfahren nicht zu erwarten. In erster Linie besteht für die Bodenfunktionen bezüglich der unversiegelten und der für die Begrünung vorgesehenen Freiflächen noch eine eingeschränkte natürliche Leistungs- und Funktionsfähigkeit.

Für die Schutzgüter des Naturhaushalts sind aufgrund der bestehenden Vorbelastungen keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten. Auswirkungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind vor dem Hintergrund der bereits auf ein Minimum reduzierten Lebensraumfunktionen voraussichtlich nicht relevant. Über möglicherweise gefährdete Nist- und Brutstätten liegen keine Nachweise vor, im Plangebiet sind keine geeigneten Strukturen vorhanden. Zudem ist die Fläche von 3 Seiten durch Straßen von der Umgebung getrennt und die nähere Umgebung ist durch gewerbliche Nutzung geprägt. Der südlich gelegene kleine Acker (Erweiterungsfläche Homann) ist ebenfalls von der Umgebungslandschaft isoliert und bietet wegen der intensiven Nutzung auch nur wenig Lebensraumpotenzial.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Naturschutzrechtes lt. §§ 44 ff BNatSchG gelten grundsätzlich unmittelbar. D. h., die Frage ist abschließend bis Baubeginn zu klären, ggf. sind bei Funden oder Vorkommen dann Schutzvorkehrungen nach Maßgaben der zuständigen Behörden zu treffen. Nach aktuellem Kenntnisstand wird gegenwärtig davon ausgegangen, dass durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Zugriffs-/Verbotstatbestände berührt werden.

Schutzgut	aktueller Zustand	Bebauungsplan	Prognose
Mensch	- südliche und westliche Zufahrt von der Bahnhofstraße aus über die Gewerbestraße durch bestehendes Gewerbegebiet - Schallemissionen durch Bestandsnutzung im GE und Verkehr auf der Bahnhofstraße (L44) - Kampfmittelverdachtsfläche	- Sondergebiet Handelsstandort für Nahversorgung/kurzfristiger, täglicher Bedarf im Wohnquartier mit dazugehörigen Stellplätzen - Beibehaltung der der verkehrlichen Erschließung - Begrenzung der Emissionen auf mischgebietstypischen Schallleistungspegel	- Schaffung von Einkaufsmöglichkeiten mit guter Erreichbarkeit für Fußgänger, Radfahrer, ÖPNV - Beibehaltung der immissionsschutzrelevanten Gebietscharakteristik ohne wesentliche Störung des Wohnens (östlich des Baugebietes an der Bahnhofstraße) - Sondierung/ggf. Maßnahmen zur Herstellung der Kampfmittelfreiheit notwendig - keine erheblichen Beeinträchtigungen/ Umweltauswirkungen
Arten- und Lebensgemeinschaften	- versiegelte Flächen - Rasen, Ziersträucher, punktuelle Gehölzsukzession (Birken-, Weidenaufwuchs) - reduzierte, überprägte Siedlungsbiotope ohne Habitatfunktionen	- GRZ 0,8 im SO "Handel" als Höchstmaß - Beibehaltung der Anpflanzungsfestsetzungen (bisher nicht durchgeführt) Eingrünung unversiegelter Flächen	- keine Zunahme von versiegelter Fläche gegenüber dem Ursprungsplan - Verlust ersetzbarer Biotope ohne Habitatfunktion - Eingrünung unversiegelter Flächen und Stellplätze - Schaffung von neuer Biotopstruktur mit Hecken, Baumreihe und Einzel-/Gruppengehölzen - keine erheblichen Beeinträchtigungen/ Umweltauswirkungen
Boden/Grundwasser, Bodenfunktion Flächenverbrauch	- hoher Versiegelungsgrad im überwiegend bereits baulich genutzten Plangebiet - offener Boden in nicht baulich genutzten Randbereichen - Untergrund mit geringer Versickerungsfähigkeit (Lehm unter Sand) - Niederschlagswasser wird gesammelt und abgeleitet - überprägte/eingeschränkte Bodenfunktionen: starke Minderung der Natürlichkeit und Funktionsfähigkeit - Bodenverunreinigung infolge Brandschaden (2011) nicht auszuschließen - Kampfmittelverdachtsfläche	- Ableitung des Niederschlagswassers für SO "Handel"	- keine Zunahme der zulässigen Bodenversiegelung - ggf. Boden-/Baugrunduntersuchung für Neubauvorhaben - Sondierung/ggf. Maßnahmen zur Herstellung der Kampfmittelfreiheit notwendig - keine erheblichen Beeinträchtigungen/ Umweltauswirkungen

Schutzgut	aktueller Zustand	Bebauungsplan	Prognose
Oberflächengewässer	-	-	-
Klima/Luft	- Überwärmungstendenz und verminderter nächtlicher Abkühlung auf Gewerbeflächen - günstige Durchlüftungssituation wegen Siedlungsrandlage und barrierefreiem Relief	- Überwärmungstendenz und verminderte nächtlicher Abkühlung auf Sonderbauflächen - günstige Durchlüftungssituation wegen Siedlungsrandlage und barrierefreiem Relief	- keine Beeinträchtigung/Umweltauswirkungen
Landschaftsbild/Ortsbild	- städtebauliche Fehlstelle - Reste ehemaliger Baukörper, devastierter Standort - Eingrünungsmaßnahmen aus Urplan nicht umgesetzt	- Vorgaben zur Geschossigkeit: 1 Vollgeschoss, max. 8 m Gebäudehöhe (Reduzierung gegenüber Urplan) - Vorgaben zur Eingrünung mit Hecken, Baumreihe und weiteren Anpflanzungen (Maßnahmen aus Urplan und Ergänzung)	- Beibehaltung der städtebaulichen Gesamtsituation - positive Auswirkung neu gestalteter Gebäude und Eingrünung/Attraktivitätssteigerung - keine Beeinträchtigung/Umweltauswirkungen
Kultur- und Sachgüter	- ungenutzte Gewerbefläche ohne Ertrag	- bauplanungsrechtliche Schaffung eines Handelsstandortes	- Nachnutzung eines aufgegebenen Gewerbestandortes, neue Wertschöpfung - keine Beeinträchtigung/Umweltauswirkungen

11.2.2.3.4 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes treten die Auswirkungen direkt auf, da sie anlagen- und betriebs- bzw. nutzungsbedingt sind. Minimierung bzgl. der zu erwartenden Emissionen können durch an der Bestandssituation orientierte Immissionsrichtwerte, emissionsarme Heizanlagen und sonstige technische Anlagen erreicht werden. Weiterhin können bei Bedarf gezielte Nutzungseinschränkungen und Betriebsregelungen, insbesondere Schallimmissionen entgegenwirken. Auswirkungen auf das Ortsbild und die Raumwirkung treten mit der Realisierung der Baukörper unmittelbar und dauerhaft auf, hier kann durch Abstimmung der Gebäudehöhen und –kubatur sowie raumwirksamer Grünstruktur entgegengewirkt werden.

11.2.2.3.5 Zeitpunkt des Eintretens, Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Vorhabenbedingt sind die Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen als betriebsbedingte/anlagenbedingte Auswirkungen dauerhaft und nur durch Rückbau der baulichen Anlagen, Entsiegelung und Nutzungsaufgabe reversibel. Baubedingte Auswirkungen, wie höheres Verkehrsaufkommen, Lärm und Emissionen durch Baumaschinen, Erschütterungen, Staub o. ä., treten mit Beginn der Bautätigkeit auf und enden nach der Bauphase.

11.2.2.3.6 Zusammenwirken der Auswirkungen mit anderen bestehenden oder zulässigen Vorhaben

Kumulierende Umweltauswirkungen mit Nutzungen in der Umgebung sind gegenwärtig nicht erkennbar. Im Umfeld des Plangebietes werden derzeit keine Bebauungspläne aufgestellt oder Vorhaben geplant, von denen erhebliche Umweltauswirkungen auf das hiesige Plangebiet oder im Zusammenwirken zu beachten wären. Hinsichtlich des Zusammenwirkens mit anderen Handelsstandorten der Verbandsgemeinde Elbe-Heide kommt die Auswirkungsanalyse[24] für den geplanten Lebensmitteldiscountmarkt diesbezüglich zu positiven Aussagen.

11.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen

Mit der Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind keine bisher auf Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplanes nicht schon zulässigen erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt- und Naturschutzgüter i. S. d. Naturschutzrechtes zu erwarten.

[24] Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes Netto Marken-Discount in der Gemeinde Rogätz, BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig vom 24.01.2020 in Verbindung mit Gutachterliche Stellungnahme zur Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen in der Gemeinde Rogätz im Rahmen aktueller Planvorhaben für zwei Lebensmittelmärkte, BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig vom 01.10.2020

Allerdings wurden die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Anpflanzungsmaßnahmen nicht durchgeführt, die im Zuge der Planausführung anteilig zur Kompensation der Eingriffe des Gesamtbebauungsplanes beitragen sollten. Die dafür vorgesehenen Flächen werden vollumfänglich in die 1. Änderung übernommen, ebenso bleibt es bei den grünordnerischen Entwicklungszielen. Entlang der westlichen Baugebietsgrenze soll eine durchgängige Gehölzstruktur als mehrzeilige Hecke aufgebaut werden, im Osten soll parallel zur Bahnhofstraße eine Baumreihe auf einer ansonsten mindestens extensiv begrünten Fläche angepflanzt werden. Neu hinzu kommen Gehölzanpflanzungen auf den nicht überbaubaren Flächen in Bezug auf die Anzahl der zukünftigen Stellplätze (je 5 Stellplätze ein Laubbaum oder Gruppen von kleineren Gehölzen) und eine Festsetzung zur versickerungsfähigen Oberflächenbefestigung derselben.

Mit der Durchführung der grünordnerischen Festsetzung entsteht für das Plangebiet im Vergleich zum Ausgangszustand mehr bzw. zum ersten Mal wirksame Grünstruktur, die sowohl der Eingrünung als bedingt auch als (Teil-) Lebensraum dienen kann.

11.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Alternativen zum Standort sind auf übergeordneter Ebene und durch die Auswirkungsanalyse geprüft worden. Vor Ort positiv zu bewerten ist die Möglichkeit, hier eine seit längerem mangels Nachfrage ungenutzte voll erschlossene Fläche wieder in Wert zu setzen mit einer aktuell nachgefragten Nutzung. Da seit fast 10 Jahren keine gewerbliche Folgenutzung etabliert werden konnte und ebensolche Flächen im Umfeld auch noch zur Verfügung stehen, sind keine Konflikte in Bezug auf etwaige andere Entwicklungspotenziale zu erkennen. Im hier festgesetzten neuen Sondergebiet "Handel" sind hinsichtlich der Anordnung der Gebäude und der Stellplätze innerhalb der Baugrenzen bedingt Alternativen gegeben, die sich aber alle innerhalb der festgesetzten Baugrenzen abspielen werden.

Im Hinblick auf die Beanspruchung von Grund und Boden und vor allem den sparsamen Umgang mit dieser Umweltressource ist positiv hervorzuheben, dass hier unter Ausnutzung vorhandener Baulandreserven ein integrierter Versorgungsstandort entstehen wird und keine neuen Flächen "auf der grünen Wiese" beansprucht und dem Naturhaushalt entzogen werden.

11.2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG

Vorhaben nach § 50 BImSchG haben für die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rogätz Bahnhofstraße" keine Relevanz.

11.3 Zusatzangaben

11.3.1 Verwendete Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten

Für den Gesamtbebauungsplan in der rechtswirksamen Fassung (Ursprungsplan von 2013) wurde eine E-/A-Bilanz nach dem LSA-Modell durchgeführt. Demnach beinhaltet die rechtskräftige Bauleitplanung ausreichend Maßnahmen zur Kompensation, die auch auf externen Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches stattfinden sollten. Die plangebietsinternen Maßnahmen wurden nicht vollständig durchgeführt, allerdings wurden bisher auch nicht alle Eingriffe vollzogen. Ein Teil der festgesetzten Bauflächen wird noch landwirtschaftlich genutzt bzw. wurde noch nicht durch Versiegelung dem Naturhaushalt gänzlich entzogen. Für den Bereich der 1. Änderung trifft dies aber nicht zu, er war schon vor Beginn der Planung 2013 hochgradig überprägt und wurde entsprechend als gewerbliche Baufläche (Biotoptyp BG.) bewertet, für die keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten waren. Diese Beurteilung wird im hiesigen Verfahren beibehalten.

Mit der vorgesehenen Verkaufsfläche von 1.000 m² fällt der geplante Lebensmittelmarkt in die Kategorie des großflächigen Einzelhandels, weshalb eine Auswirkungsanalyse bzgl. zur Verträglichkeit erstellt wurde.[25] Das positive Ergebnis dieses Gutachtens war Anlass zur Einleitung des Planverfahrens.

Vor Ort wurden keine Funde gemacht und im Verfahren r sind keine Hinweise zu relevanten faunistischen Vorkommen ergangen, so dass in Anbetracht der intensiven bestehenden Nutzungen im Plangebiet und mangels geeigneter Habitatstrukturen auf vertiefende Untersuchungen verzichtet wurde. Ortsbegehungen wurden im März 2020 durchgeführt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht nutzt die Angaben des Umweltberichts aus dem rechtgütigen Ursprungsbebauungsplan und basiert in wesentlichen Bestandteilen auf der im Vorfeld für die Planung durchgeführten UVP-Vorprüfung nach § 7 UVPG und Anlage 1 UVPG. Um Wiederholungen der Inhalte zu vermeiden, werden die Erläuterungen im Umweltbericht auch anhand der Gliederung und Abfolge des Anhangs 3 UVPG dargestellt. Darüber hinaus gehende Angaben und Inhalte der Vorgaben des Anhang 1 BauGB zu § 2a BauGB werden entsprechend ergänzt.

[25] Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes Netto Marken-Discount in der Gemeinde Rogätz, BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig vom 24.01.2020 in Verbindung mit Gutachterliche Stellungnahme zur Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen in der Gemeinde Rogätz im Rahmen aktueller Planvorhaben für zwei Lebensmittelmärkte, BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig vom 01.10.2020

Quellenverzeichnis, Fachgesetze und Fachplanungen:

- BauGB: Baugesetzbuch vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung mit Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenverunreinigungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- BImSchG: Bundes-Immissionsschutzgesetz i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)
- BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- ROG: Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 und 6 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)
- UIG: Umweltinformationsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.10.2014 (BGBl. I S. 1643), zuletzt geändert durch Artikel 2des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- USchadG: Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (Umweltschadensgesetz) in der Neufassung mit Bekanntmachung vom 24.03.2021 (BGBl. I S. 346)
- UVPG: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.04.2021(BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- NatSchG LSA: Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010, 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)
- UVPG LSA: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt vom 27.08.2002 (GVBl. LSA 2002, 372), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 05.12.2019 (GVBl. LSA S. 946)
- LEP 2010 LSA: Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt vom 12.03.2011 (GVBl. LSA, Nr. 6/2011, S. 160)
- REP Magdeburg: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, 1. Entwurf vom 02.06.2016 und 2. Entwurf (Beschluss RV 07/2020 am 29.09.2020)
- Biotoptypenrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt vom 15.02.2020 (MBl. LSA Nr. 19 vom 02.06.2020 S. 174)
- Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt; Wiederinkraftsetzen

und zweite Änderung, RdErl. des MLU vom 12.03.2009- 22.2-22302/2, MBl. LSA 2009, S. 250)

- FNP Verbandsgemeinde Elbe-Heide vom 30.06.2016 und 1.-8. Änderung (im Verfahren; 2.Änd. vom 27.02.2018; 3.Änderung vom 11.07.2019)
- Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes Netto-Markendiscount in der Gemeinde Rogätz, BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig, 24.01.2020 in Verbindung mit Gutachterliche Stellungnahme zur Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen in der Gemeinde Rogätz im Rahmen aktueller Planvorhaben für zwei Lebensmittelmärkte, BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig vom 01.10.2020

11.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Entsprechend § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Gemeinden zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche – insbesondere unvorhergesehene nachteilige – Umweltauswirkungen zur Folge hat. Dies betrifft sowohl die Behörden außerhalb der Gemeindeverwaltung als auch die eigenen Ämter. In Ergänzung dazu sollen die Behörden und Ämter die Gemeinde auch über Beschwerden zu Umweltbelangen aus dem Planungsgebiet und der Umgebung informieren, mögliche erhebliche Umweltauswirkungen vor allem auf den Menschen sollen überwacht bzw. frühzeitig erkannt werden.

11.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rogätz Bahnhofstraße" wird ein wohngebietsnaher und gleichzeitig an einer "Durchgangsstraße" gelegener Gewerbestandort mit einem Lebensmitteldiscountmarkt als Hauptnutzer entwickelt. Im Plangebiet ist die Baudichte/Versiegelungsrate bereits hoch. Sie steigt durch das Vorhaben nicht wesentlich an. Der bisherige Bebauungsplan sah bereits eine maximale Versiegelungsrate von 80% vor, die beibehalten wird.

Schützenswerte Biotope oder Lebensräume für Tiere sind nicht betroffen, da für sie schon heute keine geeigneten Bedingungen im Plangebiet herrschen. Die Freiflächen, die der bisherige Bebauungsplan festgesetzt hat, werden beibehalten. Da sich dort kaum eine Begrünung etabliert hat, wird dies nun erstmalig durch den hiesigen Plan erfolgen. Im Westen soll ein Gehölzstreifen/eine Hecke entstehen, im Osten als Eingrünung zur Bahnhofstraße hin eine Baumreihe. Weiterhin sind Eingrünungs- und Anpflanzungsmaßnahmen mit Bäumen und Sträuchern in Bezug auf die Stellplätze vorgesehen.

Auswirkungen auf Schutzgebiete sind aufgrund der gegebenen räumlichen Distanz, aber auch allein schon wegen der "vom Umgebungsgrün" isolierten Lage innerhalb des Gewerbegebietes Rogätz nicht zu erwarten.

Umweltauswirkungen infolge von Kunden- und Lieferverkehren sowie Betriebsgeräusche sind durch die vorhandenen Gewerbebetriebe im Umfeld derzeit bereits gegeben, bewegen sich aber im mischgebietstypischen Rahmen ohne wesentliche Störungen für die benachbarten Wohngrundstücke an der Bahnhofstraße. Mit der Beibehaltung dieser Situation wird auch in Zukunft gerechnet. Die Zufahrt wird von Süden und von Westen her erfolgen, so das hinreichend Abstand zu den nächst gelegenen Wohngebäuden gehalten werden kann.

12. NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

wird im weiteren Planverfahren an dieser Stelle ergänzt

13. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rogätz Bahnhofstraße"	**0,99 ha**	**100%**
- Baugebiete Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Handel"	0,99 ha	100,00%

14. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET

14.1 Allgemeines Vorkaufsrecht

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts gemäß § 24 BauGB ist für das vorliegende Bebauungsplangebiet nicht vorgesehen.

14.2 Besonderes Vorkaufsrecht

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

14.3 Kosten

Kosten entstehen durch das vorliegende Planverfahren und ggf. anteilig zu übernehmende Erschließungs- und Vermessungsleistungen. Alternativ können diese Kosten von einem Erschließungsträger im Einvernehmen mit der Gemeinde Rogätz übernommen werden. Sodann würden aus gegenwärtiger Sicht keine Kosten, mit Ausnahme anteiligen Grunderwerbs für den Bedarfsfall, der Gemeinde Rogätz entstehen. Für den Teilbereich des Sonstigen Sondergebietes werden die Kosten für erforderliche Erschließungsmaßnahmen von ei-

nem Erschließungsträger im Einvernehmen mit der Gemeinde Rogätz übernommen, daher entstehen der Gemeinde Rogätz aus gegenwärtiger Sicht keine Kosten für das Grundstück des Lebensmittelmarktes, da alle Leistungen, einschließlich der Herrichtung der Erschließungsanlagen, vom Vorhabenträger zu übernehmen sein werden.

14.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens[26]

Als besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens kommen die Verfahren

- der Umlegung
- der Grenzregelung oder
- der Enteignung

in Betracht.

14.5 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind zurzeit für die Gemeinde Rogätz nicht erkennbar. Sobald bei der Durchführung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rogätz Bahnhofstraße" in der Fassung der 1. Änderung soziale Härten eintreten, wird die Gemeinde Rogätz im Rahmen ihrer Verpflichtungen bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

15. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

15.1 Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan hat insgesamt eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung. Der Anteil der Vegetationsflächen ist gering und vollständig anthropogen überformt. Resultierend bringt der Vollzug der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes keine unverhältnismäßige Verschlechterung des aktuellen Zustands der Umweltgüter. Schutzobjekte oder Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht vorhanden. Mit gravierenden Funktionsverlusten für die Schutzgüter im Sinne der Umwelterheblichkeit ist bedingt durch die Vorprägung und Nutzung nicht zu rechnen.

Artenschutzbelange werden aus gegenwärtiger Sicht nicht berührt. Sie sind allerdings unmittelbar beim Vollzug des Bebauungsplanes zu beachten. Im Bedarfsfall sind dann für das Einzelvorhaben geeignete Maßnahmen im Benehmen mit der zuständigen Behörde zu beachten.

Erhebliche zusätzliche Emissionen, die sich nachteilig auf gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse der nächstgelegenen Wohnnutzungen auswirken werden,

[26] Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

sind nach gegenwärtigem Wissensstand nicht zu erwarten. Um dem vorbeugend entgegenzuwirken, werden für das Sonstige Sondergebiet SO "Handel" Immissionswerte für Mischgebiete, die bestehende Situation verbessernd, festgesetzt.

15.2 Wirtschaft

Die Neuansiedlung des Nahversorgungsstandortes bedeutet die Schaffung von Mitarbeiterarbeitsplätzen in der Gemeinde Rogätz und die Möglichkeit die Nahversorgungsaufgaben des zukünftigen Grundzentrums Colbitz-Rogätz adäquat ausgestalten zu können. Ein Lebensmitteldiscountmarkt sowie ggf. weitere kleine Läden erhalten die rechtsverbindliche Option der Ansiedlung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Mit den Inhalten der Bebauungsplanänderung besteht eine zukunftsfähige Nachnutzungsofferte für den handelsbezogen vorgenutzten Standort zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in der Gemeinde Rogätz.

15.3 Ortsbild

Im Hinblick auf das Erscheinungsbild des Standortes westlich der Bahnhofstraße kann ein städtebaulicher Missstand im Ergebnis des Brandschadens des ehemaligen Möbelmarktes beseitigt und die Auftaktsituation des Gewerbegebietes im Einmündungsbereich der Gewerbestraße deutlich verbessert werden.

Durch den neuen Marktstandort wird der Standort des Gewerbegebietes Bahnhofstraße Rogätz insgesamt mehr Attraktivität erlangen, welches sich positiv auf weitere bauliche Entwicklungen im in Rede stehenden Bereich auswirken kann.

15.4 Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)

Mit der Option der Erweiterung des Nahversorgungsangebotes in der Gemeinde Rogätz wird eine zeitgemäße Angebotsstruktur gesichert. Über die Ansiedlung im vorliegenden städtebaulichen Kontext wird vermieden, dass Orte mit Leerstand und Unansehnlichkeit die Qualität des Wohnens in den östlich der Bahnhofstraße angrenzenden Lagen weiter verschlechtern. Mit der planungsrechtlichen Neuordnung, die auch eine Aufwertung des Standortes und damit einen wirtschaftlichen Impuls als wohnortnaher Versorger ermöglicht, ist in integrierter Lage eine attraktive Einzelhandelssituation zur Abdeckung des Nahversorgungsbedarfs als gesichert anzusehen.

16. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rogätz Bahnhofstraße" hat einschließlich Umweltbericht zum Verfahrensstand Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2021 bis __.__.2021 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Anregungen in der Sitzung am __.__.2022 durch den Gemeinderat der Gemeinde Rogätz als Begründung gebilligt.

Rogätz, den .....

.....
(Bürgermeister)

Anhang als Bestandteil der Begründung

- Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes Netto Marken-Discount in der Gemeinde Rogätz, BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig vom 24.01.2020 in Verbindung mit Gutachterliche Stellungnahme zur Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen in der Gemeinde Rogätz im Rahmen aktueller Planvorhaben für zwei Lebensmittelmärkte, BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig vom 01.10.2020

Anlage zu dieser Begründung:

- Nutzungsbeispiel, Stand: 05.11.2021