

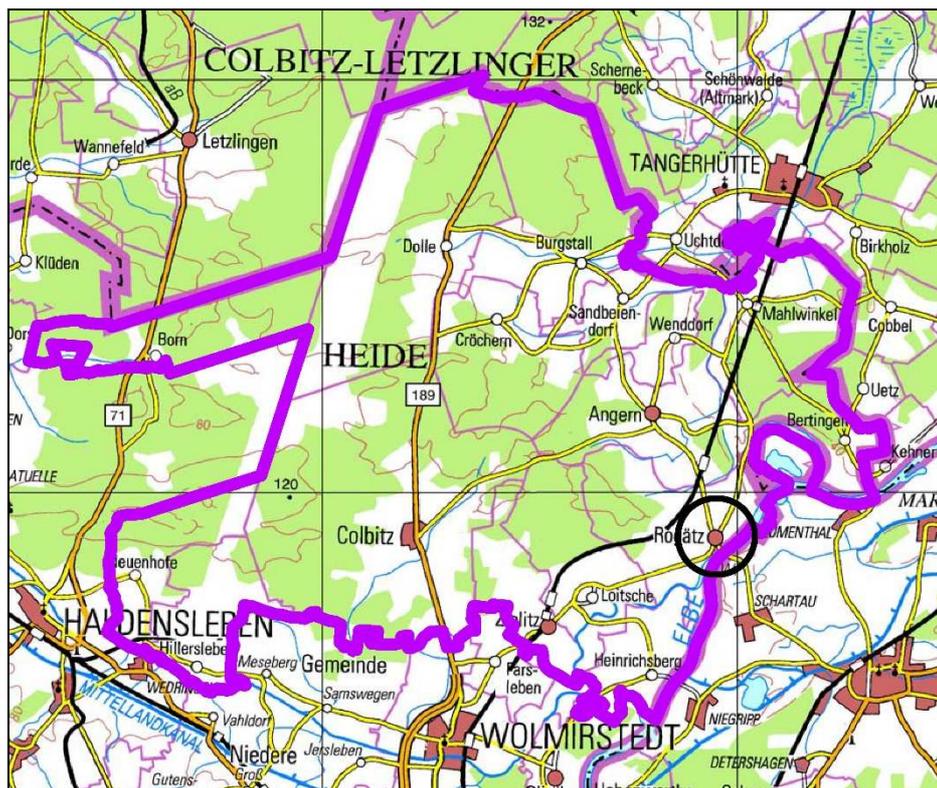


## Verbandsgemeinde Elbe-Heide Landkreis Börde

Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide  
mit den Gemeinden Angern, Burgstall, Colbitz, Loitsche-  
Heinrichsberg, Rogätz, Westheide und Zielitz

**14. Änderung des Flächennutzungsplanes "Sonderbau-  
fläche für eine großflächige Einzelhandelseinrichtung  
am Standort Cröchernsche Straße/Birkenweg in Rogätz"**

**Feststellungsbeschluss – Stand November 2023**



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

**Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jacqueline Funke  
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / E-Mail Funke.Stadtplanung@web.de**

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>Begründung der Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplanes</b>	
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Änderung des Flächennutzungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Ergänzung des Flächennutzungsplanes	3
2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
2.3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
3. Bestandsaufnahme	7
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand	7
3.2. Bodenverhältnisse	7
4. Begründung der geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanes	8
5. Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes auf öffentliche Belange	9
5.1. Erschließung	9
5.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	9
5.3. Belange der verbrauchernahen Versorgung, Auswirkungen auf zentralörtliche Versorgungskerne	9
6. Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes auf private Belange	10
7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	10
8. Flächenbilanz	10
<b>Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes</b>	<b>11</b>

## **Begründung der Darstellungen der 14.Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Elbe-Heide "Sonderbaufläche für eine großflächige Einzelhandelseinrichtung am Standort Cröchernsche Straße/ Birkenweg in Rogätz"**

### **1. Rechtsgrundlagen**

Der Änderung des Flächennutzungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 28.07.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.221)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 03.07.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.04.2023 (GVBl. LSA S.209).

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

### **2. Voraussetzungen für die Änderung des Flächennutzungsplanes**

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

Der Planungsanlass für die vorliegende 14.Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Elbe-Heide ist das Vorhaben, den bestehenden NP Markt mit ca. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche an der Cröchernschen Straße durch einen Edeka Markt mit ca. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als Vollsortimentsmarkt zu ersetzen. Hierfür wird neben dem derzeitigen Standort des NP Marktes auf den Flurstücken 288/75 und 291/75 das Flurstück 439 benötigt, da auch die im Bestand vorhandenen Parkplätze des NP Marktes nicht ausreichen.

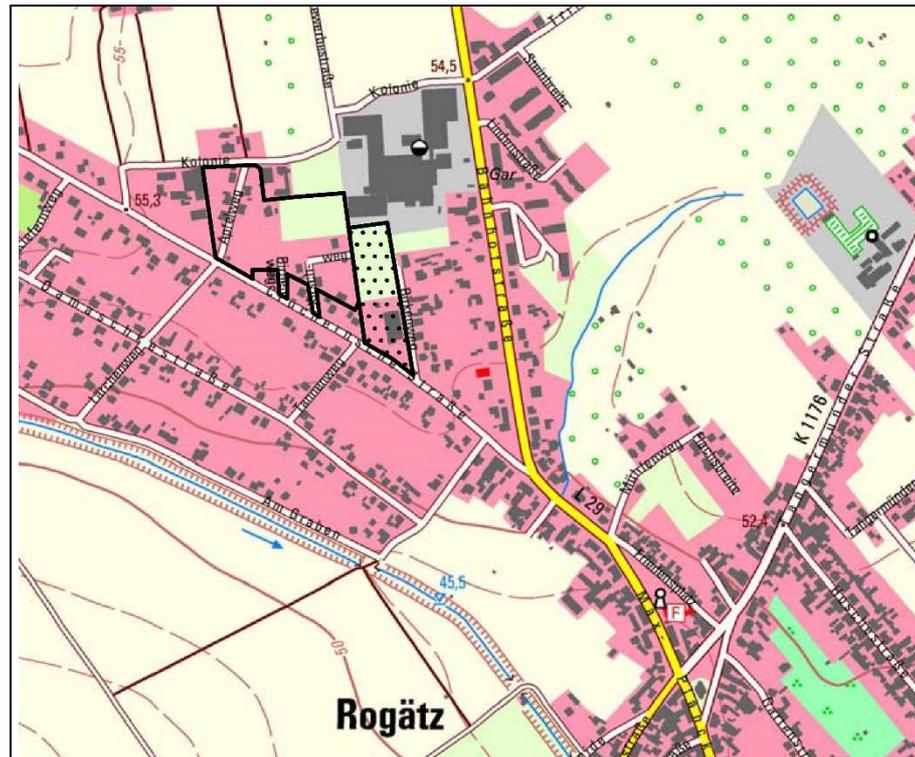
Infolge einer gutachterlichen Einschätzung, dass es sich bei dem Markt um eine atypische Fallgestaltung handelt und trotz einer Verkaufsflächengröße von 1.200 m<sup>2</sup> die Festsetzung von Sondergebieten nicht erforderlich ist, wurde zunächst ein Mischgebiet entwickelt, das sich aus der Darstellung der gemischten Bauflächen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickeln lässt. Da die oberste Landesentwicklungsbehörde der Argumentation des Gutachters nicht gefolgt ist, hat sich das Erfordernis ergeben, für den Markt ein Sondergebiet festzusetzen, wodurch eine Anpassung des Flächennutzungsplanes von gemischten Bauflächen in Sonderbauflächen erforderlich wurde, um den Entwicklungsgrundsatz nach § 8 abs.2 BauGB zu wahren.

Mit Beschluss vom 27.02.2023 hat der Verbandsgemeinderat Elbe-Heide beschlossen, das Verfahren der 14.Änderung des Flächennutzungsplanes einzuleiten. Ausgangsbasis für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Fassung des Flächennutzungsplanes, die im Ergebnis der nach § 13a Abs.2, Nr.2, 2.Halbsatz vorgenommenen redaktionellen Anpassung vom 15.12.2020 vorliegt. Dies erfolgte auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, der nach § 13a BauGB aufgestellt wurde. Die Prüfung auf Rechtsfehler der Ergänzung des Bebauungsplanes hat ergeben, dass das Bebauungsplanverfahren zur Festsetzung eines Mischgebietes nicht fehlerhaft war, gleichwohl war das Verfahren nicht geeignet, das Planungsziel der Errichtung des Marktes zu erreichen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist städtebaulich erforderlich. Sie dient den Belangen der verbrauchernahen Versorgung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.8a BauGB durch die Anpassung des Nahversorgungsstandortes an aktuelle Angebotsformen des Einzelhandels. Die Flächen sind erschlossen.

## 2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Lage in der Gemeinde Rogätz



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

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die bisher im Bebauungsplan "Alte Obstplantage" festgesetzte Fläche des Mischgebietes - den geplanten Marktstandort auf den Flurstücken 288/7, 291/75 und 439 der Flur 6, Gemarkung Rogätz.

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

## 2.3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist die Änderung des Flächennutzungsplanes raumbedeutsam.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das Land Sachsen-Anhalt sind im Landesentwicklungsplan für das Land Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) festgelegt und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg 2006) konkretisiert und ergänzt. Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 Satz 1 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit

sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen. Für das Plangebiet ist der Regionale Entwicklungsplan Magdeburg 2006, der nach Veröffentlichung am 01.07.2006 in Kraft getreten ist, maßgebend auf der Ebene der Regionalplanung. Ausgenommen sind die Festlegungen zur Windenergienutzung. Diese Regelungen zur Nutzung der Windenergie wurden mit Urteil vom 18.11.2015 durch das Oberverwaltungsgericht Magdeburg (OVG 2L1/13) für unwirksam erklärt und sind nicht mehr anzuwenden. Mit dem Landesentwicklungsplan 2010 besteht die Notwendigkeit zur Anpassung der Regionalen Entwicklungspläne an die Ziele der Landesplanung. Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg stellt zurzeit einen neuen Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg auf, um insbesondere den vorgenannten Anforderungen gerecht zu werden. Die Regionalversammlung hat am 28.06.2023 den 3.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht (Beschluss RV11/2023) zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung beschlossen. Der vorliegende Entwurf enthält in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung. Das Kapitel 4 wurde mit dem Beschluss der Regionalversammlung vom 28.07.2021 (Beschluss RV04/2021) aus dem Gesamtplan herausgelöst und als sachlicher Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg" weitergeführt. Die Regionalversammlung hat am 28.06.2023 (RV07/2023) den sachlichen Teilplan gemäß § 9 Abs.3 LEntwG LSA beschlossen. Mit Bescheid vom 16.10.2023 hat das Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt den Plan gegenüber der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg unter Auflagen genehmigt.

Die landesplanerische Steuerung des Einzelhandels in Sachsen-Anhalt erfolgt durch das "Zentrale-Orte-Prinzip" und wird durch entsprechende Zielfestlegungen im Landesentwicklungsplan 2010 gesichert. Unter Ziffer 2.3., Ziel Z46 ist festgelegt, dass die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe an zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden ist. Der Gemeinde Rogätz wurde im Landesentwicklungsplan 2010 keine derartige zentralörtliche Funktion zugewiesen, so dass die Planung dem Ziel Z46 des Landesentwicklungsplanes 2010 widerspricht. Abweichend von Ziel Z46 wird im LEP-LSA 2010 unter Ziel Z52 auch Grundzentren die Möglichkeit eröffnet, 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 anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, auszuweisen. Ausschließlich der Grundversorgung dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst. Voraussetzung hierfür ist die Anpassung des grundzentralen Systems durch die Regionalen Planungsgemeinschaften an die Kriterien des Landesentwicklungsplanes 2010. In Anpassung des grundzentralen Systems an diese Kriterien hat die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg, den sachlichen Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg" aufgestellt, welcher durch die Regionalversammlung am 28.06.2023 (RV07/2023) beschlossen und genehmigt wurde. Eine Bekanntmachung ist noch nicht erfolgt. Es zeichnet sich ab, dass die hinsichtlich der zentralen Orte getroffenen Festlegungen so in Kraft treten werden, so dass von deren Wirksamkeit bereits derzeit ausgegangen werden kann. In dem sachlichen Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg" wurde der Gemeinde Rogätz gemeinsam mit der Gemeinde Colbitz unter Ziffer Z 4.1-13 Nr.4 die Funktion eines funktionsteiligen Grundzentrums zugeordnet. Die räumliche Abgrenzung dieses funktionsteiligen Grundzentrums ist der Festlegungskarte 2.3.23 2 zu entnehmen. Die Aufteilung der einzelnen grundzentralen Funktionen auf die an dem Grundzentrum in Teilung beteiligten Orten ergibt sich aus dem unterzeichneten raumordnerischen Vertrag. Die Gemeinde Rogätz wird in dem funktionsteiligen Grundzentrum den Versorgungsschwerpunkt mit Handelseinrichtungen der Grund- und Nahversorgung durch Nahversorgungsmärkte auch für Teile von Angern, Burgstall und Loitsche-Heinrichsberg (Bevölkerungspotential 4.531 Einwohner) übernehmen. Ziel der Planung der Verbandsgemeinde Elbe-Heide ist es, die Grund- und Nahversorgung der Bevölkerung in der Gemeinde Rogätz und angrenzenden Gemeinden zu sichern und

zu verbessern. Insofern kann der geplante Ersatzneubau mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> und einem Warensortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränken sowie Drogeriewaren einer Nahversorgungsfunktion im Sinne einer Grundversorgung der überwiegend ortsansässigen Einwohner zugeordnet werden. Damit wird bezogen auf die Zielfestlegungen Z46 und Z52 des Landesentwicklungsplanes LSA 2010 grundsätzlich festgestellt, dass die geplante 2.Änderung des Bebauungsplanes zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes dem raumordnerischen Konzentrationsgebot gerecht wird. Entsprechend dem landesplanerischen Ziel Z48 Landesentwicklungsplan LSA 2010 dürfen darüber hinaus die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot), sie sind städtebaulich zu integrieren, dürfen eine verbrauchernahe bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden, sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen und dürfen keine unverträglichen verkehrlichen Belastungen verursachen (Integrationsgebot und Beeinträchtungsverbot). Mit diesen Erfordernissen der Raumordnung hat sich die Verbandsgemeinde Elbe-Heide hinreichend auseinandergesetzt und mit der vorliegenden Auswirkungsanalyse zum Neubau eines EDEKA-Marktes in Rogätz, Cröchernsche Straße mit Stand 28.07.2020, erarbeitet durch die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, nachgewiesen, dass eine Vereinbarkeit der Planung mit dem landesplanerischen Ziel Z48 Landesentwicklungsplan LSA 2010 gegeben ist. Das geplante Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung des im raumordnerischen Vertrag definierten Verflechtungsbereiches des zentralen Ortes Rogätz. Im Einzugsgebiet des geplanten Lebensmittelmarktes leben derzeit insgesamt 9.800 Einwohner, von denen im Kerneinzugsgebiet (Zone I - Gemeinde Rogätz) 2.190 Einwohner und im erweiterten Einzugsgebiet (Zone II Gemeinden Loitsche-Heinrichsberg und Teile der Gemeinde Angern) 2.290 Einwohner leben. Umsatzumverteilungen, die nicht nur unwesentliche städtebauliche Auswirkungen nach sich ziehen, sind nicht zu erwarten. Da im Einzugsgebiet (Zone I und Zone II) keine Hauptwettbewerber ansässig sind, liegt die Umverteilungsquote unterhalb der gutachterlichen Nachweisbarkeit. Kleinteilige Anbieter (u.a. Lebensmittelhandwerker) werden nicht spürbar tangiert. Der bestehende NP-Markt übernimmt alleinig die maßgebliche Nahversorgungsfunktion für die Gemeinde. Von der zu erwartenden Umsatzleistung des geplanten EDEKA-Marktes stammen ca. 55% aus dem fußläufigen Einzugsbereich von max. 1.000 Meter bzw. aus der Gemeinde Rogätz. Der geplante Neubau und die damit verbundene Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.200 m<sup>2</sup> dient der langfristigen Wettbewerbsfähigkeit des Standortes und somit der langfristigen Sicherung des Standortes für die Nah- und Grundversorgung. Da der neue EDEKA-Markt als einziger Anbieter die Nah- und Grundversorgung sowohl in der Gemeinde Rogätz als auch in den Gemeinden Loitsche-Heinrichsberg und Teile der Gemeinde Angern sichern wird, wird sowohl eine Vereinbarkeit mit dem raumordnerischen Kongruenzgebot als auch mit dem raumordnerischen Beeinträchtungsverbot festgestellt. Auch hinsichtlich des raumordnerischen Integrationsgebotes wird eine Vereinbarkeit festgestellt, da der Änderungsbereich innerhalb der räumlichen Abgrenzung des zentralen Ortes und in städtebaulich integrierter Lage im Gemeindegebiet mit direkt angrenzender Wohnbebauung liegt. Zudem ist der Standort fußläufig gut zu erreichen und verfügt neben der grundsätzlichen verkehrlichen Erschließung über die Cröchernsche Straße über eine gute ÖPNV-Anbindung. Die oberste Landesentwicklungsbehörde hat in ihrer Stellungnahme fachlich eingeschätzt, dass die Flächennutzungsplanänderung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

### 3. Bestandsaufnahme

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

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Flächennutzungsplanes beträgt insgesamt 0,86 Hektar. Davon entfallen 0,34 Hektar auf das derzeit baulich genutzte Grundstück des NP Marktes.

bisher wirksamer  
Flächennutzungs-  
plan der Verbands-  
gemeinde Elbe-  
Heide



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

#### 3.2. Bodenverhältnisse

##### Versickerungsbedingungen

Nach dem Bodenatlas Sachsen-Anhalt stehen an der Oberfläche (Salmtieflehm-Braunerden) an, die für die Versickerung des Niederschlagswassers geeignet sind. Nach den im Landesamt für Geologie und Bergwesen vorliegenden Altbohrungen und der GK 25 stehen oberflächlich (kiesige) Sande an, darunter folgen grundwasserstauende Bildungen. Aus den Altbohrungen sind auch Grundwasserstände von weniger als 2 m unter Flur bekannt. Standortkonkrete Nachweise für die Versickerungsfähigkeit werden deshalb empfohlen. Für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) wird auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005 verwiesen. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) kann beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt eingeholt werden. Da im Plangebiet große Grundstücke für die Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung stehen, kann davon ausgegangen werden, dass eine Versickerung auch bei ungünstigen Bodenverhältnissen grundsätzlich möglich ist.

##### archäologische Belange

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie befinden sich im Bereich des Vorhabens mehrere archäologische Kulturdenkmale. Dabei handelt es sich um

Hinweise auf eine jungsteinzeitliche Siedlung (Fundplatz 7) und um Hinweise aus Archivunterlagen auf eine mittelalterliche Siedlung. Weitere archäologische Kulturdenkmale unterschiedlicher Epochen befinden sich im weiteren Umfeld der geplanten Maßnahme. Die Baumaßnahme führt zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen des Kulturdenkmales. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA sind archäologische Kulturdenkmale im Sinne des DenkmSchG LSA zu schützen, zu erhalten und zu pflegen (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Alle Kulturdenkmale genießen gemäß § 14 Abs.1 und § 14 Abs.2 Gleichbehandlung. Liegen begründete Anhaltspunkte vor, dass bei Erdeingriffen archäologische Kulturdenkmale verändert werden, kann ein repräsentatives Dokumentationsraster (1. Dokumentationsabschnitt) mit Ziel zur Qualifizierung und Quantifizierung der archäologischen Evidenz innerhalb des eingegrenzten Planungsgebietes zuzüglich begründeter Anhaltspunkte für Kulturdenkmale dazu dienen, das Versagen der erforderlichen denkmalrechtlichen Genehmigung abzuwenden. Dieser Schritt kann der Genehmigung vorgelagert oder von dieser umfasst sein. Die Ausführungen zur erforderlichen archäologischen Dokumentation (Geländearbeit mit Vor- und Nachbereitung, restauratorische Sicherung, Inventarisierung) sind in Form einer schriftlichen Vereinbarung zwischen dem Bauherrn und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie LSA abzustimmen. Dabei gilt für die Kostentragungspflicht entsprechend DenkmSchG das Verursacherprinzip (vgl. zu Kosten archäologische Dokumentation Verwaltungsvorschriften vom 17.05.2021). Art, Dauer und Umfang der Dokumentation sind rechtzeitig mindestens 6 Wochen im Vorfeld der Maßnahme mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie verbindlich abzustimmen.

#### Leitungen und Kanäle

Westlich des Plangebiets verläuft im Apfelweg die Laugenabstoßleitung der K+S Minerals and Agriculture GmbH. Die Leitung ist von der vorliegenden Planänderung am Birkenweg nicht betroffen.

## **4. Begründung der geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

### Sonderbauflächen für Einzelhandelsbetriebe der Grundversorgung

Das Planungsziel der Errichtung eines Lebensmittelmarktes für den Grundbedarf des zentralörtlichen Verflechtungsbereiches des Grundzentrums Rogätz mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> erfordert nach Auffassung der obersten Landesentwicklungsbehörde die Festsetzung von Sondergebieten gemäß § 11 Abs.3 BauNVO und die Darstellung von Sonderbauflächen im Flächennutzungsplan. Allgemein sind Auswirkungen in diesem Sinne insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, 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. Diese sind in der Regel ab einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> anzunehmen.

Die Auswirkungen werden detailliert in der Auswirkungsanalyse zum geplanten Neubau eines NP/EDEKA-Lebensmittelmarktes in Rogätz, Cröchernsche Straße vom 28.07.2020 von der GMA untersucht. Der Gutachter ist zusammenfassend zu der Einschätzung gekommen, dass das Konzentrationsgebot, das Kongruenzgebot, das Beeinträchtungsverbot für die Umlandgemeinden und das Integrationsgebot eingehalten werden. Zu den Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen wird auf den Punkt 6.3. verwiesen.

Um zu sichern, dass nur die dem Gutachten zu Grunde gelegte Angebotsstruktur am Standort umgesetzt wird, wurde die Sonderbaufläche auf großflächige Einzelhandelsbetriebe der Grundversorgung beschränkt.

## **5. Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes auf öffentliche Belange**

### **5.1. Erschließung**

Das Plangebiet ist erschlossen. Die Sachverhalte der Erschließung sind im Bebauungsplanverfahren zu behandeln.

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

#### Belange von Natur und Landschaft

Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes (Teil B) geprüft und daher an dieser Stelle nur summarisch betrachtet. Die Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet die Änderung der Art der baulichen Nutzung von gemischter Baufläche in Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel. Der zulässige Versiegelungsgrad durch Gebäude einschließlich der Stellplätze und Zufahrten wird nicht geändert, so dass erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft gegenüber den bisher zulässigen Nutzungen nicht zu erwarten sind.

Eine Bilanzierung erfolgt im Bebauungsplanverfahren.

#### Belange des Artenschutzes

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

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

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

#### Belange der Lärmbekämpfung

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

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

### **5.3. Belange der verbrauchernahen Versorgung, Auswirkungen auf zentralörtliche Versorgungskerne**

Die Auswirkungsanalyse zum geplanten Neubau eines NP/EDEKA-Lebensmittelmarktes in Rogätz, Cröchernsche Straße kommt zu der Einschätzung, dass das Konzentrationsgebot, das Kongruenzgebot, das Integrationsgebot insgesamt und das Beeinträchtungsverbot eingehalten

werden. Ergänzend zum Integrationsgebot ist anzuführen, dass das Plangebiet an den öffentlichen Nahverkehr durch eine Bushaltestelle an der Bahnhofstraße angeschlossen ist. Der fußläufige Einzugsbereich (1000 Meter Radius) umfasst fast den gesamten Ort Rogätz. Das Beeinträchtungsverbot wird für alle Umlandgemeinden eingehalten.

Die zentralörtlichen Funktionen des Grundzentrums erfordern die Vorhaltung von Angebotsstrukturen der Grundversorgung, die den Grundbedarf umfassend abdecken. Hierfür ist die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimentsmarktes erforderlich. Für die Gemeinde Rogätz hat dies eine erhebliche Bedeutung.

## 6. Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes auf private Belange

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

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

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

## 7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der 14.Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Elbe-Heide "Sonderbaufläche für eine großflächige Einzelhandelseinrichtung am Standort Cröchernsche Straße / Birkenweg in Rogätz" stehen die Belange der dauerhaften Sicherung der verbrauchernahen Versorgung im Vordergrund.

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

## 8. Flächenbilanz

	<u>vor der Änderung</u>	<u>nach der Änderung</u>
Gesamtfläche des Änderungsbereiches	0,86 Hektar	0,86 Hektar
- gemischte Bauflächen	0,86 Hektar	0 Hektar
- Sonderbauflächen für Einzelhandelsbetriebe der Grundversorgung	0 Hektar	0,86 Hektar

## **TEIL B: Umweltbericht zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Elbe-Heide "Sonderbaufläche für eine großflächige Einzelhandelseinrichtung am Standort Cröchernsche Straße / Birkenweg in Rogätz"**

### **Inhaltsverzeichnis**

	Seite	
1.	Inhalt und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes	12
1.1.	Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes	12
1.2.	Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes	12
1.3.	Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	12
1.4.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Änderung des Flächennutzungsplanes	13
1.4.1.	Gesetzliche Grundlagen	13
1.4.2.	Aussagen planerischer Grundlagen	15
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	16
2.1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	16
2.1.1.	Schutzgut Biotop	16
2.1.2.	Schutzgut Arten	16
2.1.3.	Schutzgut Boden	17
2.1.4.	Schutzgut Wasser	17
2.1.5.	Schutzgut Klima / Luft	17
2.1.6.	Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)	17
2.1.7.	Schutzgut Mensch	17
2.1.8.	Schutzgut Kultur und Sachgüter	18
2.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	18
2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	20
2.4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	20
3.	Ergänzende Angaben	20
3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	20
3.2.	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	21
3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	21

## 1. Inhalt und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes

### 1.1. Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes

- Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimentsmarktes mit 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Plan-  
gebiet als Ersatz für den bestehenden nicht großflächigen NP-Markt

### 1.2. Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes

- Darstellung einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandelsbetriebe der Grundver-  
sorgung

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



Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich im Norden von Rogätz und grenzt nördlich an die Cröchernsche Straße an.

[DOP/08/2018] © LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /  
A18/1-6003861/2012

Abbildung Luftbild des Änderungsbereiches

Für den vorstehenden Planungsinhalt werden die in der nachfolgenden Flächenbilanz angeführten Flächen benötigt.

	<u>vor der Änderung</u>	<u>nach der Änderung</u>
Gesamtfläche des Änderungsbereiches	0,86 Hektar	0,86 Hektar
- gemischte Bauflächen	0,86 Hektar	0 Hektar
- Sonderbauflächen für Einzelhandelsbetriebe der Grundversorgung	0 Hektar	0,86 Hektar

#### **1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Änderung des Flächennutzungsplanes**

##### 1.4.1. Gesetzliche Grundlagen

- Schutzgut Mensch  
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)

Ziele des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen in benachbarten Gebieten

Art der Berücksichtigung:

Aufgrund der Möglichkeiten zur Abschirmung angrenzender Wohngebiete im Westen und von Wohnnutzungen im gemischte Baufläche im Osten werden für die Änderung der gemischte Baufläche in Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel keine auf der Ebene der Bauleitplanung zu untersuchenden Lärmauswirkungen erkannt. Da diese von der Lage der Stellplätze und der Anordnung des Lieferbereiches und der Lüftungsaggregate abhängig sind, ist eine gutachterliche Untersuchung im Bauantragsverfahren durchzuführen.

- Schutzgut Artenschutz und Biotop  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

Ziele des Umweltschutzes:

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

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

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

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

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

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

- die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,

- wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,
- der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

Art der Berücksichtigung:

Das Plangebiet ist derzeit als gemischte Baufläche dargestellt. Die Änderung in Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

- Schutzgut Boden

Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

Ziele des Umweltschutzes:

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

Erhaltung wertvoller Bodenarten, Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag

Art der Berücksichtigung:

Das Plangebiet ist derzeit als gemischte Baufläche dargestellt. Die Änderung in Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut. Vorschläge zur weitere Minimierung des Eingriffs, Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB

- Schutzgut Wasser

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG), Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA)

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung von vorhandenen Oberflächengewässern, Erhöhung des Regenerationsvermögens durch Renaturierung naturferner Gewässerstrukturen, Schutz der Gewässer vor Schadstoffeintrag, Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag, Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate und der Filterfunktion des Bodens

Art der Berücksichtigung:

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet ist derzeit als gemischte Baufläche dargestellt. Die Änderung in Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

- Schutzgut Luft / Klima

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Luft (TA Luft)

Ziel des Umweltschutzes:

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

Art der Berücksichtigung:

Das Plangebiet ist derzeit als gemischte Baufläche dargestellt. Die Änderung in Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

- Schutzgut Landschaftsbild  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)  
Ziel des Umweltschutzes:  
Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder  
Art der Berücksichtigung:  
Das Plangebiet ist derzeit als gemischte Baufläche dargestellt. Die Änderung in Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut.
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter  
Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG)  
Ziel des Umweltschutzes:  
Erhaltung der Kultur- und Sachgüter  
Art der Berücksichtigung:  
Das Plangebiet ist derzeit als gemischte Baufläche dargestellt. Die Änderung in Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

#### 1.4.2. Aussagen planerischer Grundlagen

#### 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes (September 2020)

Im 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes sind keine gebietsbezogenen Ziele für das Plangebiet festgesetzt. Rogätz ist als funktionsteiliges Grundzentrum gemeinsam mit Colbitz vorgesehen.

#### Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Mahlwinkel und Bertingen wurde im Jahr 1997 erstellt. Die grundlegenden Bestandsaufnahmen und Bewertungen wurden in einem Zeitraum von 1994 bis 1996 durchgeführt. Der Landschaftsrahmenplan legt für das Plangebiet keine standortkonkreten Ziele fest.

Für die Schutzgüter wurden nachfolgende Aussagen getroffen.

#### Arten- und Lebensgemeinschaften:

Im Landschaftsrahmenplan ist das Plangebiet als Siedlungsfläche kartiert. Ziel des Landschaftsrahmenplanes ist eine Durchgrünung des Siedlungsbereiches. Dies wird durch die am Westrand des Plangebietes festgesetzte Hecke und ein stellplatzbezogenes Anpflanzgebot für Bäume gewährleistet.

#### Boden:

Für das Schutzgut Boden werden die Flächen des Plangebietes als Siedlungsböden mit anthropogener Überprägung charakterisiert.

#### Wasser:

Für das Schutzgut Wasser wird für das Plangebiet eine mittlere Grundwasserneubildungsrate festgestellt. Vor Schadstoffeinträgen ist das Grundwasser aufgrund der oberflächenfernen Lage bei durchlässigen Oberbodenschichten durchschnittlich geschützt.

#### Klima/Luft:

Das Plangebiet ist dem Siedlungsklima zugeordnet. Beeinträchtigungen der Luftqualität sind nicht bekannt.

Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild):

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches. Es hat keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Südliche Altmark-Elbe  
(Landgesellschaft Sachsen-Anhalt 2003)

Der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Südliche Altmark-Elbe sieht das Plangebiet als siedlungsbezogene Grünfläche vor. Die Fläche wurde zu diesem Zeitpunkt noch als Obstplantage genutzt. Planungsziel war diesbezüglich die Bestandserhaltung. Dieses Ziel des Landschaftsplanes ist bereits seit der Bebauung mit dem NP-Markt nicht mehr umsetzbar. Die ehemalige Obstplantage ist nicht mehr vorhanden.

Schutzgebiete

Das Plangebiet und die umgebenden Landschaften liegen nicht innerhalb ausgewiesener Schutzgebiete nach dem BNatSchG oder nach EU Recht (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung).

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

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

#### 2.1.1. Schutzgut Biotope

Die Planung beinhaltet die Änderung der Art der baulichen Nutzung von gemischter Baufläche in Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel. Die zulässige Versiegelung bzw. die bisher zulässige Beseitigung vorhandener Biotoptypen wird nicht geändert. Im Bestand ist im Süden des Plangebietes der NP-Markt einschließlich der zugehörigen Stellplätze als nahezu vollständig versiegelte Fläche vorhanden. Der Nordteil des Plangebietes wird bisher noch nicht baulich genutzt. Örtlich stellt sich die Fläche als bewirtschaftetes Grünland dar. Am Birkenweg ist eine Reihe Birken vorhanden. Diese befindet sich überwiegend außerhalb des Plangebietes im Straßenraum des Birkenweges. Die Bäume stehen unmittelbar an der Grenze und reichen in die Sonderbaufläche hinein.

#### 2.1.2. Schutzgut Arten

Bestand und Bewertung

Erhebungsrelevant im Plangebiet ist die Baumreihe am Birkenweg. Diese kann in die Planung einbezogen werden. Bundes- bzw. landesweit gefährdete Pflanzenarten bzw. solche, die dem gesetzlichen Artenschutz unterliegen, sind weder im Planungsgebiet, noch dessen unmittelbarer Umgebung gefunden worden. Entsprechende Vorkommen können aufgrund der intensiven Nutzung und fehlender Habitatqualitäten ausgeschlossen werden. Hinsichtlich des Pflanzenschutztes kommt dem betrachteten Landschaftsausschnitt folglich eine geringe Bedeutung zu.

artenschutzrelevante Tierarten

Die das Plangebiet begrenzende Baumreihe aus Birken weist ein Potential für Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für Vögel auf. Eine Bestandskartierung ist nicht erforderlich, da die Baumreihe

nicht beseitigt werden muss. Aus der Änderung von gemischte Baufläche in Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel resultieren keine erhöhten Beeinträchtigungen des Bestandes.

#### 2.1.3. Schutzgut Boden

Die Planung beinhaltet die Änderung der Art der baulichen Nutzung von gemischte Baufläche in Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel. Die zulässige Versiegelung wird nicht geändert. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ist nicht erkennbar.

#### Ablagerungen / Altlasten

Im Rahmen der Auswertung relevanter Unterlagen fanden sich keine Hinweise auf mögliche Ablagerungen oder Altlasten im Änderungsbereich.

#### 2.1.4. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Das Grundwasser steht im Plangebiet in Tiefen von mehr als 5 Meter an. Dem Landesamt für Geologie und Bergwesen sind aber auch in Abhängigkeit von der Ausbildung der unterlagernden Schichten Grundwasserstände von weniger als 2 Meter bekannt. Da die Änderung des Flächennutzungsplanes keine wesentlichen Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse hat, ist eine weitere Bestandsaufnahme nicht erforderlich.

#### 2.1.5. Schutzgut Klima / Luft

Regionalklimatisch ist das Plangebiet der Klimazone des gemäßigten Ost- bzw. Mitteldeutschen Binnenlandklimas zuzuordnen. Innerhalb dieser Zone befindet es sich in einem Übergangsbereich zwischen dem atlantisch beeinflussten Westen und dem kontinental geprägten Osten. Das langjährige Temperaturmittel beträgt ca. 8,7 °C. Mit -0,2 °C ist der Februar der durchschnittlich kälteste Monat, der wärmste Monat ist der Juli mit 18,1 °C. Die Hauptwindrichtung ist West. Für das örtliche Klima hat die Fläche nur eine geringe Bedeutung, da sich die Fläche außerhalb von wichtigen Luftaustauschbahnen befindet. Das Plangebiet gehört dem Siedungsklimatop an. Auf die bestehenden Vorbelastungen wird hingewiesen. Da der zulässige Versiegelungsgrad nicht geändert wird, sind weitergehende Bestandsaufnahmen nicht erforderlich.

#### 2.1.6. Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Das Landschaftsbild ist nicht betroffen.

#### 2.1.7. Schutzgut Mensch

Gegenstand bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind die Voraussetzung für gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse (Lärmimmissionen und Luftschadstoffbelastung) sowie die Verfügbarkeit von erreichbaren Erholungsräumen.

### Erholung

Das Plangebiet hat keine wesentliche Bedeutung für die Erholung.

### Lärmsituation

Vom Plangebiet gehen im Bestand gebietstypische Lärmbelastungen durch den vorhandenen NP-Markt aus. Sie umfassen den Anlieferverkehr, Ladergeräusche, den Pkw-Verkehr auf den Stellplätzen, die Rollgeräusche der Einkaufswagen und den Lärm der Kühl- und Lüftungsaggregate.

#### 2.1.8. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie befinden sich im Bereich des Vorhabens bekannte archäologische Denkmale (Fundplatz 7 Einzelfund/ Siedlung Neolithikum). Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird.

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

Schutzgutbezogene Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen

### Schutzgut Biotope und Arten

Die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht im Wesentlichen auf die durch die Änderung des Flächennutzungsplanes zu erwartenden Flächeninanspruchnahmen, die je nach Art und Maß der geplanten Nutzungen zulässig sind. Diese verändern sich durch die Planung gegenüber der Nichtdurchführung der Planung nicht erheblich. Der zulässige Grad der Versiegelung und der Umfang des Verlustes an Offenlandflächen bleiben gleich. Die zulässigen Beeinträchtigungen des faunistischen Artenschutzes ändern sich gegenüber den bisherigen Zulässigkeiten nicht.

### Schutzgut Boden

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden entstehen durch bau- und anlagebedingten Bodenabtrag und Versiegelung. Betroffen ist hier im Wesentlichen die Funktion des Bodens als Lebensraum und Teil des Naturhaushalts sowie die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen. Da der Umfang zulässiger Bodenversiegelungen sich nicht ändert, ist kein höherer Eingriff zu erwarten. Bei Nichtdurchführung der Änderung des Flächennutzungsplanes ist in gleichem Umfang eine Versiegelung von Böden durch die Nutzung als gemischte Baufläche zulässig.

Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien könnten die Eingriffe in das Schutzgut Boden verringert werden. Eine wesentliche Verminderung des Eingriffes in die Bodenfunktion ist, soweit eine Umsetzung der Planung verfolgt wird, nicht möglich.

### Schutzgut Wasser

Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser würden nur bei einer Zunahme der versiegelbaren Flächen oder bei der Zulässigkeit von Vorhaben entstehen, die Stoffe lagern oder verarbeiten, von denen eine erhebliche Gefährdung für das Grundwasser ausgeht. Dies ist nicht gegeben.

### Schutzgut Klima, Luft

Da der Grad der zulässigen Versiegelung nicht erhöht wird und keine Zulässigkeiten für Betriebe, die Luftschadstoffe emittieren, begründet wird, ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes nicht erkennbar. Durch die für das Vorhaben erforderlichen Stellplatzanlagen werden großflächig versiegelte Bereiche geschaffen, die sich bei Sonneneinwirkung aufheizen und zur Überwärmung beitragen. Dies soll durch stellplatzbezogene Anpflanzgebote gemindert werden. Der Ausstoß von Verbrennungsabgasen durch Fahrzeuge und Heizanlagen erhöht die Luftschadstoffemissionen. Besonders relevant sind hierbei die klimarelevanten Gase CO<sub>2</sub> und Stickoxide sowie gesundheitsschädliche Feinstäube. Durch die Nutzung regenerativer Energiequellen können die Luftschadstoffemissionen minimiert werden. Auch bei Nichtdurchführung der Planung sind durch die gemischten Bauflächen diese Beeinträchtigungen zulässig.

### Schutzgut Mensch

Durch die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes können Lärmemissionen ausgehen durch:

- den Anlieferverkehr und Ladergeräusche
- den Pkw-Verkehr auf den Stellplätzen
- die Rollgeräusche der Einkaufswagen
- den Lärm der Kühl- und Lüftungsaggregate

Bis auf den Lärm der Kühl- und Lüftungsaggregate gehen die Lärmemissionen von Lärmquellen aus, die ebenerdig auftreten. Zwischen den Lärmquellen und den Immissionsorten in den Wohn- und gemischte Bauflächen können bei Erfordernis Lärmschutzmaßnahmen eingeordnet werden. Deren Lage hängt von der konkreten Vorhabensgestaltung ab, die erst im Bauantragsverfahren festgelegt wird, so dass auf der Ebene der Flächennutzungsplanung kein Untersuchungserfordernis erkannt wird. Die Kühl- und Lüftungsaggregate können in lärmgedämmter Bauweise so ausgeführt werden, dass Beeinträchtigungen der schützenswerten Nutzungen vermieden werden. Auf der Ebene der Bauantragsstellung ist eine Nachweisführung erforderlich, dass die Richtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

### Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Seitens des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie kann dem Vorhaben nur zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Die archäologische Dokumentation kann baubegleitend erfolgen. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).

### Schutzgut Landschaftsbild

Gegenüber den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist durch die Änderung kein erhöhter Eingriff in das Landschaftsbild zu erwarten.

### Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine Beeinträchtigung von Belangen des Umweltschutzes aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die bereits vorliegend dargelegten Auswirkungen hinausreichen, ist nicht erkennbar.

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

Verursacher von Eingriffen sind nach § 1a Abs.3 BauGB zur Vermeidung erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigungen verpflichtet. Das Vermeidungsgebot bedeutet, ein Vorhaben planerisch und technisch so zu optimieren, dass die möglichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben minimiert werden.

Die Durchführung einer baubegleitenden archäologischen Dokumentation ist vorzusehen. Weitergehende Empfehlungen werden im Bebauungsplan gegeben.

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

Bei dem Standort handelt es sich um einen städtebaulich integrierten Standort mit einem dicht besiedelten Einzugsbereich, der das Vorhaben fußläufig erreichen kann. Der Standort trägt maßgeblich zur verbrauchernahen Versorgung nichtmobiler Bevölkerungsgruppen bei. Durch den integrierten Standort wird der Umfang des motorisierten Individualverkehr gemindert. Im Rahmen der Bewertung wurde die Fläche auch unter Berücksichtigung von Umweltaspekten als geeignet festgestellt.

Planalternativen am Standort bestehen lediglich hinsichtlich des Umfangs der geplanten Bebauung. Die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft wären bei einer Reduktion des Bebauungsumfangs zwar geringer, sie nehmen jedoch nicht proportional zum Umfang der Baugrundstücke ab. Eine Minderung des Versiegelungsgrades würde zu einer Erhöhung des Gesamtflächenbedarfes führen. Eine optimale Ausnutzung des Standortes ist auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, da hierdurch zusätzliche Eingriffe in den Außenbereich an anderer Stelle vermieden werden können.

## **3. Ergänzende Angaben**

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

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen und auf besondere Empfindlichkeiten von Schutzgütern. Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung wird im Bebauungsplanverfahren nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt durchgeführt.

Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

- Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsanalyse) unter Auswertung vorhandener Unterlagen
- Konfliktanalyse
- vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich/Ersatz in der Begründung

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

In der Konfliktanalyse wurden die Eingriffe ermittelt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG bzw. § 18 NatSchG LSA relevant sind.

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

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

Die Maßnahmen sind im Bebauungsplan festzulegen.

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

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Planung ermittelt und dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet die Darstellung einer bisher als gemischte Baufläche planungsrechtlich gesicherten Fläche als Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel der Grundversorgung. Die versiegelte Fläche verändert sich gegenüber dem bisher zulässigen Eingriff nicht. Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Verbandsgemeinde Elbe-Heide, November 2023