

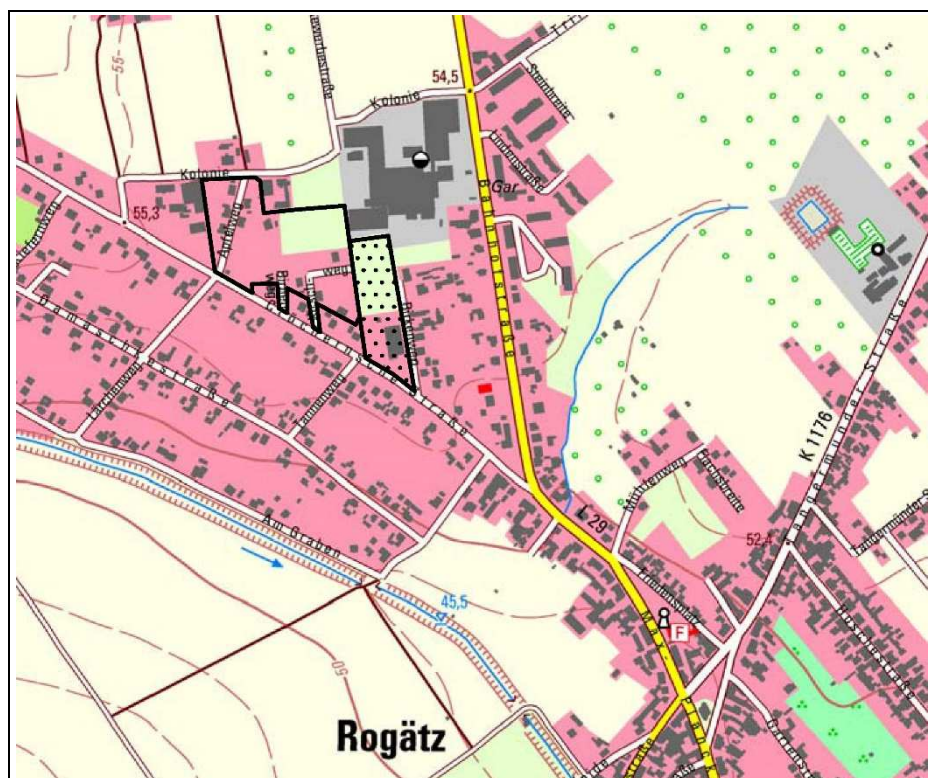


Gemeinde Rogätz

Verbandsgemeinde Elbe-Heide

**Bebauungsplan "Alte Obstplantage"
2.Änderung zur Festsetzung eines Sondergebietes
für eine großflächige Einzelhandelseinrichtung im
Bereich Cröchernsche Straße / Birkenweg**

Satzung – November 2023



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

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

Inhaltsverzeichnis

Seite

Begründung der Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes

1.	Rechtsgrundlagen	3
2.	Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes	3
2.1.	Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes	3
2.2.	Prüfung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes	4
2.3.	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	5
2.4.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.5.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
3.	Bestandsaufnahme	9
3.1.	Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand	9
3.2.	Bodenverhältnisse	9
4.	Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Änderungsbereich	11
4.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
4.2.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	12
4.3.	Öffentliche Verkehrsanlagen	12
4.4.	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
5.	Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	12
6.	Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	12
6.1.	Erschließung	12
6.2.	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	14
6.3.	Belange der verbrauchernahen Versorgung, Auswirkungen auf zentralörtliche Versorgungskerne	16
7.	Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange	17
8.	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	17
9.	Flächenbilanz	17
	Umweltbericht zur Änderung des Bebauungsplanes	18

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Alte Obstplantage" - 2.Änderung zur Festsetzung eines Sondergebietes für eine großflächige Einzelhandelseinrichtung im Bereich Cröchernsche Straße / Birkenweg in der Gemeinde Rogätz

1. Rechtsgrundlagen

Der Änderung des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes

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

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

Dem Planverfahren gingen Überlegungen zur Strukturierung des Gesamtgebietes voraus, die eine Einbeziehung des Flurstücks 439 in den Geltungsbereich vorsahen. Aufgrund des zum damaligen Zeitpunkt rückgängigen Bedarfes an Wohnbauflächen wurde auf die Einbeziehung des Flurstückes in den Bebauungsplan verzichtet und der Kirschweg nur bis an die Grenze des Flurstückes 439 hergestellt. Nachdem durch eine Ergänzungssatzung für Teilflächen des Flurstückes 439 Baurecht für Einfamilienhäuser geschaffen wurde, hat sich das Erfordernis ergeben, den bestehenden NP Markt mit ca. 700 m² Verkaufsfläche an der Cröchernschen Straße durch einen Edeka Markt mit ca. 1.200 m² Verkaufsfläche als Vollsortimentsmarkt zu ersetzen. Hierfür wird neben dem derzeitigen Standort des NP Marktes auf den Flurstücken 288/75 und 291/75 das Flurstück 439 benötigt, da auch die im Bestand vorhandenen Parkplätze des NP Marktes nicht ausreichen.

Gemäß der gutachterlichen Einschätzung der GMA vom 28.07.2020 handelt es sich bei dem Einzelhandelsbetrieb um eine sogenannte atypische Fallgestaltung, so dass trotz des deutlichen Überschreitens der Verkaufsflächengröße von 800 m² nicht von einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb ausgegangen wurde, der die Festsetzung eines Sondergebietes erfordert. Auf

dieser Grundlage wurde der Bebauungsplan "Alte Obstplantage" durch ein Mischgebiet ergänzt, um eine Zulässigkeit für das Vorhaben zu erreichen. Die Ergänzung wurde mit öffentlicher Bekanntmachung vom 15.12.2020 rechtsverbindlich. Sie setzt im Plangebiet Mischgebiet fest.

Im Nachgang des Verfahrens wurde durch die oberste Landesentwicklungsbehörde dargelegt, dass sie die Auffassung des Gutachters nicht teilt und die Festsetzung eines Sondergebietes fordert. Weiterhin wurde durch das Landesverwaltungsamt bemängelt, dass eine Mischung von Nutzungen in dem Mischgebiet nicht zu gewährleisten ist. Eine Baugenehmigung für den Markt wurde daraufhin nicht erteilt.

Nach Prüfung der Alternativen der Ausweitung des Mischgebietes auf Wohnbebauung oder der Festsetzung eines Sondergebietes hat sich der Bauherr für die größere Planungssicherheit durch die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel entschieden, auch wenn hierdurch ein höherer Verfahrensaufwand entsteht, da neben der Aufstellung des Bebauungsplanes der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide angepasst werden muss.

Mit Beschluss vom 07.03.2023 hat der Gemeinderat Rogätz beschlossen, das Verfahren der 2.Änderung des Bebauungsplanes einzuleiten. Ausgangsbasis für die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes ist der Bebauungsplan in der Fassung der 2.Ergänzung vom 15.12.2020. Die Prüfung auf Rechtsfehler der Ergänzung hat ergeben, dass das Bebauungsplanverfahren zur Festsetzung eines Mischgebiet nicht fehlerhaft war, gleichwohl war es nicht geeignet, das Planungsziel der Errichtung des Marktes zu erreichen.

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

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

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

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

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

zu Punkt 1)

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

zu Punkt 2)

Großflächige Einzelhandelsbetriebe unterliegen nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz UVPG Anlage 2, Punkt 18.6. i.V.m. Punkt 18.8. der allgemeinen Vorprüfungspflicht auch im Innenbereich. Gemäß dem Beschluss des OVG Lüneburg vom 28.09.2015 1 MN 144/15 ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, wenn das Vorhaben die Richtwerte der TA Lärm nur geringfügig unterschreitet und es abwägungsrelevante Lärmemissionen verursacht, wie dies vorliegend gegeben ist. Dies führt gemäß dem vorgenannten Beschluss des OVG Lüneburg dazu, dass eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 UVPG i.V.m. Anlage 2 zu dem Ergebnis kommen muss, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist. Für Vorhaben, die der Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht unterliegen, ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen.

zu Punkt 3)

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

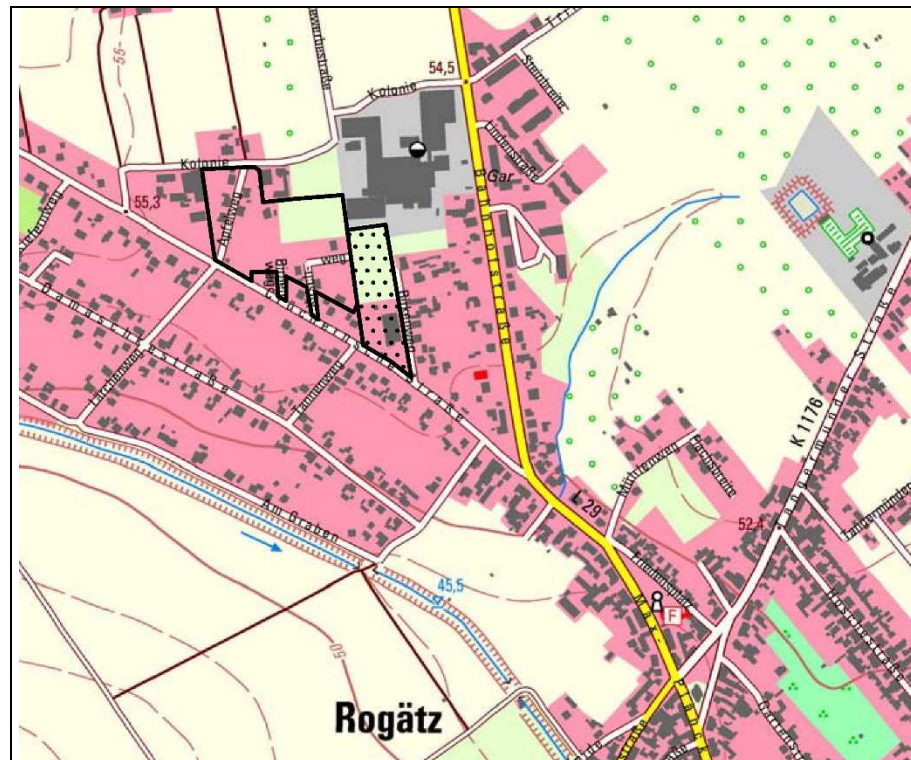
zu Punkt 4)

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

Aufgrund des Verstoßes gegen Punkt 2) des Kriterienkataloges ist eine Durchführung im Verfahren nach § 13a BauGB nicht zulässig.

2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Lage in der Gemeinde



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

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes umfasst die bisher festgesetzte Fläche des Mischgebietes.

Das Plangebiet der Änderung wird wie folgt begrenzt:

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

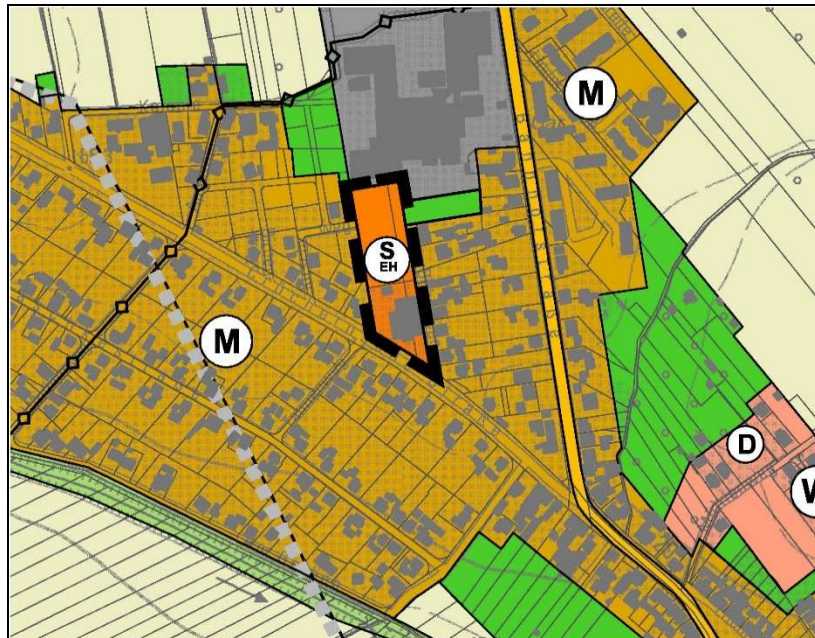
Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

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

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide stellt das Plangebiet der Änderung des Bebauungsplanes bisher überwiegend als gemischte Baufläche dar. Im Norden ist eine Grünfläche dargestellt. Diese sollte ein Abstandsgrün zwischen der Wohnnutzung und dem Gewerbebetrieb bilden. Da die jetzt vorgesehene Nutzung nicht störungsempfindlich ist, wird diese Abstandsfläche nicht benötigt. Die Änderung des Bebauungsplanes wird nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide wird im Parallelverfahren der 14.Änderung geändert. Es wird eine Sonderbaufläche für großflächige Einzelhandelsbetriebe der Grundversorgung dargestellt. Aus dieser wird der geänderte Bebauungsplan entwickelt.

Ausschnitt aus dem Entwurf der 14.Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Elbe-Heide



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

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist die Änderung des Bebauungsplanes 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 Obergericht 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 Z 46 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 Z 46 des Landesentwicklungsplanes 2010 widerspricht. Abweichend von Ziel Z 46 wird im LEP-LSA 2010 unter Ziel Z 52 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 am 16.10.2023 unter Auflagen 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 Einzel-

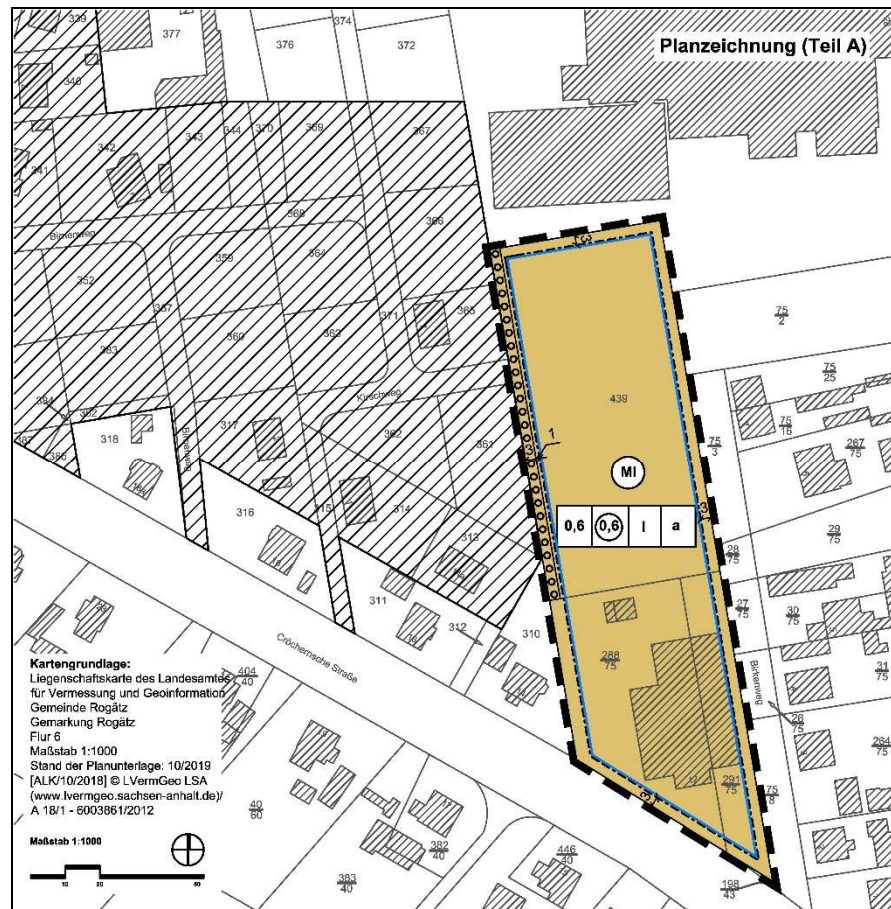
handel für die Planungsregion Magdeburg" wurde der Gemeinde Rogätz gemeinsam mit der Gemeinde Colbitz unter Ziffer Z 4.1-13 Nr.4 die Funktion eines funktionsteiligen Grundzentrums zugeordnet. Die räumliche Abgrenzung dieses funktionsteiligen Grundzentrums ist der Festlegungskarte 2.3.23 2 zu entnehmen. 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 m² 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 Z 46 und Z 52 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 Z 48 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 Beeinträchtigungsverbot). Mit diesen Erfordernissen der Raumordnung hat sich die Gemeinde Rogätz 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 Z 48 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 m² 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 in der Gemeinde Rogätz und in den Gemeinden Loitsche-Heinrichsberg und Teile der Gemeinde Angern sichern wird, wird eine Vereinbarkeit mit dem raumordnerischen Kongruenzgebot und mit dem raumordnerischen Beeinträchtigungsverbot 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 Bebauungsplanänderung 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 Bebauungsplanes beträgt insgesamt 8.584 m². Davon entfallen 3.430 m² auf das derzeit baulich genutzte Grundstück des NP Marktes. Der Nordteil ist durch die bisher verbindliche Fassung des Bebauungsplanes als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Er wird im Bestand noch nicht baulich genutzt, stellt aber einen Außenbereich im Innenbereich dar, der allseits von Bebauung umschlossen ist. Die westlich angrenzenden Flächen des Bebauungsplanes sind als allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

bisher wirksamer
Bebauungsplan



[ALK / 10/2000] ©
L.VermGeo LSA
(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 Erdingriffen 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.

Kampfmittel

Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Börde wurde für das Flurstück 448, Flur 6 der Gemarkung Rogätz kein Kampfmittelverdacht festgestellt. Somit ist bei erdeingreifenden Baumaßnahmen oder bei Baumaßnahmen bzw. sonstigen Tätigkeiten nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln oder Resten davon zu rechnen. Einzel- oder Zufallsfunde können aber nie ganz ausgeschlossen werden. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nicht ganz auszuschließen ist, wird auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr.8/2015, S.167 ff.) hingewiesen.

Baulasten

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

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 wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Änderungsbereich

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1. Art der baulichen Nutzung

Das Planungsziel der Errichtung eines Lebensmittelmarktes für den Grundbedarf des zentralörtlichen Verflechtungsbereiches des Grundzentrums Rogätz mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 m² erfordert nach Auffassung der obersten Landesentwicklungsbehörde die Festsetzung von Sondergebieten gemäß § 11 Abs.3 BauNVO. 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 m² anzunehmen. Der Gutachter hat ermittelt, dass eine atypische Fallgestaltung vorliegen kann, die auch eine Einordnung im Mischgebiet ermöglichen würde. Die Festsetzung von Mischgebieten ermöglicht jedoch nicht die durch die Gemeinde Rogätz beabsichtigte konkrete Steuerung des Umfangs der Verkaufsflächen und der Sortimente. Dies ist nur durch die Festsetzung eines Sondergebietes möglich. Da das Gebiet bisher als Mischgebiet einzustufen ist, sind bezüglich schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und bezüglich der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf den Naturhaushalt keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten, die den örtlichen Rahmen überschreiten.

Die Auswirkungen werden detailliert in der Wirkungsanalyse zum geplanten Neubau eines NP/EDEKA-Lebensmittelmarktes in Rogätz, Cröchersche 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 zulässige Verkaufsfläche für Betriebe auf 1.200 m² begrenzt. Weiterhin wurde festgesetzt, dass die nahversorgungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränken sowie Drogeriewaren am Gesamtsortiment mindestens 80% betragen muss. Hierdurch wird die Beschränkung auf die Grundversorgung gesichert.

4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wurde durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und der Geschossigkeit festgesetzt. Die festgesetzten Werte orientieren sich mit einer GRZ von 0,6, einer GFZ von 0,6 und einem Vollgeschoss an den Erfordernissen des geplanten Vorhabens. Sie werden gegenüber den bisherigen Festsetzungen nicht geändert.

Gemäß § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis maximal 0,8 überschritten werden.

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

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

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

4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen

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

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

In der bisher wirksamen Fassung des Bebauungsplanes ist eine Bepflanzung durch eine Hecke auf 338 m² festgesetzt. Diese Bepflanzung soll beibehalten werden. Ergänzend wurde eine Bepflanzung der Stellplatzanlage festgesetzt. Je 8 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hierdurch soll eine angemessene Begrünung der Fläche gesichert werden.

5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

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

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

6. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

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

erfordern für den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes,

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

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

Verkehrerschließung

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

Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband. (WWAZ). Der vorhandene NP Markt ist an die Wasserversorgung angeschlossen. Mit dem geplanten Ersatz durch einen Markt mit einer größeren Verkaufsfläche ist kein wesentlicher Anstieg des Wasserbedarfes verbunden.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Der vorhandene NP Markt ist an das Niederspannungsnetz an der Cröchernschen Straße angeschlossen. Mit dem geplanten Ersatz durch einen Markt mit einer größeren Verkaufsfläche ist ein Anstieg des Bedarfes an Elektroenergie verbunden. In der Cröchernschen Straße liegt auch Mittelspannung 20 kV an. Die weiteren Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Rahmen der Vorhabenplanung.
- Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Gasversorgungsleitungen befinden sich im Birkenweg und der Cröchernschen Straße. Das Plangebiet ist bisher nicht an das Gasnetz angeschlossen.
- Das Telekommunikationsnetz in Rogätz wird überwiegend durch die Deutsche Telekom Technik GmbH betrieben. Der vorhandene NP Markt ist an das Telekommunikationsnetz angeschlossen. Dieser Anschluss verläuft westlich des Marktes. Er kann für den geplanten Ersatzbau genutzt werden.
- Träger der Abfallbeseitigung ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das bestehende Straßennetz gewährleistet werden.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband. (WWAZ). Der vorhandene NP Markt ist an die Schmutzwasserentsorgung angeschlossen. Mit dem geplanten Ersatz durch einen Markt mit einer größeren Verkaufsfläche ist kein wesentlicher Anstieg des Schmutzwasseranfalls verbunden.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung in der Ortschaft Rogätz ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband. (WWAZ). Inwieweit das Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht werden kann oder in die Kanalisation eingeleitet werden muss, ist im Rahmen der Bauplanung zu prüfen.
- Brandschutz: Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschutz eine Löschwassermenge von 96 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 für die mittlere Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschutzes soll über eine Wasserentnahme aus Hydranten und Entnahmestellen im Umkreis von 300 Meter gesichert werden.

6.2. 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 Bebauungsplanes beinhaltet die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Mischgebiet in Sondergebiet 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.

Anwendung der Eingriffsregelung

Die Änderung des Bebauungsplanes muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- dass die mit der Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden, und
- dass für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes wurde das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt vom 16.11.2004 angewendet.

Die vorliegende Bilanzierung nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt wird im Rahmen der Begründung Teil A behandelt, da die durch Anlage 1 des BauGB vorgegebene Gliederung des Umweltberichtes eine Bewertung nach standardisierten Modellen nicht vorsieht. Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchzuführenden Maßnahmen dar. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen; diese erfolgt sowohl für die von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Gesamtfläche wird dabei jeweils nach ihren Teilflächen für den Zustand vor und nach dem voraussichtlichen Eingriff einem der in der Biotopwertliste aufgezählten Biotoptypen zugeordnet und differenziert bewertet und die eingriffsbedingte Wertminderung festgestellt. Da das Plangebiet durch einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan überplant ist, ergibt sich vorliegend der plangegegenständliche Eingriff durch einen Vergleich der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes mit den geänderten Festsetzungen. Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, wird – zusätzlich zur Bewertung auf der Grundlage der Biotoptypen – eine ergänzende Erhebung der zu ihrer Beurteilung erforderlichen Parameter durchgeführt und die Bewertung verbalargumentativ ergänzt.

	Fläche des Änderungsbereiches Ausgangszustand	Flächengröße	Wert/m ² gemäß Bewertungs- modell	Flächenwert
BM	Mischgebiet, überbaubare Fläche und sonstige versiegelbare Fläche 8.584 m ² x GRZ 0,8	6.867 m ²	0	0
HHB	Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Baum-Strauch-Hecke	1.075 m ²	16	17.200
PYA	Beet, Rabatte (nicht versiegelbare Fläche)	642 m ²	6	3.852
	Σ			21.052

	Planzustand	Flächengröße	Wert/m ² gemäß Bewertungs- modell	Flächenwert
BS	Sondergebiet, überbaubare Fläche und sonstige versiegelbare Fläche 8.584 m ² x (GRZ 0,6+ zulässige GRZ Überschreitung durch Stellplätze 0,2)	6.867 m ²	0	0
HHB	Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Baum-Strauch-Hecke	1.075 m ²	16	17.200
PYA	Beet, Rabatte (nicht versiegelbare Fläche)	642 m ²	6	3.582
	Σ			21052

Flächenwert Ausgangszustand gesamt	21.052
Flächenwert Planzustand gesamt	21.052
Flächenwert des geplanten Eingriffes	0

Ergebnis der Bilanzierung

Den ermittelten 21.052 Wertpunkten vor der Planung stehen 21.052 Wertpunkte gegenüber, die bei Realisierung der Planung erreicht werden. Nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt wird durch die Änderung kein Eingriff in den Naturhaushalt verursacht. Nachfolgend ist zu prüfen, ob die betroffenen Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Landschaftsbild, Klima, Luft und sonstige Kultur- und Sachgüter über die Beurteilung nach dem Biotopwert mit oder nur unzureichend abgedeckt werden. Das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt schreibt hierfür in Anlage 2 die Kriterien für Funktionen besonderer Bedeutung fest. Diese sind im Plangebiet nicht vorhanden. Weitere Kompensationsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Belange des Artenschutzes

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

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

ist. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden keine nach Gemeinschaftsrecht geschützten Tierarten vorgefunden.

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

Belange des Gewässerschutzes

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

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

Belange der Abfallbeseitigung

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

Belange der Luftreinhaltung

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

Belange der Lärmbekämpfung

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

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

6.3. 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 Beeinträchtigungsverbot in Bezug auf die Umlandgemeinden 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 Beeinträchtigungsverbot 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.

7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange

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

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

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

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der 2.Änderung des Bebauungsplanes "Alte Obstplantage" für eine großflächige Einzelhandelseinrichtung im Bereich Cröchernsche Straße / Birkenweg stehen die Belange der dauerhaften Sicherung der verbrauchernahen Versorgung im Vordergrund.

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

9. Flächenbilanz

	<u>vor der Änderung</u>	<u>nach der Änderung</u>
Gesamtfläche des Änderungsbereiches	8.584 m ²	8.584 m ²
- Mischgebiete	8.584 m ²	0 m ²
darin enthalten Flächen für Anpflanzungen	1.075 m ²	
- Sondergebiete für Einzelhandelsbetriebe der Grundversorgung	0 m ²	8.584 m ²
darin enthalten Flächen für Anpflanzungen		1.075 m ²

**TEIL B: Umweltbericht zur 2.Änderung des Bebauungsplanes
 "Alte Obstplantage" zur Festsetzung eines Sondergebietes
 für eine großflächige Einzelhandelseinrichtung im Bereich
 Cröchernsche Straße / Birkenweg**

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1.	Inhalt und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes 19
1.1.	Ziele der Änderung des Bebauungsplanes 19
1.2.	Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes 19
1.3.	Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben 19
1.4.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Änderung des Bebauungsplanes 20
1.4.1.	Gesetzliche Grundlagen 20
1.4.2.	Aussagen planerischer Grundlagen 22
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden 23
2.1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden 23
2.1.1.	Schutzgut Biotope 23
2.1.2.	Schutzgut Arten 24
2.1.3.	Schutzgut Boden 24
2.1.4.	Schutzgut Wasser 24
2.1.5.	Schutzgut Klima / Luft 24
2.1.6.	Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild) 25
2.1.7.	Schutzgut Mensch 25
2.1.8.	Schutzgut Kultur und Sachgüter 25
2.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung 25
2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 27
2.4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 28
3.	Ergänzende Angaben 28
3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren 28
3.2.	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt 29
3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung 29

1. Inhalt und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes

1.1. Ziele der Änderung des Bebauungsplanes

- Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimentsmarktes mit 1.200 m² Verkaufsfläche im Plangebiet als Ersatz für den bestehenden nicht großflächigen NP-Markt

1.2. Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes

- Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO unter Beschränkung auf die Sortimente des Grundbedarfes und Beschränkung der Verkaufsfläche auf 1.200 m²
- Übernahme der Festsetzungen zum stellplatzbezogenen Anpflanzgebot für mittel- oder großkronige Bäume und der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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



Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplangebietes

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	8.584 m ²	8.584 m ²
- Mischgebiete	8.584 m ²	0 m ²
darin enthalten Flächen für Anpflanzungen	1.075 m ²	
- Sondergebiete für Einzelhandelsbetriebe der Grundversorgung	0 m ²	8.584 m ²
darin enthalten Flächen für Anpflanzungen		1.075 m ²

1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Änderung des Bebauungsplanes

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 Mischgebiet im Osten werden für die Änderung der Mischgebiete in Sondergebiete 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 Gefährungsgrad insbesondere

- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,

- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

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

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

Art der Berücksichtigung:

Das Plangebiet ist derzeit als Mischgebiet festgesetzt. Die Änderung in Sondergebiet 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 Mischgebiet festgesetzt. Die Änderung in Sondergebiet 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 im Rahmen des Bebauungsplanes:

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet ist derzeit als Mischgebiet festgesetzt. Die Änderung in Sondergebiet 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 im Rahmen des Bebauungsplanes:
Das Plangebiet ist derzeit als Mischgebiet festgesetzt. Die Änderung in Sondergebiet 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 im Rahmen des Bebauungsplanes:
Das Plangebiet ist derzeit als Mischgebiet festgesetzt. Die Änderung in Sondergebiet 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 im Rahmen des Bebauungsplanes:
Das Plangebiet ist derzeit als Mischgebiet festgesetzt. Die Änderung in Sondergebiet 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 Mischgebiet in Sondergebiet 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. Der Bebauungsplan wurde hier noch nicht umgesetzt. Die festgesetzte Hecke am Westrand des Plangebietes wurde daher noch nicht angepflanzt. 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 das Plangebiet 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 Pflanzenartenschutzes 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 Mischgebiet in Sondergebiet 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 Mischgebiet in Sondergebiet 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 Bebauungsplangebiet.

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 Bebauungsplanes 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 durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan 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 Biotop und Arten

Die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Bebauungsplanung besteht im Wesentlichen auf die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes ist in gleichem Umfang eine Versiegelung von Böden durch die Nutzung als Mischgebiet 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 CO₂ und Stickoxide sowie gesundheitsschädliche Feinstäube. Durch die Nutzung regenerativer Energiequellen können die Luftschadstoffemissionen minimiert werden. Auch bei Nichtdurchführung der Planung sind durch die festgesetzten Mischgebiete diese Beeinträchtigungen zulässig.

Schutzgut Mensch

Durch die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes können Lärmemissionen ausgehen durch:

- den Anlieferverkehr und Ladegeräusche
- 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 Mischgebieten 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 Bebauungsplanung 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 zulässigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 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.

Im Folgenden werden Handlungsempfehlungen und Maßnahmen dargestellt, die zur Verringerung bzw. zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geeignet sind.

baubezogene Handlungsempfehlungen

- Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Egetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
- Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen sollten zukünftige Gartenflächen nicht von schweren Baufahrzeugen befahren werden. Ist eine Befahrung unvermeidbar, sind möglichst leichte bzw. mit entsprechenden technischen Vorrichtungen bestückte Baufahrzeuge einzusetzen.
- Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der humose Oberboden abschnittsweise abzuschleiben und bis zur Wiederverwertung fachgerecht in Mieten zu lagern, bei längerer Lagerdauer zu begrünen und nach erfolgter Untergrundlockerung nach Ende der Bauarbeiten in den Grünflächenbereichen wieder aufzutragen.
- Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind.
- Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.
- Die während der Bauphase durch Maschinenfahrzeuge entstehenden Geruchs- und Lärmemissionen sind durch Nutzung von Fahrzeugen aktueller Abgasnormen sowie durch deren sparsamen Einsatz möglichst gering zu halten. Auch ist auf eine zügige Durchführung der Arbeiten zu achten, um Anwohner und Tiere nicht unnötig zu belästigen.

anlagenbezogene Handlungsempfehlungen (ohne Verbindlichkeit)

- Die wasserundurchlässig zu befestigenden Verkehrsflächen sollten auf das unbedingt erforderliche Maß begrenzt werden.
- Fuß- und Radwege sind, soweit möglich, mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen.
- Die Dachflächen mit einer Neigung $\leq 15^\circ$ sollten flächendeckend dauerhaft extensiv begrünt werden, sofern sie nicht zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) genutzt werden.

Durchführung einer baubegleitenden archäologischen Dokumentation.

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 wurde nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vorgenommen. Dieses Bilanzierungsmodell stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchgeführten oder durchzuführenden Maßnahmen dar. Es ermöglicht eine hinreichend genaue Bilanzierung der Eingriffsfolgen und der für deren Kompensation erforderlichen Maßnahmen. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen sowohl der von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch der Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Biotoptypen werden hinsichtlich ihrer Bedeutung nach den Wertstufen klassifiziert. Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, erfolgt zusätzlich eine ergänzende verbal-argumentative Bewertung.

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 den Bebauungsplan und zur Überwachung der geplanten Maßnahmen werden Hinweise gegeben.

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

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

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

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

Rogätz, November 2023