


Stadt Bad Schmiedeberg



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Netto-Markt Bad Schmiedeberg“

Begründung

- Satzung -

Planträger:	Stadt Bad Schmiedeberg Markt 10 06905 Bad Schmiedeberg Tel. 034925-68-0 e-Mail: info@bad-schmiedeberg.de www.bad-schmiedeberg.de	
Auftraggeber:	IntReal International Real Estate KVG mbH handelnd für Rechnung des „GRR German Retail Fund No. 3“ Ferdinandstraße 61 20095 Hamburg	
Planverfasser:	Stadt- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Rainer Dubiel Architekt für Stadtplanung Mauerstraße 6 06886 Lutherstadt Wittenberg Tel. 03491-420785 Fax 03491-420786 e-Mail: rainer.dubiel@t-online.de	
Bearbeiter:	Dipl.-Ing. Rainer Dubiel Architekt für Stadtplanung	
Datum:	01.09.2021	

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1.0 Einleitung	5
1.1 Ausgangssituation, Planungsanlass und Zielstellung	5
1.2 Planverfahren	6
1.3 Übergeordnete Planungen	6
1.3.1 Raumordnung, Landesentwicklungsplan	6
1.3.2 Raumordnung, Regionalplan	8
1.4 Örtliche Planungen	9
1.4.1 Flächennutzungsplan Bad Schmiedeberg	9
1.5 Rechtsgrundlagen	10
1.6 Plangrundlagen	11
2.0 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	11
2.1 Abgrenzung des Plangebietes	11
2.2 Beschreibung des Plangebietes	13
3.0 Planvorhaben	14
3.1 Beschreibung des Planvorhabens	14
3.2 Städtebauliche und raumordnerische Begründung	15
4.0 Planinhalt und Festsetzungen	17
4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	17
4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21 BauNVO)	18
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 - 23 BauNVO)	18
4.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	19
4.5 Sonstige Planzeichen	19
4.6 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	19
5.0 Auswirkungen der Planung und zu berücksichtigende Belange	20
5.1 Rechtliche Einordnung	20
5.2 Besonderer Artenschutz	21
5.3 Immissionsschutzrechtliche Belange	21
6.0 Kosten / Finanzierung / Durchführung	22
7.0 Verfahrensvermerke	23
8.0 Literatur / Planungsgrundlagen / Gesetze	24

Abbildungen

Abb. 1:	Lage im Stadtgebiet	5
Abb. 2:	Ausschnitt aus Festlegungskarte LEP ST 2010	7
Abb. 3:	Ausschnitt aus Festlegungskarte REP A-B-W 2018	8
Abb. 4:	Räumliche Abgrenzung Grundzentrum Bad Schmiedeberg, Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, Beikarte B.4	9
Abb. 5:	Flächennutzungsplan 2030 Stadt Bad Schmiedeberg	10
Abb. 6:	Abgrenzung des Geltungsbereiches gemäß Aufstellungsbeschluss	12
Abb. 7:	Realnutzung Luftbild	13
Abb. 8:	Lageplanentwurf Erweiterung Netto-Markt	14

Karten / Pläne

297/3	Planzeichnung Bebauungsplan – Satzung M 1:500
-------	---

Anlagen

Fachgutachten:

- Aktualisierung der Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in Bad Schmiedeberg, Lindenstraße, 08.09.2020, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
- Faunistische Stellungnahme zum Bebauungsplan Netto-Markt Bad Schmiedeberg, 13.04.2021, Biotopmanagement Schonert, Bleddin

1.0 Einleitung

1.1 Ausgangssituation, Planungsanlass und Zielstellung

Die Netto Marken-Discount Stiftung & Co. KG betreibt in Bad Schmiedeberg am Standort Lindenstraße einen Lebensmittel-Discounter zur Nahversorgung. Der Standort ist innerstädtisch integriert; er ist dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen.

Der Betreiber beabsichtigt gemeinsam mit der IntReal International Real Estate KVG mbH, handelnd für Rechnung des „GRR German Retail Fund No. 3“ (Vorhabenträger), den Markt durch einen Anbau von derzeit rund 700 m² auf dann rund 1.050 m² Verkaufsfläche zu vergrößern. Die Erweiterungsfläche beträgt demnach 350 m² Verkaufsraum. Damit wird die Schwelle zum großflächigen Einzelhandel (800 m² Verkaufsfläche) überschritten.

Die Stadt Bad Schmiedeberg unterstützt das Planvorhaben zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs. Auf Antrag des Vorhabenträgers hat der Stadtrat der Stadt Bad Schmiedeberg die Aufstellung des Bebauungsplans am 27.08.2020 durch Beschluss Nr. I/90-2020 eingeleitet. Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung eines großflächigen Einzelhandels.

Das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplans ergibt sich aus der geplanten Vergrößerung der Verkaufsfläche auf ca. 1.050 m², wonach der geplante Markt zum großflächigen Einzelhandel zählt. Seine Zulässigkeit bedarf nach den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und Raumordnung der Aufstellung des Bebauungsplans.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 272/16 und 469 der Flur 5 in der Gemarkung Schmiedeberg. Es handelt sich um die Grundstücksflächen, auf welchen der Markt steht.

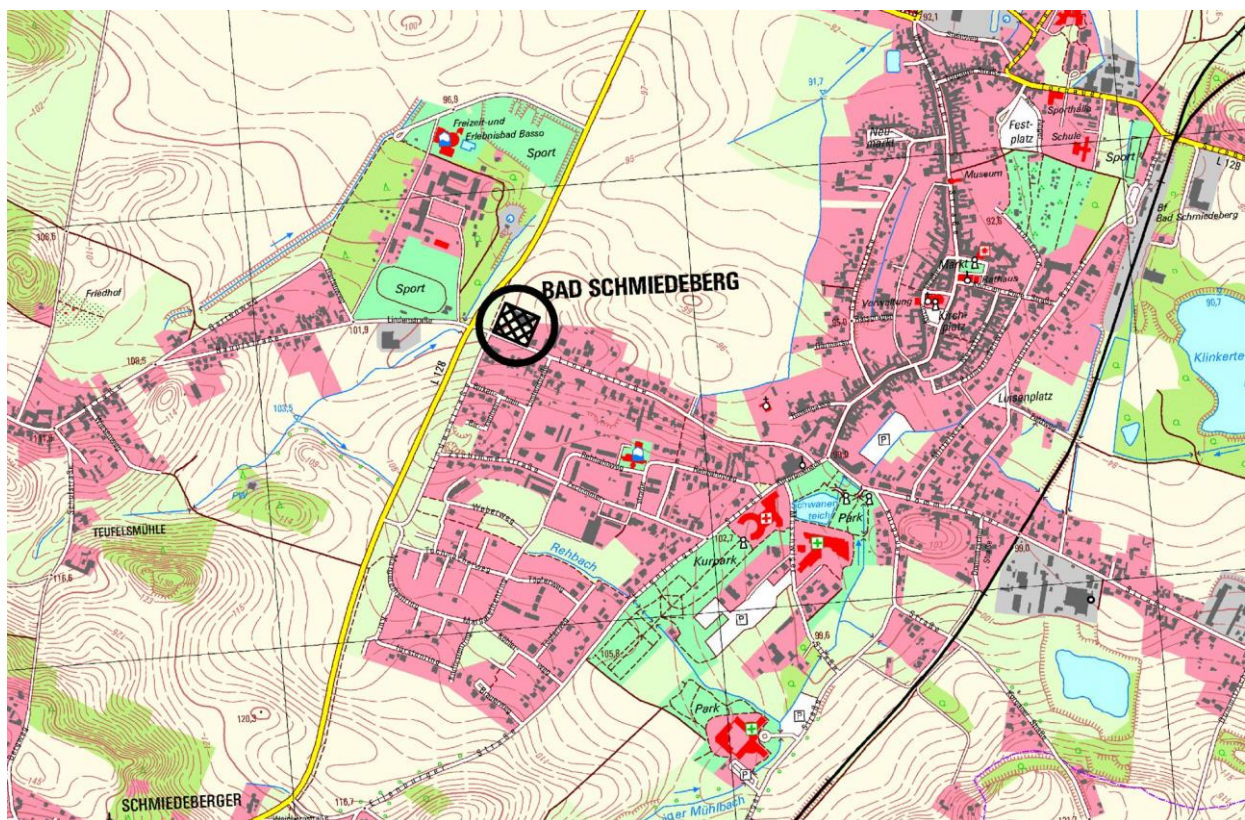


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet

Quelle: Stadt Bad Schmiedeberg, © Geobasis-DE / LVermGeo LSA
Geoleistungspaket für kommunale Gebietskörperschaften, Aktenzeichen A 18-229-2009

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 12 BauGB als Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. vorhabenbezogener Bebauungsplan. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist identisch mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Er verpflichtet sich gegenüber der Stadt Bad Schmiedeberg zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist. Weitere Regelungen trifft der Durchführungsvertrag.

1.2 Planverfahren

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Das Vorhaben erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen bzw. Bedingungen. Die geplante zulässige Grundfläche beträgt deutlich weniger als 20.000 m². Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB (Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Weiterhin bestehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Weiterhin wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Bei der Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Nummer 2 BauGB).

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Raumordnung, Landesentwicklungsplan

Am 14.12.2010 wurde die Verordnung über den **Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt** (LEP ST 2010) von der Landesregierung beschlossen. Diese Verordnung vom 16.02.2011 trat nach ihrer Verkündung im Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt am 11.03.2011 in Kraft.

Gemäß dieser Verordnung besitzt die Stadt Bad Schmiedeberg in der Hierarchie der zentralen Orte die Funktion eines Grundzentrums.

Gemäß Beikarte 1 des LEP LSA 2010 liegt Bad Schmiedeberg im ländlichen Raum, nahe der Landesgrenze zum Freistaat Sachsen. Südlich der Ortslage erstreckt sich das Vorbehaltsgebiet für ein ökologisches Verbundsystem: 4. Teile der Dübener Heide.

Für den Standort des Netto-Marktes an der Lindenstraße in Bad Schmiedeberg bzw. für den hier in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan beinhaltet der Landesentwicklungsplan explizit keine zeichnerischen Festlegungen.

Folgende Ziele (Z 46 bis Z 52) der Landesplanung sind für den großflächigen Einzelhandel maßgebend:

Z 46

Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. Die Ausweisung von Sondergebieten für eine spezifische Form großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Hersteller-Direktverkaufszentren (Factory-Outlet-Center - FOC), ist nur an integrierten Standorten in Zentralen Orten der oberen Stufe (Oberzentren) vorzusehen und darf die Attraktivität der Innenstädte nicht gefährden.

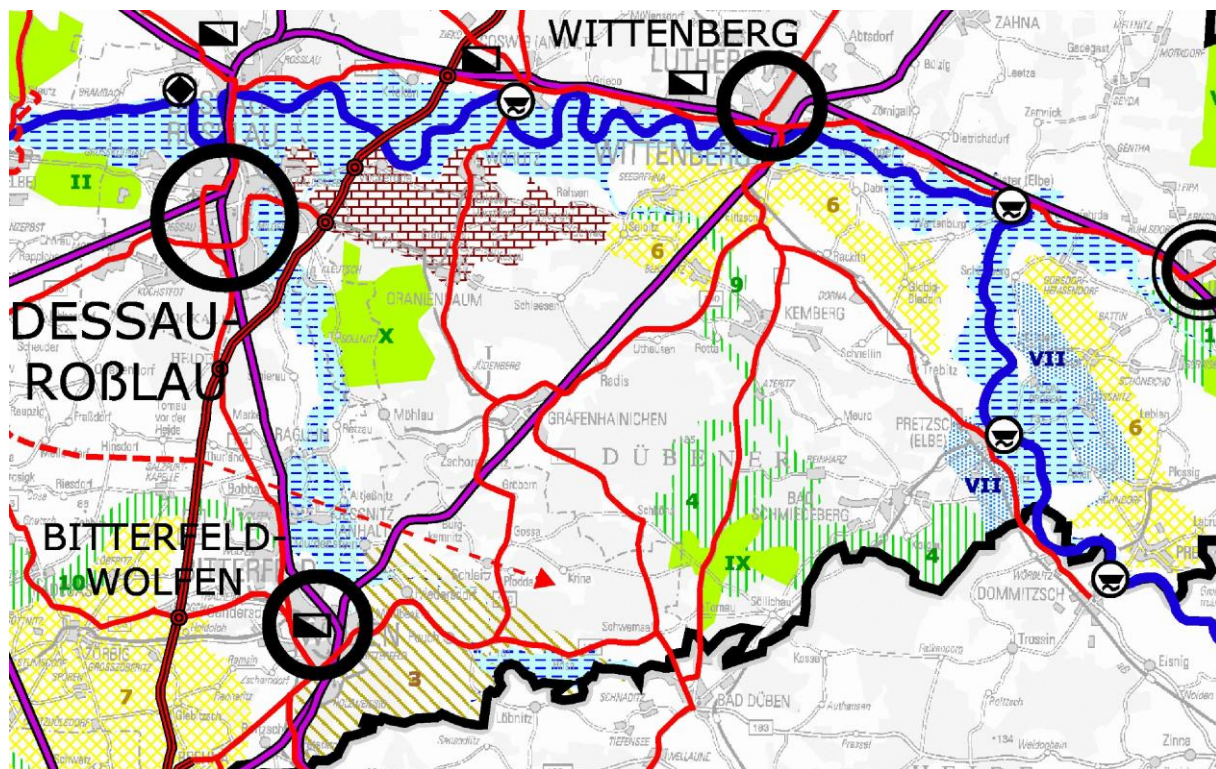


Abb. 2: Ausschnitt aus Festlegungskarte LEP-ST 2010
Quelle: Land Sachsen-Anhalt, © Geobasis-DE / LVermGeo LSA

Z 47

Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen.

Z 48

Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte

1. dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,
2. sind städtebaulich zu integrieren,
3. dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,
4. sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen,
5. dürfen durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen.

Z 49

Erweiterungen bestehender Sondergebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auf städtebaulich integrierte Standorte in Zentralen Orten in Abhängigkeit des Verflechtungsbereiches des jeweiligen Zentralen Ortes zu beschränken.

Z 50

Nutzungsänderungen in bestehenden Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe an nicht städtebaulich integrierten Standorten dürfen nicht zulasten von innenstadtrelevanten Sortimenten an innerstädtischen Standorten erfolgen.

Z 51

Bei planerischen Standortentscheidungen zugunsten von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist auch die kumulative Wirkung mit bereits am Standort vorhandenen Einrichtungen hinsichtlich der Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und ihrer Innenstadtentwicklung in die Bewertung einzubeziehen.

Z 52

Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, ist neben den Ober – und Mittelzentren auch in Grundzentren unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig. Ausschließlich der Grundversorgung dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst. Voraussetzung ist die Anpassung des grundzentralen Systems durch die Regionalen Planungsgemeinschaften an die Kriterien im Landesentwicklungsplan.

1.3.2 Raumordnung, Regionalplan

Die Stadt Bad Schmiedeberg gehört zur Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg.

Der **Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg** mit den Planinhalten **"Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" (REP A-B-W vom 14.09.2018, Beschluss Nr. 06/2018, wurde am 21.12.2018 durch die oberste Landesentwicklungsbehörde genehmigt. Er ist am 27.04.2019 in Kraft getreten.**

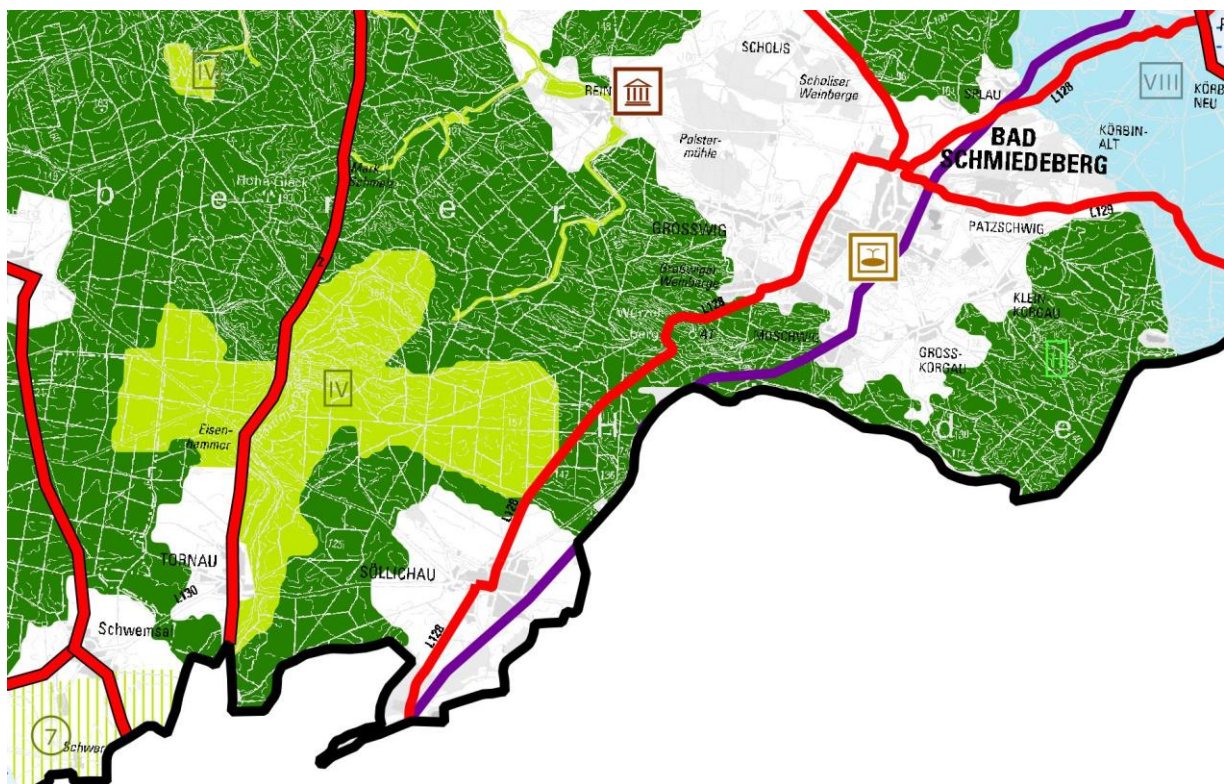


Abb. 3: Ausschnitt REP A-B-W 2018

Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, © Geobasis-DE / LVermGeo LSA

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" bildet gemeinsam mit den Sachlichen Teilplänen "Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" und "Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" die Entwicklungsvorstellungen der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg ab.

Der REP A-B-W 2018 beinhaltet für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Netto-Markt Bad Schmiedeberg“ explizit keine zeichnerischen Festlegungen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt unmittelbar östlich der Landesstraße 128 als Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung.

Darüber hinaus ist der **Sachliche Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ – STP DV** (in Kraft getreten am 26.07.2014) für die Ziele und Grundsätze der Raumordnung zu beachten.

Die Ortschaft Bad Schmiedeberg ist als Grundzentrum festgesetzt. Die räumliche Abgrenzung des Grundzentrums wurde in Beikarte B.4 wie folgt vorgenommen:

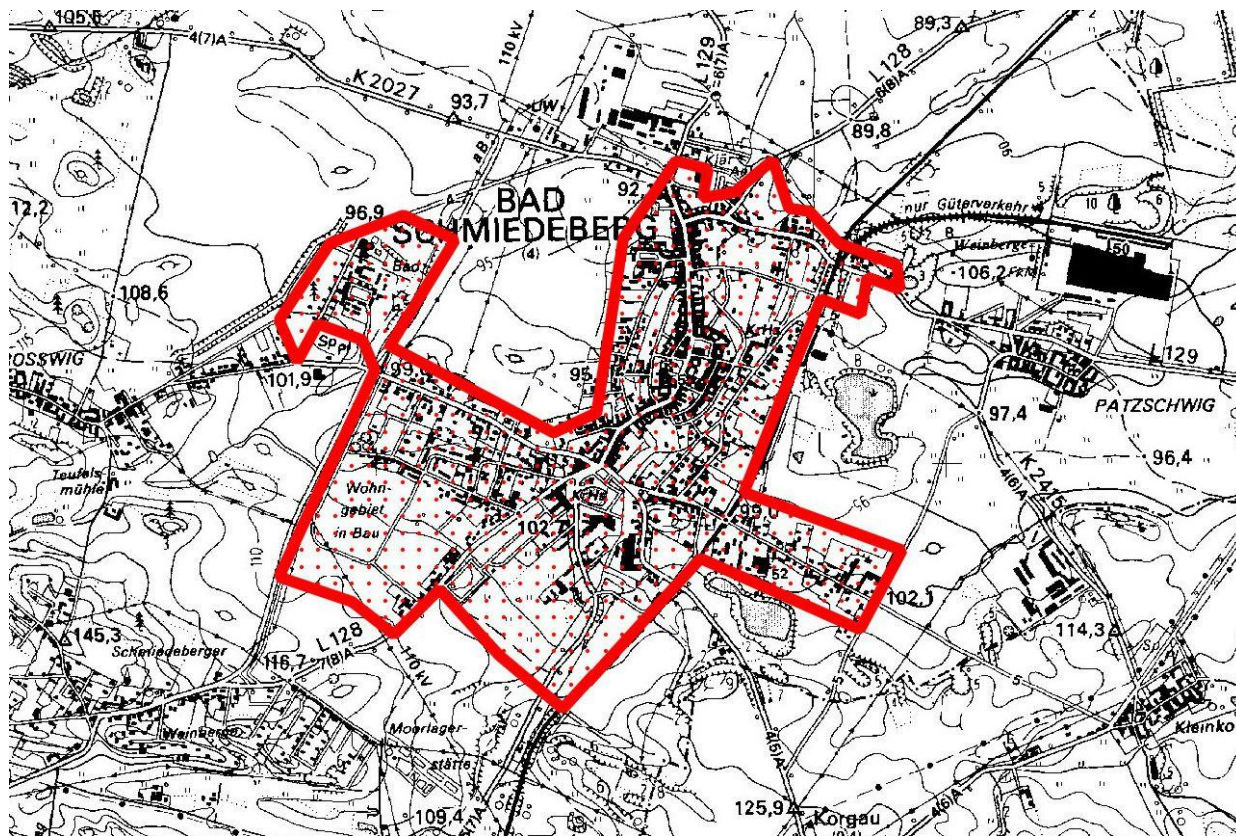


Abb. 4: Räumliche Abgrenzung Grundzentrum Bad Schmiedeberg, Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, Beikarte B.4

Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, © Geobasis-DE / LVermGeo LSA

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Netto-Markt Bad Schmiedeberg“ liegt innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Grundzentrums.

Folgende Erfordernisse der Raumordnung sind für das Plangebiet des Bebauungsplans maßgebend bzw. zu beachten:

Ziel 3: Grundzentrum ist jeweils der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten Entwicklung in den Städten:

... 3. Bad Schmiedeberg (siehe Beikarte B.4). Bad Schmiedeberg soll die Zusammenarbeit mit der Stadt Dommitzsch (Planungsregion Leipzig-West Sachsen) zur Absicherung der grundzentralen Versorgung intensivieren.

1.4 Örtliche Planungen

1.4.1 Flächennutzungsplan der Stadt Bad Schmiedeberg

Für das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Bad Schmiedeberg liegt der Flächennutzungsplan 2030 vor. Dieser wurde mit Verfügung vom 21.06.2019 durch das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt genehmigt und erlangte nach Bekanntmachung am 14.08.2019 seine Rechtswirksamkeit.

Im FNP 2030 ist für den Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplans eine gemischte Baufläche ausgewiesen, welche sich entlang der Lindenstraße in östlicher Richtung zum Stadtzentrum entwickelt. Südlich schließt sich eine Wohnbaufläche an.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird mit dem Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nummer 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

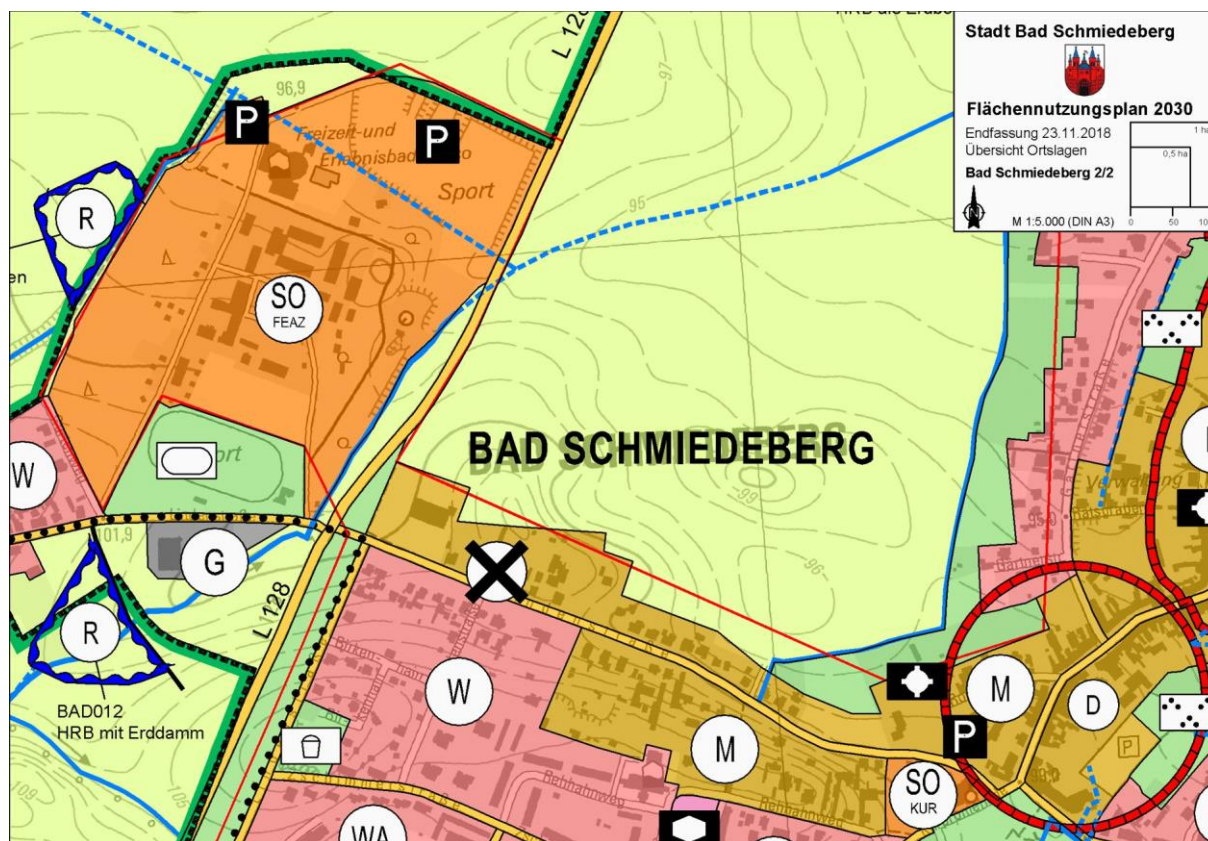


Abb. 5: Flächennutzungsplan 2030 Stadt Bad Schmiedeberg

Quelle: Stadt Bad Schmiedeberg, © Geobasis-DE / LVermGeo LSA

1.5 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert u.a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939),
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. November 2020 (GVBl. LSA S. 660),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1.6 Plangrundlagen

Die Planzeichnung des Bebauungsplans wurde angefertigt auf der Plangrundlage im Maßstab 1:250, erstellt durch das Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Ralph Eisenschmidt (ÖBVI), Lagestatus 150, Höhenbezug DHHN 92. Sie beinhaltet die Angaben aus dem Liegenschaftskataster, Stand August 2017.

Zu Übersichtszwecken finden weiterhin Geobasisdaten (Digitale Orthophotos, Topographische Karten) des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Verwendung.

Die verwendeten Auszüge sind urheberrechtlich geschützt durch das Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Sachsen-Anhalt. Die Nutzungsrechte für die Verwendung dieser Daten wurde im Geoleistungspaket für kommunale Gebietskörperschaften (Geo-kGk) für die Stadt Bad Schmiedeberg erteilt (Aktenzeichen: A18-229-2009).

© Geobasis-DE / LVermGeo LSA

2.0 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Netto-Markt Bad Schmiedeberg“ umfasst die Flurstücke 272/16 und 469 der Flur 5 in der Gemarkung Schmiedeberg. Er hat eine Flächengröße von 6.120 m². Eigentümer ist die IntReal International Real Estate KVG mbH handelnd für Rechnung des „GRR German Retail Fund No. 3“, Ferdinandstraße 61, 20095 Hamburg. Diese wird mit Vollmacht vertreten durch die GRR Real Estate Management GmbH, Hugo-Junkers-Straße 17, 90411 Nürnberg.



Abb. 6: Abgrenzung des Geltungsbereiches gemäß Aufstellungsbeschluss

Quelle: Stadt Bad Schmiedeberg, © Geobasis-DE / LVerGeo LSA

2.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich westlich des Stadtzentrums Bad Schmiedeberg bzw. westlich des Kurbereichs, am westlichen Ende der Lindenstraße, die hier auf die Landesstraße 128 aufbindet. Das Grundstück des Marktes liegt nördlich der Lindenstraße. Der Kundenparkplatz ist mit zwei Zufahrten an die Lindenstraße angebunden.

In östlicher Richtung setzt sich zu beiden Seiten der Lindenstraße offene Bebauung fort. Es handelt sich um eine Gemengelage aus Wohnhäusern und gewerblich genutzten Gebäuden in ein- bis zweigeschossiger Bauweise.

Das Plangebiet selbst wird überwiegend von befestigten Flächen bestimmt, die durch das Gebäude des Netto-Marktes sowie versiegelte (gepflasterte) Verkehrs- und Stellplatzflächen gebildet werden. Der Eingangsbereich des Marktes befindet sich auf der Südseite, dem Parkplatz zugewandt. Die Anlieferzone für LKW ist am nordöstlichen Rand angeordnet.

In den Randbereichen bis zur Grundstücksgrenze befinden sich Vegetationsflächen mit unterschiedlicher Ausprägung. Neben Rasenflächen gibt es Pflanzflächen mit Bodendeckern und Sträuchern.

Mit dem Neubau des Marktes wurde an der westlichen Grundstücksgrenze ein Sickerteich für das anfallende Oberflächenwasser errichtet.

Das Plangebiet liegt (wie auch weite Teile des Stadtgebietes) im Naturpark Dübener Heide/Sachsen Anhalt, ansonsten jedoch außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht. Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen.

Das Relief des Geländes ist nahezu eben. Das Geländeniveau liegt bei ca. 100 m über NHN.

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist für das Plangebiet über den Hydranten in der Lindenstraße südlich des Sportplatzes mit einer Löschwassermenge von 90 m³/h gesichert.



Abb. 7: Realnutzung Luftbild

Quelle: Stadt Bad Schmiedeberg, © Geobasis-DE / LVermGeo LSA

3.0 Planvorhaben

3.1 Beschreibung des Planvorhabens

Der bestehende Netto-Markt ist eine etablierte Versorgungseinrichtung für die Bevölkerung in Bad Schmiedeberg und darüber hinaus. Der Markt ist sowohl mit dem PKW als auch mit dem Fahrrad und fußläufig sehr gut erreichbar. Die gefestigte Marktposition soll erhalten werden. Dazu ist es erforderlich, den Markt auf die aktuellen Anforderungen neu auszurichten. Eine attraktivere Warenpräsentation und die Diversifizierung des Sortiments führen zu einem zusätzlichen Flächenbedarf, ohne dass eine Sortimentserweiterung stattfindet. Die Verkaufsfläche soll sich von derzeit ca. 700 m² auf ca. 1.050 m² erhöhen. Die Bruttogeschossfläche beträgt derzeit 1.115 m² und soll sich auf ca. 1.546 m² erweitern.

Angestrebt wird die Neugestaltung der Warenpräsentation mit breiteren Gängen und mehr Bewegungsfreiheit. Damit wird die Verkaufskultur wesentlich verbessert. Sowohl die Zugänglichkeit als auch die Übersichtlichkeit der Waren wird durch niedrigere Regale erleichtert werden. Dies ist insbesondere für die zunehmend ältere Kundschaft von Bedeutung.



Abb. 8: Lageplanentwurf Erweiterung Netto-Markt

Quelle: Vorhabenträger, © Geobasis-DE / LVermGeo LSA

Geplant ist ein Anbau an der südlichen und westlichen Außenwand jeweils mit einem Flachdach. Im westlichen Anbaubereich (Verlängerung des Giebels) wird überwiegend der Verkaufsraum erweitert. Im südlichen Bereich ist eine traufseitige Erweiterung durch einen Anbau geplant, indem sich künftig der neue und einladende Windfang, der als separate und getrennte Funktionseinheit fungierende Backshop / Cafe'-Bereich sowie das neue Leergut-Pfandlager befinden. So kann der Kunde nun auf kurzem Wege von außen (vom Parkplatz) den Pfandautomaten erreichen und

sein Leergut abgeben, ohne dabei den Markt betreten zu müssen. Zur Umsetzung der jüngsten gesetzlichen Regelungen, insbesondere zum Schwerpunkt Pfand, Pfandrückgabe und Wiederverwendung der Wert- und Rohstoffe, ist es erforderlich, dass der Pfand- und Leergutbereich verändert und vergrößert und in diesem Fall komplett aus dem ursprünglichen Lagerbereich herausgenommen wird. Die Fläche des eigentlichen Leergutlagers ist nicht für Kunden zugänglich. Dieser erreicht lediglich von außen den separaten Bereich der „Leergutannahme“ (rd. 7 m²). Der Kunde gibt sein Leergut oder Pfand am Automaten ab und hat keinen Zugang zum sich dahinter befindlichen Bereich.

Die neue Baukörperkonfiguration führt zu Anpassungen der benachbarten Verkehrsflächen auf dem Grundstück. Die Anordnung der PKW-Stellplätze wird neu ausgerichtet; die Anzahl der Stellplätze verringert sich, da die zur Verfügung stehende Grundstücksfläche bereits ausgeschöpft ist. Durch die Gebäudeerweiterung gehen insgesamt 16 PKW-Stellplätze verloren. Somit verbleiben von den ursprünglich 90 Stellplätzen noch 74 Stellplätze. Diese Anzahl ist für den Betrieb des Marktes völlig ausreichend. Nach der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Schmiedeberg wird für großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Kerngebieten 1 Stellplatz pro 10 bis 20 m² Verkaufsraumfläche gefordert. Demzufolge sind für die Erweiterung des Netto-Marktes mindestens 53 Stellplätze erforderlich.

Die Grünflächen in den Randbereichen bleiben erhalten. Insgesamt wird sich der Versiegelungsgrad der Grundstücksflächen nicht weiter erhöhen, da der Gebäudeanbau auf bereits befestigten Flächen erfolgt. An der Regenentwässerung wird deswegen grundsätzlich festgehalten. Die zusätzlichen Dachflächen können in die bestehenden Regenwasserleitungen eingebunden werden.

Hinsichtlich der Verkehrserschließung sind keine Änderungen vorgesehen bzw. erforderlich. Die beiden Grundstückszufahrten zur Lindenstraße bleiben erhalten. Sie genügen den verkehrstechnischen und verkehrsorganisatorischen Anforderungen.

Medientechnisch ist der Markt an die stadttechnischen Versorgungssysteme (Trinkwasser, Strom, Erdgas) sowie an die Entwässerung angeschlossen. Erfordernisse für Änderungen werden durch den geplanten Erweiterungsbau nicht induziert. Am Leitungsbestand wird festgehalten, ebenso wie an der Oberflächenentwässerung.

3.2 Städtebauliche und raumordnerische Begründung

Das Planvorhaben der Erweiterung des Netto-Marktes als Lebensmittel-Discounter mit einer Zielgröße von 1.050 m² Verkaufsfläche gilt als Handelseinrichtung des großflächigen Einzelhandels. Nach höchstrichterlicher Entscheidung gilt eine Handelseinrichtung ab einer Verkaufsfläche über 800 m² als großflächig.

An die planungsrechtliche Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe werden nach den Zielen der Landesplanung und Raumordnung Bedingungen geknüpft (siehe Kap. 1.3.1). Diese müssen für die planungsrechtliche Bestimmung in der Bauleitplanung der Gemeinde erfüllt sein. Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Die Stadt Bad Schmiedeberg verfügt nicht über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept zur städtebaulichen Steuerung der Handels- und Versorgungseinrichtungen innerhalb des Stadtgebietes. Vor diesem Hintergrund wurde für die Aufstellung des Bebauungsplans ein Fachgutachter durch den Vorhabenträger bestellt. Für die Einschätzung der städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens sowie über seine raumordnerische bzw. planungsrechtliche Zulässigkeit wurde ein analytisches Fachgutachten durch die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH erstellt, welches der Begründung als Anlage beigefügt ist und nachfolgend zusammenfassend wiedergegeben wird.

Zur Bewertung der wettbewerblichen und städtebaulichen Auswirkungen wurde eine Umsatzerwartung prognostiziert. Die Berechnung erfolgt unter Heranziehung der möglichen Anteile vom Kaufkraftpotenzial (= Abschöpfungsquote), die das Vorhaben unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet realistischerweise an sich binden kann. Auf der Basis der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen und einer zu erwartenden Marktstellung des Netto-Marktes nach der Erweiterung, wird im Rahmen einer Modellrechnung die zu erwartende Umsatzleistung ermittelt. Diese Umsatzprognose baut folglich auf die bestehenden, regionalen Standortstrukturen auf, berücksichtigt die aktuelle Kundenbindung im Einzugsgebiet und die mit der geplanten Standortentwicklung zu erwartende Kundenorientierung und wird in seiner städtebaulich-funktionalen Einordnung bewertet.

Im Ergebnis des Gutachtens wird festgestellt, dass durch das Planvorhaben am Standort Lindenstraße keine negativen Auswirkungen auf die Funktion und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnortnahen Versor-

gung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind. Vielmehr ist von einer qualitativen Verbesserung der wohnortnahen Versorgung in Bad Schmiedeberg auszugehen. Die Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Faktoren:

- Der Standort verfügt über eine sehr gute Erreichbarkeit. So ist der Markt sowohl mit dem Pkw, dem ÖPNV als auch mit dem Fahrrad und fußläufig sehr gut zu erreichen.
- Perspektivisch wird sich sowohl die Qualität der innerörtlichen Nahversorgung als auch die Aufenthaltsqualität beim Lebensmittel-Discounter deutlich erhöhen.
- Die Umsatzprognose für das Vorhaben beträgt 3,9 Mio. € p.a. Davon entfallen ca. 3,4 Mio. € auf den Lebensmittel- und ca. 0,5 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- Nach Abzug der bestehenden Umsätze des Netto-Marktes bleibt ein Umsatzanteil von max. 1,1 Mio. €, welcher durch das Vorhaben im Untersuchungsraum umverteilungswirksam werden kann. Davon entfallen ca. 0,9 – 1,0 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,1 – 0,2 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- Die rein rechnerische Umsatzumverteilungsquote liegt gegenüber den Anbietern im Stadtkern Bad Schmiedeberg modellhaft bei rd. 5 – 6 %. Daraus resultieren aus dem Erweiterungsvorhaben von Netto zwar geringfügige wettbewerbliche Effekte, wobei aber der Anhaltswert von ca. 10 %, ab dem schädliche städtebauliche Effekte (z. B. Leerstandsbildung) zu erwarten sind, deutlich unterschritten wird. Hier sind lediglich kleinteilige und spezialisierte Anbieter vorhanden, die nur teilweise Sortimentsüberschneidungen mit Netto aufweisen, so dass nicht mit Betriebsschließungen zu rechnen ist. In jedem Falle würde die Funktionsfähigkeit des Stadtkerns gewahrt bleiben.
- Die stärksten Umsatzumverteilungen werden gegenüber den betriebstypengleichen oder -ähnlichen Lebensmittelmärkten in der Kernstadt Bad Schmiedeberg zu erwarten sein, da diese ähnliche Kundengruppen ansprechen wie der zu erweiternde Netto-Markt. Dies sind v. a. der Lebensmittelmarkt Edeka Habedank und Penny im nördlichen Kernstadtgebiet Bad Schmiedeberg an der Kemberger Straße. Hier kann die Umsatzumverteilungsquote etwas höher liegen. Eine Aufgabe dieser Lebensmittelmärkte ist daraus aber nicht abzuleiten.
- Außerhalb des Einzugsgebietes liegen die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte auf einem nicht nachweisbaren Niveau. Die dortigen Anbieter werden nicht spürbar tangiert. Dies gilt insbesondere für die Anbieter in den umliegenden Städten und Gemeinden bzw. für die Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen. Schädliche städtebauliche Auswirkungen sind hier auszuschließen.

Die Stadt Bad Schmiedeberg schließt sich dem Fachgutachten an. Die analytischen Ergebnisse sind plausibel und nachvollziehbar. Sie stimmen mit der planerischen Intension der Stadt überein. Entgegenstehende Belange sind nicht erkennbar.

Gemessen an den **Zielen des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt 2010** ist das Vorhaben wie folgt zu werten:

Z 46 Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. Die Ausweisung von Sondergebieten für eine spezifische Form großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Hersteller-Direktverkaufszentren (Factory- Outlet-Center - FOC), ist nur an integrierten Standorten in Zentralen Orten der oberen Stufe (Oberzentren) vorzusehen und darf die Attraktivität der Innenstädte nicht gefährden.

- Die Stadt Bad Schmiedeberg ist als Grundzentrum ausgewiesen. Das Konzentrationsgebot erlaubt großflächige Einzelhandelsvorhaben auch in Grundzentren, wenn keine schädlichen Wirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Versorgung zu erwarten sind und der Einzugsbereich des Zentralen Ortes nicht überschritten wird (vgl. Kongruenzgebot). Der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit wurde hierzu erbracht. Das Vorhaben dient ganz überwiegend der Nahversorgung für die Einwohner von Bad Schmiedeberg. **Das Konzentrationsgebot wird erfüllt.**

Z 47 Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen.

- Das Einzugsgebiet des Netto-Marktes in der Lindenstraße umfasst ausschließlich das Stadtgebiet von Bad Schmiedeberg. Lediglich ca. 10 % des Umsatzvolumens fließen in Form von Streuumsätzen von außerhalb des Einzugsgebietes an den Planstandort zu. Der Einzugsbereich des Vorhabens überschreitet den Zentralen Ort somit nicht wesentlich. **Das Kongruenzgebot wird somit eingehalten.**

Z 48 Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte

- 1. dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,*
- 2. sind städtebaulich zu integrieren,*
- 3. dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,*
- 4. sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen,*
- 5. dürfen durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen.*

- Mit seiner Lage an der Lindenstraße am Rand des zusammenhängend bebauten Siedlungskörpers am Übergang zum westlich angrenzenden Bad Schmiedeberger Ortsteil Großwig ist der Standort als integriert zu bewerten. Der zur Erweiterung vorgesehene Netto-Markt lässt ferner keine schädlichen Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung von Bad Schmiedeberg oder dem Umland erwarten. Der Verflechtungsbereich des Grundzentrums Bad Schmiedeberg wird nicht überschritten. Der Standort ist sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad über ein entsprechendes Wegenetz gut zu erreichen und verfügt ferner über eine Anbindung an den ÖPNV. **Das Integrationsgebot wird erfüllt.**

Es ist festzuhalten, dass die vorstehenden Ziele des Landesentwicklungsplans durch das Erweiterungsvorhaben erfüllt und eingehalten werden, so dass das Vorhaben mit dem Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010 kompatibel ist.

4.0 Planinhalt und Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich an den Erfordernissen des Planziels für die Erweiterung des Netto-Marktes zum großflächigen Einzelhandel. Aus dem Kontext zu benachbarten Grundstücken ergeben sich keine neuen bzw. weiteren Anforderungen, die als Festsetzungen zu berücksichtigen wären.

Die Erweiterung des Marktes ist Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Räumlich und inhaltlich stimmen der Vorhaben- und Erschließungsplan und der vorhabenbezogene Bebauungsplan überein.

Die Plandarstellungen und Festsetzungen erfolgen nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV).

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 11 bis 14 BauNVO)

Es werden nur die baulichen Nutzungen für zulässig erklärt, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO im Plan zeichnerisch festgesetzt. Weitere Differenzierungen nach der Art der Nutzung sind nicht notwendig.

Die Art der baulichen Nutzung wird hinsichtlich des Handelssortiments beschränkt auf Food- und Nonfood I-Sortimente für die Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs, deren Anteil mindestens 75 % der Verkaufsflä-

che umfassen muss. Dies entspricht der für Lebensmittel-Discounter typischen Angebotspalette.

Weiterhin wird die Größe der Verkaufsfläche beschränkt auf 1.050 m². Dies entspricht der angestrebten Größe des Marktes durch den Betreiber, welche in Bezug auf die raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen als verträglich nachgewiesen ist (siehe beiliegendes Gutachten der GMA).

Ergänzt wird die zeichnerische Festsetzung durch folgende textliche Festsetzung:

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 11 bis 14 BauNVO

Sonstiges Sondergebiet (SO), Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel

Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel sind nur Handelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.050 m², Nebenanlagen einschließlich Werbeanlagen für die eigene Leistung und erforderliche PKW-Stellplätze zulässig.

Zur Verkaufsfläche zählen alle Flächen eines Einzelhandelsbetriebes, die für den Kunden zugänglich und geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern. Danach gehören zur Verkaufsfläche:

- der Eingangsbereich mit der entsprechenden Kundenlauffläche,
- Standflächen für Einrichtungsgegenstände,
- Auslage- und Ausstellungsfläche (soweit sie dem Kunden zugänglich ist),
- Schaufenster, soweit sie dem Kunden zugänglich sind,
- die Flächen von Bedientheken und dahinterliegenden Warenträgern (ohne die dazwischenliegende Lauffläche der Verkäufer),
- Umkleidekabinen,
- dem Kunden zugängliche Gänge,
- die Kassenzone und

Freiverkaufsflächen, die dem Kunden zugänglich sind und nicht nur vorübergehend genutzt werden.

Das Angebotsortiment ist beschränkt auf Food- und Nonfood I- Sortimente für die Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs (Lebensmittel-Discounter), deren Anteil mindestens 75 % der Verkaufsfläche umfasst. Nonfood I-Sortimente sind Drogeriesortimente und Heimtiernahrung als im Lebensmittelhandel integrierte Non-foodsortimente des täglichen Bedarfs.

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Sondergebiet im Plan mit der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossfläche sowie der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) bezeichnet den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§ 19 BauNVO). Eingeschlossen sind alle befestigten und versiegelten Flächen außerhalb von Baukörpern. Festgesetzt ist die GRZ 0,8 als Höchstmaß, was der Beibehaltung des Bestands entspricht. Der Anteil überbauter bzw. versiegelter Flächen erhöht sich nicht, da die Gebäudeerweiterung zu Lasten von bereits versiegelten Flächen geht.

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt (§ 20 Abs. 3 und 4 BauNVO). Festgesetzt ist eine maximal zulässige Geschossfläche von 1.600 m². Diese Festsetzung korreliert mit der angestrebten Marktgröße (Planziel) und den weiteren Festsetzungen für die überbaubare Grundstücksfläche.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe von 110 m über NHN bestimmt. Dies entspricht der Bauhöhe bis ca. 10 m über Oberkante Gelände. Als Referenzhöhe gilt die Oberkante Kanaldeckel im östlichen Stellplatzbereich mit 100,79 m ü NHN. Das bestehende Marktgebäude hat aktuell eine Firsthöhe von 109,8 m ü NHN. Die Erweiterungen des Gebäudes nach Süden und Westen sind mit einem Flachdach geplant.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 – 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mit Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Die Lage und Ausdehnung der Baugrenzen orientiert sich am Gebäudebestand sowie den geplanten Anbauten. Nach Süden wird ein Anbau bis zu 6 m und nach Westen bis zu 11 m Länge ermöglicht.

Gebäude oder Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Die Mindestanforderungen an die Abstandsregelungen zu benachbarten Grundstücken gemäß § 6 BauO LSA werden eingehalten.

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zur Bauweise, da sich diese durch das Planvorhaben selbst ergibt.

4.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Nach den Empfehlungen des Gutachters sowie nach Forderung der unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Wittenberg werden zwei Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Bebauungsplan textlich festgesetzt:

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Folgende **Maßnahmen zur Vermeidung** sind erforderlich, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.

V_{ASB1}: Besatzkontrolle Gebäudebrüter

Bei Maßnahmen am Gebäude (Abbruch, Um- oder Ausbau) ist eine objektbezogene Nachkontrolle auf das Vorkommen von Niststätten von Gebäudebrütern durchzuführen. Bei einem festgestellten Besatz ist umgehend die untere Naturschutzbehörde (UNB) beim Landkreis Wittenberg zu kontaktieren (Tel. 03491-479878). Die weitere Verfahrensweise ist abzuwarten. Die Freigabe zur Fortführung der Bauarbeiten wird durch die UNB erteilt.

V_{ASB2}: Ausstiegshilfen am Regenwasser-Sammelbecken

Das Regenwasser-Sammelbecken ist mit mehreren Ausstiegshilfen für Kleintiere zu versehen. Alternativ kann das Sammelbecken Richtung Süden erweitert, die künstlichen Ufer entsiegelt und verflacht werden.

4.5 Sonstige Planzeichen

Die Planzeichnung enthält Maßangaben, die die geometrisch einwandfreie Übertragung in die Örtlichkeit sichern sollen. Dies betrifft insbesondere Angaben zur Lage der Baugrenzen.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist nach Nr. 15.13 der Anlage zur Planzeichenverordnung (PlanzV) dargestellt.

Die Legende der Planzeichnung erklärt den Festsetzungsschlüssel für die Baugebiete (Nutzungsschablone).

4.6 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Die Leitungsbestände der Versorgungsmedien Strom, Gas und Telekom wurden nach Angaben der Versorgungsträger im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in den Plan nachrichtlich übernommen. Die Darstellungen dienen Übersichtszwecken und ersetzen nicht die erforderliche Einholung von Schachtscheinen.

Für das Planvorhaben sind folgende Hinweise zu öffentlich-rechtlichen Belangen zu beachten:

Belange der Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Grenzeinrichtungen der Landesvermessung Sachsen-Anhalt, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. Auf die Sorgfaltspflicht im Umgang mit bestehenden Grenzeinrichtungen gemäß Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt -VermGeoG LSA- (GVBl. LSA S. 716) wird hingewiesen. Nach § 5 und § 22 VermGeoG LSA stellt das unbefugte Einbringen, Verändern oder Beseitigen von Grenzeinrichtungen sowie Vermessungsmarken eine Ordnungswidrigkeit dar.

Des Weiteren befindet sich im Plangebiet südwestlich ein Vermessungspunkt (Vermessungsmarke) des Höhenfestpunktfeldes der Landesvermessung Sachsen-Anhalt. Der Standort des Festpunktes, 43429-3080, kann dem Festpunktinformationssystem entnommen werden. Für den Festpunkt wird eine öffentlich-rechtliche Schutzfläche im Radius von 2 m entsprechend § 1 der Verordnung zur Durchführung des Vermessungs- und Katastergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DVO VermKatG LSA) vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo) beansprucht.

Belange der Denkmalpflege und Archäologie

Die archäologische Landesaufnahme kann zur Entdeckung von archäologischen Denkmälern führen.

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmäler obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch § 14 Abs. 9 DenkmSchG-LSA geregelt.

Belange der Abfallentsorgung

Alle im Geltungsbereich des Bebauungsplans gewerblich genutzten Grundstücke sind an das System der öffentlichen Abfallentsorgung anzuschließen. Der anfallende Hausmüll sowie hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zur Beseitigung sind dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger gemäß der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Wittenberg zu überlassen.

Die Entsorgung von gewerbespezifischen Abfällen zur Verwertung (z.B. Papier, Pappe, Kunststoffabfälle / Leichtverpackungen u.a.), welche gemäß der Abfallentsorgungssatzung nicht dem Landkreis Wittenberg zu überlassen sind, sowie von gewerblichen Abfällen zur Beseitigung, die gemäß Satzung von der öffentlichen Abfallentsorgung ausgeschlossen sind, ist vom jeweiligen Abfallerzeuger selbst über zugelassene Entsorgungsunternehmen zu organisieren. Die Verwertung von Abfällen hat Vorrang vor deren Beseitigung.

Auf die Getrenntsammlungspflicht von gewerblichen Siedlungsabfällen sowie bestimmten Bau- und Abbruchabfällen im Sinne der Gewerbeabfallverordnung wird hingewiesen.

Wasserrechtliche Belange

Für das Regenwassersammelbecken im Plangebiet, welches zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers errichtet wurde, ist vom Vorhabenträger bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Wittenberg eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einzuholen.

5.0 Auswirkungen der Planung und zu berücksichtigende Belange

5.1 Rechtliche Einordnung

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Die gesetzlichen Voraussetzungen dafür werden erfüllt (vgl. Kap. 1.2). Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Demzufolge besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass für die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, welche durch den Bebauungsplan induziert werden, keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Demzufolge werden im Bebauungsplan auch keine entsprechenden Festsetzungen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

Da die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Planverfahrens erfüllt werden, ist auch im Sinne des Gesetzgebers nicht von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auszugehen. Es liegen keine Indizien dafür vor, dass europarechtlich geschützte Gebiete vom Vorhaben betroffen sind. Das Plangebiet liegt deutlich außerhalb von Natura 2000-Gebieten (FFH-Gebieten, europäischen Vogelschutzgebieten). Zudem befinden sich keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotop im Plangebiet; das Vorkommen von geschützten Pflanzenarten ist auszuschließen.

Durch die weitere Nutzung des Marktstandortes im Sinne der Innentwicklung wird die Inanspruchnahme bisher un bebauter Flächen an anderer Stelle vermieden. Damit folgt die Stadt Bad Schmiedeberg dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Damit verbunden ist eine deutliche Minimierung von Eingriffen in die Schutzgüter. Erhebliche Eingriffe sind mit dem Planvorhaben nicht verbunden, trotz der weiteren baulichen Verdichtung bzw. Vergrößerung des Baukörpers.

Ebenso sind die städtebaulichen Auswirkungen nicht nachteilig. Das Planvorhaben ist nicht mit Umnutzungen verbunden. Der Standort der Handelseinrichtung für Waren des täglichen Bedarfs wird gefestigt und hinsichtlich seiner Funktionalität und Attraktivität gestärkt.

5.2 Besonderer Artenschutz

Unabhängig von den in Kap. 5.1 benannten gesetzlichen Regelungen sind die Bestimmungen des Artenschutzes nach §§ 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Die gesetzlichen Bestimmungen des besonderen Artenschutzes sind der einfachen Abwägung im Bauleitplanverfahren nicht zugänglich. Maßgeblich ist das Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten im Geltungsbereich des Bebauungsplans, welche durch das Planvorhaben in ihrer Population gefährdet sein könnten. Diesbezüglich wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans von einem Fachgutachter (Biotopmanagement Schonert) hinsichtlich der Betroffenheit des Artenschutzes untersucht; die faunistische Stellungnahme ist als Anlage beigefügt. Die Beurteilung erfolgte anhand einer Begehung am 09.04.2021. Es konnten keine streng oder besonders geschützten Arten nachgewiesen werden.

Für die Fläche des Bebauungsplans ist von keinerlei Konflikten hinsichtlich der Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Satz 1-3 Bundesnaturschutzgesetz auszugehen. Die vom geplanten Bauvorhaben beanspruchten und bereits versiegelten Flächen haben kein artenschutzfachliches Potenzial.

Es ist zu empfehlen, das Regenwasser-Sammelbecken in Richtung Süden zu erweitern und seine künstlichen Ufer zu entsiegeln und zu verflachen, um zu verhindern, dass der trichterförmige Wasserkörper für Amphibien, Kleinsäuger oder andere Tiere zur Todesfalle wird.

Der Empfehlung des Gutachters sowie der unteren Naturschutzbehörde folgend sind vorsorglich zwei artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (V_{ASB1} und V_{ASB2}) im Plan festgesetzt. Diese beinhalten die Besatzkontrolle von Niststätten am Gebäude sowie die Errichtung von Ausstiegshilfen am Regenwasser-Sammelbecken.

5.3 Immissionsschutzrechtliche Belange

Mit der Anwendung des beschleunigten Planverfahrens nach § 13a BauGB besteht keine Pflicht zur Umweltprüfung und zum Umweltbericht.

Bei Einzelhandelseinrichtungen handelt es sich um immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlagen i.S. der §§ 22 ff. Bundes-Immissionsschutzgesetz. Grundsätzlich kann also davon ausgegangen werden, dass das Planvorhaben hinsichtlich der Immissionen keine schädlichen Auswirkungen hat.

Mit der Baudurchführung verbundene Immissionen (Lärm, Staub, Abgase) sind temporär und nicht nachhaltig. Dau-

erhafte Betroffenheiten hinsichtlich Luftverunreinigungen, Lärm und Licht werden als unerheblich eingeschätzt.

Negative anlagenbedingte Auswirkungen sind bei Einhaltung der einschlägigen Normen nicht zu erwarten. Hinsichtlich der technischen Ausstattung (Kühlaggregate) wird auf das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren verwiesen.

Die Vergrößerung des Marktgebäudes führt zu keinen signifikanten Erhöhungen von Immissionen an den benachbarten Wohnnutzungen im Vergleich gegenüber dem Betrieb des Marktes im Bestand. Das prognostizierte Verkehrsaufkommen lässt einen leicht erhöhten Kundenstrom erwarten. Dieser ist jedoch gemessen an dem Verkehrsaufkommen auf der westlich angrenzenden Landesstraße L 128 als marginal einzuschätzen. Eine prägnante Erhöhung des Verkehrslärms und damit eine Überschreitung der Zumutbarkeitsgrenze ist damit nicht verbunden.

6.0 Kosten / Finanzierung / Durchführung

Die Kosten für die Planung und Durchführung des Bauvorhabens sowie für sonstige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen werden vom Vorhabenträger getragen. Einzelheiten sind vertraglich zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Bad Schmiedeberg geregelt (Durchführungsvertrag zum Vorhaben und Erschließungsplan). Die Inhalte bestimmen sich nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist identisch mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Das Bauvorhaben soll nach dem Willen des Vorhabenträgers zeitnah realisiert werden. Die Bauzeit wird so kurz wie möglich gehalten, um die Versorgungsunterbrechung zu minimieren.

Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB werden durch den Bebauungsplan nicht begründet. Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Baugrundstücks.

7.0 Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Bad Schmiedeberg hat in seiner Sitzung am 27.08.2020 unter der Beschluss-Nummer I/90-2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Netto-Markt Bad Schmiedeberg“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 16.09.2020 im Amtsblatt der Stadt Bad Schmiedeberg bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bestehen nicht. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.
2. Der Stadtrat der Stadt Bad Schmiedeberg hat am 29.04.2021 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Netto-Markt Bad Schmiedeberg“ in der Fassung vom 14.04.2021 mit Begründung beschlossen (Beschluss Nr. I/40-2021) und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Dieser Beschluss ist am 16.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.
3. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Netto-Markt Bad Schmiedeberg“ in der Fassung vom 14.04.2021, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.06.2021 bis 23.07.2021 während folgender Zeiten:

montags	9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr
dienstags	9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr
mittwochs	9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr
donnerstags	9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr
freitags	9.00 bis 12.00 Uhr

in der Stadtverwaltung, Bauverwaltung, Markt 3, in 06905 Bad Schmiedeberg öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, am 03.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bestehen nicht. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.
4. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 17.06.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 25.07.2021 aufgefordert worden.
5. Der Stadtrat der Stadt Bad Schmiedeberg hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB am geprüft (Beschluss Nr.). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
6. Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan „Netto-Markt Bad Schmiedeberg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am vom Stadtrat der Stadt Bad Schmiedeberg unter der Beschluss-Nummer als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
7. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt. Mit der Ausfertigung wird beglaubigt, dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Anforderungen zu diesem Bebauungsplan mit dem Willen des Satzungsgebers übereinstimmen.
8. Die Satzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 - 216 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am..... in Kraft getreten.

8.0 Literatur / Planungsgrundlagen / Gesetze

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. November 2020 (GVBl. LSA S. 660)
- Biotoptypen-Richtlinie des Landes Sachsen-Anhalt. RdErl des MULE vom 15.02.2020, MBl. LSA 2020 Nr. 19 vom 2. Juni 2020, S. 174
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 27. Juli 2021 (BGBl. I S. 3146)
- Flächennutzungsplan 2030 Stadt Bad Schmiedeberg, rechtswirksam seit 14.08.2019
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA 2015 S. 170), geändert durch Gesetz zur Änderung des Landesentwicklungsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.12.2010 (GVBl. LSA Nr. 27/ 2010), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346)
- Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“, in Kraft getreten am 26.07.2014
- Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ (REP A-B-W vom 14.09.2018, genehmigt durch oberste Landesentwicklungsbehörde am 21.12.2018, in Kraft getreten am 27.04.2019)
- Richtlinie 92/ 43/ EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie), zuletzt geändert durch Richtlinie vom 13.05.2013
- Richtlinie 2009/147/ EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung wildlebender Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie), Amtsblatt der Europäischen Union (ABl. L 20/7 vom 26.01.2010), in Kraft seit dem 15.02.2010
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt – LEP ST 2010 (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 160), in Kraft getreten am Tag nach seiner Verkündung am 16.02.2011
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)