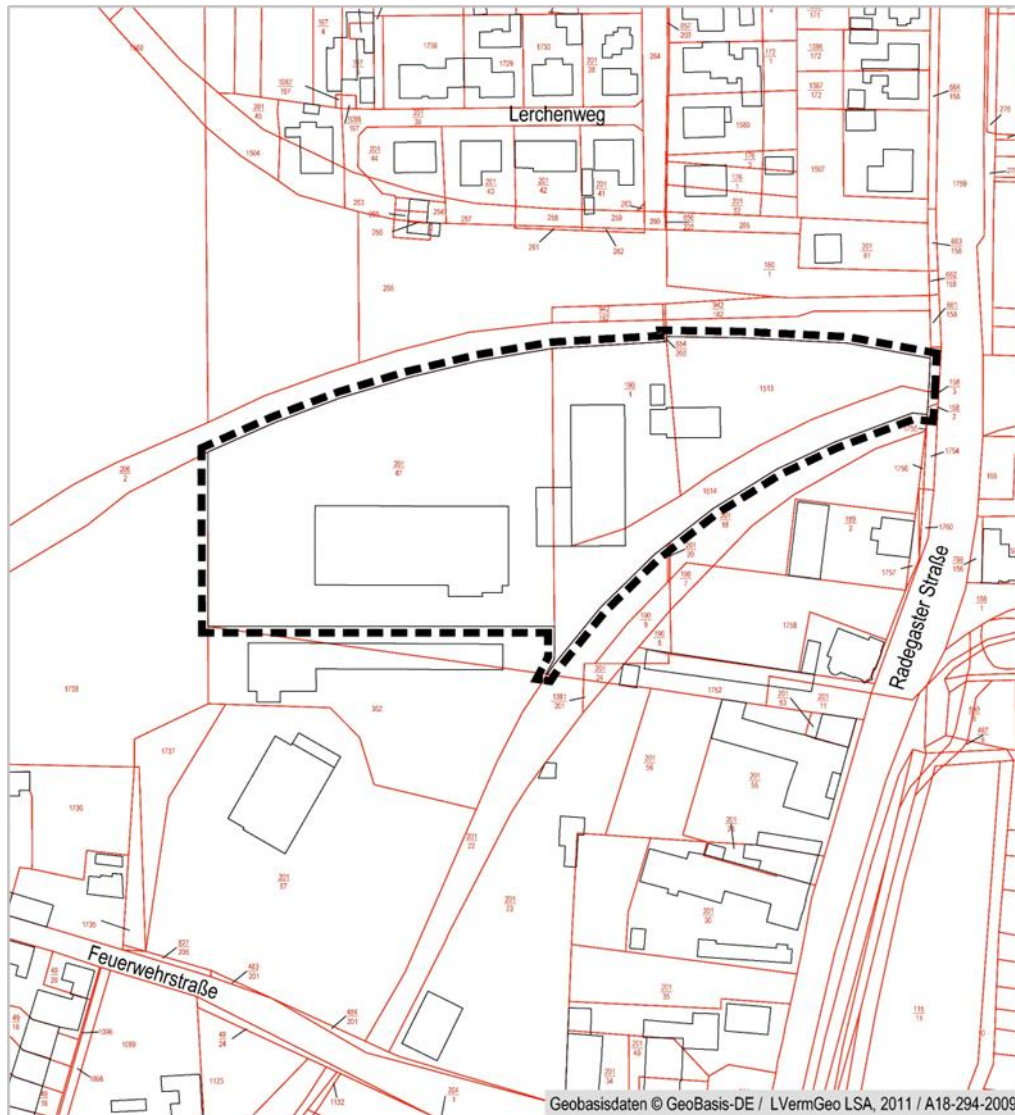


Stadt Zörbig

Bebauungsplan Nr. 33 „Lebensmittelmarkt Radegaster Straße“



BEGRÜNDUNG

August 2025



Planungsbüro:
StadtLandGrün
Händlerstraße 8
06114 Halle (Saale)

**Stadt Zörbig, Bebauungsplan Nr. 33
„Lebensmittelmarkt Radegaster Straße“**

Auftraggeber:	EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH Salbker Chaussee 67 39118 Magdeburg
Auftragnehmer:	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Anke Bäumer und Astrid Friedewald GbR Händelstraße 8 06114 Halle Tel.: (03 45) 23 97 72-13
Autoren:	Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung Astrid Friedewald Stadtplanung B.Sc Stadtplanung Alexandra Klimow Stadtplanung Dipl.-Agraring. Anke Bäumer Umweltbericht/Grünordnung Yvette Trebel CAD-Bearbeitung
Vorhaben-Nr.:	25-590
Bearbeitungsstand:	Vorentwurf

Dipl.-Agraring. Anke Bäumer
Landschaftsplaner

Dipl.-Ing. Astrid Friedewald
Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	6
2	LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	6
3	ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN.....	7
3.1	Landesentwicklungsplan	7
3.2	Regionaler Entwicklungsplan	8
3.3	Flächennutzungsplan	9
3.4	Verfahren.....	10
4	STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME	10
4.1	Eigentumsverhältnisse.....	10
4.2	Lage im Raum, Größe, Relief	10
4.3	Bebauung und Nutzung	10
4.4	Technische Infrastruktur.....	11
4.4.1	Wasserversorgung.....	11
4.4.2	Abwasserentsorgung	11
4.4.3	Elektroenergieversorgung.....	11
4.4.4	Gasversorgung	11
4.4.5	Fernmeldeversorgung.....	11
4.5	Verkehrliche Anbindung und Verkehrserschließung	11
4.6	Boden, hydrologische Verhältnisse, Baugrund.....	12
5	PLANUNGSKONZEPT.....	12
5.1	Städtebauliches Zielkonzept.....	12
5.2	Verkehrskonzept.....	12
5.2.1	ÖPNV	12
5.2.2	Individualverkehr	13
6	BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN	13
6.1	Art, Maß und Umfang der Nutzungen.....	13
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	13
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung	16
6.1.3	Bauweise	17
6.1.4	Überbaubare Grundstücksfläche	17
6.2	Grünordnerische Festsetzungen.....	18
6.2.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	18
6.3	Verkehrserschließung	19

6.3.1	Öffentlicher Personenverkehr	19
6.3.2	Individualverkehr	19
6.3.3	Fußgänger und Radverkehr	20
6.3.4	Ruhender Verkehr	20
6.4	Immissionsschutz.....	20
6.4.1	Lärm	20
6.5	Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise	23
7	STADTTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG.....	24
7.1	Wasserversorgung	24
7.2	Entwässerung	24
7.3	Energieversorgung.....	24
7.4	Telekommunikation	24
7.5	Abfallentsorgung	24
8	FLÄCHENBILANZ	24
9	PLANVERWIRKLICHUNG	25
9.1	Maßnahmen zur Bodenordnung	25
9.2	Kostenschätzung/Kostentragung.....	25
9.3	Städtebaulicher Vertrag	25
10	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	25
TEIL II	UMWELTBERICHT	27
1	EINLEITUNG.....	27
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans.....	27
1.2	Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange	27
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER IN DER UMWELTPRÜFUNG ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	28
2.1	Bestandsaufnahme des Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	28
2.1.1	Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum.....	28
2.1.2	Schutzgut Mensch	28
2.1.3	Schutzgut Pflanzen und Tiere	29
2.1.4	Schutzgüter Fläche und Boden.....	29
2.1.5	Schutzgut Wasser.....	30
2.1.6	Schutzgut Klima / Luft.....	30
2.1.7	Schutzgut Landschafts- und Erholungsbild / Erholungseignung.....	31
2.1.8	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	31
2.1.9	Wechselwirkungen der Schutzgüter.....	31

2.1.10	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete	32
2.1.11	Weitere Schutzgebiete	32
2.1.12	Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung	32
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	32
2.1.1	Prognose möglicher erheblicher Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase	32
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	34
2.3.1	Schutzgut Mensch	35
2.3.2	Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften	35
2.3.3	Schutzgut Boden	36
2.3.4	Schutzgut Wasser	36
2.3.5	Schutzgüter Klima / Luft	36
2.3.6	Schutzgüter Landschaftsbild / Erholungsfunktion	36
2.3.7	Schutzgüter Kultur- und Sachgüter	37
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	37
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	37
3.1	Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten ...	37
3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	37
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	37
3.4	Referenzliste der Quellen für die Beschreibung und Bewertung	38

Anlagen

- Anlage 1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand Juli 2025
 Anlage 2 Bestandsplan, Stand Juli 2025

Teil A Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1 Erfordernis der Planaufstellung

Bei der im Westen von Zörbig nördlich der Feuerwache gelegenen Fläche handelt es sich um einen ehemaligen Gewerbestandort, der bisher durch ein Transport- und Agro-Service-Unternehmen genutzt wurde. Die Gewerbegebäude stehen leer. Jedoch sind die Dachflächen mit Photovoltaikanlagen zur Erzeugung von Strom ausgestattet. Es handelt sich somit um einen Altstandort, der neu bebaut werden soll.

Es ist beabsichtigt, für das Plangebiet einen Bebauungsplan aufzustellen, um die Errichtung eines Lebensmittelmarktes planungsrechtlich zu sichern. Er soll den am nördlichen Stadtrand bestehenden Markt (Radegaster Straße 68) mit einer Verkaufsfläche von 1.437 m² ersetzen, der nicht mehr den aktuellen Marktstandards im Lebensmitteleinzelhandel entspricht und der am Bestandsstandort keine Weiterentwicklungsmöglichkeiten hat.

Vorgesehen ist, innerhalb des Plangebietes einen großflächigen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.000 m² (inkl. Bäcker) zu errichten. Durch die beabsichtigten Festsetzungen soll der Standort revitalisiert und der Lebensmittelmarkt langfristig lebensfähig sowie wettbewerbsfähig erhalten werden.

Mit dem Vorhaben soll die Versorgungssituation in der Stadt gestärkt und signifikant verbessert werden, um auch der raumordnerischen Funktion als Grundzentrum Rechnung zu tragen. Es ist zu erwarten, dass die Zentralität der Gemeinde durch das Vorhaben weiter verbessert wird und neue Investitionen initiiert werden können.

Selbst wenn sie rechtlich in Betracht käme – würde eine dauerhafte Realisierung von Bauvorhaben in dem Plangebiet auf der Grundlage der §§ 34 BauGB nicht die Einflussmöglichkeiten der Kommune eröffnen, die notwendig sind, um zu einer Besiedlung des Areals zu gelangen, die auch ihren berechtigten Interessen Rechnung trägt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Aufstellung des Bebauungsplans einer strukturierten baulichen Entwicklung des Plangebietes dient und somit ein öffentliches Interesse an einer baldmöglichen Planaufstellung besteht. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist für das Plangebiet eine städtebauliche Planung erforderlich.

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Zörbig, die zum Landkreis Anhalt-Bitterfeld gehört und zwischen den Oberzentren Dessau-Roßlau und Halle (Saale) liegt.

Die günstige infrastrukturelle Lage zwischen den Autobahnen BAB 9, BAB 14, den Bundesstraßen B 6n, B 183 und den Landesstraßen L 140, L 141, L 143, L 144 sowie die nahe-liegenden Flughäfen Leipzig/Halle und Berlin bilden für die Stadt Zörbig einen erheblichen Standortvorteil, auch für gewerbliche Ansiedelungen.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 33 „Lebensmittelmarkt Radegaster Straße“ liegt westlich der Stadtmitte von Zörbig unmittelbar an der Radegaster Straße, welche als Landesstraße L 141 die Stadt Zörbig mit dem Oberzentrum Halle (Saale), mit der BAB 14 sowie mit der Bundesstraße 183 verbindet. Die Entfernung zum Ortszentrum (Markt) beträgt ca. 750 m.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 190/1, 1514, 1513 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 201/47 (alle Gemarkung Zörbig, Flur 5) mit einer Gesamtgröße von 14.802 m².

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist entsprechend § 9 Abs. 7 BauGB der Planzeichnung zu entnehmen.

3 Übergeordnete und sonstige Planungen

Die Bauleitplanung ist den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Unter Raumordnung wird dabei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden. Die gesetzliche Grundlage dafür bildet das Raumordnungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88). In ihm werden Aufgaben und Leitvorstellungen sowie Grundsätze für die Raumordnung verbindlich festgelegt und den Ländern institutionell-organisatorische Regelungen für die von ihnen vorzunehmende Raumplanung vorgegeben. Aufgabe der Länder ist es, die aufgestellten allgemein gehaltenen Grundsätze, die sie durch eigene ergänzen können, unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Bedingungen zu verwirklichen und dazu die räumlich und sachlich erforderlichen Ziele vorzugeben.

3.1 Landesentwicklungsplan

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) wurde am 14. Dezember 2010 von der Landesregierung beschlossen. Mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt am 11. März 2011 trat der LEP 2010 in Kraft. Darin sind folgende, für die Planung besonders relevante Ziele und Grundsätze formuliert:

Z 35: *„Die Aufgabe der Grundzentren, deren Festlegung in den regionalen Entwicklungsplänen erfolgt, ist es, den Grundbedarf für die Versorgung der Bevölkerung abzudecken. Ein Grundzentrum soll in der Regel mindestens 3000 Einwohner haben, um selbst das Potenzial für die notwendigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorhalten zu können. [...]“ (LEP 2010)*

Die Stadt Zörbig ist im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld Wittenberg als Grundzentrum ausgewiesen. Entsprechend ihrer Funktion trägt die Stadt Verantwortung, die Grundversorgung ihrer Bewohner sowie die der angrenzenden ländlichen Räume zu gewährleisten. Die Ansiedelung eines großflächigen Lebensmittelmarktes dient dem Erhalt und der Stärkung dieser zentralen Versorgungsfunktion.

Gemäß Z 37 des LEP 2010 ist der Stadt Bitterfeld-Wolfen die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Bitterfeld-Wolfen ist dem Grundzentrum Zörbig als Mittelzentrum zugeordnet.

Die vorliegende Planung führt zu keinem konkurrierenden Verhältnis der Stadt Zörbig zum Mittelzentrum Bitterfeld-Wolfen. Sie dient ausschließlich der Sicherung der örtlichen Grundversorgung.

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.“ (LEP 2010)*

Ausschließlich der Grundversorgung dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränken und Drogerieartikeln umfasst.

Das geplante Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen dieses Ziels. Der Lebensmittelmarkt soll auf einer Fläche, welche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Sondergebiet Einzelhandel ausgewiesen ist, angesiedelt werden. Er dient ausschließlich der Grundversorgung. Schädliche Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche oder

Ortskerne sind nicht zu erwarten. Vielmehr verbessert das Vorhaben die Nahversorgung in Zörbig und stärkt die Funktion als Grundzentrum.

Die vorliegende Auswirkungsanalyse [1] hat bestätigt, dass die geplante Verkaufsfläche und auch der Standort zur erfolgreichen Erfüllung der Nahversorgungsfunktion gut geeignet sind. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Verlagerung mit Verkaufsflächenenerweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes keine unverträglichen städtebaulichen Auswirkungen erwarten lässt. Die Erweiterung im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 33 ist gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO als städtebaulich verträglich einzustufen.

Am 22. Dezember 2023 hat die Landesregierung den ersten Entwurf zur **Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans** Sachsen-Anhalt beschlossen und zur Beteiligung der öffentlichen Stellen und Öffentlichkeit gemäß § 9 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 7 Abs. 5 Landesentwicklungsgesetz (LEntwG) freigegeben. Im Zeitraum vom 29. Januar 2024 bis einschließlich 12. April 2024 wurde sowohl Bürgerinnen und Bürger als auch berührten öffentlichen Stellen Gelegenheit einer Stellungnahme gegeben.

Im ersten Entwurf zur Neuaufstellung des LEP wird die Aufgabe der Grundzentren wie folgt formuliert:

Ziel Z 2.5.3-1: *„Grundzentren sind als überörtlich bedeutsame Standorte von Einrichtungen der Daseinsvorsorge zu stärken und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Die Grundversorgung ist sicherzustellen.“*

Begründung zu Z 2.5.3-1: *„Zur Gewährleistung der wohnortnahen und täglichen Versorgung kommt den Grundzentren eine wichtige Bedeutung zu, um den flächendeckenden Zugang zu Einrichtungen der grundzentralen Versorgung in zumutbarer Entfernung zu sichern.“*

Die geplante Ansiedelung eines großflächigen Lebensmittelmarktes in Zörbig steht somit im Einklang mit den Zielen des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt 2010 und mit dem ersten Entwurf zur Neuaufstellung des LEP.

3.2 Regionaler Entwicklungsplan

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert.

Neben allgemeinen Grundsätzen benennt der REP auch konkrete Ziele der Raumordnung für die regionale Entwicklung in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg.

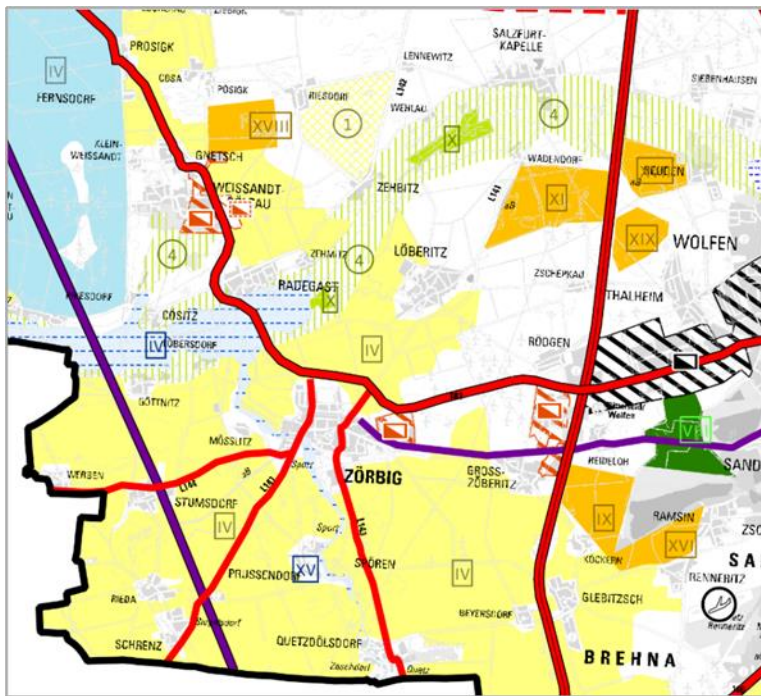


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

In der kartographischen Darstellung des Regionalen Entwicklungsplans liegt das Stadtgebiet Zörbig in einem großräumigen Vorranggebiet für Landwirtschaft. Darüber hinaus ist Zörbig im Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010, Z 37) als Grundzentrum ausgewiesen. Dies wird im REP konkretisiert und inhaltlich untersetzt.

Laut Kapitel 3.1.3.1 des Sachlichen Teilplans „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ nimmt die Stadt Dessau-Roßlau im System Zentraler Orte die Funktion eines Oberzentrums ein; Mittelzentrum ist Bitterfeld/Wolfen; Zörbig ist Grundzentrum. Ein Grundzentrum wird dabei wie folgt definiert:

„Ziel 3 Grundzentrum ist jeweils der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten Entwicklung.“

Folgende Erfordernisse der Raumordnung werden im Kapitel 3.1.3.2 „Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge“ des Sachlichen Teilplans für das Plangebiet bestimmt:

„Ziel 4 Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie zur Verbesserung der Auslastung der vorhandenen Infrastruktur sind für Wohnneubaumaßnahmen die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten zu nutzen. Das Erfordernis von Neuausweisungen ist in qualitativer und quantitativer Hinsicht unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und Anrechnung vorhandener Flächenreserven und Innenbereichspotenziale zu begründen. Es sind flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen zu nutzen.“

Die beabsichtigte Wiedernutzung einer Gewerbebrache an einem integrierten Standort entspricht den Vorgaben zu einer flächensparenden Siedlungsentwicklung.

3.3 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot).

Für die Stadt Zörbig liegt ein seit 2023 rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor (in der

Fassung der 3. Änderung). Darin wird die Fläche des Plangebiets als sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen.

Somit kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Planung entspricht daher der im Zuge der 3. Änderung des Flächennutzungsplans vorbereiteten und in diesem Rahmen der bereits mit der oberen Landesplanungsbehörde landesplanerisch abgestimmten baulichen Nutzung des Plangebiets. Somit wurde der Nachweis für die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung schon auf der Ebene des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Zörbig erbracht.

3.4 Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Zörbig hat am 30. April 2025 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 33 „Lebensmittelmarkt Radegaster Straße“ gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt durch die Veröffentlichung des Vorentwurfs im Internet auf der Homepage der Stadt Zörbig. Zusätzlich erfolgt eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfs in der Stadtverwaltung Zörbig, Lange Straße 34, FB-Bau und Gebäudemanagement.

4 Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Eigentumsverhältnisse

Die innerhalb des Plangebietes gelegenen Flächen befinden sich im Privateigentum.

4.2 Lage im Raum, Größe, Relief

Das Grundzentrum Zörbig befindet sich im südwestlichen Teil des Landkreises Anhalt-Bitterfeld im Bundesland Sachsen-Anhalt, etwa 15 km südöstlich der Stadt Köthen (Anhalt), ca. 15 km westlich der Stadt Bitterfeld-Wolfen und rund 25 km nordöstlich der Stadt Halle (Saale).

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 33 „Lebensmittelmarkt Radegaster Straße“ liegt westlich der Stadtmitte von Zörbig unmittelbar an der Radegaster Straße. Die Entfernung zum Ortszentrum (Markt) beträgt ca. 750 m.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Gesamtgröße von 14.802 m².

Das Gelände ist fast eben. Es bewegt sich auf einer Höhe von ca. 88 m ü. NHN.

4.3 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist derzeit mit Gewerbehallen bebaut. Es war zuvor ein Standort für ein Transport- und Agro-Service-Unternehmen. Südlich von der Fläche befindet sich das Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Zörbig.

Nördlich grenzt die stillgelegte Bahnstrecke Bitterfeld – Stumsdorf an. Nördlich der Bahnanlage befindet sich eine Wohnsiedlung, die durch eine Einfamilienhausbebauung geprägt ist.

Auf der Westseite der Radegaster Straße sind angrenzend an das Plangebiet ehemals gewerblich genutzte Grundstücke mit den zugehörigen Wohnhäusern der Fabrikbesitzer vorhanden (u. a. Orgelbau-Anstalt W. Rühlmann). Ihre Umnutzung und ein teilweiser Rückbau ist in den letzten Jahren erfolgt.

Im Westen wird das Plangebiet von einer brachliegenden Fläche begrenzt.

4.4 Technische Infrastruktur

4.4.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Trinkwasserzweckverband Zörbig.

In der Radegaster Straße verlaufen Trinkwasserleitungen. Genaue Informationen zur trinkwasserseitigen Erschließung des Plangebietes liegen derzeit noch nicht vor.

4.4.2 Abwasserentsorgung

Die Stadt Zörbig ist Mitglied des AZV Raguhn-Zörbig. Die Schmutzwasserableitung erfolgt zur Kläranlage Zörbig.

In der Radegaster Straße verlaufen Abwasserleitungen. Genaue Informationen zur Abwasserableitung liegen derzeit noch nicht vor.

4.4.3 Elektroenergieversorgung

In der Radegaster Straße verlaufen Stromkabel in Trägerschaft der Mitteldeutsche Netz Strom GmbH. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung werden die Informationen Elektroenergieversorgung erwartet.

4.4.4 Gasversorgung

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung werden die Informationen zur Gasversorgung erwartet.

4.4.5 Fernmeldeversorgung

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung werden die Informationen zur Fernmeldeversorgung erwartet.

4.5 Verkehrliche Anbindung und Verkehrserschließung

Fußwege/Radwege

Das Plangebiet befindet sich am Rand der Innenstadt von Zörbig. Es ist über die Radegaster Straße zu erreichen, welche einseitig von einem Gehweg begleitet wird. Der Radverkehr wird auf der Fahrbahn geführt.

Zusätzlich gibt es einen asphaltierten Weg, welcher von der Radegaster Straße abgeht und direkt zum Plangebiet führt. Dieser ist jedoch nicht öffentlich und nicht vollständig ausgebaut.

Ruhender Verkehr

Stellplätze sind im Plangebiet bisher nicht vorhanden.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden und wird durch das MDV (Mitteldeutscher Verkehrsverbund) bedient.

Es verkehren die folgenden Buslinien:

350: Zörbig – Brachstedt – Oppin – Halle (Saale)

440: Bitterfeld – Sandersdorf – Zörbig – Stumsdorf

Die Haltestelle „Zörbig Lindenstraße“ befindet sich in einer Entfernung von 300 m vom Plangebiet. Die Busse verkehren von Montag bis Samstag im Stundentakt.

4.6 Boden, hydrologische Verhältnisse, Baugrund

Angaben zu den Bodenverhältnissen und zum Baugrund liegen derzeit noch nicht vor. Es kann jedoch aufgrund der vorhandenen Nutzungen davon ausgegangen werden, dass die obersten Bodenschichten der bislang nicht bebauten Flächen durch Abtrag, Umlagerung und Auffüllungen überformt sind.

Die grundwasserführende stratigrafische Einheit bilden die pleistozänen Lockersedimente der Elster-Kaltzeit. Der mittlere Grundwasserflurabstand beträgt ca. 5 – 10 m.

5 Planungskonzept

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemals gewerblich genutzte Fläche an der Radegaster Straße 18 in Zörbig, deren Nutzung aufgegeben wurde. Die Fläche bietet aufgrund ihrer günstigen Lage zum Ortskern und der in der Radegaster Straße bereits vorhandenen Erschließung gute Voraussetzungen für eine Nachnutzung im Einzelhandel.

Die Wiedernutzung eines Altstandortes entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Flächen wird vermieden.

Ziel der Planung ist die Verlagerung des in der Radegaster Straße 68 bestehenden Lebensmittelmarktes auf die Fläche des Plangebietes, um die Verkaufsfläche und die Ausstattung des Marktes den aktuellen Anforderungen anzupassen und das Einzelhandelsangebot der Stadt langfristig zu stärken. Die Verkaufsfläche soll dabei von aktuell 1.437 m² auf ca. 2.000 m² erweitert werden (inklusive Getränkemarkt und Bäckerei in der Vorkassenzone).

Das Grundzentrum Zörbig soll über den Neubau eines modernen und großflächigen Lebensmittelmarktes gestärkt werden. Die vorliegende Auswirkungsanalyse [1] hat ergeben, dass umliegende Standorte inner- und außerhalb der Stadt Zörbig ebenso modern aufgestellt sind, konkurrenzfähig und als nicht gefährdet einzustufen sind.

Die Planung trägt zur Sicherung und Verbesserung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung bei. Die städtebauliche Integration erfolgt unter besonderer Berücksichtigung der Schutzbedürfnisse der angrenzenden Wohnbevölkerung.

5.2 Verkehrskonzept

5.2.1 ÖPNV

Der öffentliche Personennahverkehr bleibt unverändert bestehen. Durch die Umsetzung der Planung ergeben sich keine Auswirkungen auf das bestehende ÖPNV-Angebot.

5.2.2 Individualverkehr

Das Plangebiet ist durch die Lage an der Radegaster Straße (L 141) sehr gut mit dem Pkw zu erreichen.

Ausführungen zur inneren Verkehrserschließung finden sich unter Pkt. 6.3.

6 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplans, die zu den betreffenden Planinhalten getroffen worden sind, im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplans in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung.

Die Regelungen des Bebauungsplans gewähren dem potenziellen Investor einen gewissen Spielraum bei der Einordnung des geplanten Baukörpers auf dem Baugrundstück. Andererseits wird durch die Festsetzungen die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens sichergestellt.

6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel

Die für den Neubau eines Lebensmittelmarktes vorgesehene Fläche wird als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Grundversorgung festgesetzt.

Da beabsichtigt ist, innerhalb des Plangebiets einen Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 2.000 m² (inklusive Getränkemarkt und einem Bäcker in der Vorkassenzonen) zuzulassen, war gutachtlich zu prüfen, ob schädliche Auswirkungen auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten sind.

Im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung wurde geprüft, ob der geplante Neubau mit den Anforderungen an eine verträgliche Stadt- und Einzelhandelsentwicklung vereinbar ist [1]. Die Analyse zeigt, dass durch die zusätzlichen Lebensmittelumsätze keine relevanten negativen Auswirkungen auf die bestehenden Nahversorgungsstrukturen im Grundzentrum Zörbig und den umliegenden Gemeinden zu erwarten sind. Die prognostizierten Umsatzverlagerungen bewegen sich auf einem moderaten Niveau. Die Umsetzung der Planung trägt zur Sicherung und Weiterentwicklung einer wohnortnahen Versorgung bei und stärkt die fußläufige Erreichbarkeit des täglichen Bedarfsangebots.

Es werden die folgenden Festsetzungen getroffen:

TF 1.1 *Festgesetzt wird ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Grundversorgung“.*

TF 1.1.1 *Zulässig sind Lebensmittelmärkte und Läden in der Vorkassenzonen, wobei je m² Grundfläche des SO-Gebietes maximal 0,136 m² Verkaufsfläche (Verkaufsflächenzahl, ausgehend von einer Flächengröße des SO-Gebietes von 14.802 m²) zulässig sind.*

Die Läden in der Vorkassenzonen dürfen eine Verkaufsflächenzahl von 0,014 nicht überschreiten.

Der geplante Lebensmittelmarkt ist nahversorgungsrelevant für das Grundzentrum Zörbig und hat eine wohnortnahe Versorgungsfunktion für die angrenzenden Ortsteile.

Mit den genannten Festsetzungen wird der Neubau des Lebensmittelmarktes planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzungen gewährleisten auch, dass zentrale Versorgungsbereiche in ihren Strukturen und in ihrer Funktionsfähigkeit nicht gefährdet werden. Ebenso wird sichergestellt, dass mit der geplanten Verkaufsfläche keine städtebaulichen relevanten Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO verbunden sind.

Der Lebensmittelmarkt soll durch einen kleineren Laden ergänzt werden (voraussichtlich Bäcker), der sich typischerweise in der Vorkassenzone von Lebensmittelmärkten befindet. Dabei wird die Nutzung nicht festgeschrieben, um einen Spielraum für potenzielle Ansiedlungen einzuräumen. Im Vorkassenbereich sind entsprechend der Zweckbestimmung des Sondergebietes nur Läden der Grundversorgung (insbesondere Fleischer/ Bäcker bzw. Café, Blumen, Zeitschriften) zulässig. Da es sich nur um eine kleine Verkaufsfläche von maximal 200 m² handelt, die bereits in der gutachterlich untersuchten Gesamtverkaufsfläche von 2.000 m² enthalten ist, sind negative Auswirkungen ausgeschlossen. Nach bisherigem Kenntnisstand wird sich ein Backshop mit Café ansiedeln. Für weitere Läden steht die Nutzung noch nicht fest.

Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung wird die maximal zulässige Verkaufsfläche als Verkaufsflächenzahl festgesetzt.

Das Bundesverwaltungsgericht hat am 3. April 2008 entschieden [3], dass es für Verkaufsflächengrenzen, welche sich auf das Baugebiet beziehen, keine Ermächtigungsgrundlage gibt. Das Gericht hat die Meinung vertreten, die BauNVO sehe grundsätzlich nur anlagenbezogene Festsetzungsmöglichkeiten vor. Gebietsbezogene Festsetzungsmöglichkeiten seien grundsätzlich nicht möglich. Hintergrund der Auffassung des Gerichts ist das sachliche Argument, dass es nicht zu einem „Windhundrennen“ verschiedener Eigentümer kommen soll, bei dem die Ausnutzung des Planungsrechts von der Geschwindigkeit und Reihenfolge der Einreichung der Bauanträge abhängt. In einer weiteren Entscheidung vom 11. November 2009 [4] hat das Gericht deutlich gemacht, dass diese Rechtsprechung selbst dann Anwendung finden soll, wenn die Flächen des Plangebiets im Eigentum einer einzelnen Person stehen, also nicht einmal konkurrierenden Personen gehören.

Auch eine Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben in einem sonstigen Sondergebiet ist gemäß der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 17. Oktober 2019 unwirksam [6].

Zur Ermittlung der Verkaufsflächenzahl ist die beabsichtigte zulässige Verkaufsfläche zur jeweiligen Grundstücksfläche ins Verhältnis zu setzen (= zulässige Verkaufsfläche/Fläche des jeweiligen Baugrundstücks).

Sie errechnet sich vorliegend wie folgt:

Fläche des Sondergebietes: 14.802 m²

voraussichtliche Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes
(inkl. Windfang und Laden in der Vorkassenzone): max. 2.000 m²

Verkaufsflächenzahl:

2.000 m² Gesamt-VKFl.: 14.802 m² Grundstücksfläche = 0,136

zul. Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes
gem. Verkaufsflächenzahl: max. 2.013 m²

Die ergänzenden Läden sollen eine bereits gutachterlich untersuchte Größe von 200 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten. Deshalb wird auch für sie eine maximale Verkaufsflächenzahl von 0,014 festgesetzt (200 m²: 14.802 = 0,0135).

Soweit in den Festsetzungen von der *Verkaufsfläche* die Rede ist, ist der Begriff im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu verstehen: Zur Verkaufsfläche zählen alle Flächen eines Betriebs, auf denen Waren zum Verkauf angeboten werden und die vom Kunden betreten werden können. Die Verkaufsflächen können dabei in einem Gebäude liegen oder auch außerhalb. Weiterhin sind die Flächen folgender Bereiche eines Einzelhandels-

betriebs ebenfalls zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen:

- die Flächen der Verkaufstheken für Käse, Fleisch, Wurst etc., auch wenn diese nicht vom Kunden selbst betreten werden,
- die sog. „*Kassenzone*“ bestehend aus den Flächen von Kassen und Durchgängen,
- die sog. „*Pack- und Entsorgungszone*“, d. h. die Bereiche zum Einpacken der Ware und der Entsorgung des Verpackungsmaterials als auch
- die Flächen des Windfangs.

Ebenso zählen die Verkaufsflächen sogenannter unselbstständiger Verkaufsstätten, die das Warenangebot des Einzelhandelsbetriebs ergänzen und mit diesem eine „*betriebliche Einheit*“ bilden, zur Verkaufsfläche eines Betriebs (s. o.).

Lagerflächen, die dem Kunden zugänglich sind und wo der Kunde Waren selbst auswählen sowie sich selbst bedienen kann, gelten ebenfalls als Verkaufsfläche. Nicht zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen sind hingegen reine Lagerflächen, die nur dem Personal zugänglich sind und die zum Auffüllen des eigentlichen Verkaufsraums dienen.

Die Abstellflächen für Einkaufswagen sind der Verkaufsfläche hinzuzurechnen, wenn sie sich im Gebäude befinden. Liegt die Abstellfläche für Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes oder grenzt lediglich an das Gebäude an, so ist diese nicht der Verkaufsfläche zuzurechnen.

Analog gilt das für Pfandräume: Sofern sich die Automaten zur Entgegennahme von Leergut in der sog. Pack- und Entsorgungszone befinden, sind sie der Verkaufsfläche zuzurechnen. Befinden sich die Pfandräume außerhalb des Gebäudes oder grenzen lediglich an das Gebäude an, so ist ihre Fläche nicht der Verkaufsfläche zuzurechnen.

Ebenfalls differenziert zu bewerten sind Flächen, die nur temporär für den Verkauf genutzt werden. Handelt es sich um Flächen, die dem Betrieb vorgelagert sind, so ist dies zumeist eine sonderrechtliche Straßennutzung. Anders zu betrachten ist der Sachverhalt aber, wenn der temporär genutzte Bereich eine im Gebäude gelegene Verkehrsfläche darstellt – wie dies bei Einkaufszentren oder Geschäftspassagen üblich ist. Wird die ergänzend genutzte Verkehrsfläche regelmäßig oder gar dauerhaft als erweiterte Verkaufsfläche des Betriebs genutzt, so ist diese ebenfalls zur Verkaufsfläche zu addieren [5].

Zur Begründung der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.1 ist Folgendes auszuführen:

Der Einzelhandelsstandort dient der wohnungsnahen Grundversorgung. Da derzeit im OT Zörbig und in der gesamten Stadt Zörbig kein zeitgemäß aufgestellter Vollversorger mit breitem Angebot ansässig ist, wird sich die Qualität der Grundversorgung durch ein breiteres Sortiment verbessern.

Die Größe des geplanten Lebensmittelmarktes trägt aktuellen Entwicklungen im Lebensmittel-einzelhandel Rechnung. Der Neubau ermöglicht eine großzügigere Gestaltung des Verkaufsraums und eine optimale Warenpräsentation. Breite Gänge und niedrige Regale tragen zur Kundenfreundlichkeit des Marktes bei und tragen gleichzeitig der demografischen Entwicklung Rechnung (steigendes Durchschnittsalter der Bevölkerung).

Die vorstehenden Festsetzungen stellen sicher, dass mit dem Neubau keine negativen Auswirkungen auf die Funktion und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind (vgl. hierzu Punkte 3.1 und 10).

Mit der textlichen Festsetzung 1.1.1 wird auch ein integrierter Laden als typische Ergänzung von Lebensmittelmärkten ermöglicht. Dabei wird die Nutzung nicht festgeschrieben, um einen Spielraum für potentielle Ansiedelungen einzuräumen. Mit der Beschränkung der Verkaufsfläche werden schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche verhindert. Nach

jetzigem Stand der Planung ist ein Backshop mit Café vorgesehen.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Dies erfolgt per Einschrieb in die Nutzungsschablone.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung besteht das Grundkonzept für die insgesamt zu beplante Fläche darin, die ehemalige Gewerbefläche effektiv zu nutzen.

Durch die Wiedernutzung des Gewerbestandortes wird zudem zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beigetragen und die Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich vermieden.

Grundflächenzahl:

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist in § 19 Abs. 1 BauNVO wie folgt definiert:

„Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche [...] zulässig sind.“

Der obere Orientierungswert für die Grundflächenzahl in sonstigen Sondergebieten liegt laut § 17 BauNVO bei 0,8.

Es liegt im Ermessen der Stadt, die GRZ mit 0,8 festzusetzen und damit eine dichte Bebauung der Grundstücke und demzufolge auch einen hohen Versiegelungsgrad zu ermöglichen. Damit wird einerseits dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen, andererseits werden die Möglichkeiten zur Durchgrünung des Gebietes gemindert.

Die Stadt Zörbig hat sich im Rahmen der gemeindlichen Abwägung für die Festsetzung einer GRZ von 0,8 entschieden. Damit wird der konkreten Situation am Standort Rechnung getragen, der bereits großflächig durch Bebauung und Versiegelung gekennzeichnet ist.

Die planerische Absicht der Stadt ist es, die bereits versiegelten Flächen wieder einer Nutzung zuzuführen.

Im gesamtstädtischen Kontext bedeutet dies eine Konzentration der Bebauung an einem dafür geeigneten integrierten Standort sowie eine wirtschaftliche Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur und damit auch eine ökologische Stadtentwicklung.

Höhe baulicher Anlagen:

Die Festsetzung einer maximalen baulichen Höhe im Sondergebiet sichert eine Höhenbegrenzung für die im Plangebiet zulässige Bebauung.

Die Festsetzung der Höhe erfolgt durch die Eintragung in die Nutzungsschablone auf der Planzeichnung. Die absolute Höhe bezieht sich auf die Normalhöhennull.

TF 2.1 Die in der Nutzungsschablone angegebene maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO durch die Angaben in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Die festgesetzte Höhe ermöglicht ca. 10 m hohe Gebäude.

Darüber hinaus wird festgesetzt:

TF 2.2 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf das in der Nutzungsschablone festgesetzte Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen durch Dachaufbauten (technische Dachaufbauten, Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen ...) um maximal 3 m überschritten werden. Für Pylone und Masten gilt eine Höhenbeschränkung auf maximal 103,0 m ü. NHN.

Technische Anlagen überschreiten in der Regel funktionsbedingt die Gebäudeoberkante. Da sie weniger raumwirksam sind, soll den Bauherren mit dieser Festsetzung ein größerer Spielraum eröffnet werden. Eine flexiblere Planung der Gewerbebauten auf Grundlage technischer und technologischer Anforderungen soll ermöglicht werden.

Mit der Höhenbeschränkung für Pylone und Masten wird zum einen dem Bedürfnis des Einzelhändlers nach Sichtbarkeit im Stadtraum Rechnung getragen und zum anderen sichergestellt, dass sich die Werbeanlagen in das Orts- und Straßenbild einordnen. Die festgesetzte Höhe ermöglicht ca. 15 m hohe Pylone und Masten.

6.1.3 Bauweise

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet. Das ist damit zu begründen, dass die aktuelle Bebauung des Plangebietes bereits Gebäude mit mehr als 50 m Länge aufweist und auch im Umfeld Gebäude mit einer ähnlichen Kubatur anzutreffen sind. Es besteht somit aus städtebaulichen Gründen kein Anlass die Gebäudelängen zu begrenzen. Durch die festgesetzten Baugrenzen ist sichergestellt, dass die Abmessung des Gebäudes des Lebensmittelmarktes eine ortsbildverträgliche Dimension nicht überschreitet.

Negative Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung des Gebietes sind nicht zu befürchten, da die Bauweise mittelbar durch die Baugrenzen festgesetzt wurde. Darüber hinaus gelten die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt.

6.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen. Die Baugrenze regelt die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken. Erfolgt keine Festsetzung, ist der gesamte Teil des im Bauland liegenden Grundstückes überbaubar. Da das jedoch aus o. g. Gründen nicht gewollt ist, wurde die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 1 BauNVO mittels Baugrenze bestimmt. Die festgesetzte Baugrenze darf i. d. R. von Gebäuden nicht überschritten werden.

Mit der in der Planzeichnung geschlossenen Baugrenze wird die überbaubare Grundstücksfläche zweifelsfrei definiert.

Um dem künftigen Bauherrn einen ausreichenden Spielraum hinsichtlich der Bebauung der Grundstücke zu gewährleisten, wurde die nicht überbaubare Grundstücksfläche auf den östlichen Teil des Plangebietes, in dem die Kundenstellplätze vorgesehen sind, begrenzt. In die Baugrenze einbezogen wurde zunächst die Fläche, auf der der Lebensmittelmarkt errichtet werden soll. Dabei wird die Baugrenze so festgesetzt, dass noch eine gewisse Erweiterungsmöglichkeit besteht. Im Nordwesten wird die Baugrenze mit einem Abstand von 3 m von der Geltungsbereichsgrenze geführt, was dem nach Bauordnungsrecht erforderlichen Mindestabstand entspricht. Im Westen und Süden wird sie mit einem Abstand von jeweils 4 m festgesetzt.

Es wird die folgende Festsetzung getroffen:

TF 3.1 Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zur Begründung ist auszuführen, dass zu vermuten ist, dass im Osten des Plangebietes im Bereich der geplanten Grundstückszufahrt an der Radegaster Straße außerhalb der Baugrenze ein Pylon und oder Fahnen als Werbung für den geplanten Lebensmittelmarkt aufgestellt werden sollen.

Da es sich in diesem Fall um eine Nebenanlage handelt und nicht um eine eigenständige Hauptnutzung und Nebenanlagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht ausgeschlossen werden, wäre die Festsetzung verzichtbar. Sie dient somit lediglich der Klarstellung

des planerischen Willens der Stadt.

Innerhalb des Plangebietes sind weitere baulichen Anlagen wie Einkaufswagenboxen und Kundenstellplätze unterzubringen. Daher erfolgt zur Zulässigkeit der genannten Anlagen außerhalb des festgesetzten Baufeldes folgende textliche Festsetzung:

TF 3.2 Offene Stellplätze und bauliche Anlagen, die für den Betrieb des Lebensmittelmarktes erforderlich sind, wie z. B. Einkaufswagenboxen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.2 Grünordnerische Festsetzungen

Das grünordnerische Konzept umfasst im Wesentlichen Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Gliederung des Plangebietes. Die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Eingriffe in Boden und Pflanzen sollen über eine extern umzusetzende Kompensationsmaßnahme ausgeglichen werden.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. Die darin ausgewiesenen Vermeidungs- bzw. CEF-Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Die Gliederung der Festsetzungen orientiert sich an den Vorgaben des BauGB.

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

Es wird folgende Festsetzung getroffen, die vorrangig dem Klimaschutz dient:

TF 4.1 Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu befestigen.

Diese Festsetzung wird vor dem Hintergrund des hohen Versiegelungsgrades getroffen. Es soll damit auf Teilflächen eine Versickerung anfallenden Oberflächenwassers gewährleistet werden. Somit wird die Menge des zu sammelnden und abzuleitenden Wassers gemindert.

TF 4.2 Auf den Stellplätzen und in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen sind 20 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 – 18 cm.

Um ein Aufheizen der Stellplätze zu mindern und die Aufenthaltsqualität im Bereich der Stellplätze zu erhöhen, sind Laubbäume anzupflanzen. Es wird dabei auf standortgerechte Laubbäume abgestellt, die an ein Stadtklima angepasst sind.

Im Hinblick auf die Einordnung der Baumstandorte auf dem Parkplatz wird mit der Festsetzung die direkte Zuordnung bestimmt, damit die Bäume nicht im Randbereich des Grundstückes stehen, sondern zwischen den Stellplätzen gepflanzt werden und diese verschatten.

Des Weiteren tragen die Bäume zur Gliederung der Stellplatzfläche bei.

TF 4.3 Die Flächen außerhalb der zulässigen Grundfläche sind als Blühwiesen zu entwickeln. Es ist eine kräuterreiche, gebietsheimische Saatgutmischung anzusäen. Die Pflege hat extensiv nach Vorgaben des Saatgutproduzenten zu erfolgen.

Mit dieser Maßnahme sollen ökologisch höherwertige Flächen entwickelt werden, die im Vergleich zu Scherrasenflächen durch jahreszeitlich differenzierte Blühaspekte das Ortsbild

aufwerten sowie insbesondere einen Lebens- und Nahrungsraum für Insekten darstellen.

Belange des Artenschutzes

Es ist geprüft worden, ob Belange des Artenschutzes einer späteren Umsetzung des Bebauungsplans entgegenstehen. Der Artenschutzfachbeitrag ist der Anlage 1 zu entnehmen. Im Ergebnis der Betrachtungen sind Betroffenheiten von Fledermäusen und Brutvögeln nicht auszuschließen, so dass Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen werden. Diese werden wie folgt als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen:

- 4.4 *Zum Schutz der Fledermäuse sind alle zu fällenden Bäume ab einem Stammdurchmesser von 0,4 m auf Quartiersstrukturen sowie deren Quartiersnutzung durch Fledermäuse zu kontrollieren. Eine Nachkontrolle ist unmittelbar nach der Fällung durchzuführen. Die Kontrollen, die ausschließlich durch einen Fachgutachter vorzunehmen sind, sind zu dokumentieren und die Protokolle der zuständigen Naturschutzbehörde zu übergeben.*

Werden überwinternde Fledermäuse festgestellt, sind diese zu bergen und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde in ein geeignetes Winterquartier zu bringen.

- 4.5 *Zum Schutz der Fledermäuse und Brutvögel sind alle Gebäude vor einem Abriss auf eine Quartiersnutzung durch Fledermäuse sowie auf Nistplätze von Brutvögeln zu kontrollieren. Die Kontrollen, die ausschließlich durch einen Fachgutachter vorzunehmen sind, sind zu dokumentieren und die Protokolle der zuständigen Naturschutzbehörde zu übergeben.*

Bei Nachweisen sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und ggf. zum Ausgleich durch den Fachgutachter mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

- 4.6 *Zum Schutz der Brutvögel sind notwendige Gehölzentnahmen nur innerhalb der gesetzlich vorgegebenen Frist im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.*

Bei Berücksichtigung dieser Maßnahmen bei der Umsetzung des Bebauungsplans wird ein Eintreten von Verboten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden.

6.3 Verkehrserschließung

6.3.1 Öffentlicher Personenverkehr

Die Verkehrserschließung durch öffentlichen Personennahverkehr ist durch die bestehenden Buslinien gesichert.

Weiterer Festsetzungen im Bebauungsplan bedarf es nicht.

6.3.2 Individualverkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes wurde unter Pkt. 4.4 erörtert.

Die innere Erschließung erfolgt über private Verkehrsflächen, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Die Haupteerschließung mit Lkw- und Pkw-Verkehr ist von der Radegaster Straße aus geplant. Da in diesem Zusammenhang eine neue Zufahrt erforderlich wird, wurde an der Radegaster Straße ein Ein- und Ausfahrtsbereich zeichnerisch festgesetzt.

6.3.3 Fußgänger und Radverkehr

Die Fußgänger erreichen den Lebensmittelmarkt über die bestehenden Gehwege. Separate Radwege werden auch nach Umsetzung der Planung nicht benötigt (vgl. hierzu Pkt. 4.5).

Jedoch sind im Bereich des künftigen Marktzugangs Fahrradstellplätze vorzusehen.

6.3.4 Ruhender Verkehr

Der Ruhende Verkehr ist auf dem Grundstück unterzubringen. Geplant sind insgesamt 221 Stellplätze inklusive Behinderten-, Familien- und E-Mobility-Stellplätzen.

6.4 Immissionsschutz

6.4.1 Lärm

Allgemein

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Diese grundsätzliche Forderung wird im Planverfahren regelmäßig konkretisiert durch die Beachtung der DIN 18 005 Teil I "Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren" mit ihrem Beiblatt "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung" sowie der "Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)".

Die Orientierungswerte sind Anhaltswerte für die Planung und unterliegen der Abwägung durch die Kommune, d. h. beim Überwiegen anderer Belange kann von den Orientierungswerten erforderlichenfalls nach unten oder oben abgewichen werden. Das kann durch vorhandene Bebauung und bestehende Verkehrswege begründet werden. Bei einer Überschreitung dieser Werte können Immissionskonflikte jedoch mittels Schallschutzmaßnahmen und/oder Abstandsregelungen vermindert werden.

Um bei einem Abweichen von den Orientierungswerten der DIN 18005 nachteilige Einflüsse auf die zu schützende Bebauung zu vermeiden bzw. zu reduzieren, wurde für die Berechnungen auf die Immissionsrichtwerte der TA Lärm als anerkannte Regel der Technik zurückgegriffen. Für die Schallimmissionsberechnungen gelten die gegenüber den vereinfachten Annahmen der DIN 18005 exakteren Regelungen und Berechnungsalgorithmen der TA Lärm.

Vorhabenbeschreibung

Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem betrachteten Areal um eine bereits bebaut und genutzt gewesene Fläche handelt und nicht um eine Neuplanung auf der „grünen Wiese“. Die vor Ort anzutreffende Bebauungs-/Nutzungssituation ist gekennzeichnet durch das Vorhandensein verschiedener Nutzungen (vgl. hierzu Pkt. 4.3).

Geplant ist der Neubau eines Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von max. 2.000 m² und ein integrierter Laden (voraussichtlich Bäcker/Café). Folgende Öffnungszeiten fanden im Gutachten Berücksichtigung:

Lebensmittelmarkt: werktags 06:00 bis 21:00 Uhr; sonntags geschlossen

Schallimmissionsprognose

Aufgabenstellung

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung [2], die begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplans erarbeitet wurde, war der Nachweis zu erbringen, dass durch die

Schallemissionen des geplanten Vorhabens die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden. Falls notwendig, wären schallmindernde Maßnahmen vorzuschlagen, durch die die gesetzlichen Beurteilungswerte eingehalten werden.

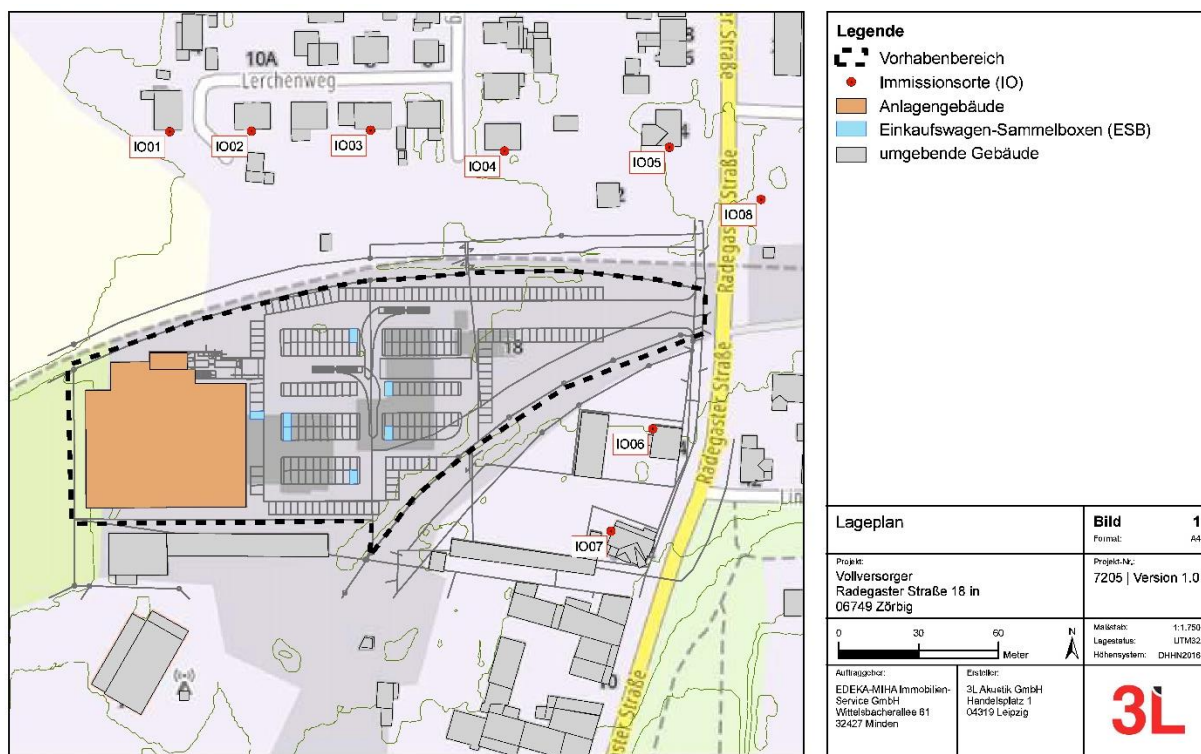
Es wurden die folgenden schalltechnisch relevanten Emissionsquellen betrachtet:

- Warenanlieferung (Lkw, Handhubwagen, Stapler)
- Kundenstellplätze (Pkw-Bewegungen)
- Einkaufswagen-Sammelbox
- Kühl- und Lufttechnik

Die Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten wurden mit dem Programmsystem LIMA (Version 2021) berechnet. Die Details der Berechnungsgrundlagen sind der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen [2].

Die Lage der relevanten Schallquellen und der maßgeblichen Immissionsorte ist der folgenden Abbildung zu entnehmen:

Abb. 2: Übersichtskarte zur Lage der Immissionspunkte und der Schallquellen



Quelle: Schallimmissionsprognose [2]

Immissionsbereiche und Immissionsrichtwerte

Mit Ausnahme des IO 08¹ befinden sich die Immissionsorte nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans, so dass diese auf Grund der tatsächlichen Nutzung und Umgebung einzustufen sind. In Abstimmung mit der Stadt Zöbzig hat der Gutachter den Immissionsorten IO 01 bis IO 05 den Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets und den Immissionsorten IO 06 und IO 07 den Schutzanspruch eines Mischgebiets gemäß der TA Lärm zugeordnet.

Somit sind die in Tabelle 1 dargestellten Immissionsrichtwerte der Beurteilungspegel „außen“ gemäß TA Lärm einzuhalten.

¹ Der Immissionsort IO 8 liegt Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 22 Wohngebiet „Wilhelmstraße“.

Tab. 1: Immissionspunkte und Immissionsrichtwerte nach TA Lärm

Immissionspunkte	Immissionsrichtwert der Beurteilungspegel, tagsüber	Immissionsrichtwert der Beurteilungspegel, nachts (lauteste Nachtstunde)
IO 01, Wohnhaus Lerchenweg 13	55 dB(A)	40 dB(A)
IO 02, Wohnhaus Lerchenweg 12	55 dB(A)	40 dB(A)
IO 03, Wohnhaus Lerchenweg 9	55 dB(A)	40 dB(A)
IO 04 Wohnhaus Lerchenweg 5	55 dB(A)	40 dB(A)
IO 05, Wohnhaus Radegaster Straße 24	55 dB(A)	40 dB(A)
IO 06, Wohnhaus Radegaster Straße 14	60 dB(A)	45 dB(A)
IO 07, Wohnhaus Radegaster Straße 12	60 dB(A)	45 dB(A)
IO 08, unbebaut, allgemeines Wohngebiet, Baufeld B-Plan Nr. 22	55 dB(A)	40 dB(A)

Kurzzeitige Geräuschspitzen (Spitzenpegel), z. B. durch Lkw-Druckluftbremse oder Zuschlagen der Kofferraumtür, dürfen die Immissionsrichtwerte der Beurteilungspegel tagsüber um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Gemäß TA Lärm soll bei einer Unterschreitung der Immissionsrichtwerte $IRW_{\text{außen}}$ um weniger als 6 dB an den dafür maßgeblichen Immissionsorten eine Betrachtung der sog. „Vorlast“ (vorhandene fremde Gewerbeanlagen) erfolgen. Im vorliegenden Fall ist nach Einschätzung des Gutachters eine immissionsrelevante Vorbelastung derzeit nicht gegeben. Aufgrund der aktuell dichten Bebauung ist auch nicht abzusehen, dass im näheren Umfeld eine solche entstehen könnte. Die Immissionsrichtwerte können also beim Betrieb der zu betrachtenden Anlage „ausgeschöpft“ werden.

In der TA Lärm heißt es zum anlagenbezogenen Verkehrsaufkommen auf öffentlichen Straßen:

„Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern vom Betriebsgrundstück sollen durch Maßnahmen organisatorischer Art so weit wie möglich vermindert werden, soweit

- *sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,*
- *keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und*
- *die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.“*

Diese Kriterien gelten kumulativ, d. h. nur wenn alle drei Bedingungen erfüllt sind, sollen durch Maßnahmen organisatorischer Art die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs so weit wie möglich vermindert werden. Die Zu- und Abfahrt zum geplanten Lebensmittelmarkt erfolgt über die Radegaster Straße. Eine Vermischung mit dem öffentlichen Verkehr ist somit gegeben. Eine weitere Betrachtung des anlagenbedingten Verkehrs entfällt daher. Organisatorische Maßnahmen (in praxi das Eingrenzen der Ein- und Ausfahrtzeiten) sind aus lärmschutz-technischer Sicht nicht angezeigt.

Ergebnisse der Schallimmissionsprognose

Die Berechnungsergebnisse weisen aus, dass bei den im Gutachten ausgewiesenen Emissionsansätzen an allen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte im Beurteilungszeitraum tags, und nachts¹ (Emissionen der Haustechnik) unterschritten werden.

Im Beurteilungszeitraum nachts2 (Emissionen der Haustechnik + eine Lkw-Nachanlieferung über die Rampe) werden die Immissionsrichtwerte überschritten. Die Anlieferung im Nachtzeitraum ist daher organisatorisch auszuschließen oder die folgenden Lärminderungsmaßnahmen sind umzusetzen.

- Einhausung der Anlieferzone
- Abschalten des Rückfahrwarnsignals der Lkw beim Rangieren

Die Umfassungsbauteile der Einhausung müssen mindestens eine resultierende Schalldämmung von erf. $R_{W,res} \geq 25$ dB aufweisen. Die Angaben der Schalldämmung gelten für den eingebauten Zustand der Bauteile. Die Berechnungen erfolgten ohne Rolltor, so dass die Umsetzung eines Rolltors nicht zwingend erforderlich ist. Mit Umsetzung der Lärminderungsmaßnahmen ist eine Lkw-Nachanlieferung rechnerisch möglich.

Da die Anlieferung im Nachtzeitraum möglich sein soll, wird die folgende Festsetzung getroffen:

TF 5.1 Die Anlieferzone des Lebensmittelmarktes ist einzuhausen. Die Umfassungsbauteile der Einhausung müssen mindestens eine resultierende Schalldämmung von erf. $R_{W,res} \geq 25$ dB aufweisen. Die Angaben der Schalldämmung gelten für den eingebauten Zustand der Bauteile.

Eine Abweichung von der Festsetzung kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte der Beurteilungs- und Spitzenpegel an den maßgeblichen Immissionsorten IO 1 bis IO 8 eingehalten werden.

6.5 Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise

Altlastenverdacht

Gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Zörbig ist die Fläche des Plangebietes als Altlastenverdachtsfläche mit der Nr. 1880 (Argrochemisches Zentrums, chemische Brigade Zörbig) beim Landkreis Anhalt Bitterfeld registriert.

Veränderungssperre nach § 38 Straßengesetz Land Sachsen-Anhalt

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der planfestgestellten Um- und Ausbaumaßnahme L 141/L 144 Ortsdurchfahrt Zörbig, für welche eine Veränderungssperre nach § 38 Straßengesetz Land Sachsen-Anhalt besteht. Der Um- und Ausbau der L 141 wird im Bereich des geplanten EDEKA-Marktes nach derzeitigem Kenntnisstand der Landesstraßenbaubehörde (LSBB) nicht vor 2028 beginnen.

Eine Ausnahme von der Veränderungssperre kann beim Landesverwaltungsamt Halle beantragt werden. Die LSBB wird diesbezüglich angehört.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Behelfsumfahrung für den Ausbau des Bauabschnittes der Radegaster Straße im Bereich der Feuerwehrstraße zwischen Lange Straße und Lindenstraße (vgl. Planzeichnung). Für diese erforderlichen Flächen ist der Grunderwerb vorgesehen.

Die Behelfsumfahrung berührt das Plangebiet lediglich im Südosten. Die geplante Bebauung und auch die vorgesehenen Pkw-Stellplätze sind nicht berührt.

7 Stadttechnische Erschließung

7.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes ist prinzipiell gesichert. Sie erfolgt aus dem öffentlichen Netz des Trinkwasserzweckverbandes Zörbig. Die Details sind im Rahmen der weiteren Planung abzustimmen.

Aussagen zur zukünftigen Löschwasserversorgung können momentan noch nicht getroffen werden.

7.2 Entwässerung

Da Zörbig über ein zentrales Abwassernetz verfügt, ist zukünftig ein Anschluss des Plangebietes an das **Schmutzwassernetz** vorzusehen.

Für die **Niederschlagswasser**beseitigung ist zu berücksichtigen, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen und anderen befestigten Flächen nach Möglichkeit auf dem Grundstück schadlos zu versickern ist. Die Ableitung des Niederschlagswassers ist durch versickerungsfähige Gestaltung von Außenflächen auf ein Minimum zu begrenzen.

7.3 Energieversorgung

Die Stromversorgung des geplanten Lebensmittelmarktes erfolgt aus dem Netz der Mitteldeutsche Netz Strom GmbH.

Zu den Details der Einbindung des geplanten Lebensmittelmarktes in das Elt-Netz sind Abstimmungen zwischen dem Bauherrn und der Mitteldeutsche Netz Strom GmbH erforderlich.

7.4 Telekommunikation

Für den Anschluss des Plangebietes an das Telekommunikationsnetz ist eine Neuerschließung des Grundstücks erforderlich.

7.5 Abfallentsorgung

Der Landkreis Anhalt-Bitterfeld ist als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verpflichtet, die in seinem Gebiet andienpflichtigen anfallenden Abfälle zur Beseitigung zu entsorgen.

Des Weiteren sind die Erzeuger und Besitzer anfallender Abfälle gemäß dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) verpflichtet, diese den nach Landesrecht zur Entsorgung verpflichteten Personen (öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger) zu überlassen.

8 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,48 ha, die vollständig als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt wird.

9 Planverwirklichung

9.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Nach jetzigem Kenntnisstand sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

9.2 Kostenschätzung/Kostentragung

Der Projektbegünstigte trägt die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans und die in diesem Zusammenhang erforderlichen Gutachten.

9.3 Städtebaulicher Vertrag

Im städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich der Projektbegünstigte zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten.

Der städtebauliche Vertrag wird vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.

10 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Planung wird dazu beigetragen, das bisher von einem Transport- und Agro-Service-Unternehmen genutzte Areal einer neuen Nutzung zuzuführen.

Die städtebauliche Neuordnung trägt zur gestalterischen Aufwertung der zentrumsnah gelegenen Fläche bei. Mit der Planung wird außerdem dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen, da ein Altstandort nachgenutzt wird.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen städtebaulich integrierten Standort. Wie bereits dargestellt, stellt der Gutachter in der Auswirkungenanalyse [1] fest, dass durch die zusätzlichen Lebensmittelumsätze keine relevanten negativen Auswirkungen auf die bestehenden Nahversorgungsstrukturen im Grundzentrum Zörbig und den umliegenden Gemeinden zu erwarten sind.

Das ist wie folgt zu begründen:

Durch die geplante Ansiedelung wird sich die Versorgungssituation im Ortsteil Zörbig und im gesamten Stadtgebiet deutlich verbessern. So entsteht ein bisher nicht vorhandenes Angebot im Lebensmittelvollsortimentsbereich, wodurch Kaufkraftabflüsse an umliegende Städte deutlich eingedämmt werden können.

Die Analyse zeigt, dass sich die prognostizierten Umsatzverlagerungen auf einem moderaten Niveau bewegen. Die Umsetzung der Planung trägt zur Sicherung und Weiterentwicklung einer wohnortnahen Versorgung bei und stärkt die fußläufige Erreichbarkeit des täglichen Bedarfsangebots, da der geplante Markt wesentlich innenstadtnäher liegt als der Bestandsmarkt.

Mit der Planung sind keine erheblichen *Umweltauswirkungen* verbunden. Auf Grund der Festsetzung eines Sondergebietes „Einzelhandel“ sind unzumutbare Emissionen weder im Gebiet noch auf den angrenzenden Flächen zu erwarten.

Das vorliegende Schallgutachten hat ergeben, dass die geplante Ansiedelung für die Bewohner der benachbarten Siedlungsbereiche (Lerchenweg, Radegaster Straße) nicht mit Störungen der Wohnruhe verbunden sein wird.

Es können Belange des Artenschutzes betroffen sein, die jedoch bei Beachtung der festgesetzten Maßnahmen vermieden werden.

Im Hinblick auf die Eingriffsregelung ergab eine überschlägige Bewertung ein erhebliches Defizit, das im Rahmen des Entwurfs durch ein Maßnahmenkonzept kompensiert wird.

Teil II Umweltbericht

nach Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 3 BauGB

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans

Bezüglich des Standortes wird auf den Gliederungspunkt 4 des vorliegenden Begründungstextes Teil I verwiesen.

Es ist beabsichtigt, mit der Aufstellung des Bebauungsplans planungsrechtliche Voraussetzungen zur Entwicklung eines Lebensmittelmarktes zu schaffen. Dieser neue Markt soll den am nördlichen Stadtrand gelegenen Lebensmittelmarkt ersetzen, da dieser am vorhandenen Standort keine Entwicklungsmöglichkeiten hat.

Der Geltungsbereich umfasst einen Gewerbestandort, der im Osten unmittelbar an die Radegaster Straße angrenzt. Im Bestand sind bereits 61 % der Fläche baulich genutzt bzw. versiegelt.

Der Geltungsbereich wird durch folgende Festsetzungen gegliedert:

- **SO:** Es wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel festgesetzt.
- **Maß der baulichen Nutzung:** Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen (mittels Baugrenze), die GRZ (0,8) sowie die Höhe baulicher Anlagen (ca. 10,0 m) geregelt.
- **Grünordnerische Festsetzungen:** Es werden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und zur Entwicklung von Blühwiesen getroffen.
- **Artenschutzmaßnahmen:** Es werden Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Fledermäusen und Brutvögeln festgesetzt.

Die Umsetzung des Bebauungsplans ist mit einer Inanspruchnahme von Grund und Boden verbunden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,48 ha, der bereits als Gewerbestandort vorgeprägt ist.

1.2 Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange

Für das Verfahren des Bebauungsplans ist die *Eingriffsregelung* des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Entsprechende grünordnerische Festsetzungen sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Zur Berücksichtigung der Ziele aus den übergeordneten Fachgesetzen wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.

Direkte, für das Plangebiet relevante Ziele von Fachplänen existieren nicht. Der Landschaftsplan der Stadt Zörbig [3] enthält Ziele für das bebaute Stadtgebiet, die den Erhalt der Grünflächen im Bereich der ehemaligen Wallanlagen sowie eine Durchgrünung entlang der Hauptverkehrsstraßen umfassen. Für das Plangebiet selbst werden keine Ziele formuliert.

Weitere Fachplanungen, die für das Plangebiet relevant sind, sind nicht bekannt. Anderweitige Fachpläne aus den Bereichen Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht sind nicht vorhanden.

Die Ergebnisse von Fachplanungen und Untersuchungen werden in die nachfolgenden Ausführungen eingestellt.

Aus der nachfolgenden Analyse der Umweltauswirkungen ergibt sich die Art und Weise, wie diese dort dargelegten Ziele berücksichtigt werden. Dabei ist festzuhalten, dass die Ziele der Fachgesetze einen bewertungsrelevanten Rahmen inhaltlicher Art darstellen, während die Zielvorgaben der Fachpläne über diesen inhaltlichen Aspekt hinaus auch konkrete räumlich zu berücksichtigende Festsetzungen vorgeben.

Die Ziele der Fachgesetze stellen damit gleichzeitig auch den Bewertungsrahmen für die einzelnen Schutzgüter dar. So können beispielsweise bestimmte schutzgutbezogene Raumeinheiten (z.B. Biotoptyp) auf dieser gesetzlichen Vorgabe bewertet werden. Somit gibt der jeweilige Erfüllungsstand der fachgesetzlichen Vorgaben in der Bewertung den Grad der Auswirkungen wieder, je höher die Intensität der Beeinträchtigungen eines Vorhabens auf ein bestimmtes Schutzgut ist, umso geringer ist die Wahrscheinlichkeit, die jeweiligen gesetzlichen Ziele zu erreichen. Damit steigt gleichzeitig die Erheblichkeit einer Auswirkung.

2 Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

2.1.1 Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33 "Lebensmittelmarkt Radegaster Straße" liegt westlich der Stadtmitte von Zörbig unmittelbar an der Radegaster Straße. Die Fläche wird im Süden durch die rückwärtig gelegenen Gärten der Bebauung an der Radegaster Straße sowie die Freiwillige Feuerwehr Zörbig, im Westen durch eine Brachfläche und im Norden durch ein stillgelegtes Gleis begrenzt.

Das Landschaftsbild um Zörbig wird durch ausgedehnte Ackerflächen und im Norden durch die Fuhneau geprägt.

Das Plangebiet umfasst einen Gewerbestandort, der durch ein Transport- und Agro-Service-Unternehmen genutzt wurde. Die gewerbliche Nutzung ist aufgegeben worden. Es hat jedoch noch kein Rückbau stattgefunden. Die Freiflächen werden weiterhin gepflegt.

2.1.2 Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu betrachten. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen sind insbesondere als Schutzziel das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion und
- die Erholungsfunktion.

Die gewerbliche Nutzung im Plangebiet ist bereits aufgegeben worden. Es war keine Wohn- oder Erholungsnutzung vorhanden.

Südlich des Plangebietes sind an der Radegaster Straße ehemals gewerblich genutzte Grundstücke mit den zugehörigen Wohnhäusern der Fabrikbesitzer vorhanden (u. a. Orgelbau-Anstalt W. Rühlmann). Ihre Umnutzung zu Wohnen und ein teilweiser Rückbau der gewerblich genutzten Gebäude ist bereits erfolgt. Im Norden erstreckt sich ein Einfamilienhausgebiet, das durch die stillgelegte Gleistrasse vom Plangebiet getrennt ist.

2.1.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes und des Naturschutzgesetzes Sachsen-Anhalt sind Pflanzen und Tiere als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Pflanzen

Das Plangebiet ist, wie bereits ausgeführt, überwiegend bebaut. Die vorhandenen Freiflächen werden regelmäßig gepflegt. Es sind mit Ausnahme der Gehölze nur Scherrasen vorhanden.

An der Zufahrtsstraße und am östlich verlaufenden Zaun sind Birkenreihen vorhanden. Am Verwaltungsgebäude stehen im Norden und Osten überwiegend Nadelbäume (Blautannen, Fichten, Wacholder).

Auch der Gehölzstreifen im Westen wird von Nadelgehölzen (Wacholder) dominiert.

Tiere

Es sind keine Erfassungen zu vorkommenden Tieren durchgeführt worden. Aus der derzeitigen Nutzung sowie den vorhandenen Vegetationsstrukturen ist die Lebensraumeignung beurteilt worden. Demnach sind Vorkommen von Fledermäusen und Brutvögeln in den Gehölzen und den Gebäuden zu erwarten. Die Habitatausstattung für Zauneidechsen ist nur suboptimal. Es fehlen insbesondere grabbare Untergründe für die Fortpflanzung und die Überwinterung, so dass diese Art nicht zu erwarten ist.

Artenschutz

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden möglicherweise nach europäischem Recht geschützte oder nach nationalem Recht streng geschützte Arten betroffen, so dass nach den gesetzlichen Vorgaben eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung notwendig werden könnte. Auf der Grundlage vorliegender Daten und der geplanten Nutzungen wird in einem ersten Schritt geprüft, inwieweit eine Betroffenheit geschützter oder streng geschützter Arten gegeben sein kann.

Die artenschutzrechtliche Prüfung (vgl. Anlage 1) wurde auf der Grundlage einer Potenzialeinschätzung vorgenommen. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit kann für Fledermäuse und Brutvögel nicht ausgeschlossen werden.

2.1.4 Schutzgüter Fläche und Boden

Das Plangebiet stellt eine gewerblich vorgeprägte Fläche dar. Die Gebäude sowie Verkehrs- und Lagerflächen sind noch vorhanden.

Für das Plangebiet liegt kein Baugrundgutachten vor. Da jedoch im Bestand ca. 61 % der Fläche bebaut und versiegelt sind, wird davon ausgegangen, dass auch die unversiegelten Bereiche bereits durch Abtrag und Auffüllungen überformt sind.

Im Hinblick auf den Boden sind in die Umweltprüfung auch die Bodenfunktionen gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i. V. m. dem Bodenfunktionsbewertungsverfahren (BFBV) [10] innerhalb des Plangebietes zu beschreiben und zu bewerten. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans sind folgende Funktionen zu bewerten:

1. natürliche Funktionen

- als Lebensraum für Pflanzen mit den Kriterien Standortpotenzial sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit und
- als Bestandteil des Naturhaushaltes und hier insbesondere des Wasserhaushaltes.
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,

2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie

3. Nutzungsfunktionen als

- Rohstofflagerstätte,
- Fläche für Siedlung und Erholung,
- Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
- Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Wie bereits dargelegt, handelt es sich bei dem Plangebiet um einen Altstandort. Auch wenn der Boden im Bereich der Freiflächen durch Umlagerungsprozesse überformt ist, erfüllt er die natürlichen Funktionen als Lebensraum für Pflanzen, als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Puffer gegenüber stofflichen Einwirkungen.

Es liegen bisher keine Hinweise vor, dass der Boden innerhalb des Plangebietes eine besondere Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte aufweist.

Das Plangebiet ist aufgrund der vorangegangenen Nutzung ein Standort für eine wirtschaftliche Nutzung.

2.1.5 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Natürlich entstandene Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auch innerhalb der angrenzenden Flächen sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Strengbach fließt südlich des Plangebietes von Ost nach Südwest in einem Abstand von ca. 400 m.

Hydrologisch gehört das Plangebiet zum Haupteinzugsgebiet der Mulde.

Grundwasser

Es liegen keine Angaben zum Grundwasser vor.

2.1.6 Schutzgut Klima / Luft

Regionalklimatisch ist der Betrachtungsraum dem Binnenlandklima im Vorland der Mittelgebirge zuzuordnen. Die Jahresmitteltemperaturen des Gebietes betragen 9,2°C, die Julitemperaturen erreichen Werte von 18,0°C. Hingegen ist der Januar mit 0°C der kälteste Monat. Die Vegetationsperiode ist hier mit 220 Tagen relativ lang. Es herrschen Winde aus westlicher bis südwestlicher Richtung vor. Der Einfluss des Harzes ist an den relativ geringen Jahresniederschlägen ersichtlich, die nur etwa bei 530 bis 580 mm betragen.

Insbesondere die Reliefbedingungen sowie die Nutzungs- und Vegetationsstrukturen führen kleinräumig zur Modifizierung der Mesoklimaverhältnisse und bestimmen die lokalklimatischen Wirkungen (Leistungsfähigkeit). Unter klimatologischer Leistungsfähigkeit wird das Regenerationsvermögen eines Landschaftsraumes verstanden, durch lokale Wind-/Luftaustauschprozesse klima- und lufthygienischen Belastungen entgegenzuwirken.

Im Plangebiet wird das Mikroklima durch die Lage im Stadtgebiet bestimmt.

Vorbelastungen der Luftqualität werden lediglich durch den Verkehr auf der Radegaster Straße hervorgerufen. Die angrenzende Bahnstrecke ist stillgelegt. Es liegen jedoch keine Daten zur standortbezogenen Beurteilung der Luftqualität vor.

2.1.7 Schutzgut Landschafts- und Erholungsbild / Erholungseignung

Jede Landschaft verfügt über Eigenschaften, die sie unverwechselbar macht. Sie drücken sich aus in den natürlichen Strukturen der Morphologie und Vegetation im Zusammenspiel mit landschaftstypischen, naturbetonten Flächennutzungen und Siedlungsstrukturen, die historisch gewachsen sind.

Der umgebende Landschaftsraum ist durch eine ausgeräumte Ackerflur gekennzeichnet.

Das Plangebiet selbst befindet sich am westlichen Ortsrand und im Nahbereich zur Stadtmitte. Die vorhandenen Hauptnutzungen sind von der Radegaster Straße zurückgesetzt und werden im Straßenraum nicht wirksam.

Der Geltungsbereich weist keine Erholungseignung oder -nutzung auf.

2.1.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen. Das Schutzziel besteht daher in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile.

Für das Plangebiet sind keine Bau- oder Kulturdenkmale bekannt. Allerdings ist für Zörbig ein Auffinden von Bodendenkmälern nicht auszuschließen.

2.1.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

So ist z.B. die Beschaffenheit des Bodens für die Grundwasserinfiltration und die Empfindlichkeit des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag verantwortlich, gleichzeitig kann Grundwasser bei einem geringen Grundwasserflurabstand Einfluss auf oberflächennahe Gewässer sowie das dadurch beeinflusste Biotop- und Artenvorkommen (Röhricht, Amphibien) haben. Das vorhandene Artenspektrum der Tiere ist abhängig von der Biotopausstattung. Die Gehölzbestände sind potenzielle Brutstätten bzw. Ansitzwarten für bestimmte Vogelarten und die Ackerfläche ist Nahrungsraum für Greifvögel, die nach Kleinsäugetern jagen, sowie ggf. Brutbereich für Bodenbrüter. Gleichzeitig können Tiere auch einen großen Einfluss auf die Vegetation ausüben, indem Vögel beispielsweise Samen verbreiten.

Auch im vorliegenden Plangebiet bestehen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern. Jedoch gehen diese nicht über die zu den einzelnen Schutzgütern beschriebenen Wechselwirkungen hinaus.

2.1.10 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete

Schutzgebiete i. S. der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie werden nicht berührt. Nördlich der Ortslage ist innerhalb der Fuhneue das FFH-Gebiet „Vogtei“ verordnet. Der Abstand beträgt ca. 2,0 km.

2.1.11 Weitere Schutzgebiete

Es sind im Plangebiet bzw. unmittelbar angrenzend keine nach Naturschutzgesetz verordneten Schutzgebiete vorhanden.

Die nördlich der Ortschaft gelegene Fuhneue ist als Landschaftsschutzgebiet verordnet. Der geringste Abstand zum Plangebiet beträgt ca. 2,0 km. Das Naturschutzgebiet „Vogtei“, das sich innerhalb der Fuhneue befindet, weist gleichfalls einen Abstand von ca. 2,0 km auf.

Es sind keine nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 22 NatSchG LSA geschützten Biotope im Plangebiet oder angrenzend vorhanden.

Trinkwasserschutzgebiete sowie sonstige nach Wasserhaushalts- bzw. Wassergesetz zu beachtende Schutzgebiete sind nicht betroffen.

2.1.12 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Einschätzung der Entwicklung im Plangebiet ist nur insoweit vorzunehmen, wie eine Entwicklung des Umweltzustandes gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage verfügbarer Informationen abgeschätzt werden kann.

Würde der Bebauungsplan nicht aufgestellt werden, könnte eine gewerbliche Nutzung im Bestand fortgeführt werden.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.2.1 Prognose möglicher erheblicher Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase

Die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt sind zu differenzieren in bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen. Im Allgemeinen wirken baubedingte Beeinträchtigungen nur vorübergehend während der Bauphase. Anlagebedingte Wirkungen beschränken sich auf die Inanspruchnahme von Bodenflächen sowie die Wirkungen im Landschaftsraum. Die bei einem ordnungsgemäßen Betrieb eines Vorhabens hervorgerufenen Auswirkungen auf die Umwelt sind dahingehend vielfältig, da diese auf alle Schutzgüter wirken können und sich die Erheblichkeit auch nach der Art und Menge der Emissionen bemisst. Für die nachfolgende Prognose wird auf die inhaltlichen Vorgaben der Anlage 1 Ziffer 2 Buchstabe b BauGB abgestellt.

Auswirkungen des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)

Für die Umsetzung des Bebauungsplans ist der vollständige Rückbau der Gebäude und befestigten Flächen erforderlich.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen dazu, dass im Plangebiet ein Lebensmittelmarkt mit Zufahrt und Stellplätzen errichtet werden kann. Baubedingt sind Lärm- und Abgasemissionen zu verzeichnen, die auf die Bautätigkeit, den Baustellenverkehr sowie die

Anlieferung von Materialien zurückzuführen sind. Diese Auswirkungen sind insbesondere im Hinblick auf das Schutzgut Mensch zu verzeichnen. Da sie nur über einen kurzen Zeitraum während der Bauphase auftreten werden, sind diese Auswirkungen nicht erheblich und hinnehmbar. Die geplanten baulichen Nutzungen werden nicht zu Wirkungen und hier insbesondere Schallemissionen führen. Jedoch können betriebsbedingt Wirkungen durch Schallimmissionen auf den Menschen damit verbunden sein.

Der Boden wird vor allem durch die mit dem Bau von Gebäuden samt Nebenanlagen und Verkehrswegen einhergehenden Flächeninanspruchnahme und -versiegelung negativ beeinflusst. Der Bebauungsplan lässt eine Versiegelung von ca. 1,2 ha zu. Aufgrund der vorangegangenen Nutzung erhöht sich der Versiegelungsgrad jedoch nur um ca. 19 %.

Eine Beeinträchtigung von Oberflächenwasser kann nicht abgeleitet werden. Es sind keine Oberflächengewässer im Wirkungsbereich vorhanden. Im Hinblick auf das Grundwasser sind aufgrund der natürlichen Gegebenheiten und der bereits vorhandenen hohen Versiegelung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Im Hinblick auf das Klima und die Luftqualität werden mit der Umsetzung des Bebauungsplans keine Auswirkungen zu erwarten sein, da es sich um einen innerörtlichen sowie vorgeprägten Standort handelt. Auch aus der zulässigen Art der baulichen Nutzung lassen sich keine Auswirkungen auf die Luftqualität herleiten.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden vorhandene Lebensräume von Flora und Fauna in Bau- und Verkehrsflächen umgewandelt. Das zukünftig anzutreffende Artenspektrum wird sich, wie auch im Ausgangszustand, aus Arten siedlungstoleranter Vertreter und Lebensgemeinschaften zusammensetzen. Jedoch wird das Plangebiet aufgrund der zulässigen Versiegelung großflächig keine Lebensraumqualität mehr aufweisen.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit kann aufgrund der Habitatausstattung für Fledermäuse und Brutvögel nicht ausgeschlossen werden.

Im Hinblick auf das Landschaftsbild wird die geplante Nutzung des Plangebietes nicht landschaftsbildwirksam, da es sich um einen innerörtlichen und bereits bebauten Standort handelt.

Kultur- oder Sachgüter werden mit der Umsetzung des Bebauungsplans nach derzeitigem Kenntnisstand bei erdeingreifenden Maßnahmen berührt, da ggf. archäologische Denkmale beeinträchtigt werden.

Nutzung natürlicher Ressourcen

Hierunter sind vorrangig die Aspekte Flächen, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu betrachten.

Es wird im Bebauungsplan ein Sondergebiet Einzelhandel auf einer bereits baulich genutzten Fläche festgesetzt. Infolgedessen sind die natürlichen Ressourcen bereits überformt. Es sind keine naturnahen Vegetationsbestände vorhanden, der Boden ist verändert und das Landschaftsbild überprägt. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden ca. 3.000 m² (ca. 19 %) Bodenfläche zusätzlich versiegelt, die Standort für Pflanzen und Lebensraum für Tiere sind.

Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Emissionen in der Bauphase werden vorrangig durch den Baustellenverkehr hervorgerufen. Weitere Emissionen sind nach derzeitigem Kenntnisstand baubedingt nicht zu erwarten.

Anlagebedingt sind keine Emissionen mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbunden. Allerdings sind betriebsbedingt Schallemissionen zu verzeichnen, die überwiegend durch den

Anliefer- und Kundenverkehr sowie die Lüftungsanlagen erzeugt werden (vgl. Pkt. 6.4.1 in Teil I)

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Es wird mit dem Bebauungsplan ein Lebensmittelmarkt zulässig, so dass im Wesentlichen Verpackungsmaterial sowie häusliche Abfälle anfallen. Als besonders zu behandelndes Abwasser könnten, wenn der Lebensmittelmarkt eine Fleisch-/Wurst-/Käsetheke haben sollte, „Schmutzwasser mit organischen Fetten und Ölen aus Bedienungsgängen der Fleisch-/Wurst-/Käsetheken im Verkaufsraum“ und für einen Bäcker „Schmutzwasser mit organischen Fetten und Ölen aus Bedienungsgängen im Backshop“ anfallen, wobei eine Behandlung in beiden Fällen über einen Fettabscheider erfolgen würde und die Entsorgung der Rückstände durch entsprechend zugelassene Fachbetriebe vorgenommen werden würde. Auswirkungen auf die Umwelt ergeben sich daraus nicht.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Aus der festgesetzten Art der zulässigen Nutzung ergeben sich keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es sind keine weiteren Vorhaben im Wirkungsraum des Bebauungsplans bekannt.

Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Die Entwicklung des geplanten Sondergebietes wird durch das Aufheizen der versiegelten Flächen Auswirkungen auf das Mikroklima haben. Diese Auswirkungen werden aber das bisherige Maß nicht erheblich übersteigen.

Die zulässige Nutzung ist gegenüber den Folgen des Klimawandels nicht anfällig.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zu einzusetzenden Techniken und Stoffen.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch die geplante Nutzung des Standortes zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln. Der Bebauungsplan stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, bereitet aber Maßnahmen vor, die als Eingriff anzusehen sind.

Auch für in der Prognose ermittelte anderweitige Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt werden nachfolgend durch ein Maßnahmenkonzept vermindert oder ausgeglichen.

2.3.1 Schutzgut Mensch

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung [2], die begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplans erarbeitet wurde, sind Auswirkungen auf das Schutzgut untersucht worden, vgl. hierzu auch Pkt. 6.4.1 der Begründung Teil I.

Die Berechnungsergebnisse weisen aus, dass bei den im Gutachten ausgewiesenen Emissionsansätzen an allen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte im Beurteilungszeitraum tags und nachts¹ (Emissionen der Haustechnik) unterschritten werden.

Im Beurteilungszeitraum nachts² (Emissionen der Haustechnik + eine Lkw-Nachanlieferung über die Rampe) werden die Immissionsrichtwerte überschritten. Die Anlieferung im Nachtzeitraum ist daher organisatorisch auszuschließen oder Lärminderungsmaßnahmen, z. B. durch Einhausung der Anlieferungszone, umzusetzen.

Auswirkungen sind bei Beachtung der vorgeschlagenen Maßnahmen nicht zu verzeichnen.

2.3.2 Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften

Mit dem angestrebten Planungsziel kann ein Eingriff nicht vermieden werden. Eingriffe sind insbesondere in den Boden und damit in die Funktion als Standort für Pflanzen zu erwarten. Aber auch vorhandene Vegetationsstrukturen (Gehölze) werden überplant. Diese Eingriffe können durch Festsetzungen auf den Flächen außerhalb der zulässigen Grundfläche gemindert werden. Es sind darüber hinaus zum Nachweis der Kompensation weitere Ausgleichsmaßnahmen notwendig, die im weiteren Verfahren abzustimmen sind.

Belange des Artenschutzes

Belange des Artenschutzes sind im Artenschutzfachbeitrag (Anlage 1) geprüft und notwendige Vermeidungsmaßnahmen hergeleitet worden. Diese sind vollständig in den Bebauungsplan übernommen worden.

Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen

Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen werden vor dem Hintergrund vorgenommen, dass die Umsetzung des Bebauungsplans gemäß § 14 i. V. m. § 18 BNatSchG mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden sein kann, der, wenn er unvermeidbar ist, auszugleichen oder zu ersetzen ist (§ 15 BNatSchG). Das Maßnahmenkonzept ist im Punkt 5.5 der Begründung Teil I beschrieben. Die nachfolgende Bilanzierung dient daher als „Kontrollrechnung“, inwieweit die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt mit den im grünordnerischen Maßnahmenkonzept getroffenen Festsetzungen ausgeglichen werden können.

Um die vorgeschlagenen grünordnerischen Maßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung bilanzieren zu können, werden alle vorhandenen Strukturen im Planungsbereich erfasst und nach einem abgestimmten Bewertungsschlüssel ökologisch beurteilt. Die geplanten Strukturen, die nach einer vollständigen Realisierung aller im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen vorhanden wären, werden nach dem gleichen Schlüssel bewertet. Der Vergleich des ökologischen Bestands- mit dem ökologischen Neuwert lässt erkennen, inwieweit eine Kompensation innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans möglich ist. Hinsichtlich der Erfassung der Planungssituation wird auf die Festsetzungen des Bebauungsplans abgestellt, denn nur diese sind rechtswirksam.

Basis der ökologischen Bilanzierung ist das sachsen-anhaltinische Modell zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen. Diese Richtlinie weist den detailliert ausgewiesenen Nutzungs- und Biotoptypen einen bestimmten Wert an Punkten je m² zu. Für den Planungsraum bietet sich dieses Modell an, da es die unterschiedlichen Biotoptypen differenziert erfasst.

Das Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen. Die Gegenüberstellung weist ein erhebliches Defizit aus, das im weiteren Verfahren durch entsprechende Maßnahmen kompensiert werden wird.

Tab. 2: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Flächenart		Wert-Faktor	Flächengröße in m ²		Biotopwert	
			Bestand	Planung	Bestand	Planung
<u>Bestand</u>						
BS	Gebäude, bauliche Anlagen	0	2.885	-	-	-
VSB	Straße, versiegelt	0	5.945	-	-	-
VWB	Weg, befestigt	3	205	-	615	-
HED	Baumgruppe, Bestand	13	730	-	9.490	-
HEX	Einzelbaum	12	120	-	1.440	-
GSB	Scherrasen	7	4.945	-	34.615	-
<u>Planung</u>						
BS	bebaubar nach GRZ (0,8)	0	-	11.864	-	-
	<i>außerhalb zulässiger Grundfläche</i>					-
HEC	Baumpflanzung Parkplatz	13	-	500	-	6.500
(Gxx)	verbleibende Fläche außerhalb GRZ	10	-	2.466	-	24.660
	Summe Geltungsbereich		14.830	14.830	46.160	31.160
	Bilanz				-	15.000

2.3.3 Schutzgut Boden

Als Minimierungsmaßnahme wird im grünordnerischen Konzept festgesetzt, alle für eine Nutzung als Pkw-Stellplätze vorgesehenen Flächen in diffusionsoffener Bauweise, wie z. B. mit wassergebundener Decke, Schotterrasenbelag, Rasengittersteinen oder Pflasterbelägen mit mind. 40% Fugenanteil, auszubilden, sofern dem keine anderen gesetzlichen Regelungen entgegenstehen.

2.3.4 Schutzgut Wasser

Aus der Umweltprüfung ergeben sich keine Maßnahmen zum Schutz des Wassers, die bei der Umsetzung des Bebauungsplans zu beachten sind.

2.3.5 Schutzgüter Klima / Luft

Aus der Umweltprüfung ergeben sich keine Maßnahmen zum Schutz des Klimas und der Luft, die bei der Umsetzung des Bebauungsplans zu beachten sind.

2.3.6 Schutzgüter Landschaftsbild / Erholungsfunktion

Aus der Umweltprüfung ergeben sich keine Maßnahmen zum Schutz des Landschaftsbildes, die bei der Umsetzung des Bebauungsplans zu beachten sind.

Eine Erholungsnutzung ist nicht vorgesehen.

2.3.7 Schutzgüter Kultur- und Sachgüter

Im Hinblick auf ggf. vorhandene Bodendenkmale sind ggf. Maßnahmen im Vorfeld eine Inanspruchnahme umzusetzen, die in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie auszuführen sind.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es sind keine Standortalternativen geprüft worden, da das bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans erfolgt ist. Zudem wird ein Altstandort überplant.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Methoden

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht der Umweltbelange wurden die Schutzgüter erfasst und bewertet. Es wurde auf vorliegende Fachgutachten zum Schallimmissionsschutz [2] und zum Artenschutz (Anlage 1) zurückgegriffen.

Für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalts [4] angewendet.

Hinweise auf Schwierigkeiten

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Aus den vorliegenden Unterlagen haben sich auch keine Anhaltspunkte für eine vertiefende Untersuchung einzelner Aspekte ergeben. Es liegen eine ganze Reihe wichtiger umweltbezogener und für das Vorhaben relevanter Informationen vor, die es erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen vorzunehmen. Die relevanten Umweltfolgen, die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbunden sein werden, konnten anhand dieser Unterlagen überprüft werden, so dass hinreichende Beurteilungskriterien für einen umweltverträglichen Bebauungsplan vorliegen.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Entsprechend § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Kommunen zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

In Ergänzung dazu sollen die Behörden die Stadt über Beschwerden zu Umweltbelangen aus dem Plangebiet und der Umgebung informieren. Die Stadt überprüft berechtigte Beschwerden auf Bebauungsplanrelevanz. Damit werden mögliche erhebliche Umweltauswirkungen auf den Menschen überwacht.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet befindet sich westlich der Stadtmitte von Zörbig unmittelbar an der Radegaster Straße. Die Fläche wird im Süden durch die rückwärtig gelegenen Gärten der Bebauung an

der Radegaster Straße sowie die Freiwillige Feuerwehr Zörbig, im Westen durch eine Brachfläche und im Norden durch ein stillgelegtes Gleis begrenzt.

Innerhalb des Geltungsbereichs soll ein Lebensmittelmarkt errichtet werden.

Der Geltungsbereich wird insgesamt als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel mit einer zulässigen Versiegelung von 80 % der Grundflächen festgesetzt. Die nicht zu bebauenden Flächen sind zu begrünen. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und zum Artenschutz getroffen.

Im Ergebnis der Umweltprüfung sind erhebliche Auswirkungen auf Boden, Pflanzen und Tiere ermittelt worden.

Im weiteren Verfahren ist ein Ausgleichskonzept zu erarbeiten und in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte eine Prüfung auf eine artenschutzrechtliche Relevanz. Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung wurden in den Bebauungsplan eingestellt.

Erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans vorbereitet werden, werden mit Umsetzung des vorgeschlagenen Maßnahmenkonzeptes nicht verbleiben.

3.4 Referenzliste der Quellen für die Beschreibung und Bewertung

Die für die Umweltprüfung herangezogenen Quellen sind dem nachfolgenden Literatur- und Quellenverzeichnis zu entnehmen.

LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

- [1] Auswirkungsanalyse zum Standort Zörbig, Radegaster Straße 18, Untersuchungsbericht, CIMA Beratung + Management GmbH, 16. April 2025
- [2] Schalltechnische Untersuchung, Vollversorger Radegaster Straße 18 in 06749 Zörbig, 3L Akustik GmbH, 30.04.2025
- [3] Stadt Zörbig: Landschaftsplan, Büro Schmeil & Schmeil, Stand 1995
- [4] Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Sachsen-Anhalt: Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt; Wiederinkraftsetzen und Zweite Änderung, Stand 12.03.2009
- [5] Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt: Bodenfunktionsbewertungsverfahren (BFBV), Stand 2014