



Gemeinde Karsdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 „Neubau Lebensmittelmarkt“ OT Wetzendorf

Begründung

Planverfasser:

Boy und Partner

Ingenieurbüro für Bauwesen GmbH

Graf-Stauffenberg-Str. 36

06618 Naumburg

Telefon 03445 7123-0

Telefax 03445 712345

Vorentwurf Stand 06.2021

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass, Ziele und Zweck der Planung (§ 1 BauGB)	4
2.	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)	5
2.1.	Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet	5
2.2.	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	5
3.	Planverfahren	5
4.	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation	6
4.1.	Übergeordnete Planungen	6
4.1.1.	Landes- und Regionalplanung	6
4.1.2.	Flächennutzungsplanung.....	7
4.2.	Planungsrechtliche Bestandssituation und deren Auswirkungen, Wechselwirkung mit der Umgebung	8
5.	Städtebauliche Bestandssituation	8
5.1.	Eigentumsverhältnisse	8
5.2.	Vorhandene Nutzung und Bebauung, soziale Infrastruktur	8
5.3.	Verkehrsinfrastruktur und Erschließung.....	10
5.4.	Sonstige technische Infrastruktur.....	10
5.5.	Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten	10
6.	Begründung der Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes = Vorhaben- und Erschließungsplanes	11
6.1.	Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO)	11
6.2.	Art; Maß und Umfang der baulichen Nutzungen.....	12
6.2.1.	Art der baulichen Nutzung	12
6.2.2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	12
6.2.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
6.3.	Verkehrerschließung und Zufahrt.....	13
6.4.	Stellplätze und Nebenanlagen	14
6.5.	Freiraumkonzept und Grünordnung.....	14
6.6.	Artenschutz und Eingriffsbewertung	14
6.7.	Ver- und Entsorgung.....	14
6.7.1.	Wasserversorgung.....	15
6.7.2.	Entwässerung	15
6.7.3.	Energieversorgung	16
6.7.4.	Straßenbeleuchtung	16
6.7.5.	Telekommunikation.....	16
6.7.6.	Abfallentsorgung.....	16
6.7.7.	Trinkwasserversorgung	16
6.7.8.	Löschwasserversorgung.....	17
6.7.9.	Gasversorgung	17
6.7.10.	Wärmeversorgung	17
6.8.	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23-24 BauGB)	17

6.9.	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5, 6 BauGB)	17
6.9.1.	Kennzeichnungen (9 Abs. 5 BauGB).....	17
6.9.2.	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)	18
7.	Flächenbilanz	18
	Quellen/ Rechtsgrundlagen/ Literatur	19

1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung (§ 1 BauGB)

Die Gemeinde Karsdorf gliedert sich in die drei Ortsteile Karsdorf, Wennungen und Wetzendorf.

In der Gemeinde leben aktuell ca. 1500 Einwohner.

Die Gemeinde ist durch die Nähe zum Zementwerk Karsdorf geprägt. Insbesondere in Wetzendorf wohnte und wohnen der größte Teil der Arbeiter des Zementwerkes Karsdorf. Im Ortsteil Wetzendorf leben ca. 2/3 der Einwohner der Gemeinde Karsdorf.

In Wetzendorf, gibt es seit Anfang der 90-iger Jahre einen Nettomarkt, über den hauptsächlich die Bevölkerung der Gemeinde Karsdorf mit Nahrungsmitteln und Gütern des täglichen Bedarfes versorgt werden.

Dieser wird lt. aktuellem Kenntnisstand zum Jahresende 2023 geschlossen, der Mietvertrag nicht verlängert.

Der Gemeinde liegt ein Antrag eines Projektentwicklers vor, der näher zur Ortslage hin (im Bereich der ehemaligen Gärtnerei) einen neuen Lebensmittelmarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 800 m² sowie einem kleinen Cafe errichten will. Die Neuvermietung ist durch den Projektentwickler gesichert.

Der Mieter des alten Marktes zieht sich auf jeden Fall aus dem Bestandsobjekt zurück, da dieses nicht mehr den Ansprüchen an eine moderne Verkaufseinrichtung genügt und keine Sanierung erfolgt.

Der bestehende Markt zeigt insbesondere Defizite im Hinblick auf Kühlung, Wärmeschutz und Energieeffizienz.

Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Nebra bzw. Laucha und sind für einen großen Teil der Bevölkerung nicht bzw. schwer zu erreichen. Insbesondere für Einwohner, die nicht selbst Auto fahren können, ist es täglich eine Herausforderung mit dem Bus nach Laucha oder Nebra zu fahren um Lebensmittel einzukaufen. Mit der Covid-19 Pandemie hat sich bereits Anfang 2020 gezeigt wie wichtig dieser Markt am Standort Wetzendorf für die Versorgung der örtlichen Bevölkerung ist.

Der Wegfall der Versorgungseinrichtung bedeutet eine wesentliche Verschlechterung der Lebensbedingungen für die Einwohner der Gemeinde. Damit sinkt auch die Wohnattraktivität. Insbesondere Wetzendorf ist als Wohndorf mit Geschosswohnungsbau geprägt. Mit dem Wegfall des Marktes ist eine Abwanderung vorprogrammiert und es ist nur eine Frage der Zeit, wann der Leerstand zum Problem wird. Dem Leerstand folgen andere Einrichtungen und der Abstieg und Verfall nimmt seinen Lauf. Dies kann und will die Gemeinde verhindern.

Die Gemeinde sieht sich gegenüber den Einwohnern in der Pflicht, eine Einkaufsmöglichkeit vor Ort zu erhalten bzw. eine neue Möglichkeit zu schaffen. Aus diesem Grund hat die Gemeinde Karsdorf am 26.03.2020 die Aufstellung dieses Bauleitplanes beschlossen.

Es werden darin folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung von Baurecht für die Errichtung eines Lebensmittel-Discountmarktes mit einer max. Verkaufsfläche von 800 m² zur weiteren Gewährleistung der Versorgung der Bevölkerung der Gemeinde Karsdorf.

2. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2.1. Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet

Die Gemeinde Karsdorf besteht aus den drei Ortsteilen Karsdorf, Wetzendorf und Wennungen.

Das Plangebiet liegt im Süden von Wetzendorf unmittelbar an der Kreuzung der Nebraer Straße (L 212) und der Brückenstraße (L177) / Straße der Befreiung.

Der Geltungsbereich umfasst Teile des Flurstückes 224/66 in der Gemarkung Wetzendorf Flur 4 mit einer Fläche von ca. 6850 m². Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

2.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Landesstraße L 177 – Brückenstraße
- im Westen durch die Nebraer Straße – Landesstraße L212
- im Süden durch das Grundstück der Dissau als Gewässer II. Ordnung
- im Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen.

Der Geltungsbereich wurde entsprechend der städtebaulichen Notwendigkeit bemessen.

3. Planverfahren

Die Planung dient der Schaffung von Baurecht für einen Lebensmittelmarkt. Die Fläche liegt seit dem Abriss der ehemaligen Gärtnerei in den Jahren zwischen 1990 und 2000 im Außenbereich nach § 35 BauGB. Da es sich um ein Vorhaben eines Projektentwicklers mit konkreter Festlegung der Nutzung handelt erfolgt hier die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB.

Verfahrensablauf

Tabelle 1 - Daten Verfahrensablauf

26.03.2019	Aufstellungsbeschluss
26.04.2019	Bekanntmachung im Amtsblatt
23.06.2021	Beteiligung der TÖB nach § 4 Abs.1 BauGB
30.07.2021	Bekanntmachung
09.08. - 09.09.2021	Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB
November 2021	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Dezember 2021	Beteiligung der TÖB nach § 4 Abs. 2 BauGB
Dezember 2021/ Januar 2022	Beteiligung der Betroffenen durch Öffentliche Auslegung (nach § 3 Abs. 2 BauGB)

	Bekanntmachung im Amtsblatt
<i>Februar/März 2022</i>	Abwägungs- und Satzungsbeschluss
<i>April 2022</i>	Bekanntmachung im Amtsblatt

Kursiv – geplante Termine

4. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation

Derzeit besteht kein Planungsrecht für das Plangebiet.

4.1. Übergeordnete Planungen

4.1.1. Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinden und Städte sind verpflichtet ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

- **Landesentwicklungsplan (LEP)**

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 wurde am 11. März 2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/ 2011, S. 160) verkündet und ist gemäß § 3 am Tag nach der Verkündung (12.03.2011) in Kraft getreten (LEP 2010 LSA).

Dieser trifft folgende Aussagen zur Daseinsvorsorge:

„2.2. Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge

Z 40 Um gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen des Landes zu erreichen, ist die Daseinsvorsorge unter Beachtung des Demografischen Wandels generationenübergreifend langfristig sicherzustellen. Es sind insbesondere die Voraussetzungen dafür zu schaffen, einer immer älter werdenden Bevölkerung gesellschaftliche Teilhabe zu gewährleisten.

Z 41 Eine in Umfang und Qualität angemessene Versorgung mit Infrastrukturangeboten und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge ist insbesondere in den Zentralen Orten zu sichern und zu entwickeln.

G 18 Hierbei sollen die besonderen Anforderungen

- von jungen Familien und
- der unterschiedlich mobilen Bevölkerungsgruppen, insbesondere älterer Menschen und Menschen mit Behinderungen, bedarfsgerecht in allen Teilräumen gesichert werden.

Begründung: Zur Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge ist das Vorhalten der Versorgungsinfrastruktur in den Zentralen Orten entsprechend ihrer jeweiligen Stufe im System der Zentralen Orte eine entscheidende Voraussetzung für die Erreichung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen. Dabei ist es erforderlich, dass die Fachplanungsträger neue, flexible Strukturen, insbesondere für dünn besiedelte ländliche Räume mit zunehmender Alterung der Bevölkerung, entwickeln.

Fachplanungen für soziale Infrastrukturen haben sehr unterschiedliche Verbindlichkeitsgrade und werden auf unterschiedlichen Ebenen vereinbart. Im Rahmen der Umsetzung des Landesentwicklungsplans soll darauf hingewirkt werden, dass die Prinzipien des zentralörtlichen Systems berücksichtigt werden, damit die Erreichbarkeit und flächenmäßige Abdeckung sozialer Infrastrukturen in allen Landesteilen sichergestellt wird.¹“

- **Regionaler Entwicklungsplan (REP Halle)**

¹ LEP

Der Regionale Entwicklungsplan Halle (REP Halle) ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten.

Seit dem 28.03.2020 ist der rechtswirksame Sachliche Teilplan „Zentrale Orte, Daseinsvorsorge und großflächiger Einzelhandel“ in Kraft.

Im Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Halle (REP Halle) wurden der Gemeinde Karsdorf keine zentralörtlichen Funktionen zugewiesen. Nächstes Grundzentrum ist die Stadt Nebra, welche über alle Versorgungseinrichtungen für ein Grundzentrum verfügt.

Begründung der Bedeutung und Notwendigkeit des Marktes für die Gemeinde

Die Planung für den Ersatzneubau des in Wetzendorf bestehenden Discountmarktes ist, aus Sicht der Gemeinde Karsdorf, entgegen den Aussagen des LEP erforderlich.

Der Wegfall der Versorgungseinrichtung bedeutet eine wesentliche Verschlechterung der Lebensbedingungen für die Einwohner der Gemeinde. Damit sinkt auch die Wohnattraktivität. Insbesondere Wetzendorf ist als „Wohndorf“ mit Geschosswohnungsbau geprägt. Mit dem Wegfall des Marktes ist eine Abwanderung vorprogrammiert und es ist nur eine Frage der Zeit, wann der Leerstand zum Problem wird. Dem Leerstand folgen andere Einrichtungen und der Abstieg und Verfall nimmt seinen Lauf. Dies kann und will die Gemeinde verhindern.

Die Gemeinde sieht sich gegenüber den Einwohnern in der Pflicht, eine Einkaufsmöglichkeit vor Ort zu erhalten bzw. eine neue Möglichkeit zu schaffen. Aus diesem Grund hat die Gemeinde Karsdorf am 26.03.2020 die Aufstellung dieses Bauleitplanes beschlossen.

4.1.2. Flächennutzungsplanung

Die Gemeinde Karsdorf verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (genehmigt durch Regierungspräsidium Halle vom 15.11.1998 sowie ergänzende Genehmigung vom 29.03.2000). Hierbei handelte es sich um einen Gemeinsamen FNP mit den anderen Mitgliedsgemeinden der ehemaligen Verwaltungsgemeinschaft „Mittlere Unstrut“.

Mit Zustimmung des Landesverwaltungsamtes AZ: 204.a-21101/BLK/043 erhielt die Gemeinde Karsdorf die Möglichkeit, den gemeinsamen FNP in Zukunft ohne Beteiligung der ehemaligen Mitgliedsgemeinden der Verwaltungsgemeinschaft zu ändern und zu ergänzen.

In diesem sind das Gebiet und die angrenzenden Flächen im Osten und Süden als geplantes Mischgebiet dargestellt. Einzelhandelsbetriebe sind bis zu einer Größe von 800 m² (also auch alle Discounter) in Mischgebieten zulässig. Die Überplanung der Teilfläche des geplanten Mischgebietes mit einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan = Vorhaben- und Erschließungsplan für einen Lebensmittelmarkt entspricht somit dem FNP. Die weiteren zur Mischgebietenentwicklung erforderlichen Nutzungen können im Osten bzw. Süden angesiedelt werden. Die Planung ist demzufolge gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, als aus dem FNP entwickelt einzuordnen.

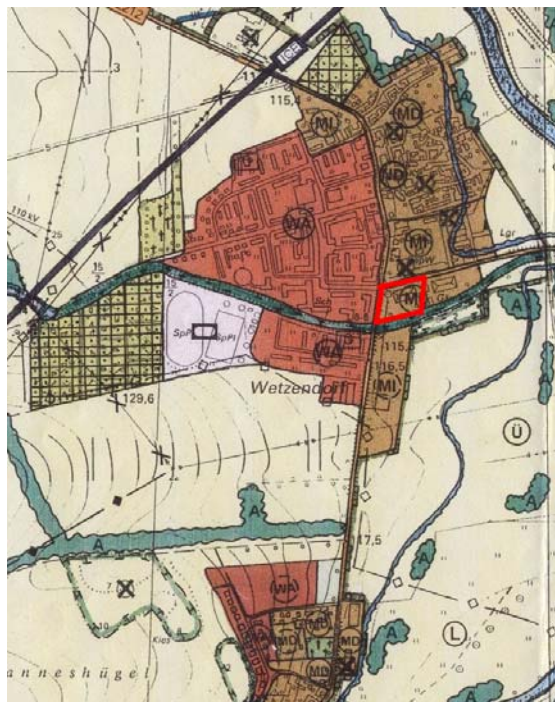


Abbildung 1 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Karsdorf

4.2. Planungsrechtliche Bestandssituation und deren Auswirkungen, Wechselwirkung mit der Umgebung

Nach dem Abriss der Gärtnerei 1997/98 befinden sich die Flächen im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Die Fläche ist verkehrstechnisch durch die Lage im Kreuzungsbereich zweier klassifizierter Straßen sehr gut angebunden.

5. Städtebauliche Bestandssituation

5.1. Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich im privaten Eigentum. Der Investor hat ab Ende 2021 Zugriff auf die Flächen. Hierfür liegt eine vertragliche Regelung (Erbbaupacht) vor.

5.2. Vorhandene Nutzung und Bebauung, soziale Infrastruktur

Das Plangebiet wird aktuell landwirtschaftlich genutzt.

Westlich und nördlich der angrenzenden Landesstraßen befinden sich bauliche Nutzungen.

Nördlich der Brückenstraße (L 177) befinden sich Mischgebietsnutzungen, nicht störendes Gewerbe und Wohnen. Westlich der Nebraer Straße (L212) befinden sich überwiegend Wohnnutzungen aber auch der Versorgung des Gebietes dienende Einrichtungen wie Sparkasse oder Apotheke.



Abbildung 2 Auszug aus google.de/maps

Bis Anfang der 90-iger Jahre befand sich hier eine Gärtnerei mit mehreren Gewächshäusern und baulichen Anlagen. Dies zeigt die nachfolgende Karte aus dem Jahr 1987.



Abbildung 3 Auszug aus der TK 10 (Ausgabe 1987)

Die Abbildung zeigt deutlich die ursprüngliche Bebauung der Fläche. Sichtbar die Gewächshäuser und baulichen Anlagen.

5.3. Verkehrsinfrastruktur und Erschließung

Das Vorhabengebiet liegt unmittelbar an der Kreuzung zweier Landesstraße (L 212 und L177) und ist damit verkehrstechnisch sehr gut angebunden. Die Zufahrt soll über die weniger befahrene Brückenstraße = Landesstraße 177 erfolgen. Straßenrechtlich liegt der Bereich innerhalb der Ortsdurchfahrt.

Nach der SVZ 2015 wird für den Bereich unter der Zählstelle 3156 ein DTV von 1148 Fhz/24h, davon SV Anteil von 221 Fhz/24h benannt.

5.4. Sonstige technische Infrastruktur

Neben der technischen Infrastruktur wie Verkehr und Erschließung spielen auch Themen wie Agrar, Ökologie, Erholung Gewerbe und Industrie eine Rolle.

Die Entwicklung der Gemeinde Karsdorf und das Umfeld sind durch das Zementwerk seit Jahrzehnten stark geprägt. Grundlage bilden die zahlreichen Kalksteinvorkommen und Tonmineralien.

Das Zementwerk war und ist größter Arbeitgeber in der Region mit aktuell ca. 235 Mitarbeitern. Neben dem Zementwerk sind weitere Firmen im Umfeld des Zementwerkes ansässig. Inzwischen gehört das Werk zu den modernsten und leistungsfähigsten Werken.

Geprägt wird die Gemeinde Karsdorf weiterhin durch die neue ICE-Trasse und die im Gemeindegebiet zahlreich vorhandenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Das Gemeindegebiet verfügt über sehr unterschiedliche Naturräume und vielfältige Biotopstrukturen, teilweise mit hohem Schutzstatus.

Es ist das Ziel den ländlichen Raum weiterhin attraktiv als Wohn- und Gewerbestandort zu erhalten und die naturräumliche Ausprägung weiter zu entwickeln.

Kindertagesstätte, Begegnungszentrum und ein aktives Vereinsleben beleben die Gemeinde Karsdorf.

5.5. Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten

Das Plangebiet gehört zum Naturraum „Helme-Unstrut-Buntsandsteinland“. Der Untergrund ist geprägt durch die Gesteinsfolgen des Buntsandsteines, überlagert von unterschiedlich mächtigen sandigen Löß- und Lößderivatbildungen.

Das Gemeindegebiet liegt im Unstruttal und ist vom Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Unstrut-Triasland“ umgeben.

Gemäß Raumordnungskataster liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb eines als Senkungs- und Erdfallgebiet gekennzeichneten Bereiches.

Regionalgeologisch liegt Karsdorf/ Wetzendorf am Südwestrand der Querfurter Mulde. Unter quar-
tären Lockergesteinen streichen Gesteine des Oberen Buntsandsteins (Röt) aus. Der Röt enthält an
seiner Basis ein ingenieurgeologisch bedeutsames, im Normalprofil etwa 20 – 25 m mächtiges Gips-
lager. Durch Subrosion (Aus- und Ablaugung) kommt es im Gips zu Hohlräumbildungen, die bei
Verbruch der Deckschichten zu Erdfällen bzw. lokalen Senkungen führen können.

Derartige Erscheinungen sind in der Vergangenheit mehrfach in Karsdorf, vorwiegend im Bereich
des Zementwerkes einschließlich Kalksteinbruch, aufgetreten.

Die meisten Erdfälle bzw. Hohlräume besaßen geringe Ausmaße (meist spaltartig bis 3 m Durch-
messer). Aus dem OT Wetzendorf sind bisher keine Ereignisse bekannt geworden. Nach den vor-
liegenden geologischen Verhältnissen sind jedoch auch hier Hohlräume im Untergrund, die zu Erd-
fällen oder lokalen Senkungen führen können, nicht völlig auszuschließen. Eine zwingende Notwen-
digkeit für zusätzliche bautechnische Sicherungen bei Neubebauung besteht nicht.

Es wird empfohlen, bei Neubebauungen Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

6. Begründung der Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes = Vorha- ben- und Erschließungsplanes

In den nachfolgenden Punkten werden die einzelnen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen
erläutert und begründet. Die Festsetzungen sind beim VEP nicht an den Festsetzungskatalog des
BauGB und der BauNVO gebunden.

6.1. Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO)

Die Gemeinde Karsdorf hat nach einer Lösung zur Erhaltung, konkret für den Ersatzneubau des
Lebensmitteldiscountmarktes am Standort Wetzendorf gesucht. Die Fläche im der ehemaligen Gärt-
nerei mit näherer Lage am Ortsrand und günstiger verkehrstechnischer Anbindung gaben den Aus-
schlag für die Standortwahl.

Baurecht soll mittels des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan für ein konkretes Vorhaben geschaf-
fen werden.

Zur Umsetzung des Vorhabens gibt es einen Investor und einen konkreten Mieter für den künftigen
Lebensmitteldiscountmarkt und das Cafe. Detailregelungen hierfür trifft der Durchführungsvertrag.

Die Immobilie des vorhandenen Netto-Marktes liegt planungsrechtlich im Außenbereich, lt. Flächen-
nutzungsplan im Bereich eines geplanten Mischgebietes. Aktuell können keine Aussagen zur Nach-
nutzung getroffen werden.

Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhaben-
bezogenen Bebauungsplans. Bei der vorliegenden Planung ist der Geltungsbereich des vorhaben-
bezogenen B-Planes identisch mit dem Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Es werden zusätzlich keine weiteren Flächen überplant. Im Bereich des Vorhaben- und Erschlie-
ßungsplans ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Fest-
setzungen nach § 9 und nach der auf Grund von § 9a erlassenen Verordnung gebunden; die §§ 14
bis 18, 22 bis 28, 39 bis 79, 127 bis 135c sind nicht anzuwenden.

6.2. Art; Maß und Umfang der baulichen Nutzungen

6.2.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird konkret für die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes für Waren des täglichen Bedarfs sowie einzelhandelsnahe Dienstleistungen festgesetzt.

Es ist die Errichtung eines Lebensmitteldiscountmarktes als Ersatzneubau für den vorhandenen Netto-Markt vorgesehen. Neben dem Neubau des Lebensmittelmarktes ist die Angliederung eines kleinen Cafes an den Markt geplant. Es wären auch andere Dienstleistungen wie z.B. Reinigung/ Schlüsseldienst und Schuhreparatur u.ä. denkbar.

Laut aktuellem Baurecht sind Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche im Mischgebiet nicht zulässig. Daher ist die Beschränkung auf die 800 m² erforderlich. Diese Größe ist für den Standort Wetzendorf ausreichend.

Die neuen Märkte setzt bieten modernere Marktstrukturen und ein modernes Sortiments- und Flächenmanagement. So werden i.d.R. die Regale niedriger und die Gänge breiter, was insbesondere der älteren Bevölkerung das Einkaufen erleichtert.

Hinzu kommt, dass in Zeiten wie der aktuellen Pandemie die Abstände zwischen den Käufern besser eingehalten werden können.

Neben dem Lebensmittelmarkt ist aktuell auch die Eingliederung eines kleinen Cafes vorgesehen. Erfahrungsgemäß werden Cafes oder ein Imbiss immer gut angenommen. Derartige Einrichtungen sind nicht vorhanden und insbesondere bei der älteren Bevölkerung sehr beliebt.

6.2.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die vorhabengenaue Darstellung auf der Planzeichnung ergänzt durch die textlichen Festsetzungen definiert.

Die Beschränkung der 800 m² Verkaufsfläche ist für die Zulässigkeit und städtebauliche Ordnung mit Bezug auf Mischgebietenutzungen erforderlich.

Ebenso wurde die maximale Größe des Cafes bzw. von Dienstleistungseinrichtungen insgesamt auf 100 m² beschränkt.

Es wird die Zulässigkeit von geringen Abweichungen hinsichtlich der Darstellung auf der Plan Gebäude und Parkplätze sowie Fahrgassen erlaubt. Hintergrund ist der Sachverhalt, dass sich zwischen Entwurf im Planungsstadium und Ausführung oft geringe Veränderungen/ Verschiebungen ergeben. Wichtig ist, dass das Grundkonzept an sich weiterhin erhalten bleibt, sowie die Festsetzungen zu den Verkaufsflächen zwingend eingehalten werden.

Für den Planbereich liegt ein Lage- und Höhenplan vor. Auf dessen Basis erfolgte die Festsetzung der Bezugshöhe für die Gebäude und den Werbepylon.

Das zu errichtende Gebäude ist als eingeschossiges Gebäude mit einer maximalen Höhe von 6,70 m über der fertigen Fußbodenhöhe +/- 0.00 geplant. Als Höhenbezug wurde eine Geländehöhe von 115 m im Höhenstatus 170 (DHHN 2016) zugrunde gelegt. Das Dach soll als Flachdach/-Pultdach ausgebildet werden.

Die Öffnungszeiten des Marktes sollen von Montag bis Samstag von 8.00 - 21.00 Uhr möglich sein.

6.2.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Weiterhin darf die Gesamtversiegelung nicht mehr als 80 % der Grundstücksfläche betragen. Bei der aktuellen Planung (lt. Darstellung auf der Planzeichnung) werden ca. 70% der Fläche versiegelt.

6.3. Verkehrserschließung und Zufahrt

Die Zufahrt zum Gebiet erfolgt über die Brückenstraße (L177). Der Einfahrtsbereich wurde auf der Planzeichnung festgesetzt und auch auf der Planzeichnung vermaßt. Eine Vorabstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger ist erfolgt.

Grundlage für die Gestaltung der Einmündung ist die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen „RAST 06“. Eine Überprüfung der Einsatzbereiche für Linksabbiegestreifen ergab, dass nach Tabelle 44 der RAST keine gesonderte Führung für Linksabbieger erforderlich ist.

Der Anschluss des Plangebietes ist unter Beachtung der Schleppkurven für Lastzüge auszubilden. Die Sichtbeziehungen im Kreuzungsbereich L 177/L 212 sind nach den Vorgaben der RAST 06 einzuhalten und dürfen nicht durch geplanten Bewuchs oder Hochbauten beeinträchtigt werden.

Die Führung der Fußgänger war mit einem Fußgängerüberweg geplant um insbesondere älteren Menschen die Möglichkeit geben, die Landesstraße sicher zu überqueren. Dieser ist mit Bezug und Hinweis der Landesstraßenbaubehörde auf Grund des Verkehrsaufkommens dem Grunde nach dieser nicht gerechtfertigt.

Alternativ bestände die Möglichkeit der Beschilderung mit dem Gefahrzeichen VZ 133-20, Fußgänger. Dieses Schild gibt den Hinweis auf Fußgänger, die sich hier in erhöhter Anzahl befinden können. Man muss damit rechnen, dass sich hier viele Fußgänger in Fahrbahnnähe aufhalten.

Bei der Realisierung der Fußgängerführung ist sicher zu stellen, dass sowohl außerhalb des Plangebietes als auch innerhalb eine behindertengerechte Ausführung entsprechend der geltenden DIN-Vorschriften erfolgt. Dazu gehört z.B. die Absenkung der Borden und Ausführung der Querungen und Wege zum Markt mit Blindenleitsystemen nach DIN 32984.

Bezüglich der abschließenden Regelung bedarf es im Rahmen der weiteren Planung weiterer Abstimmungen mit der Landesstraßenbaubehörde.

Hinweis

Bei der Berührung öffentlichen Verkehrsraumes im Zuge der Realisierung der Planung ist mind. 14 Tage vor Beginn bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde ein Antrag auf Erteilung einer verkehrsbehördlichen Anordnung zu stellen.

Eventuelle Verkehrsraumeinschränkungen während der Bauzeit sind termingerecht bei der Unteren Straßenverkehrsbehörde anzuzeigen.

Innerhalb des Grundstückes erfolgt die Verkehrsführung mittels privater Verkehrsflächen. Diese unterteilen sich in vorwiegend in Fahrbahnen und Stellplätze. Diese sind entsprechend den aktuellen Richtlinien herzustellen.

6.4. Stellplätze und Nebenanlagen

Insgesamt wurde ein Bedarf für 78 Stellplätze ermittelt. Davon werden 3 Stellplätze als Parkplätze für Mütter mit Kind und 2 Stellplätze als Behindertenstellplätze errichtet.

Die endgültige Zahl wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Als Nebenanlagen sind weiter zur Ver- und Entsorgung erforderliche Nebenanlagen zulässig (Container/ Müllstandplätze, Unterstellplätze/ Überdachungen für Einkaufswagen) und auch geplant.

6.5. Freiraumkonzept und Grünordnung

Der der Planung zugrunde liegende Lage- und Höhenplan kennzeichnet den vorhandenen Baumbestand. Entlang der Nebraer Straße sind große alte Pappeln und entlang der Brückenstraße Linden vorhanden.

Die nicht überbauten Flächen (als Grünflächen gekennzeichnete Freiflächen) sollen als Rasenflächen bzw. mit einer Wiesen- Kräutermischung gestaltet werden.

6.6. Artenschutz und Eingriffsbewertung

Artenschutz

Erste Festlegungen zum Artenschutz wurden getroffen. Die Erstellung des Artenschutzgutachtens/-stellungnahme erfolgt im Rahmen der weiteren Planung.

Die Ergebnisse werden nach Vorliegen in die Begründung und insofern erforderlich in den Text Teil B aufgenommen.

Eingriffsbewertung

Im Zuge der weiteren Planung erfolgt die Eingriffsbewertung und die Ermittlung und Festlegung der Kompensation des aus der Bebauung resultierenden Eingriffes.

6.7. Ver- und Entsorgung

Die Regelung der Ver- und Entsorgung gehört zum Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Erschließung ist im Planteil C dargestellt. Die Übernahme der Bestandsleitungen erfolgte nachrichtlich und dient nur zur Information auf der Ebene des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Weiterhin wurden die aktuell geplanten Anschlusspunkte und die Trassen der Leitungszuführung auf dem Grundstück abgebildet.

6.7.1. Wasserversorgung

Die Versorgung erfolgt über den Wasser- und Abwasserverband Saale-Unstrut mit Sitz in Freyburg (Unstrut). Im Norden und Westen des Plangebietes verlaufen im Nahbereich der Grundstücksgrenzen Trinkwasserleitungen mit DN 80 bis DN 180.

Die Darstellung der Trinkwasserleitung erfolgte nur zur Orientierung. Es besteht kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit.

Seitens des Investors wird Trinkwasser nur für sanitäre Zwecke des Lebensmittelmarktes und des Cafes benötigt.

Es wird aktuell davon ausgegangen, dass eine Erschließung des Plangebietes mit Trinkwasser möglich ist. Die Leitungsführung aus westlicher Richtung ist hinsichtlich der Zuführung die kürzeste Strecke zum Hausanschlussraum und kann im unbefestigten Bereich geführt werden.

6.7.2. Entwässerung

Schmutzwasser

Die Gemeinde Karsdorf ist Mitglied des AZV Unstrut-Finne mit Sitz in Nebra. Damit ist der AZV für die Entsorgung des Regen- und Schmutzwassers zuständig. Die Entsorgung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über das vorhandene öffentliche Netz der Kläranlage in Karsdorf zugeführt.

Eine Anschlussmöglichkeit besteht im Bereich der Brückenstraße an die vorhandene Schmutzwasserleitung DN 300.

Niederschlagswasser

Eine Regenwasserleitung ist im Planbereich nicht vorhanden. Unmittelbar südlich schließt sich an das Plangebiet die Dissau als Gewässer 2. Ordnung an.

Das anfallende Niederschlagswasser soll lt. aktuellem Stand der Planung in Rigolen gesammelt werden und einem Versickerungsbecken im Plangebiet zugeführt und dort versickern.

Weiterhin bestünde über eine Stichleitung in die Dissau die Möglichkeit dieses als Direkteinleitung in die Dissau einzuleiten. Auf jeden Fall soll es einen Überlauf von der Verdunstungs- und Versickerungsmulde zur Dissau geben.

Aktuell liegen noch keine Angaben zu Niederschlagsmengen oder ein Baugrundgutachten vor.

Bei der Dissau handelt es sich um ein Gewässer II. Ordnung.

Die Dissau ist ein Gewässer, welches nicht ständig Wasser führt. Bei hohen Niederschlägen erfolgt über die Dissau die Ableitung von Regenwasser aus den höher gelegenen Flächen im Nordwesten der Ortslage. Die Dissau mündet in der Ortslage Karsdorf in die Unstrut. Überschwemmungen im Planbereich sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu befürchten.

Gemäß § 9 WHG bedarf die Einleitung von Niederschlagswasser befestigter Flächen in ein Gewässer als Benutzung i. S. des § 8 WHG der behördlichen Erlaubnis.

Die Genehmigungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch den Bauherren zu beantragen.

6.7.3. Energieversorgung

Zuständiger Energieversorger ist die MITNETZ Strom AG. Der Anschlusswert für die Versorgung des Marktes beträgt lt. Angaben des Investors 150 kVA.

Die Erschließung soll ausgehend von der Mittelspannungsleitung im Bereich der Brückenstraße parallel zur Schmutzwasserleitung erfolgen.

6.7.4. Straßenbeleuchtung

Im Bereich der Brückenstraße (L 177) ist auf der Nordseite eine Straßenbeleuchtung vorhanden. Diese sichert die Beleuchtung des Fußweges im öffentlichen Bereich.

Im Plangebiet werden zur Beleuchtung der Zufahrten, Wege und Stellplätze Lampen mit energiesparenden Leuchtmitteln (LED) und in insektenschützender Form errichtet.

6.7.5. Telekommunikation

Im Geltungsbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom.

In unmittelbarer Nähe (Westseite der Nebraer Straße und Nordseite der Brückenstraße) verlaufen Telekommunikationsanlagen.

Es wird seitens der Gemeinde davon ausgegangen, dass die Versorgung des geplanten Marktes mit einem Telekommunikationsanschluss möglich ist.

6.7.6. Abfallentsorgung

Die Gemeinde Karsdorf ist Mitglied des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Sachsen-Anhalt-Süd (AWSAS) AöR mit Sitz in Görtschen. Die Entsorgung des hausmüllähnlichen Abfalls erfolgt durch diesen. Für Kartonagen und Verpackungen werden separate Container durch den Marktbetreiber vorgehalten. Dieser bedient sich Dritten zur Entsorgung bzw. der Zuführung der Wiederverwendung/ Recycling.

Die Zufahrt der Entsorgungsfahrzeuge kann über die Brückenstraße (L 177) erfolgen.

6.7.7. Trinkwasserversorgung

Für die Trinkwasserversorgung ist der Wasser- und Abwasserverband Saale-Unstrut zuständig.

Eine Trinkwasserleitung DN 150 verläuft in der Brückenstraße. Über diese soll der Markt an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen werden.

6.7.8. Löschwasserversorgung

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln.

Bei der geplanten Nutzung des Lebensmittelmarktes und dessen Zulässigkeit in einem Mischgebiet ergibt sich laut DVGW-Arbeitsblatt W 405 Tabelle 1 ein Bedarf von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 h zur Absicherung des Grundschutzes.

Im Kreuzungsbereich der beiden Landesstraße befindet sich in der nordwestlichen Ecke des Plangebietes der Unterflurhydrant U 1 mit einer Nennweite von 80 auf einer Trinkwasserleitung DN 150. Hier steht eine Menge von 85 m³/h an. Ein weiterer Hydrant U 11 befindet sich in der Nebraer Straße vor der Hausnummer 5. Hier stehen 75 m³/h an. Zwei weitere Hydranten befinden sich in der Nebraer Str. 1 und der Straße der Befreiung 3.

Die vorhandene Versorgung wird als ausreichend eingeschätzt.

Mögliche höhere Anforderungen zum Objektschutz sind vom Investor abzudecken.

6.7.9. Gasversorgung

Soweit bekannt verlaufen im Plangebiet keine Versorgungsleitungen der MITNETZ GAS. Seitens des Investors ist auch keine Gasversorgung vorgesehen.

6.7.10. Wärmeversorgung

Die Gemeinde Karsdorf betreibt durch die Karsdorfer Heizhaus GmbH die kommunale Wärmeversorgung. Das geplante Vorhaben ist an die Fernwärmeversorgung anzuschließen.

6.8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23-24 BauGB)

Die nächste Wohnbebauung befindet sich auf der Westseite der L 212. Der Abstand zu den nächstgelegenen Stellplätzen beträgt ca. 25 m zur Hauptlieferzufahrt ca. 75 m.

Die Anlieferung des Marktes erfolgt auf der Ostseite des geplanten Gebäudes, abseits vorhandener Wohnbebauung. Damit schirmt das Gebäude die Immissionen des Lieferverkehrs gegenüber der westlich der L 212 vorhandenen Wohnbebauung ab.

Daten zu den Warenlieferzeiten liegen aktuell nicht vor.

6.9. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5, 6 BauGB)

6.9.1. Kennzeichnungen (9 Abs. 5 BauGB)

Altlasten/ Altlastverdachtsfläche

Der Rückbau der alten Gärtnerei erfolgte einschließlich der Fundamentanlagen.

Es wird aktuell davon ausgegangen, dass im Plangebiet aus dieser vorangegangenen Nutzung kein Altlastverdacht besteht.

Die baulichen Anlagen wurden zurück gebaut. Die Fläche wird aktuell als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet.

Kampfmittel

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass bei beabsichtigten Baumaßnahmen keine Kampfmittel aufgefunden werden.

Hinweis

Kampfmittelfunde jeglicher Art können niemals ganz ausgeschlossen werden. Sollten entgegen den Erwartungen Kampfmittel gefunden werden, so ist entsprechend der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) in der derzeit gültigen Fassung zu verfahren.

6.9.2. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

Gewässerschonstreifen der Dissau

Eine weitere Übernahme erfolgt für den Gewässerschonstreifen der Dissau. Die Dissau wird als Gewässer II. Ordnung geführt, wobei es nur bei stärkeren Niederschlägen Wasser führt.

Der Gewässerrandstreifen für die Dissau beträgt 5 m gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz gemessen ab Böschungsoberkante. Dieser tangiert den Planbereich im Süden und wurde nachrichtlich abgebildet. Bei den Flächen handelt es sich um Grünflächen, so dass hier keine Beeinträchtigungen gesehen werden.

Denkmalschutz und Archäologie

Das Plangebiet ist lt. Aussage des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Bestandteil eines ausgedehnten mehrperiodigen archäologischen Kulturdenkmals. Dennoch steht der geplanten Nutzung nichts Grundsätzliches entgegen.

Trotz und gerade wegen der von bisherigen Nutzung (Gärtnerei) besteht eine große Wahrscheinlichkeit, dass Teile des Kulturdenkmals (z.B. Brandgräber) selbst in kleinen ungestörten Restflächen erhalten sind.

Hier wurden seitens des LDA bezogen auf den jetzigen Kenntnisstand Vorabuntersuchung und das Einplanen von ggf. kurzfristig erforderlichen baubegleitenden Einsätzen empfohlen.

Im VEP erfolgte die Kennzeichnung der Fläche als archäologisches Kulturdenkmal. Dieser Sachverhalt und die sich daraus ggf. ergebenden Konsequenzen sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

7. Flächenbilanz

Plangebiet insgesamt = Geltungsbereich VEP	6500 m²
Baufläche Lebensmittelmarkt	ca. 1385 m ²
Fläche für Stellplätze/ Zufahrten	ca. 3170 m ²
Fläche Regenrückhaltung/ Versickerung	ca. 265 m ²
Grünflächen	ca. 1680 m ²

Quellen/ Rechtsgrundlagen/ Literatur

1. Rechtswirksamer Gesamt- TeilFNP Verbandsgemeinde Unstruttal Teil Gemeinde Karsdorf (genehmigt durch Regierungspräsidium Halle vom 15.11.1998 sowie ergänzende Genehmigung vom 29.03.2000).
2. Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt – LEP 2010 – vom 16.02.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 160);
3. Raumordnungsgesetz – ROG – vom 22.08.2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 361 der Verordnung 19 Juni 2020 (BGBl. I, S. 1328);
4. Landesplanungsgesetz – LPG – des Landes Sachsen-Anhalt vom 28.04.1998 (veröffentlicht GVBl. LSA Nr. 16/1998, S. 255), zuletzt geändert durch § 27 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt vom 23.04. 2015 (GVBl. LSA S. 170)
5. Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle – Rechtskraft vom 21.12.2010;
6. Sachlicher Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ für die Planungsregion Halle (rechtswirksam mit Bekanntmachung am 28.03.2020)
7. Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I, S. 1728);
8. Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.November 2017 (BGBl. I, S. 3786),
9. Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90 – vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
10. Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG – in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542); zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I. S. 1328)
11. Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt – NatSchG LSA – in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.12.2010 (GVBl. LSA, S. 569); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)
12. Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG – vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24.02.2012
13. Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt - BodSchAG LSA) vom 2. April 2002 (GVBl. LSA, S. 214) BS LSA 2129.16, zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz zur Änd. umweltrechtl. Vorschriften vom 16.12.2009 (GVBl. LSA, S. 708);

14. Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz – KrW-/AbfG) vom 27. September 1994 (BGBl. I, S. 2705), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 23.10.2020 (BGBl. I, S. 2232);
15. Abfallgesetz des Landes Sachsen-Anhalt – AbfG LSA – in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Februar 2010 (GVBl. LSA, S. 44); zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.12.2015 (GVBl. LSA S. 610)
16. Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG – in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328, 1340)
17. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung – UVPG – in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94); zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)
18. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt – UVPG LSA – vom 27. August 2002 (GVBl. LSA, S. 372), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. Dezember 2019 (GVBl. LSA, S. 946);
19. Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt – WG LSA – in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.03.2011 (GVBl. LSA, S. 492); zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659)
20. Wasserhaushaltsgesetz – WGH – vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I, S. 2771);
21. Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt – BauO LSA – Fassung vom 10. Dezember 2013 (GVBl. LSA, S. 440), geändert durch Gesetz vom 28. September 2016 (GVBl. LSA, S. 254)