

*Exemplar lag zur
Genehmigung vor*

03.05.17



**LANDKREIS ANHALT-BITTERFELD
STADT AKEN (ELBE)
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
2. ÄNDERUNG
FESTSTELLUNGSBESCHLUSS**

Verfahren gem. § 6 (1) BauGB

24.05.2017

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1.	PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE	3
2.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN/PLANUNGSGRUNDLAGEN	5
2.1	Landesentwicklungsplan	5
2.2	Regionaler Entwicklungsplan	12
2.3	Sonstige Planungen	15
2.4	Rechtliche Grundlagen	16
3.	GEGENSTAND DES VERFAHRENS	17
4.	ÄNDERUNGSINHALTE	18
4.1	Planungsalternativen	21
5.	BRANDSCHUTZ	22
6.	HOCHWASSERSCHUTZ	23
7.	UMWELTBERICHT/ZUSTAND DER UMWELTSCHUTZGÜTER UND ZU ERWARTENDE UMWELTAUSWIRKUNGEN	25
7.1	Naturraum, vorhandene und zukünftige Nutzungen	25
7.2	Menschliche Gesundheit, Kultur-, Freizeit und Erholungsfunktionen	25
7.3	Biodiversität, Flora/Fauna, Schutzgebiete	26
7.4	Boden- und Wasserhaushalt	26
7.5	Klima	28
7.6	Landschaftsbild/Ortsbild	28
7.7	Kultur- und Sachgüter	28
7.8	Andere Planungsmöglichkeiten	28
7.9	Verwendete Verfahren, Kenntnislücken, Monitoring	28
7.10	Zusammenfassung/Fazit	29
8.	NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	31
9.	VERFAHRENSVERMERK	33

1. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aken (Elbe) ist am 04.03.2011 genehmigt und am 20.05.2011 durch Bekanntmachung rechtswirksam geworden. Zwischenzeitlich wurde das Verfahren der 1. Änderung (Planstand: Abwägungs- und Feststellungsbeschluss) der rechtswirksamen Planung eingeleitet, diese hat weder räumliche noch inhaltliche Bezüge zum vorliegenden Änderungsbereich. Im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung ergibt sich die Notwendigkeit von Anpassungen hinsichtlich geänderter Nutzungsverhältnisse und Entwicklungszielstellungen im Zusammenhang mit den gewonnenen Erkenntnissen zur Flächennutzung im Bebauungsplan Nr. 15 "Erweiterung Aldi-Markt". Hierbei handelt es sich um eine Sondergebietsdarstellung, welche entsprechend ihrer zukünftigen Nutzung sich abweichend von der Flächendarstellung einer Wohnbaufläche im wirksamen Flächennutzungsplan zeigt. Der Flächennutzungsplan besitzt damit eine Flächendarstellung, welche absehbar im Planungshorizont des Flächennutzungsplanes nicht mehr der städtebaulichen Zielstellung der Stadt Aken entspricht. Hieraus resultiert ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB, um den Flächennutzungsplan Aken (Elbe) an tatsächliche wie künftig beabsichtigte Nutzungen anzupassen. Die Notwendigkeit der Anpassung besteht auch, um die Entwicklungsmöglichkeit der verbindlichen Bauleitplanung aufrecht zu erhalten. Damit besteht für die Stadt Aken (Elbe) die Zielstellung, den Flächennutzungsplan in ihrem Stadtgebiet zeitaktuell zu halten und unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange unter- und gegeneinander die städtebauliche Entwicklung in diesem Teil des Stadtgebietes bedarfsgerecht vorzugeben bzw. zu steuern.

Konkret handelt es sich um die Markterweiterung eines bislang kleinflächigen Lebensmitteldiscounters (ALDI) innerhalb der Stadt Aken (Elbe). Für den bestehenden ALDI-Markt kann am Standort im Bereich der Dessauer Chaussee und der Straße des Friedens kein nachhaltiger wirtschaftlicher Betrieb mehr sichergestellt werden, da der bestehende Marktstandort aufgrund seiner in die Jahre gekommenen Baustruktur und den Sortimentspräsentationsmöglichkeiten zunehmend geringere Konkurrenzfähigkeit am Markt besitzt. Letzteres hängt auch zusammen mit der Ertüchtigung bzw. Modernisierung weiterer Discountmärkte im Stadtgebiet von Aken (Elbe), insbesondere im Hinblick auf die hier vertretenen Möglichkeiten einer zeitgemäßen Warenpräsentation.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aken (Elbe) ist damit Ausdruck des Strukturwandels im Lebensmitteleinzelhandel. Sie korrespondiert in diesem Sinne mit dem gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB insbesondere zu berücksichtigenden Belangen der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Konkret handelt es sich bei der Änderung des Flächennutzungsplanes um das Anliegen der Stadt Aken (Elbe), den bestehenden Verbrauchermarktstandort an der Dessauer Chaussee planungsrechtlich in seinen Entwicklungsrahmenbedingungen abzusichern und damit die Voraussetzungen für dessen Erhalt und insbesondere Weiterentwicklung (auch im Hinblick auf die Anforderungen des demografischen Wandels) rahmensetzend festzulegen. Einhergehend mit der Weiterentwicklung ist die Er-

weiterung der Verkaufsflächengröße. Dafür wird parallel der Bebauungsplan Nr. 15 "Erweiterung Aldi-Markt" aufgestellt.

Damit sollen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen geschaffen werden, den bestehenden Handelsstandort als städtebaulich integriert eingebundenen Nahversorgungsstandort, aufbauend auf einer Auswirkungsanalyse zur Standortentwicklung, zu stärken und zeitgemäß aufzustellen. In diesem Sinne stellt die vorliegende Flächennutzungsplanänderung zusammen mit dem parallel laufenden Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 15 "Erweiterung Aldi-Markt" einen Beitrag zur Weiterentwicklung des städtebaulich integrierten Einzelhandelsstandortes dar.

Konkret plant eine Objektentwicklungsgesellschaft die Aldi-Markt-Erweiterung von einer gegenwärtig bestehenden Verkaufsfläche mit etwa 775 m² auf rund 1.000 m² zu erhöhen. Dementsprechend soll auch die Anzahl der PKW-Stellplätze angehoben werden. Insgesamt geht es darum, mit Blick auf die raumordnerische Verträglichkeit dieser Standorterweiterung, die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Aken (Elbe) zu ändern und die mit 1.200 m² Bruttogeschossfläche zukünftige sondergebietstypische Marktgröße hinsichtlich der gesamtgemeindlichen Entwicklungsvorstellungen zu argumentieren. Hierbei ist insbesondere die dem § 11 Abs. 3 BauNVO zu Grund liegende Vermutungsregel nachteiliger Auswirkungen dieser Betriebe für den städtischen Kontext zu widerlegen. Dabei geht es der Stadt Aken (Elbe) darum, den Standort Dessauer Chaussee als Nahversorgungsstandort für die im Umfeld lebende Mantelbevölkerung, wie auch die Bevölkerung im erweiterten Einzugsbereich attraktiv zu halten und möglichst langfristig abzusichern.

Die beabsichtigte Verkaufsflächengröße nach Erweiterung des ALDI-Marktes am neuen Standort soll zukünftig die Großflächigkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erreichen. Großflächiger Einzelhandel ist nur in Kerngebieten und in dafür festgesetzten Sonstigen Sondergebieten zulässig. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich des geplanten Standortes als Wohnbaufläche, wie vor, dargestellt. Daher wird für den Standort des ALDI-Marktes eine Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan als Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel erforderlich.

Damit besteht für die Stadt Aken (Elbe) die Zielstellung, ihren Flächennutzungsplan im Hinblick auf bauliche Entwicklungen zeitaktuell zu halten und unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange unter und gegeneinander die städtebauliche Entwicklung im Stadtgebiet bedarfsgerecht vorzugeben. Besondere Bedeutung kommt hierbei der Berücksichtigung der Innenstadtverträglichkeit des neuen Standortes zu, wonach negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich auszuschließen sind.

Die Belange der Umwelt finden ihren Ausdruck im Kapitel 7 "Umweltbericht/ Zustand der Umweltschutzgüter und zu erwartende Umweltauswirkungen".

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN/PLANUNGSGRUNDLAGEN

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Zwischenzeitlich gilt für die Stadt Aken (Elbe) die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP ST 2010), vom 16.02.2011, die am 12.03.2011 in Kraft getreten ist (GVBl. LSA S. 160).

Die Stadt Aken (Elbe) gehört zum Landkreis Anhalt-Bitterfeld und ist Teil der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind die Städte Köthen und Zerbst. Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Stadt Dessau-Roßlau.

Unter Berücksichtigung, insbesondere der Planziele der Änderung (Darstellung eines Sondergebietes zur Errichtung von bzw. zur Erweiterung zu großflächigem Einzelhandel) und der damit verbundenen möglichen Auswirkungen auf die für den betroffenen Bereich planerisch gesicherten Raumfunktionen, handelt es sich vorliegend um eine raumbedeutsame Planung im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend. Entsprechend der landesplanerischen Feststellung durch die oberste Landesentwicklungsbehörde des Landes Sachsen-Anhalt ist die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aken (Elbe) als raumbedeutsam mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Aktuell leben in Aken (Elbe) ca. 7.799 Einwohner (Stand: 31.12.2015, Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt).

2.1 Landesentwicklungsplan

Die Stadt Aken (Elbe) ist gemäß der Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP ST 2010) vom 16.02.2011, in Kraft getreten seit 12.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 160) und dem Sachlichen Teilplan Daseinsvorsorge (STP DV) zum Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) – STP DV – vom 23.06.2014, in Kraft getreten am 26.07.2014, Grundzentrum.

Nachfolgend wird u. a. mit den Ergebnissen einer fachgutachterlichen Auswirkungsanalyse¹ dargelegt, dass die Vereinbarkeit mit den raumordnerischen Belangen und Erfordernissen gegeben ist. Maßgeblich hierfür sind die Ziele 46, 47, 48 und 52 des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt 2010 (LEP ST 2010).

Der Landesentwicklungsplan von Sachsen-Anhalt betont die Notwendigkeit der Strukturverbesserung der Zentralen Orte. Ziel der Raumordnung ist es, zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen das Sys-

¹ Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in Aken (Elbe), GMA - Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH, Dresden, 26.06.2016

tem Zentraler Orte weiterzuentwickeln. Die Zentralen Orte sollen als Versorgungskerne über den eigentlichen örtlichen Bedarf hinaus, soziale, wissenschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches übernehmen. Als Ziel der Raumordnung ist ferner festgelegt, Grundzentren als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln (LEP ST 2010). Letzteres spielt für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Aken (Elbe) eine wesentliche Rolle, u. a. in Verbindung mit Z 44 (LEP ST 2010), welches auf die bedarfsgerechte Sicherung der Bedürfnisse der Menschen, vor allem auch der älter werdenden Bevölkerung, mit Blick auf das Gesundheits- und Sozialwesen zielt.

In der Summe ist es Aufgabe vorliegender Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitend für die verbindliche Bauleitplanung, das Raumordnungsziel, die hohe Lebensqualität und die Anziehungskraft des Grundzentrums Aken (Elbe) zu erhalten und fortzuentwickeln, zu argumentieren. Dies erfordert nach dem Wortlaut der Begründung zu den Zielen Z 46 ff. eine umfassend überörtliche und koordinierte Steuerung der Standorte, insbesondere für großflächige Einzelhandelsprojekte. Dieser Aufgabe hat die Stadt Aken (Elbe) bereits in der Vergangenheit entsprochen, indem sie im Zusammenhang mit vorliegender Flächennutzungsplanänderung aber auch mit dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 15 "Erweiterung ALDI-Markt" erstellten Auswirkungsanalyse als informelle, gutachterlich erstellte Planungsgrundlage, sich einer verbrauchernahen Versorgung der städtischen Bevölkerung, wie der umliegenden Region verantwortungsvoll gestellt hat. Die Flächennutzungsplanänderung bereitet somit eine bestandsentwickelnde städtebauliche Planung an einem integrierten Standort im Akener Stadtgebiet entsprechend Ziel 52 LEP ST 2010 vor. Zusätzlich wird die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke auf das notwendige Maß beschränkt (Grundsatz 110 LEP ST 2010).

Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO ist an zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden (LEP ST 2010 Z 46). Großflächiger Einzelhandel muss in Bezug auf den Umfang der Verkaufsfläche und des Warensortimentes so konzipiert werden, dass diese der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Einzugsbereich des zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot). Ausgeglichene Versorgungsstrukturen sowie ihre Verwirklichung dürfen nicht beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot der Innenstadtattraktivität LEP ST 2010 Z 46). Gleiches gilt hinsichtlich der verbraucher- bzw. wohnortnahen Versorgung (LEP ST 2010 Z 48 Nr. 3) und vorhandener zentraler Versorgungsbereiche (LEP ST 2010 Z 52). Diese landesplanerischen Zielvorgaben zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel korrespondieren mit den abwägungsrelevanten Belangen bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8 a) BauGB (Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie Belange der mit-

telständischen Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung).

Die Verkaufsfläche und das Warensortiment dieser Einzelhandelsbetriebe müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (LEP ST 2010, Ziel 47). Das Warensortiment Nahrungs- und Genussmittel und Getränke als Haupthandelsnutzung für den großflächigen Einzelhandel dient ausschließlich der Nahversorgung.

Darüber hinaus stellt das Ziel 48 des LEP ST 2010 auf weitere Bedingungen ab, wie keine Überschreitung des Verflechtungsbereiches, städtebaulich integrierte Lage oder keine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, welche für Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel beachtlich werden. Diese raumordnerischen Erfordernisse wurden durch entsprechende fachgutachterliche Untersuchungen² überprüft. Es konnte nachgewiesen werden, dass das Vorhaben gemäß Ziel 48 LEP ST 2010 mit seinem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des zentralen Ortes nicht wesentlich überschreitet, eine städtebaulich integrierte Lage aufweist und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährdet.

Mit seiner Lage an der Dessauer Chaussee, im Anschluss an eine vorhandene Wohnbebauung im östlichen Stadtgebiet, ist der Standort als städtebaulich integriert zu bewerten und daher auch für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung als nicht gefährdend einzustufen. So kann eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Ergebnis der Erweiterung des Standortes auch für andere Standorte in der Stadt Aken (Elbe) ausgeschlossen werden, wie fachgutachterlich in der o. g. Auswirkungsanalyse ausgeführt.

Durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Aken (Elbe) wird großflächiger Einzelhandel am Standort der Dessauer Chaussee zulässig. Konkret beabsichtigt der hier bereits ansässige Aldi-Lebensmitteldiscounter die Verkaufsflächengröße um rund 230 m² zu erhöhen. Ziel ist es, eine bessere Warenpräsentation mit großzügiger Gestaltung des Verkaufsraumes, dabei spielen auch Aspekte des demografischen Wandels (Stichwort: "alternde Gesellschaft") eine wichtige Rolle.

In diesem Zusammenhang wurde gutachterlich in der o. g. Auswirkungsanalyse aufgezeigt, wie das Verhältnis der vorhandenen Verkaufsflächengröße bezogen auf die Einwohnerzahl sich darstellt. Hier ergibt sich für die Kernstadt von Aken (Elbe) ein überdurchschnittliches Angebot hinsichtlich der Verkaufsflächenausstattung. Allerdings kann diese relativiert werden, wenn berücksichtigt wird, dass Aken (Elbe) als Grundzentrum auch einen Versorgungsauftrag für das dünnbesiedelte Umland zu übernehmen hat. In diesem erweiter-

² Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in Aken (Elbe), GMA - Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH, Dresden, 26.06.2016

ten Einzugsgebiet leben über 4.000 Einwohner. Hierbei ist zu erwähnen, dass in dem erweiterten Einzugsgebiet (Verflechtungsbereich) weitere Lebensmittelmärkte vorhanden sind. So befinden sich zwei Lebensmitteldiscounter in Osternienburg. Diese liegen jedoch außerhalb des Grundzentrums Aken (Elbe) und sind für die zentralörtlichen Versorgungsaufgaben nicht mit einzubeziehen, wenngleich sie auch für das Verkaufsflächenangebot des Betrachtungsraumes mit zu betrachten sind.

Jedoch ergeben sich aus der gutachterlichen Argumentation zur Verkaufsflächenengröße keine negativen Auswirkungen für die Inhalte der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aken (Elbe). Ziel ist es, mit der Erhöhung der Verkaufsfläche w. v. für einen bestehenden Standort innerhalb des Grundzentrums eine wirtschaftliche Tragfähigkeit zu ermöglichen. Auf diese Weise soll langfristig der Standort an der Dessauer Chaussee als Nahversorgungslage für den östlichen Teil der Kernstadt von Aken (Elbe) erhalten werden. Ein Wegfall dieses Lebensmittelmarktes würde für diesen Bereich eine Versorgungslücke in der Grundversorgung nach sich ziehen.

Zudem ist gemäß dem Ziel 48 LEP ST 2010 für die in den entsprechenden Sondergebieten entstehenden Projekte eine Erschließung mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegen erforderlich. Außerdem dürfen demnach die auftretenden Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre nicht zu unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes der Stadt Aken (Elbe) verfügt über eine bedarfsgerechte Anbindung an den ÖPNV in fußläufiger Entfernung und ist sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad über ein entsprechendes Wegenetz gut zu erreichen. Aufgrund der Nahversorgungsfunktion für die angrenzenden Wohngebiete, auf welche der Änderungsbereich zielt, sind unverträgliche Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten auszuschließen. Dementsprechend ergibt sich eine Vereinbarkeit mit dem Ziel 48 LEP ST 2010.

Gemäß Ziel 52 LEP ST 2010 ist 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, neben den Ober- und Mittelzentren auch in Grundzentren, unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig. Resultierend aus der fachgutachterlichen Untersuchung der o. g. Auswirkungsanalyse lassen sich mit der durch die im Ergebnis der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aken (Elbe) dargestellte zulässige Art der baulichen Nutzung keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung von Aken (Elbe) oder dem Umland feststellen.

Entsprechend der städtebaulichen Zielstellung wird mit vorliegender Änderung des Flächennutzungsplanes Aken (Elbe) eine großflächige Einzelhandelsentwicklung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO vorbereitet. Für die Entwicklung des Aldi-Discountmarktes hin zu einem großflächigen Lebensmitteldiscountmarkt an einem integrierten Standort, besteht aus Sicht der Stadt Aken (Elbe) eine Fallkonstellation mit Anhaltspunkten dafür, dass städtebaulich nachteilige Auswirkungen, insbesondere in Bezug auf die im § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO genannten Bezugspunkte Warenangebot, Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile sowie Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, auch bei den avisierten 1.200 m² Bruttogeschossfläche, nicht vorliegen werden.

Diese Auffassung vertritt die Stadt Aken (Elbe) auf Grund der Tatsache, dass ein Aldi-Discountmarkt nur nahversorgungsrelevante Hauptsortimente führt und der Anteil innenstadtrelevanter, also zentrenrelevanter Sortimente, abzüglich der nahversorgungsrelevanten Sortimente, nicht mehr als 10% der Gesamtverkaufsfläche ausmacht. Nach Recherchen der Stadt Aken (Elbe) liegt der Vorschrift des § 11 Abs. 3 BauNVO, soweit sie großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Kerngebieten und für sie festgesetzte Sondergebiete ausschließt, die Vorstellung von Standorten zu Grunde, die innerhalb des städtebaulichen Gesamtgefüges nicht auf das Einkaufen für die Allgemeinheit ausgerichtet sind, die für die Wohnbevölkerung verkehrlich schlecht oder nur mit Kraftfahrzeugen zu erreichen sind und die vorhandenen oder geplanten, städtebaulich eingebundenen Einzelhandelsstandorte – besonders die zentralen Versorgungsbereiche – gefährden.³

Dagegen ist der vorliegende Aldi-Discountmarkt als Nahversorgungsstandort von Art, Umfang und Lage her auf Größe und Gliederung der Standortgemeinde und ihrer Ortsteile – hier der Stadt Aken (Elbe) – ausgerichtet und damit in das städtebauliche Gesamtgefüge eingebunden. Somit geht die vorliegende Erweiterung planungskonzeptionell davon aus, dass die bestehende städtebauliche Integration nicht geeignet ist, mit den Vorstellungen zu nicht integrierten Vorhaben, die dem § 11 Abs. 3 BauNVO zu Grunde liegen, in gleicher Weise beurteilt zu werden, denn der vorliegende Marktstandort ist für die Wohnbevölkerung gut erreichbar und sichert mit seinen nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten die verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung dieses Umfeldes.

Entscheidend war für die Stadt Aken (Elbe) herauszufinden, ob der Betrieb (Aldi-Discountmarkt) über den Nahbereich hinauswirkt und dadurch, dass er unter Gefährdung funktionsgerecht gewachsener städtebaulicher Strukturen weiträumig Kaufkraft abzieht, auch in weiter entfernten Stadtgebieten die Gefahr heraufbeschwört, dass Geschäfte schließen, auf die insbesondere nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen angewiesen sind. Hierzu hat die Stadt

³ vgl. dazu Kommentierung in Ernst/Zinkhahn/Bielenberg u. a. BauGB und BauNVO, Rdnr. 80 zu § 11 BauNVO, s. a. BVerwG Urteil vom 03.02.1984 – 4c54.80

Aken (Elbe) eine Auswirkungsanalyse⁴, die dieser Begründung als Anhang beigelegt ist, erarbeiten lassen. Im Ergebnis der Auswirkungsanalyse ist das Fehlen nachteiliger Auswirkungen zu konstatieren, so dass über den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan aber dennoch die Aufgabe besteht, sich mit ggf. vorhandenen Besonderheiten des Vorhabens auseinanderzusetzen, damit von der Wahrung der raumordnerischen und städtebaulichen Belange bei seinem Vollzug in der Form ausgegangen werden kann, dass keine neuen Konflikte mit der Standorterweiterung einhergehen werden.

Folglich richtet der parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 15 "Erweiterung Aldi-Markt" somit ein Hauptaugenmerk darauf, ob von dem Vorhaben weitere, sortimentsunabhängige Besonderheiten zu negativen Auswirkungen auf einzelne städtebauliche Belange zu erwarten sind, die einer Konfliktlösung zugeführt werden müssen. Diese Auseinandersetzung erfolgt entsprechend auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Demnach dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe ausschließlich der Grundversorgung, wenn deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, einschließlich Getränke und Drogeriewaren umfasst. Damit handelt es sich vorliegend nicht etwa um eine Neuausweisung einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel im Zusammenhang mit einer Standortneubegründung, sondern um die Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes mit einer Verkaufsflächengröße unterhalb der Vermutungsgrenze zur Großflächigkeit, welche zulässig innerhalb von Wohnbauflächen ist und damit um eine städtebaulich angemessene Steuerung der Einzelhandelsnutzungen im Stadtgebiet von Aken (Elbe).

Das Einzugsgebiet des Vorhabens wird unter Berücksichtigung der geographischen sowie absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen zwar über das Stadtgebiet von Aken (Elbe), aber nicht über den zentralörtlichen Verflechtungsbereich hinausreichen. Damit werden das Oberzentrum Dessau-Roßlau sowie die Mittelzentren Bernburg, Köthen oder Zerbst/Anhalt von der geplanten Erweiterung nicht tangiert. Die Beteiligung der Nachbargemeinden im Rahmen des Planverfahrens des parallel laufenden, in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 15 "Erweiterung ALDI-Markt", hat diese Annahme bestätigt.

Die Anpassung der Bauleitpläne, hier die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes an die Ziele der Raumordnung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB wird somit erreicht, da der raumordnerischen Zielstellung, großflächigen Einzelhandel auf integrierte Lagen zu konzentrieren, durch die vorliegende 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Aken (Elbe) entsprochen werden kann. Es handelt sich um eine bestandsorientierte Planung, welche in integrierter Lage Grund- und Nahversorgungsfunktionen der Wohnbevölkerung

⁴ Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in Aken (Elbe), Stand Juni 2016 (Aktualisierung der Analyse vom März 2015), Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Dresden

für den östlichen Bereich der Kernstadt von Aken (Elbe) mit verdichteten Wohngebieten übernimmt und darüber hinaus gut zu Fuß und mit dem ÖPNV erreichbar ist.

Der Standort ist von hervorgehobener versorgungsstruktureller Bedeutung, da er für die verdichteten Wohngebiete im zu Fuß erreichbaren Umfeld die räumlich nächstgelegene Versorgungsmöglichkeit im Stadtgebiet darstellt. Gerade für die hier lebende Bevölkerung liegen andere Versorgungsmöglichkeiten in einer vergleichsweise großen Entfernung. In einem Radius von ca. 500 m um den Standort, welcher den noch zu Fuß erreichbaren Bereich markiert, leben ca. 1.470 Einwohner⁵, was einem Anteil von rd. 19–20 % der Bevölkerung von Aken (Elbe) entspricht. Insbesondere andere Lebensmitteldiscounter in Aken (Lidl, Netto, NP), welche Nahversorgungsfunktionen übernehmen, liegen eindeutig außerhalb dieser Erreichbarkeit. Auf Grund ihrer Lage im Stadtgebiet ist in deren Umfeld tendenziell von Überversorgungslagen auszugehen, mitnichten aber für den Einzugsbereich des gegenständlichen Aldi-Marktes im Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Aken (Elbe).

Auch der EDEKA-Vollsortimenter ist für die im Umfeld des Aldi-Marktes lebende Bevölkerung nicht mehr uneingeschränkt zu Fuß zu erreichen. Insofern bildet der Aldi-Markt mit den übrigen umliegenden, kleinteiligen Anbietern (Bäcker etc.) faktisch die alleinige discountmarktbezogene Nahversorgungslage für das östliche Stadtgebiet sowohl innerhalb des 500 m Radius' als auch für die weiter östlich im Stadtgebiet lebende Bevölkerung.

Würde der Markt nicht mehr betrieben werden, würde sich damit eine erhebliche räumliche Versorgungslücke in punkto Nahversorgung im östlichen Stadtgebiet auftun, die auch nicht von den anderen Lebensmittelmärkten in Aken abgedeckt werden könnte. Konkret würde das für die hier lebende Bevölkerung bedeuten, dass auf Grund der Disproportionalität der Marktstandorte im Stadtgebiet dann eine zu Fuß erreichbare Nahversorgung nicht mehr gewährleistet wäre. Hierbei ist auch darauf hinzuweisen, dass die Bevölkerung in Aken ohnehin älter ist als im Durchschnitt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld und des Landes Sachsen-Anhalt.⁶ Gerade in den Großwohnsiedlungen aus der Vorwendezeit – wie im unmittelbaren Umfeld des Aldi-Marktes noch anteilig vorhanden – ist der Altersdurchschnitt erfahrungsgemäß auch nochmals höher. D. h., es ist davon auszugehen, dass gerade im bestehenden Umfeld des Marktes ein signifikant höherer Anteil weniger mobiler Bevölkerungsgruppen lebt, für den es gilt, eine gute nahversorgungsrelevante Erreichbarkeit dauerhaft abzusichern.

Zudem spielen in diesem Zusammenhang die Bedürfnisse einer alternden Gesellschaft mit Blick auf den demografischen Wandel eine hervorzuhebende Rolle. So ist es das Ziel, den bestehenden Lebensmittelmarkt im Rahmen der

⁵ Einwohner mittels GIS (RegioGraph) ermittelt

⁶ Vgl. Demografiebericht der Bertelsmann Stiftung für die Stadt Aken (Elbe). Demnach liegt der Altenquotient in Aken (Elbe) bei 47,4, im Landkreis Anhalt-Bitterfeld und im Land Sachsen-Anhalt nur bei 43,1 bzw. 41,6.

Verkaufsflächenenerweiterung durch eine großzügigere Gestaltung des Verkaufsraumes sowie durch eine optimierte Warenpräsentation kundenfreundlicher zu gestalten. Dies kann in Form von breiteren Gängen und niedrigeren Regalen erfolgen, welches auch auf die Bedürfnisse älterer Menschen abzielt.

Nach alledem ist die Stadt Aken (Elbe) der Überzeugung, dass mit der geplanten Erweiterung des Aldi-Marktstandortes keine schädlichen oder nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO eintreten. In diesem Sinne hat auch die IHK Halle-Dessau zum Planverfahren des parallel laufenden, in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 15 "Erweiterung ALDI-Markt", votiert. Sie hat im Ergebnis der Prüfung der konkreten Standortsituation keine Bedenken gegen die begehrte Markterweiterung geäußert.

Darüber hinaus sind im LEP ST 2010 für den vorgesehen Standort des großflächigen Einzelhandelsbetriebes die nachfolgend benannten Festlegungen, im Sinne von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten, bedeutsam.

In rd. 2 km Entfernung in östlicher Richtung beginnt das Vorranggebiet für Natur und Landschaft Nr. II "Teile der Elbtalaue und des Saaletals" (Z 119 LEP ST 2010).

Westlich des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes Aken (Elbe) in ca. 600 m Entfernung verläuft eine überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße (Bundesstraße B 187a) sowie eine Fähre mit Landesbedeutung über die Elbe als überregionale Wasserstraßenverbindung.

Nördlich von Aken (Elbe) sind Vorranggebiete für Hochwasserschutz (Z 121-123 LEP ST 2010) festgesetzt. Hieraus lassen sich für den Änderungsbereich keine Einschränkungen erkennen.

Darüber hinaus ergeben sich für den Standort des großflächigen Einzelhandels aus dem LEP ST 2010 keine freiraumstrukturellen Festlegungen im Sinne von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten. In diesem Sinne versteht sich die vorliegende 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aken (Elbe) als vollständig mit den Zielen der Raumordnung in Einklang stehend.

2.2 Regionaler Entwicklungsplan

Nach der Überleitungsvorschrift des LEP ST 2010 gilt der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) fort, soweit dieser den festgelegten Zielen der Raumordnung des LEP ST 2010 nicht widerspricht.

Die im REP A-B-W getroffenen Festlegungen der Kapitel 5.1 "Raumstruktur der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" und Kapitel 5.2 "Zentralörtliche Gliederung" sind mit dem am 26.07.2014 erfolgten Inkrafttreten des Sachlichen Teilplans "Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Pla-

nungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV) außer Kraft getreten. Beide Programme betonen die Notwendigkeit der Strukturverbesserung der zentralen Orte.

Aken ist Grundzentrum. Grundzentrum ist jeweils der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt Aken (Elbe), einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten Entwicklung gemäß Ziel 3 Nr. 1 STP DV. Die Abgrenzung des Grundzentrums Aken (Elbe) ist in der Beikarte B.2 zum STP DV festgelegt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb dieser Abgrenzung.

Abgesehen von den vorstehenden Ausführungen zur raumordnerischen Einordnung des vorliegenden Änderungsbereiches, bestehen über den Regionalen Entwicklungsplan weitere Erfordernisse der Raumordnung. Die Stadt Aken (Elbe) ist in das klassifizierte Straßennetz eingebunden. Die Bundesstraße B 187 a (Zerbst/Anhalt – Aken (Elbe) – Köthen/Anhalt) durchzieht das Stadtgebiet aus Richtung Köthen kommend zur Fährstraße mit Anschluss an die Elbfähre Aken. Nördlich unmittelbar an das Plangebiet angrenzend verläuft die Landesstraße L 63, welche in Ost-West-Richtung das Stadtgebiet mit innerörtlicher Kreuzung der B 187a durchzieht. Parallel zur Dessauer Chaussee verläuft ebenfalls der überregionale Radweg R 1, welcher an der Nord-Ost-Ecke des Plangebietes auf den Elberadweg (R 2) trifft, der von Norden auf die Dessauer Chaussee, mit weiterem Wegeverlauf Richtung Dessau-Roßlau verläuft.

Radtouristen, die diesen überregionalen Radweg benutzen, versorgen sich nach Auskunft des Marktbetreibers regelmäßig mit Nahrungs-/Genussmitteln und Getränken, zuweilen auch mit Drogeriewaren im Aldi-Markt. Auch für diese Zielgruppe wäre der Wegfall des Marktes ein Weniger an "Infrastruktur am Wege". Ferner ist Aken (Elbe) Vorrangstandort für landesbedeutsame Verkehrsanlagen - Hafen Aken - gemäß Ziel 5.4.2.1 REP A-B-W.

Aus den vorgenannten regionalplanerischen Festsetzungen können keine sich ergebenden negativen Auswirkungen oder Einschränkungen in Bezug auf die Änderungsinhalte des vorliegenden Verfahrens durch die Stadt Aken (Elbe) erkannt werden.

Darüber hinaus bestehen im Änderungsbereich und dessen unmittelbarem Umfeld entsprechend dem REP Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg keine weiteren vertiefenden raumordnerischen Aussagen. Durch die Stadt Aken (Elbe) wird daher festgestellt, dass die Erweiterung eines Lebensmittelmarktes mit dem Ziel der Großflächigkeit, welche Gegenstand vorliegender 2. Änderung in Bezug auf die adäquate Flächendarstellung im Flächennutzungsplan Aken (Elbe) ist, nicht als beeinträchtigend für die Belange von raumordnerischen und freiräumlichen Festlegungen erkannt werden kann.

In der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg befinden sich derzeit folgende Raumordnungspläne in Aufstellung:

- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" (REP A-B-W 1. Entwurf vom 27.05.2016)
- Sachlicher Teilplan "Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP Wind vom 27.05.2016)

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Aken (Elbe) betreffend, befinden sich folgende Erfordernisse der Raumordnung in Aufstellung:

- Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz "Elbe" gem. Grundsatz 8 Nr. 1 REP A-B-W (1. Entwurf)
- Gemäß Grundsatz 10 REP A-B-W (1. Entwurf) soll in Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz eine dem Hochwasserrisiko angepasste Nutzung erfolgen. Bei Sanierung bestehender bzw. bei neuer Bebauung sollen geeignete technische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall vorgesehen werden.
- In Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz sollen gemäß Grundsatz 11 REP A-B-W (1. Entwurf) die Beeinträchtigung des Wasserrückhaltevermögens einschließlich der Versickerungsfähigkeit unterlassen werden.

In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen, Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen anderer öffentlicher Stellen oder von Personen des Privatrechts, die der Planfeststellung oder der Genehmigung mit der Rechtswirkung der Planfeststellung bedürfen, gemäß § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aken (Elbe) nicht betroffen. Jedoch beziehen sich nachfolgend genannte Grundsätze auf den Änderungsbereich.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet, jedoch aufgrund seiner Höhenlage und der Nähe zur Elbe in einem deichgeschützten Gebiet. Damit besteht bei Versagen von Hochwasserschutzanlagen bzw. Hochuferbereichen bei extremen Hochwasserlagen (EHQ) die Gefahr der Überschwemmung.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Aken (Elbe) wird perspektivisch innerhalb des im Grundsatz 8 REP A-B-W (Stand: 1. Entwurf) festgelegten Vorbehaltsgebietes für Hochwasserschutz "Elbe" gelegen sein.

Entsprechend Ziel 126 LEP 2010 sind Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz Gebiete mit potenziellem Hochwasserrisiko, die beim Öffnen oder Versagen von Hochwasserschutzanlagen und bei deren Überströmen bei Extremhochwasser überschwemmt werden können. Entsprechend dem Grundsatz 10 REP A-B-W (Stand: 1. Entwurf) soll in Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz eine dem Hochwasserrisiko angepasste Nutzung erfolgen und geeignete technische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrages wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall vorgesehen werden.

Darüber hinaus soll entsprechend Grundsatz 11 REP A-B-W (1. Entwurf) in Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz die Beeinträchtigung des Wasserrückhaltevermögens einschließlich der Versickerungsfähigkeit unterlassen werden. Entsprechend soll in den großräumigen Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz auf Maßnahmen zur Wasserrückhaltung hingewirkt werden. Günstigen Einfluss auf das Wasserrückhaltevermögen und die Versickerungsfähigkeit haben z. B. unter anderem Reduzierung oder Vermeidung der Bodenversiegelung sowie Unterbodenlockerung. Im Falle der unvermeidlichen Umsetzung von Maßnahmen ist die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken.

Weitere Ausführungen zum vorbeugenden Hochwasserschutz sind dem Kapitel 6 zu entnehmen.

2.3 Sonstige Planungen

- Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Die Stadt Aken (Elbe) verfügt über ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030, welches am 01.12.2016 im Stadtrat der Stadt Aken (Elbe) beschlossen wurde. Integrierte Stadtentwicklungskonzepte (ISEK) haben sich in Sachsen-Anhalt als informelles und strategisches Instrument der Stadtentwicklung bewährt. Der fachübergreifende und zukunftsgerichtete Ansatz der integrierten Stadtentwicklung hat die interne und externe Kommunikation gefördert und sichert zudem eine mittel- bis langfristige strategische Planung. Widersprüche zeigen sich für die vorliegende Planänderung nicht auf.

- Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Lebensmittelmarktes⁷

Die Stadt Aken (Elbe) hat mit Stand Juni 2016 eine Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in Aken (Elbe) erstellen lassen, welche das vorliegende Planungsziel im Hinblick auf die Einschätzung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens analysiert. Ferner wurde untersucht, ob und in welchem Umfang Umsatzverteilun-

⁷ Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in Aken (Elbe), Stand Juni 2016 (Aktualisierung der Analyse vom März 2015), Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Dresden

gen durch das Planungsvorhaben gegenüber Geschäften im Untersuchungsraum ausgelöst werden und ob hieraus eventuell städtebauliche oder raumordnerische Effekte resultieren könnten.

Die Auswirkungsanalyse stellt für die Stadt Aken (Elbe) eine schlüssige Basis für die Beurteilung der Erfordernisse im Hinblick auf die Standortentwicklung für die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aken (Elbe) sowie für den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan dar. Die Auswirkungsanalyse ist als Anhang Bestandteil dieser Begründung.

Somit ist die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aken (Elbe) Bestandteil der Zielstellung, die Nahversorgungsbereiche zu sichern und in sich zu stärken.

- Bebauungsplan Nr. 15 "Erweiterung ALDI Markt"

Für die Erweiterung des bestehenden ALDI-Lebensmittelmarktes wird parallel zu vorliegendem Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes Aken (Elbe) die städtebauliche Zielstellung geprüft, ob künftig die Nahversorgung der Bevölkerung durch die Erweiterung zur Großflächigkeit auch weiterhin in dem erforderlichen Maße sichergestellt und sich keine signifikanten Verschlechterungen für andere Bereiche der Stadt Aken (Elbe) ergeben werden. Hierzu werden planungsrechtliche Vorgaben formuliert und dabei darauf geachtet, dass auch fernerhin eine Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung als gegeben anzusehen ist. Der Stadtrat der Stadt Aken (Elbe) hat für diesen Bebauungsplan am 26.03.2015 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

2.4 Rechtliche Grundlagen

Fachgesetze und Fachplanungen:

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenverunreinigungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I Nr. 16 S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz), Neufassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258)

- UVPG: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.11.2016 (BGBl. I S. 2749)
- WHG: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626)
- WG LSA: Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 17.02.2017 (GVBl. LSA S. 33)
- NatSchG LSA: Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010, 509), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659, 662)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP ST 2010) vom 16.02.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 160), in Kraft seit 12.03.2011
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W), in Kraft seit 24.12.2006
- Sachlichen Teilplan Daseinsvorsorge (STP DV) zum Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W), in Kraft seit 26.07.2014
- FNP: Flächennutzungsplan der Stadt Aken (Elbe), rechtswirksame Planfassung mit Stand: 20.05.2011

3. GEGENSTAND DES VERFAHRENS

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aken (Elbe) umfasst einen Änderungsbereich im östlichen Bereich der Kernstadt Aken (Elbe), im Bereich südlich der Dessauer Chaussee im "Gebiet des Geschosswohnungsbaus an der Dessauer Landstraße", welcher im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist. Die hier beabsichtigte Sondergebietsdarstellung mit der Zweckbestimmung "großflächige Einzelhandelsbetriebe" (SO Handel) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO wird auf der zeichnerischen Darstellung zur 2. Änderung zum Flächennutzungsplan Aken (Elbe) - aus Gründen der Lesbarkeit - im Maßstab 1:10.000 gegenübergestellt. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan liegt im Maßstab 1:20.000 vor. Die verwendeten Planzeichen entsprechen der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), in Kraft seit 30.07.2011.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan Aken (Elbe) tritt am Tage der Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes Aken (Elbe) in der Fassung der 2. Änderung in den geänderten Teilen der Planung außer Kraft. Der wirksame Flächennutzungsplan Aken (Elbe) behält in allen nicht der vorliegenden Änderung abschließend unterlegenen Teilbereichen seine Rechtswirksamkeit. Gleiches gilt für die diesbezüglichen Inhalte seiner Begründung. Damit setzt

sich fernerhin der Textteil der Planung aus der Begründung zur rechtswirksamen Flächennutzungsplanung und der hier vorliegenden Begründung zur 2. Änderung zusammen. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aken (Elbe) hat gegenwärtig den Planstand des Abwägungs- und Feststellungsbeschlusses.

Der Standort des Plangebietes befindet sich 1,5 km östlich der Akener Altstadt. Nördlich des Marktstandortes verläuft die Dessauer Chaussee mit Einmündung in die Straße des Friedens. Von der Dessauer Chaussee liegt der Markt ca. 60 m zurückversetzt. Das direkte Standortumfeld wird überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt.

4. ÄNDERUNGSGEHÄLT

Ein Anliegen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Aken (Elbe), wie bereits benannt, ist es einen verträglichen Beitrag zur Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet von Aken (Elbe) zu leisten. Basierend auf den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse⁸ im Sinne eines Standortverträglichkeitsgutachtens, wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen mit entsprechenden Festsetzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bestimmt.

Die Verträglichkeit der geplanten Erweiterung des Aldi-Standortes wurde im Standortverträglichkeitsgutachten nachgewiesen. Damit wird mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aken (Elbe) auch das Ziel der Sicherung und des Aufbaus einer ausgewogenen attraktiven Angebotsstruktur und -qualität in der Stadt Aken (Elbe) und für ihren grundzentralen Einzugsbereich verfolgt.

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aken (Elbe) Wohnbauflächen Darstellungsgegenstand. Somit bedarf es einer Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 15 "Erweiterung Aldi-Markt". Auf Grund der Größe der Verkaufsfläche des zu erweiternden Aldi-Lebensmittelmarktes ist die Zulässigkeit in einem Wohngebiet nicht gegeben, so dass hier die Darstellung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel erforderlich wird. Insofern wird der zuvor genannte Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel mit der Erarbeitung der Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aken (Elbe) betrifft eine Teilfläche von Aken (Elbe), an welcher sich bereits ein Aldi-Lebensmittelmarkt befindet. Die Planungsabsicht besteht darin, den Handelsstandort zu erhalten und hierzu die Verkaufseinrichtung am bisherigen Stand-

⁸ Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in Aken (Elbe), Stand Juni 2016 (Aktualisierung der Analyse vom März 2015), Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Dresden

ort von ca. 775 m² Verkaufsfläche auf rund 1.000 m² Verkaufsfläche zu vergrößern.

Die Erhöhung der Verkaufsflächengröße ist vorgesehen, weil der bestehende Marktstandort aufgrund seiner in die Jahre gekommenen Baustruktur und den Sortimentspräsentationsmöglichkeiten zunehmend geringere Konkurrenzfähigkeit am Markt besitzt. Dies ist auch im Zusammenhang mit der Ertüchtigung bzw. Modernisierung weiterer Discountmärkte im Stadtgebiet, insbesondere im Hinblick auf die hier vertretenen Möglichkeiten einer zeitgemäßen Warenpräsentation zu sehen.

Die Erweiterung des Aldi-Marktes bedeutet die Sicherung der gegenwärtig am Standort tätigen Mitarbeiterarbeitsplätze und die Möglichkeit für den Lebensmitteldiscountkonzern am Standort Aken (Elbe) weiterhin mit seinen Sortimenten die Nahversorgungsaufgaben wahrnehmen zu können. Der Aldi-Markt erhält die rechtsverbindliche Option der gewerblichen Entwicklung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Auf Grund der Inhalte des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 15 "Erweiterung Aldi-Markt" besteht eine zukunftsfähige Nutzungsofferte zur Erhaltung und Fortentwicklung des Nahversorgungsstandortes, mit einer das angrenzende Wohnen nicht wesentlich störenden Nutzung.

Das Plangebiet südlich der Dessauer Chaussee wird in seinem Umfeld überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Östlich und westlich des Marktes befinden sich mehrgeschossige Wohngebäude in Plattenbauweise. Südlich schließen sich die Elbeschule sowie ein leerstehendes Schulgebäude und ein weiteres Wohngebäude an, nördlich der Dessauer Chaussee befinden sich kleinteilige Wohngebäude und westlich daran anschließend ein 5-geschossiger Wohnblock. Im Einmündungsbereich Dessauer Chaussee – Straße des Friedens ist zudem ein Bäckereipavillon angesiedelt.

Der derzeitige Markt mit kleinflächiger Verkaufsfläche ist hinsichtlich der im Lebensmitteleinzelhandel vertretenden Betriebstypen zu den Lebensmitteldiscountern zu zählen, welcher ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel des kurzfristigen Bedarfs orientiertes Lebensmittel- und Non-Food⁹-Angebot führt. Hinzu tritt ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot von Ge- und Verbrauchsgütern des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs.

In der Gesamtsicht handelt es sich um eine für die Marke Aldi typische Verkaufsniederlassung, deren Kernsortiment zweifellos als Warenangebot des täglichen Bedarfs bzw. nahversorgungsrelevantes Sortiment einzustufen ist. Diese dient damit überwiegend der Grundversorgung im Sinne der landesplanerischen Definition.

⁹ Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung

Für den Änderungsbereich liegt bislang keine rechtskräftige verbindliche Bauleitplanung vor. Die Fläche des Änderungsbereiches umfasst den Geltungsbereich des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 15 "Erweiterung Aldi-Markt".

Zur Erweiterung des Lebensmittelmarktes wird aufgrund der angestrebten Großflächigkeit der Verkaufsfläche die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob Besonderheiten vorliegen, die nachteilige Auswirkungen auf andere schützenswerte öffentliche oder private Belange erwarten lassen. Diese können beispielsweise Belange des Immissionsschutzes der schutzbedürftigen Wohnnutzung in der weiteren Nachbarschaft des Vorhabens sein oder Auswirkungen hinsichtlich der Erschließungssituation oder Sortimentsgestaltung. Konfliktsituationen hinsichtlich Lärmbelastigungen aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung sind zu vermeiden. Gegebenenfalls sind aktive und oder passive "Lärminderungsmaßnahmen" im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzusehen. Der parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan ist somit im städtebaulichen Kontext zur Erweiterung zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb zu sehen.

Der Änderungsbereich ist an allen Seiten von Wohnbauflächen umgeben, in nördlicher Richtung grenzt die Landesstraße L 63 (Dessauer Chaussee) an. Die Neuausweisung auf einer bislang für die Wohnnutzung vorgesehenen Fläche wird als erforderlich angesehen, um die Nahversorgungssituation für den östlichen Bereich der Stadt Aken (Elbe) nachhaltig zu sichern.

Die weiteren angrenzenden Bereiche in östlicher, westlicher und nördlicher Richtung sind von Wohnbebauungen geprägt, welche im Flächennutzungsplan folgerichtig als Wohnbauflächen dargestellt sind. Südlich angrenzend befindet sich eine Flächendarstellung für die Landwirtschaft und Wald, welche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan Aken (Elbe) als Flächen für die Landwirtschaft in Planung dargestellt ist. Hier ist ein Rückbau von Wohn- und Schulgebäuden vorgesehen. Bisher wurde ein Wohngebäude abgebrochen.

Das Ziel der angestrebten städtebaulichen Planung, welche durch die Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitet werden soll, besteht, wie eingangs zu dieser Begründung bereits benannt, in der Schaffung der Voraussetzungen für die Fortentwicklung des Nahversorgungsstandortes an der Dessauer Chaussee durch eine Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes. Die Erschließungssituation soll beibehalten werden, lediglich ergeben sich Veränderungen für die Stellplatzanordnung innerhalb des Änderungsbereiches durch die Erweiterung des Baukörpers. In diesem Zuge wird es erforderlich, das Gelände zwischen dem bestehenden Stellplatz und südlich der Dessauer Chaussee zu beräumen, um die Stellplatzfläche anteilig in nördliche Richtung zu verlagern. Dies wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung dargelegt. Im Ergebnis soll gesamtkonzeptionell der Wohn- und Nahversorgungsstandort im "Gebiet des Geschosswohnungsbaus an der Dessauer Landstraße" gestärkt werden.

Die avisierte Sondergebietsdarstellung trägt zum einen dem Gedanken der Stärkung der Innenentwicklung im östlichen Bereich der Stadt Aken (Elbe) Rechnung und leistet zum anderen einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der Versorgung der Wohnstandorte im östlichen Stadtgebiet.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass mit der geplanten Erweiterung des Aldi-Marktes keine schädlichen oder nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO einhergehen. Weder werden zentrale Versorgungsbereiche noch die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet wesentlich beeinträchtigt. Auch die Ziele der Landes- und Regionalplanung werden vollumfänglich erfüllt (s. a. Kapitel 2).

Die Stadt Aken (Elbe) möchte deutlich herausstellen, dass ihr ein Interesse an dieser positiven Weiterentwicklung der Versorgungsfunktion, i. S. der Daseinsvorsorgeaufgaben des zentralen Ortes gelegen ist. Darüber hinaus sieht die Stadt Aken (Elbe) das Vorhaben als Chance zur städtebaulichen Aufwertung des in Rede stehenden Bereiches, insbesondere als Eingangssituation zur Innenstadt.

4.1 Planungsalternativen

Durch den Aldi-Lebensmittelmarkt sollen sowohl heute als auch fernerhin vorrangig Teile des östlichen Akener Stadtgebietes versorgt werden. Der Standort des Marktes ermöglicht es, insbesondere auch älteren Bewohnern in der Umgebung diesen zu Fuß zu erreichen. Zusätzlich ist die Lage an der Landesstraße (Dessauer Chaussee) auch für Autokunden, einschließlich Berufspendler eine attraktive Einkaufsmöglichkeit. Gleiches gilt für Radtouristen auf dem nördlich am Plangebiet vorbeiführenden Verbund der Radfernwege R 1 und R 2.

Das Ausblenden der baulichen Erweiterungsinvestition würde den Betriebsstandort akut gefährden und die dringend notwendige Marktanpassung, wie über das vorliegende Planverfahren beabsichtigt, ausschließen. Dies liegt nicht im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung im Akener Stadtgebiet und ist damit durch die Stadt Aken (Elbe) nicht gewollt. Eine Schließung des Marktes in diesem Teil des Akener Stadtgebietes ist keine Alternative zu seinem Fortbestand, da hierdurch das gesamte östliche Stadtgebiet ohne Lebensmitteldiscountmarkt auskommen müsste (Entstehen einer Versorgungslücke), was wiederum für die Bewohner des Einzugsgebietes beschwerlichere Wege zur Absicherung der Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs bedeuten würde. Im weiteren Umfeld, etwa 600 m stadteinwärts, befindet sich ein Vollsortimentverbrauchermarkt, so dass sich der vorliegende Discountmarktstandort von hervorgehobener versorgungsstruktureller Bedeutung für das Wohnumfeld darstellt.

Laut Auswirkungsanalyse leben im Einzugsgebiet des hauptsächlich relevanten Kernstadtgebietes von Aken (Elbe) etwa 4.270 Einwohner. Da sich laut

Auswirkungsanalyse insbesondere im Naheinzugsgebiet eine Umsatzverteilung dahingehend auswirken wird, dass Betriebsschließungen ausgeschlossen werden können, wird es auch in anderen Stadtbereichen von Aken (Elbe) nicht zu einer Beeinträchtigung der Versorgung der Bevölkerung kommen. Auch unter diesem Gesichtspunkt besteht für die Stadt Aken (Elbe) kein Grund, grundsätzlich über einen Entfall des Aldi-Marktstandortes als eine Option zur Reduzierung schädlicher Nahversorgungsstrukturen zu befinden.

Damit stellt sich mit Blick auf die gewollte Erhaltung des Nahversorgungsstandortes eine Planungsalternative für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und der mit ihm gewollten städtebaulichen Zielstellung nicht.

Im Hinblick auf die Beanspruchung von Grund und Boden und vor allem den sparsamen Umgang mit dieser Umweltressource ist positiv hervorzuheben, dass hier ein integrierter Versorgungs-Standort erhalten und weiter entwickelt wird und keine neuen Flächen "auf der grünen Wiese" beansprucht und dem Naturhaushalt entzogen werden. Für die bestehenden Gebäude wären perspektivisch aber auch andere Nutzungen im Kontext der umliegenden Wohngebiete denkbar.

5. BRANDSCHUTZ

Die Löschwasserversorgung ist Angelegenheit der Kommune, entsprechend Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz – BrSchG LSA; Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt § 2 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1).

Der Löschwasserbedarf ist für den Änderungsbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln. Laut DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 405, ergibt sich für das Sondergebiet "Handel" eine Löschwassermenge von 1.600 l/min als Grundschutz für die Zeit von 2 Stunden. Die dauerhafte Gewährleistung des Grundschutzes an Löschwasser ist durch die Stadt Aken (Elbe) bereitzustellen. Das Löschwasser muss mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. Vor Baubeginn ist das Einvernehmen mit dem Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst des Landkreises Anhalt-Bitterfeld herzustellen. Die Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens in Abhängigkeit der beabsichtigten Nutzung nachzuweisen. Die genaue Löschwassermenge, welche sich in Abhängigkeit von der Nutzung als notwendig vorzuhalten zeigt, ist mit der Freiwilligen Feuerwehr Aken abzustimmen. Darüber hinaus ist der Brandschutzstelle des Landkreises Anhalt-Bitterfeld ein schriftlicher Nachweis vorzulegen (§ 15 BauVorlVO LSA und DVGW Arbeitsblatt W 405). Der Nachweis zur ausreichenden Löschwasserversorgung der Fläche ist in Abstimmung mit dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen.

Hinweis:

Im Bereich der Stellplatzfläche, die dem Aldi-Lebensmittelmarkt nördlich vorgelagert ist, befindet sich ein Löschhydrant, der mit einer Durchflussmenge von 90 m³/h bezüglich des Löschwasserbedarfs zur Verfügung steht.

Hinsichtlich des Brandschutzes wird auf nachstehende Maßnahmen hingewiesen, die bei der weiteren Planung der betroffenen Gebiete zu berücksichtigen sind:

- Zur Brandbekämpfung oder sonstiger feuerwehrtechnischer Einsätze sind ausreichend große öffentliche Verkehrsflächen vorzuhalten. Stichstraßen sind weitestgehend zu vermeiden. Bei der verkehrstechnischen Erschließung des Geländes ist die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (MBL LSA Nr. 45/2014 vom 15.12.2014) zu beachten und umzusetzen.

6. HOCHWASSERSCHUTZ

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der nach Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete im hochwassergeschützten Bereich von Aken (Elbe). Die Stadt Aken (Elbe) liegt im Hochwassergefahrenbereich der Elbe. Zum Schutz des Siedlungsgebietes ist der Wasserlauf der Elbe durchgängig mit einem Hochwasserschutzsystem ausgestattet worden. Der Änderungsbereich befindet sich aufgrund seiner Höhenlage und der Nähe zur Elbe in einem deichgeschützten Gebiet. Bei extremen Hochwasserlagen bzw. bei Deichbruch ist er jedoch von Überflutung betroffen. Der Standort gilt deshalb als Überschwemmungsgefährdet. Demnach befindet sich der Änderungsbereich im Hochwassergefahrenbereich der Elbe. In diesem Bereich ist nach den Risiko- und Gefahrenkarten des Landesbetriebes für Hochwasserschutz von einem signifikanten Hochwasserrisiko auszugehen.

Da Hochwasserschutzanlagen keine absolute Sicherheit garantieren können, kann es beispielsweise zu Deichbrüchen oder Überströmungen in vermeintlich sicheren Gebieten kommen, sobald das Hochwasserereignis größer ausfällt als das Bemessungshochwasser, welches der entsprechenden Schutzanlage zu Grunde gelegt worden ist.

Den Karten des Landesbetriebes für Hochwasserschutz (LHW) ist zu entnehmen, dass sich der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Aken (Elbe) zwar außerhalb der rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete im hochwassergeschützten Bereich befindet, aber im Hochwassergefahrenbereich der Elbe und damit in einem Bereich liegt, in dem von einem signifikanten Hochwasserrisiko auszugehen ist. Dabei handelt es sich um ein Gebiet mit Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (Extremereig-

nis) (200-jährliches Ereignis – HQ200/ HQextrem) ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen.¹⁰

Risikogebiete i. S. d. § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG sind in den Bauleitplänen zu vermerken.

Für die in den Risikogebieten geplanten Bauvorhaben sind geeignete Vorkehrungen zum hochwasserangepassten Bauen zu treffen. Eine Bebauung in potenziellen Überschwemmungsbereichen wird damit nicht in Frage gestellt, aber das Risiko soll dargestellt werden und zu entsprechenden Maßnahmen anregen. Maßnahmen zur baulichen Anpassung an das Überschwemmungsrisiko können beispielsweise hochwasserangepasste Bauausführungen von Gebäuden sein. Zudem sind, in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung im Rahmen des Vollzuges des Vorhabens des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 15 "Erweiterung Aldi-Markt", geeignete Maßnahmen zur vorbeugenden Abwehr von Hochwasserschäden zu treffen. Diesbezügliche betriebliche Regelungen könnten darin bestehen, dass sämtliche Waren und möblierte Einbauten aus den Verkaufs- und Lagerräumen auszulagern sind, um im Überschwemmungsfall Schäden zu verhindern. Die Stadt Aken (Elbe) setzt vorliegend auf die v. g. betrieblichen, respektive nutzungsbezogenen, angemessenen, für den Einzelfall festzulegenden Regelungen.

Darüber hinaus sollen aufgrund der Lage des Plangebietes in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet nach § 5 Abs. 3 BauGB Flächen gekennzeichnet werden, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. In diesem Zusammenhang steht auch die Pflicht zum Vermerk des überschwemmungsgefährdeten Gebietes nach § 5 Abs. 4a Satz 2 BauGB. Dieser Vermerk wird als Hinweis auf der Planzeichnung aufgebracht.

Eine Kennzeichnung der festgesetzten Überschwemmungsgebiete sowie der überschwemmungsgefährdeten Gebiete ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan Aken (Elbe) bereits erfolgt. Demnach befindet sich der Änderungsbereich der 2. Änderung im überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Die vorhandene Kennzeichnung soll dazu beitragen, dass sowohl Behörden und andere öffentliche Stellen im Genehmigungsverfahren, als auch die Bauherren vor den Gefahren im Falle eines Bruches der nahegelegene Hochwasserschutzanlage zu warnen und auf eine hochwasservorsorgende sowie schadensvermeidende Bauweise und Nutzung von baulichen Anlagen zu drängen.

¹⁰ Quelle: <http://www.geocms.com/webmap-lsa/de/hochwassergefahrenkarte-hq200.html>

7. UMWELTBERICHT/ZUSTAND DER UMWELTSCHUTZGÜTER UND ZU ERWARTENDE UMWELTAUSWIRKUNGEN

7.1 Naturraum, vorhandene und zukünftige Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches im Osten der Stadt Aken (Elbe), deren historisch – hier insbesondere nach 1945 – gewachsene Situation mit vielen ähnlich strukturierten Städten vergleichbar ist. Zwischen der Kernstadt und dem Industriestandort im Osten der Stadt ist – günstig an der Durchgangsstraße gelegen – ein Wohnquartier einschließlich Versorgungs-, Schul- und Kindertageseinrichtungen entstanden. Die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind aufgrund der bestehenden intensiven Nutzungen als Discountmarktstandort mit dazugehörigen Stellplätzen und einem aktuellen Versiegelungsgrad von rd. 80% nur noch sehr eingeschränkt funktions- und leistungsfähig bzw. können wegen der an vielen Stellen völligen Überprägung keine natürliche Funktion mehr erfüllen. Besondere Funktionen in einem städtischen Grünverbund oder hinsichtlich der Biotopausstattung sind nicht gegeben.

Die am Standort bereits bestehende, sehr intensive Nutzung und Bodeninanspruchnahme wird fortbestehen. Der zukünftig vergrößerte Baukörper ist wie der bisherige im Süden des Grundstücks positioniert, womit die bestehende Hauptzufahrt und Anlieferung ebenfalls, wie bisher, von der Dessauer Chaussee über die Straße des Friedens erfolgen wird. Von der zusätzlichen Baufläche werden Anteile des bisherigen Parkplatzes beansprucht, weshalb neue Stellplätze im nördlichen Grundstücksbereich geschaffen werden sollen.

7.2 Menschliche Gesundheit, Kultur-, Freizeit und Erholungsfunktionen

Im Plangebiet der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Aken (Elbe) besteht für die Allgemeinheit derzeit keine Erholungs- oder Kulturfunktion, entsprechend sind keine nachteiligen Auswirkungen diesbezüglich zu erwarten. Es handelt sich um einen Nahversorgungsstandort, der in erster Linie der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für die umliegenden Wohngebiete dient. Dies wird auch mit der Modernisierung sowie Erweiterung die wesentliche Funktion des Standortes als Teil der lokalen Infrastruktur sein.

Hinsichtlich des Kunden- und Lieferverkehrs kann davon ausgegangen werden, dass es nicht zu relevanten Anstiegen i. S. d. Erheblichkeit für die menschliche Gesundheit kommt. Die aktuelle Situation, die immissionsschutzseitig als mischgebietstypisch – ohne wesentliche Störungen für das Wohnen – beurteilt werden kann, wird beibehalten. Die Anlieferung wird wie bisher geführt und durch die Erweiterung ist nicht mit erheblichem neuen Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Die Schutzansprüche der Wohnnutzungen in der Nachbarschaft können im Bebauungsplan auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch die Festsetzung von Immissionsgrenzen i. S. d. vorsorgenden Umweltschutzes und

ggf. notwendige Maßnahmen diesbezüglich, im Zuge des Zulassungsverfahrens (Baugenehmigung) geregelt werden.

7.3 Biodiversität, Flora/Fauna, Schutzgebiete

Die Biotopausstattung zeigt sich hinsichtlich Naturnähe und Leistungsfähigkeit durch die intensive Nutzung als gänzlich überprägt. Die Kriterien Schönheit, Eigenart und Vielfalt sowie Wiederherstellbarkeit haben auf Grund des aktuellen Zustandes, vor allem wegen der Lage inmitten intensiver Nutzungen, insgesamt daher nachrangige Bedeutung. Der Plangeltungsbereich umschreibt im Wesentlichen einen bebauten und hochgradig versiegelten städtischen Standort mit anteilig geringer Eingrünung. Die Eingrünung besteht aus intensiv gepflegtem Scherrasen und einer lückenhaften Reihe von Ziergehölzen.

Über möglicherweise gefährdete Nist- und Brutstätten sind bisher keine Hinweise ergangen. Wegen der o. g. Ausgangslage, respektive der aktuellen Nutzung und des Störgrades, wird dies als unwahrscheinlich erachtet. Bei Ortsbegehungen im Jahr 2015 wurden mangels geeigneter Strukturen auch keine Nester oder Unterschlupfmöglichkeiten an Gebäuden festgestellt. Diese Frage ist abschließend vor Baubeginn zu klären und ggf. sind dann Schutzvorkehrungen nach Maßgaben der zuständigen Behörde zu treffen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Naturschutzrechtes gelten unmittelbar.

Naturschutzgebiete sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet befindet sich in 0,9 km Entfernung.

Die Grenzen von Biosphärenreservaten und Landschaftsschutzgebieten werden durch die vorliegende Planung nicht berührt. Das Biosphärenreservat 0001 "Mittlere Elbe" und das Landschaftsschutzgebiet 0051 "Mittlere Elbe" befinden sich nördlich der Landesstraße L 63 in ca. 0,01 km Entfernung, das Biosphärenreservat 0004 "Mittel-elbe" ca. 0,3 km nördlich.

Hinweis:

Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht gelten unmittelbar. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 19 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10.05.2007, BGBl. Teil I S. 666, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 04.08.2016) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG verwiesen.

7.4 Boden- und Wasserhaushalt

Infolge der mit der intensiven Vornutzung verbundenen Eingriffe in den Boden muss der Standort als in seinen natürlichen Eigenschaften irreversibel verändert beschrieben werden. Boden- und Bodenwasserhaushalt sind dauerhaft überprägt.

Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet, Trinkwasserschutzzonen oder Quellschutzgebiete werden weder im Gebiet noch der näheren Umgebung tangiert.

Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB ist darauf hinzuweisen, dass sich der Geltungsbereich des Änderungsbereiches der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Aken (Elbe) in einem Gebiet mit signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiet gemäß § 73 Abs. 1, Satz 1 WHG) befindet (siehe Kapitel 6 Hochwasserschutz). Demzufolge sind, in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung, geeignete Maßnahmen zur vorbeugenden Abwehr von Hochwasserschäden zu treffen. Diesbezügliche betriebliche Regelungen könnten darin bestehen, dass bei Ausrufen der Hochwasserwarnstufe IV sämtliche Waren und möblierte Einbauten aus dem Erdgeschoss bzw. aus Kellerbereichen von Gebäuden auszulagern sind, damit diese im Überschwemmungsfall keinen Schaden nehmen können. Weitergehende Festsetzungen im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 15 "Erweiterung Aldi-Markt" zur Vermeidung von Schäden im Überschwemmungsfall werden aufgrund der Mannigfaltigkeit möglicher Nutzungsanordnungen nicht als verhältnismäßig regelbar angesehen. Somit setzt die Stadt Aken (Elbe) vorliegend auf die v. g. betrieblichen, respektive nutzungsbezogenen, angemessenen für den Einzelfall festzulegenden Regelungen.

Im Plangebiet und in seiner näheren Umgebung besteht kein Oberflächen-gewässer, aktuelle Daten über den Grundwasserstand liegen noch nicht vor. Bedingt durch die intensiven Siedlungstätigkeiten der Vergangenheit wird gegenwärtig diesbezüglich nicht mit oberflächennahen Grundwasserständen gerechnet. Die Versickerung vor Ort ist stark eingeschränkt, das anfallende Niederschlagswasser wird aus dem Plangebiet in die Kanalsysteme der Straße des Friedens abgeleitet.

Die mit der vorliegenden Änderung vorbereitete zusätzliche Versiegelung und Bebauung führt zum Verlust der noch vorhandenen natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere durch die Einschränkung der Aufnahme von Niederschlagswasser bzw. der Verdunstung über offenen Bodenflächen, ebenso gehen Flächen mit Funktion/Potenzial als Lebensraum für Flora und Fauna verloren.

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Aken (Elbe) wird im Altlastenkataster für den Landkreis Anhalt-Bitterfeld keine Altlastenverdachtsfläche (ALVF) geführt.

Bodenverunreinigungen sind bei sachgemäßem Umgang mit entsprechend gefährlichen Stoffen und Einhaltung der vorgeschriebenen Schutzvorkehrungen unwahrscheinlich. Nutzungen mit besonderem Gefährdungspotenzial werden durch das Vorhaben erkennbar nicht vorbereitet.

7.5 Klima

Mit der Zunahme der versiegelten Flächen und dem wachsenden Anteil größerer Baukörper sind lokale, punktuelle Erwärmungseffekte wahrscheinlich. Mit dem betriebsbedingten Zu- und Abfahrtsverkehr entstehen voraussichtlich geringfügig auch weiterhin Luftschadstoffe. In Anbetracht der geringfügigen Zunahme des Baukörpers und von Stellplatzfläche sind hier maximal mit punktuellen Effekten zu rechnen.

7.6 Landschaftsbild/Ortsbild

Das Vorhaben wird aus dem Bestand entwickelt, die städtebauliche Situation bleibt erhalten. Mit der Modernisierung bzw. Erweiterung und zeitgemäßen Ausstattung des hiesigen Nahversorgungsstandortes wird sich das Gesamterscheinungsbild von Gebäude und Parkplatz sowie der Eingrünung verbessern.

7.7 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet und in der direkten Nachbarschaft ist kein Baudenkmal vorhanden. Archäologische Fundstätten sind ebenfalls nicht zu verzeichnen, entsprechend sind vom Vorhaben diesbezüglich keine Auswirkungen zu erwarten.

7.8 Andere Planungsmöglichkeiten

Alternativstandorte sind auf Grund der Art des Vorhabens nicht gegeben, da sich der Geltungsbereich explizit auf die Fortentwicklung eines Projektstandortes bezieht (s. a. Kapitel 4.1).

7.9 Verwendete Verfahren, Kenntnislücken, Monitoring

Für das Plangebiet wird gegenwärtig ein Bebauungsplan erarbeitet, der im Parallelverfahren zur hiesigen Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt wird. Der Bebauungsplan liegt im Entwurf vor, die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen und Hinweise werden berücksichtigt.

Die für den Bebauungsplan erarbeiteten Inhalte sind in die hiesige Planung eingegangen. Gesonderte Untersuchungen zum Artenschutz oder zum Immissionsschutz wurden bisher nicht durchgeführt. Baugrunduntersuchungen liegen noch nicht vor.

Das Monitoring zur Ermittlung unvorhersehbarer Umweltfolgen setzt mit der konkreten Umsetzung des Vorhabens, respektive mit der Bauphase ein.

Entsprechend § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Gemeinden zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche – insbesondere

unvorhergesehene nachteilige – Umweltauswirkungen zur Folge hat. Dies betrifft sowohl die Behörden außerhalb der Stadtverwaltung als auch die städtischen Ämter. In Ergänzung dazu sollen die Behörden und Ämter die Gemeinde auch über Beschwerden zu Umweltbelangen aus dem Planungsgebiet und der Umgebung informieren, mögliche erhebliche Umweltauswirkungen vor allem auf den Menschen sollen überwacht bzw. frühzeitig erkannt werden.

7.10 Zusammenfassung/Fazit

Das Plangebiet ist durch vorhergehende, zulässige Nutzungen bereits erheblich überprägt und hinsichtlich der natürlichen Funktionen sowie der Leistungsfähigkeit der Umweltgüter stark eingeschränkt. Zusätzliche Umweltauswirkungen sind daher nur in sehr geringem Umfang zu erwarten bzw. bei gleicher Nutzungsart wie bisher auch kaum möglich. Lediglich in Bezug auf die Bodenfunktionen besteht eine gewisse natürliche Restfunktion, die durch weiteren Verlust von versickerungsfähiger Oberfläche reduziert wird. Mit der hiesigen Versiegelungsrate von 80% stellt sich die aktuelle Situation bereits als höchst naturfern dar und aufgrund dieser Vorprägung können weitere Beeinträchtigungen i. v. g. S. nur noch marginal zum Tragen kommen.

Schützenswerte Biotope oder Tierlebensräume sind nicht betroffen, da für sie schon heute keine geeigneten Bedingungen im Plangebiet herrschen. Schutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

Für die übrigen Schutzgüter sind nach bisherigem Kenntnisstand aufgrund der bestehenden Vorbelastung keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten. Auswirkungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind vor dem Hintergrund der bereits auf ein Minimum reduzierten Lebensraumfunktionen voraussichtlich nicht relevant.

Beachtlich sind möglicherweise Schallemissionen für die benachbarten Wohnnutzungen. Daher werden zur Vermeidung von Störungen, die über das bestehende Maß der aktuell als Mischgebiet zu beurteilenden städtebaulichen Situation hinausgehen, Immissionsrichtwerte auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt. Regelungen zur Einhaltung der einschlägigen Emissionsrichtwerte müssen bei Bedarf im vorhabenbezogenen Zulassungsverfahren zusätzlich objektkonkret getroffen werden.

2. Änderung FNP Aken		
FNP 2. Änderung	- Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel - Gesamtfläche 0,7 ha (x GRZ 0,8 = 0,56 ha; bei Überschreitung bis GRZ 0,9 = 0,63 ha)	
FNP 2010	- Wohnbaufläche	
LP: Ziele / Maßnahmen	-	
Schutzgebiete/Restriktionen	-	
Umweltprognose		
Schutzgüter	Nutzung/Betroffenheit (aktueller Zustand ggf. abweichend FNP 2010)	Prognose/Beeinträchtigungen (Wirkfaktor mit Erheblichkeit)
Mensch	- Handelsstandort für Nahversorgung im Wohnquartier - Immissionsbelastung durch Verkehr der Dessauer Chaussee (L 63) und Bestandsnutzung - Wohnnutzung in der Nachbarschaft	- Standortsicherung, Erhalt der Einkaufsmöglichkeiten - Beibehaltung der immissionsschutzrelevanten Mischgebietscharakteristik ohne wesentliche Störung des Wohngebietes
Arten und Lebensgemeinschaften	- Rasenflächen, Koniferen - reduzierte, überprägte Siedlungsbiotope ohne Habitatfunktion	- geringe Zunahme von versiegelter Fläche - Verlust ersetzbarer Biotope ohne Habitatfunktion
Boden, Grundwasser	- hoher Versiegelungsgrad - Niederschlagswasser wird gesammelt und abgeleitet - extrem überprägte Bodenfunktionen	- Zunahme der Bodenbeanspruchung durch Neubebauung/Versiegelung um ca. 10%
Oberflächengewässer	-	-
Klima / Luft	- Siedungsklima mit Überwärmungstendenz und verminderter nächtlicher Abkühlung	-
Landschaftsbild	- Dominanz der Wohngebäude - integrierter Standort (§ 34 Situation) - Baukörper eingerückt zur Durchgangsstraße	- Beibehaltung der städtebaulichen Gesamtsituation - positive Auswirkung neu gestalteter Gebäude und Eingrünung/ Attraktivitätssteigerung
Kultur- und Sachgüter	- Handelsstandort mit Gewerbeimmobilie - Einkaufsmöglichkeit als wertgebender Standortfaktor für Wohnquartier	- Werterhalt mit Ausstrahlung auf das Wohnquartier
Vermeidung, Minimierung Alternativen	- Ergänzung/Neuanlage Gehölzgruppen/Hecken, Bäume - Beschränkung des Bauvolumens und der Höhe der Baukörper auf das erforderliche Mindestmaß - Nutzung vorhandener Erschließung und Infrastruktur	
vorläufiges Fazit	- Planung führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen/ Umweltauswirkungen - Prüfung der Umweltverträglichkeit des städtebaulichen Projektes im B-Plan nach Vorschriften des BauGB	

8. NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- Kampfmittel

Der Änderungsbereich wurde anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse auf Kampfmittel überprüft. Erkenntnisse über eine Belastung der betreffenden Fläche mit Kampfmitteln konnten anhand dieser Unterlagen nicht gewonnen werden. Eine weitere Prüfung hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbelastung wird somit durch das Sachgebiet Katastrophenschutz des Landkreises Anhalt-Bitterfeld für nicht erforderlich gehalten. Trotzdem wird darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können.

- Altlasten, Bodenschutz

Das Umweltamt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld verfügt als zuständige Behörde über ein flächendeckendes Kataster von altlastenverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenverunreinigungen im Landkreis Anhalt-Bitterfeld. Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes sind derzeit keine Altlastenverdachtsflächen registriert.

Entsprechend § 1 Abs. 1 BodSchAG LSA¹¹ ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Es sind Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Vorrangig sind bereits versiegelte, sanierte, baulich veränderte oder bebaute Flächen wieder zu nutzen. Bei organoleptischen Auffälligkeiten des Erdbodens sind das Umweltamt und die untere Bodenschutzbehörde zu informieren (§§2, 3 BodSchAG LSA).

Bei Erdarbeiten ist zu beachten, dass die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterialien entsprechend den "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen", Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 in der Fassung vom 05.11.2004 i. V. m. Teil I in der Fassung vom 06.11.2003, zu erfolgen haben, unter Berücksichtigung der LAGA Nr. 20 in der Fassung vom 06.11.1997 für Bauschutt.

- Denkmalschutz

Die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld gibt in ihrer Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 03.01.2017 nachfolgende Hinweise:

Denkmalrechtliche Belange werden nicht berührt. Bei erforderlichen Erdarbeiten im Planbereich ist auf die Einhaltung des § 9 Abs. 1 DSchG ST hinzuweisen:

"Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat

¹¹ Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz vom 02.04.2002, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2009 (GVBl. LSA S. 708)

diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. §9 Abs. 3 DSchG ST".

- Grenzeinrichtungen

Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt gibt in seiner Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 21.11.2016 nachfolgende Hinweise:

Im Plangebiet sind Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) vorhanden, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt verweist auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2004 (GVBl. LSA S. 716), zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 18. Oktober 2012 (GVBl. LSA Nr. 21/2012 S. 510), wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

Insofern hat der für die Baumaßnahmen verantwortliche Träger gegebenenfalls dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 des o. a. Gesetzes befugte Stelle durchgeführt werden.

Der für die Baumaßnahmen verantwortliche Träger hat dafür zu sorgen, dass im Falle der Gefährdung von Grenzmarken rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten die erforderliche Sicherung durchgeführt wird.

9. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Aken (Elbe) hat einschließlich (vorläufigem) Umweltbericht zum Verfahrensstand Vorentwurf gemäß § 3 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB vom 21.11.2016 bis 22.12.2016 und zum Verfahrensstand Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB vom 18.04.2017 bis 19.05.2017 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 06.07.2017 unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu dem Bauleitplanverfahren durch den Stadtrat der Stadt Aken (Elbe) beschlossen.

Aken (Elbe), den 06.02.2018


Bürgermeister

Anhang als Bestandteil der Begründung

- Auswirkungenanalyse zur geplanten Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in Aken (Elbe), Stand Juni 2016 (Aktualisierung der Analyse vom März 2015), Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GmbH, Dresden