

**Begründung**

**zum Bebauungsplan "Bernburger Straße Nord" der Stadt Güsten, Verbandsge-**  
**meinde Saale-Wipper**

**Stand: 10.11.2020**

---

**VERBANDSGEMEINDE SAALE-WIPPER**  
**STADT GÜSTEN**  
**BERNBURGER STRASSE NORD**  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**ENTWURF**

Verfahren gemäß § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB

---

**10.11.2020**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>		Seite
<b>0.</b>	<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>4</b>
<b>1.</b>	<b>ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>7</b>
<b>3.</b>	<b>ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGS- RECHTLICHE SITUATION</b>	<b>7</b>
<b>3.1</b>	<b>Landesentwicklungsplan</b>	<b>9</b>
<b>3.2</b>	<b>Regionaler Entwicklungsplan</b>	<b>13</b>
<b>3.3</b>	<b>Flächennutzungsplan der Stadt Güsten</b>	<b>16</b>
<b>3.4</b>	<b>Sonstige Planungen</b>	<b>17</b>
<b>3.5</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>17</b>
<b>4.</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME</b>	<b>20</b>
<b>4.1</b>	<b>Aktuelle Nutzung</b>	<b>20</b>
<b>4.2</b>	<b>Umweltbelange/Natur und Landschaft</b>	<b>20</b>
<b>4.3</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>21</b>
<b>4.4</b>	<b>Stadttechnische Erschließung</b>	<b>22</b>
<b>5.</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT</b>	<b>22</b>
<b>5.1</b>	<b>Städtebauliches Zielkonzept</b>	<b>22</b>
<b>5.2</b>	<b>Grünordnerisches Zielkonzept</b>	<b>23</b>
<b>5.3</b>	<b>Verkehrskonzept</b>	<b>24</b>
<b>5.4</b>	<b>Planungsalternativen</b>	<b>24</b>
<b>6.</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN INHALTE DER PLANUNG</b>	<b>26</b>
<b>6.1</b>	<b>Art, Maß und Umfang der Nutzungen</b>	<b>26</b>
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	26
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung	29
6.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	29
<b>6.2</b>	<b>Nebenanlagen und Stellplätze</b>	<b>30</b>
<b>6.3</b>	<b>Grünordnung/Artenschutz</b>	<b>32</b>
<b>6.4</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>33</b>
<b>6.5</b>	<b>Stadttechnische Erschließung</b>	<b>34</b>
<b>6.6</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>37</b>
<b>6.7</b>	<b>Brandschutz</b>	<b>39</b>
<b>6.8</b>	<b>Baugrundverhältnisse/Hydrologie</b>	<b>40</b>
<b>6.9</b>	<b>Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>42</b>
6.9.1	Denkmalschutz	42

6.9.2	Kampfmittel	42
6.9.3	Altlasten/Bodenschutz	42
<b>7.</b>	<b>UMWELTAUSWIRKUNGEN/UMWELTBERICHT MIT VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS (gem. § 7 UVPG)</b>	<b>43</b>
<b>7.1</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>43</b>
7.1.1	Inhalte und Ziele der Planung, städtebauliche Situation	44
7.1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Gesetzen	44
<b>7.2</b>	<b>Wahrscheinliche Umweltauswirkungen/Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls</b>	<b>46</b>
7.2.1	Merkmale des Vorhabens	46
7.2.2	Standort des Vorhabens	49
7.2.3	Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen	54
<b>7.3</b>	<b>E-/A-Bilanzierung</b>	<b>58</b>
<b>7.4</b>	<b>Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung</b>	<b>63</b>
7.4.1	Fachliche Grundlagen/verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung, Referenzen, Schwierigkeiten, Kenntnislücken	63
7.4.2	Hinweise zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)	64
7.4.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	65
<b>8.</b>	<b>NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b>	<b>66</b>
<b>9.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>66</b>
<b>10.</b>	<b>PLANVERWIRKLICHUNG</b>	<b>67</b>
10.1	Allgemeines Vorkaufsrecht	67
10.2	Besonderes Vorkaufsrecht	67
10.3	Kosten	67
10.4	Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	67
10.5	Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes	67
<b>11.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>67</b>
11.1	Natur und Landschaft	67
11.2	Wirtschaft	68
11.3	Ortsbild	68
<b>12.</b>	<b>VERFAHRENSVERMERK</b>	<b>69</b>

## 0. VORBEMERKUNGEN

Im Nordosten von Güsten soll ein im Kreuzungsbereich der Bernburger Straße/ Rathmannsdorfer Straße seit 1995 bestehender Lebensmitteldiscountmarkt (Norma) mit gegenwärtig rd. 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf ca. 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (zzgl. Bäckerei) erweitert werden. Ziel ist es damit, für den Nahversorgungsbereich an der Bernburger Straße mittelfristig die wirtschaftliche Tragfähigkeit zu erhalten. Konkret handelt es sich bei dem Planvorhaben um das Anliegen der Stadt Güsten, planungsrechtlich die Entwicklungsrahmenbedingungen hierfür abzusichern und damit die Voraussetzungen für die Weiterentwicklung (auch im Hinblick auf die Anforderungen des demografischen Wandels) rahmensetzend festzulegen. Aufgrund der räumlichen Gegebenheiten am bisherigen Standort ist die notwendige Erweiterung der Verkaufsfläche des Bestandsmarktes nicht möglich. Daher soll der Norma-Markt um ca. 200 m in östliche Richtung auf ein nahegelegenes Grundstück, ebenfalls an die Bernburger Straße angrenzend, benachbart zu einem bestehenden Raiffeisenmarkt (Baustoff-, Haus- und Gartenmarkt), verlagert werden.

Die bestehende Nahversorgungslage im Bereich der Bernburger Straße zwischen der Ilberstedter Straße und der Rathmannsdorfer Straße ist ein wichtiger Bestandteil der Versorgungsinfrastruktur mit Waren auch des täglichen Bedarfs insbesondere für den Nordosten der Stadt. Der Standort ist von herausgehobener versorgungsstruktureller Bedeutung, da er für die verdichteten Wohngebiete im zu Fuß erreichbaren Umfeld die räumlich nächstgelegene Versorgungsmöglichkeit mit Waren des täglichen Bedarfs darstellt. Durch weitere Einzelhandelseinrichtungen in direkter Nachbarschaft wird die Nahversorgungsfunktion dieses integrierten Standortes, in Ergänzung zur Altstadt von Güsten unterstrichen. Die Stärkung des Standortes ist insbesondere vor dem Hintergrund des höheren Anteils älterer Bevölkerungsgruppen für die Versorgung der Bevölkerung im Stadtgebiet bedeutsam.

Im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanung wurde gutachterlich eine Auswirkungsanalyse erstellt, welche die Auswirkungen auf die Altstadt und die wohnungsnaher Versorgung im Einzugsgebiet des Erweiterungs- und Verlagerungsvorhabens darstellt und bewertet. Die Ergebnisse der fachgutachterlichen Auswirkungsanalyse legen dar, dass die Vereinbarkeit, insbesondere auch mit den raumordnerischen Belangen und Erfordernissen, gegeben ist und schädliche Auswirkungen versorgungsstruktureller Art auf andere Versorgungsbereiche innerhalb der Stadt und ihres Einzugsbereiches nicht zu befürchten sind.

Parallel zur Aufstellung vorliegenden Bebauungsplanes wird der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Güsten im Hinblick auf die geänderten städtebaulichen Ziele in seinen Flächendarstellungen geändert. Die Änderungsinhalte werden fernerhin ebenfalls Darstellungsgegenstand der zeitlich nachlaufenden Entwurfsfassung des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Saale-Wipper.

## 1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der vorliegende Bebauungsplan ist Ausdruck des Strukturwandels im Lebensmittel Einzelhandel und korrespondiert in diesem Sinne mit dem gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB (Baugesetzbuch) insbesondere zu berücksichtigenden Belangen der Wirtschaft, im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 4, 2. Hs). Konkret handelt es sich um die Verlagerung eines bisher "kleinflächigen" Lebensmitteldiscountmarktes<sup>1</sup> (Norma-Markt), verbunden mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche. Das Anliegen der Stadt Güsten ist es damit, planungsrechtlich die Entwicklungsrahmenbedingungen für den Lebensmitteldiscountmarkt am Verlagerungsstandort abzusichern.

Der bestehende Norma-Markt besitzt eine Verkaufsflächengröße von 577 m<sup>2</sup>, welche mittelfristig keinen nachhaltig wirtschaftlichen Betrieb mehr sicherstellen kann, auch, da der bestehende Marktstandort aufgrund seiner in die Jahre gekommenen Baustruktur und den Sortimentspräsentationsmöglichkeiten zunehmend geringere Konkurrenzfähigkeit am Markt besitzt. Daher soll der Lebensmittelmarkt am neuen Standort sowohl die Großflächigkeit erreichen als auch den wirtschaftlichen Betrieb fernerhin sicherstellen können. Aufgrund der Distanz zwischen dem bisherigen und dem zukünftigen Marktstandort von ca. 200 m ist eine negative Veränderung der bestehenden Versorgungssituation grundsätzlich nicht ableitbar.

Am bestehenden Standort in der Bernburger Straße ist in der Vergangenheit eine Situation entstanden, aus der heraus es dem Norma-Lebensmittel-Discountmarkt nicht mehr gelingt, in den bestehenden Verhältnissen eine Kundenfrequenz in wirtschaftlich angemessener Größenordnung zu sichern, welches daraus resultiert, dass der bestehende Markt nicht mehr den Platzanforderungen zur Präsentation des vollständigen Sortiments Rechnung tragen kann. Am bisherigen Standort besteht keine Möglichkeit, den zusätzlichen Flächenbedarf zu realisieren. Aus dieser Situation heraus hat der Marktbetreiber NORMA seit längerer Zeit mit der Stadt Güsten nach einer geeigneten Grundstücksdisposition gesucht, welche die etablierte Nahversorgungssituation auch zukünftig absichern kann. Gleichzeitig sollten auch zukünftig schädliche Auswirkungen auf die Altstadt von Güsten vermieden werden. Der in unmittelbarer Randlage zur Bernburger Straße gelegene Neubaustandort befindet sich innerhalb der Abgrenzung des zentralen Ortes gemäß 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg (s. Kap. 3.2).

Die Stadt Güsten möchte den Standort an der Bernburger Straße/Ilberstedter Straße als Nahversorgungslage mit der bestehenden Marktvielfalt für die im Um-

---

<sup>1</sup> Verkaufsfläche ≤ 800 m<sup>2</sup>

feld lebende Mantelbevölkerung, wie auch der Bevölkerung im erweiterten Einzugsbereich sowie die bedeutsame Zahl an Pendlern, attraktiv halten und möglichst langfristig absichern.

Konkret plant eine Objektentwicklungsgesellschaft, mit der Verlagerung und Erweiterung des Norma-Marktes, die bestehende Verkaufsfläche auf rd. 1.100 m<sup>2</sup> am neuen Standort zu erhöhen, zuzüglich eines Backwarenverkaufes im Eingangsbereich. Damit fällt der Lebensmittelmarkt zukünftig in die Kategorie der großflächigen Einzelhandelsbetriebe. Um diese Erweiterung im Zuge der Verlagerung planungsrechtlich zulässig werden zu lassen, bedarf es einer Sonderbaugebietsfestsetzung in einem Bebauungsplan gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Mit Blick auf die raumordnerische Verträglichkeit dieser Markterweiterung ist es demnach erforderlich, die mit ca. 1.800 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche<sup>2</sup> zukünftige sondergebietstypische Marktgröße hinsichtlich der gesamtgemeindlichen Entwicklungsvorstellungen zu überprüfen. Hierbei ist insbesondere die dem § 11 Abs. 3 BauNVO zu Grunde liegende Vermutungsregel nachteiliger Auswirkungen dieser Betriebe für den städtischen Kontext zu widerlegen. Besondere Bedeutung kommt hierbei der Berücksichtigung der Altstadtverträglichkeit des zu erweiternden Marktes zu, negative Auswirkungen sind auszuschließen.

Dieser Aufgabe hat die Stadt Güsten bereits in der Vergangenheit entsprochen, indem sie im Zusammenhang mit der zu vorliegendem Bebauungsplan "Bernburger Straße Nord" erstellten Auswirkungsanalyse eine informelle, gutachterlich erstellte Planungsgrundlage erarbeiten ließ und sich so einer verbrauchernahen Versorgung der städtischen Bevölkerung, wie der umliegenden Region, verantwortungsvoll gestellt hat.

Es ergeben sich aus der gutachterlichen Argumentation zur festgesetzten Verkaufsflächengröße keine negativen Auswirkungen für die Planungsziele des Bebauungsplanes "Bernburger Straße Nord". Auf diese Weise soll die Nahversorgungslage an der Bernburger Straße, integriert in ein Wohngebiet, langfristig für den nordöstlichen Teil von Güsten erhalten werden.

Parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes Güsten. Damit entspricht die Verlagerung auch den gesamtgemeindlichen Entwicklungsvorstellungen mit Blick auf die Flächennutzungsplanung.

Der Stadtrat der Stadt Güsten hat für den vorliegenden Bebauungsplan am 15.04.2019 den Aufstellungsbeschluss gefasst, um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung vor dem Hintergrund der geplanten Maßnahmen sowie der hier bestehenden Ziele der Stadtentwicklung einzuleiten.

---

<sup>2</sup> Die benannten 1.800 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche sind vorliegend nur "sekundärer" Festsetzungsgegenstand (Klammerangabe) des Bebauungsplanes "Bernburger Straße Nord", sie ergeben sich jedoch aus dem obergerichtlich fortlaufend bestätigten Regelverhältnis zur im vorliegendem Fall festgesetzten Verkaufsfläche für den Betriebstyp eines Lebensmitteldiscountmarktes. In vorliegender Begründung erfolgt somit u. a. die Bezugnahme auf die Bruttogeschossfläche für die der weitere Argumentation.

## 2. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Bernburger Straße, östlich angrenzend an einen bestehenden Baustoff-, Haus- und Gartenmarkt (Raiffeisenmarkt). Der bisherige Marktstandort liegt hiervon südwestlich, ca. 200 m entfernt, ebenfalls an der Bernburger Straße, mit Anbindung an die Rathmannsdorfer Straße. Südlich des Plangebietes und der Bernburger Straße schließt sich überwiegend Wohnbebauung an. In östlicher Richtung grenzen nördlich der Bernburger Straße landwirtschaftliche Flächen an, südlich der Bernburger Straße geht die zuvor genannte Wohnbebauung über in gewerbliche Nutzungen, hier mit einem Schwerpunkt für Einzelhandel (gemeinsam mit dem Standort des Plangebietes als Nahversorgungsstandort bzw. -lage Bernburger Straße bezeichnet). Nördlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie in ca. 200 m Entfernung die Eisenbahnstrecke Köthen-Aschersleben.

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 0,74 ha. Das vorliegende Plangebiet wird begrenzt:

- *im Norden* durch die außerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Teilflächen der Flurstücke 2650 und 2652 der Flur 8 (landwirtschaftlich genutzte Flächen, Grünland);
- *im Osten* durch die Flächen des Flurstückes 171 der Flur 8 (landwirtschaftlich genutzte Flächen, Grünland);
- *im Süden* durch den Verlauf der Bernburger Straße auf Flächen des Flurstückes 185 der Flur 8 und
- *im Westen* durch bauliche Anlagen des angrenzenden Baustoff-, Haus- und Gartenmarktes (Raiffeisenmarkt) und Grünland auf den Flächen der Flurstücke 2173 und 2175 und die außerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Teilflächen der Flurstücke 2177, alle Flur 8.

Alle vorgenannten Flurstücke der Flur 8 befinden sich auf der Gemarkung Güsten. Die genaue flurstücksbezogene Abgrenzung ist auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu ersehen.

## 3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION<sup>3</sup>

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Als übergeordnete Planungen besteht für die Stadt Güsten die Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP ST 2010) vom 12.03.2011 (GVBl. LSA, Nr. 6/2011, S. 160).

---

<sup>3</sup> teilweise unter Verwendung von Auszügen aus der Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Güsten, Stand 01.09.2020

Eine Besonderheit ergibt sich für die Ebene der Regionalplanung. Die Stadt Güsten war bis zur Kreisgebietsreform 2007 der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg zugeordnet. Mit dem im Jahr 2007 neu geschaffenen Salzlandkreis änderte sich die Zuordnung der Stadt Güsten zur Planungsregion Magdeburg. Nach der Kreisgebietsreform und der anschließenden Änderung des Landesplanungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 19.12.2007 galten Übergangsweise in der Planungsregion Magdeburg drei unterschiedliche Regionale Entwicklungspläne (REP Magdeburg, REP Harz und REP Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg). Für die Stadt Güsten galt der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) vom 07.10.2005 weiter, da der wirksame Regionale Entwicklungsplan der Planungsregion Magdeburg (REP MD), in Kraft getreten am 01.07.2006, Teile des neu geschaffenen Salzlandkreises noch nicht abbildet.

Um diesen Umstand zu beseitigen, hat die Regionalversammlung am 03.03.2010 beschlossen (Beschluss Nr. RV 04/2010), den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg neu aufzustellen. Am 02.06.2016 erfolgte durch die Regionalversammlung der Beschluss zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung des Entwurfes des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht vom 11.07.2016 bis 11.10.2016. Gegenwärtig wird der 2. Entwurf des REP MD vorbereitet.

Mit Beginn der öffentlichen Beteiligung gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 1 und 2 Raumordnungsgesetz (ROG) in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und bei sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind.

Aufgrund der Tatsache, dass der bislang für die Stadt Güsten Übergangsweise geltende REP A-B-W außer Kraft getreten ist, da am 27.04.2019 die Neuauflistung des Regionalen Entwicklungsplanes (REP A-B-W 2018) in Kraft trat, in welchem die Stadt Güsten kein Darstellungsgegenstand mehr ist, sind nunmehr aus Sicht der Verbandsgemeinde Saale-Wipper allein die in Aufstellung befindlichen Ziele und Grundsätze des 1. Entwurfes des REP MD für ihr Verbandsmitglied Stadt Güsten beachtlich.

Mit dem LEP ST 2010 besteht die Notwendigkeit zur Anpassung der Regionalen Entwicklungspläne an die neuen Ziele und Grundsätze der Landesplanung und die Neufassung der Grundzentren durch die Regionalpläne. Des Weiteren ist gemäß Z 38 und Z 39 des LEP ST 2010 im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Regionalen Entwicklungsplan (REP) mit den Kommunen, in denen ein Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums bzw. ein Grundzentrum festgelegt wird, dieses im Einvernehmen mit ihnen räumlich abzugrenzen. Das hierige Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Abgrenzung des zentralen Ortes, so dass im Kontext mit den Inhalten des raumordnerischen Vertrages für das geteilte Grundzentrum Güsten/Alsleben, für die vorliegende städtebauliche

Planung, die Stadt Güsten Konkludenz<sup>4</sup>, im Sinne der Angepasstheit an die Ziele der Raumordnung für sich in Anspruch nimmt.

Unter Berücksichtigung der Planungsziele des Bebauungsplanes "Bernburger Straße Nord" (Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel) und den damit verbundenen möglichen Auswirkungen auf die für den betroffenen Bereich planerisch gesicherten Raumfunktionen, ist die vorliegende Bauleitplanung als raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend einzustufen.

In diesem Zusammenhang sieht die Stadt Güsten auch aufgrund der gutachterlichen Prüfung (s. u.) die Planungsziele des vorliegenden Bebauungsplanes als mit den zukünftigen Erfordernissen der Raumordnung vereinbar an (§ 1 Abs. 4 BauGB).

### **3.1 Landesentwicklungsplan**

Die Stadt Güsten als Verbandsmitglied der Verbandsgemeinde Saale-Wipper ist gemäß des LEP ST 2010 i. V. m. dem Zentrale-Orte-Konzept der Planungsregion Magdeburg als Anlage 1 zum 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg (REP MD) vom 29.10.2015, funktionsteiliges Grundzentrum (Güsten-Alsleben). Im System der zentralen Orte liegt Güsten zwischen den Mittelzentren Aschersleben, Bernburg und Staßfurt. Die räumliche Abgrenzung des funktionsteiligen Grundzentrums erfolgt durch die Regionalplanung und ist gegenwärtig auf den Festlegungskarten 2.3.19 und 2.3.20 im Zentrale-Orte-Konzept als Anlage 1 zum REP MD (1. Entwurf) gekennzeichnet.

Mit Blick auf die Einstufung der Stadt Güsten als zentralen Ort mit der Kategorie eines funktionsteiligen Grundzentrums (Güsten-Alsleben), wird im Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt die Notwendigkeit der Strukturverbesserung der Zentralen Orte betont. Ziel der Raumordnung ist es, zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen das System 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 (Ziel 35 LEP ST 2010).

Letzteres spielt für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes eine wesentliche Rolle, u. a. in Verbindung mit dem Ziel 44 LEP ST 2010, welches auf die bedarfsgerechte Sicherung der Bedürfnisse der Menschen, vor allem auch der älter werdenden Bevölkerung, mit Blick auf die Nahversorgung, zielt.

---

<sup>4</sup> Bed.: schlüssiges Verhalten

In der Summe ist es die Aufgabe vorliegenden Bebauungsplanes "Bernburger Straße Nord", in Verbindung mit einer entsprechenden Darstellungsänderung im Flächennutzungsplan Güsten, das Raumordnungsziel, die hohe Lebensqualität und die Anziehungskraft des (funktionsteiligen) Grundzentrums Güsten zu erhalten und fortzuentwickeln. 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.

Im vorliegenden Bebauungsplan erfolgt eine bestandsentwickelnde städtebauliche Planung, welche den vorliegenden Standort in Zuordnung zu der südlich der Bernburger Straße gelegenen Wohnnutzungen etabliert. Hiermit wird Ziel 48 LEP ST 2010, in Verbindung mit Ziel Z 26 LEP ST 2010 entsprochen – konkret, um die räumliche Verschiebung bereits bestehender Nutzungen, verbunden mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche zu ermöglichen und die erforderliche Versorgungsfunktion für die Bevölkerung in diesem Teil des Stadtgebietes aufrecht zu erhalten, aber auch weiter zu qualifizieren.

Somit handelt es sich für die Stadt Güsten vorliegend nicht etwa nur um eine Neuweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel im Zusammenhang mit einer Standortneubegründung, sondern um die Verlagerung eines bestehenden Betriebes, wie eingangs zu dieser Begründung konkret dargestellt, in fortwährender Zuordnung dieser Handelsnutzung zu den südlich angrenzenden Wohnstandorten.

Entscheidend war dabei für die Stadt Güsten herauszufinden, ob der Betrieb (Norma-Markt) im Ergebnis der Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung 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 werden, auf die insbesondere nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen angewiesen sind. Die hierzu erarbeitete Auswirkungsanalyse<sup>5</sup> konstatiert im Ergebnis das Fehlen nachteiliger Auswirkungen. Damit besteht über den vorliegenden Bebauungsplan die Aufgabe, die dafür zugrunde gelegten Annahmen festsetzungsbezogen zu regeln. Auf diese Weise kann im Ergebnis von einer Wahrung der raumordnerischen und städtebaulichen Belange beim Vollzug des Bebauungsplanes in der Form ausgegangen werden, dass keine Konflikte mit der Markterweiterung am neuen Standort einhergehen.

Im parallel geänderten Flächennutzungsplan der Stadt Güsten wird u. a. mit den Ergebnissen der o. g. fachgutachterlichen Auswirkungsanalyse dargelegt, dass die Vereinbarkeit mit den raumordnerischen Belangen und Erfordernissen gegeben sein wird. Maßgeblich hierfür sind die Ziele 46, 47, 48 und 52 des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt 2010 (LEP ST 2010). Um Wiederholun-

---

<sup>5</sup> Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Norma-Lebensmittelmarktes in Güsten, Bernburger Straße, GMA - Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, 02.09.2020

gen zu vermeiden, wird im Sinne des Abschichtungsgebotes auf die Ausführungen im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Güsten verwiesen.

Die Nahversorgungslage entlang der Bernburger Straße hat innerhalb der Versorgungsstruktur der Stadt Güsten eine hohe Bedeutung. Die Kombination zweier handelsstrategisch unterschiedlich ausgerichteter Lebensmittelmärkte (Netto-Markendiscount und Norma) in Verbindung mit einem Baustoff-, Haus- und Gartenmarkt, einer Zoofachhandlung sowie einem Getränkemarkt und einer Tankstelle stellt hinsichtlich der Auswahlvielfalt eine kundenattraktive Nahversorgungslage dar, welche aus den umliegenden Wohngebieten zu Fuß gut erreicht werden kann, ist aber auch durch eine gute fahrverkehrliche Erreichbarkeit geprägt. Der Wegfall eines Lebensmittelmarktes würde diese Nahversorgungslage deutlich schwächen und unter Umständen den Erhalt weiterer Einzelhandelsbetriebe gefährden. Dies ist perspektivisch für den nordöstlichen Bereich von Güsten in Bezug auf die wahrzunehmenden Aufgaben der Daseinsvorsorge des Grundzentrums Güsten für die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht gewollt.

Mit dem in der Stadt des Weiteren ansässigen Edeka ist lediglich ein weiterer Nahversorger, allerdings in der Betriebsform eines Vollsortimentverbrauchermarktes, vorhanden. Die "Marktberreinigung" der Vergangenheit hat bereits dazu geführt, dass die in der Stadt ehemals ansässigen fünf Nahversorger mittlerweile auf die genannten, verbliebenden drei reduziert wurden, eine Größenordnung, die im Sinne der Angebotsvielfalt und -qualität für die Bevölkerung des Einzugsbereiches aus Sicht der Stadt Güsten nicht unterschritten werden sollte.

Im Ergebnis zeigt sich das Vorhaben aus Sicht der Stadt Güsten auch mit dem Ziel 52 LEP ST 2010 vereinbar. Für die Entwicklung des Lebensmitteldiscountmarktes hin zu einem großflächigen Lebensmitteldiscountmarkt am vorliegenden Standort besteht aus Sicht der Stadt Güsten 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, bei der avisierten Verkaufsfläche von rd. 1.100 m<sup>2</sup>, zzgl. Backwarenverkaufsstelle, nicht vorliegen werden.

Diese Auffassung vertritt die Stadt Güsten auch auf Grund der Tatsache, dass ein Lebensmitteldiscountmarkt 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 Güsten 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 städ-

tebaulichen Gesamtgefüges nicht auf das Einkufen für die Allgemeinheit ausgerichtet sind, die für die Wohnbevölkerung verkehrlich schlecht oder nur mit Kraftfahrzeugen zu erreichen sind und die vorhandene oder geplante, städtebaulich eingebundene Einzelhandelsstandorte – besonders die zentralen Versorgungsbereiche – gefährdet.<sup>6</sup>

Dagegen ist der vorliegende Lebensmitteldiscountmarkt als Nahversorgungsstandort von Art, Umfang und Lage her auf die Größe und Gliederung der Standortgemeinde und ihrer Ortsteile – hier der Stadt Güsten – ausgerichtet und damit auch zukünftig in das städtebauliche Gesamtgefüge eingebunden. Somit geht die vorliegende Erweiterung planungskonzeptionell davon aus, dass die über die Festsetzungen vorliegenden Bebauungsplanes beabsichtigte 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 zu Fuß oder mit dem ÖPNV erreichbar und sichert mit seinen nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten die verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung dieses Umfeldes. Die Stärkung dieses Standortes ist insbesondere vor dem Hintergrund des höheren Anteils älterer Bevölkerungsgruppen für die Versorgung der Bevölkerung bedeutsam.

Folglich sieht die Stadt Güsten es insbesondere als erforderlich an, dass der vorliegende Bebauungsplan ein Hauptaugenmerk darauf zu richten hat, ob von dem Vorhaben weitere, sortimentsunabhängige Besonderheiten zu negativen Auswirkungen auf einzelne städtebauliche Belange zu erwarten sind, die einer Konfliktlösung zugeführt werden müssen.

Die Hauptgeschäftslage von Güsten liegt rund um den Vollsortimenter Edeka im Bereich des Thomas-Müntzer-Hofs innerhalb der Altstadt. Dieser ist ein Ankergeschäft des Geschäfts- und Fachmarktstandortes. Entlang der Bahnhofstraße, der Neuen Straße und dem Kirchplatz liegen verstreut zwischen Wohnnutzungen Anbieter aus den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie. Diese weisen jedoch keinen verdichteten Besatz auf. Damit ist die Lage im Bereich des Vollsortimenter-Marktes als Hauptgeschäftslage in der Ortsmitte von Güsten zu bezeichnen. Eine förmliche Festlegung als zentraler Versorgungsbereich kann aus Sicht des Gutachters der Auswirkungsanalyse jedoch nicht stattfinden.

Nach alledem ist die Stadt Güsten der Überzeugung, dass mit der geplanten Verlagerung und Erweiterung des Nahversorgers (Norma) keine schädlichen oder nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO einhergehen werden und macht sich damit das Ergebnis der Auswirkungsanalyse zu eigen.

Als weitere Ziele der Landesraumordnung betreffen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Bernburger Straße Nord" in der zeichnerischen Darstellung

---

<sup>6</sup> 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

des LEP ST 2010 Festlegungen von überregional bedeutenden Straßen und Schienenwegen. Die im LEP ST 2010 noch als geplante Trasse dargestellte Nordumgehung von Güsten im Zuge der Bundesstraße 6n/Bundesautobahn 36 nördlich des Geltungsbereiches ist inzwischen realisiert. Widersprüche oder Konflikte ergeben sich daraus für das vorliegende Planungsziel nicht.

Es bestehen keine weiteren Festlegungen des LEP ST 2010 mit Wirkung auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Bernburger Straße Nord".

### **3.2 Regionaler Entwicklungsplan**

Wie eingangs zu Kapitel 3 erläutert, gilt für die Stadt Güsten gegenwärtig der in Neuauflistung befindliche Regionale Entwicklungsplan Magdeburg (REP MD, 1. Entwurf vom 02.06.2016). Im 1. Entwurf des REP MD bildet die Stadt Güsten mit dem zentralen Ort Alsleben ein gemeinsames Grundzentrum (funktionsteiliger Zentraler Ort, Z 28 REP MD, 1. Entwurf). Die räumliche Abgrenzung des funktionsteiligen Grundzentrums erfolgt auf den Festlegungskarten 2.3.19 und 2.3.20 im Zentrale-Orte-Konzept als Anlage 1 zum REP MD (1. Entwurf). Der Standort im vorliegenden Plangebiet befindet sich innerhalb der Abgrenzung des zentralen Ortes.

Gemäß der Begründung zum Ziel 28 REP MD (1. Entwurf) basiert die Teilung von grundzentralen Funktionen auf zwei Orte auf einem kooperativen Verflechtungsbereich, der von beiden Orten ausgefüllt wird. Dieser kooperative Verflechtungsbereich basiert auf der Schwerpunktsetzung der räumlichen Entwicklung für die jeweiligen Orte. Die Schwerpunktentwicklung wird in einem raumordnerischen Vertrag gesondert geregelt. Im raumordnerischen Vertrag wird die überörtliche Versorgung von Güsten als Versorgungsschwerpunkt wahrgenommen.

Des Weiteren sind die in Aufstellung befindlichen Ziele 34 bis 36 des REP MD (1. Entwurf) für die Planungsziele des Bebauungsplanes "Bernburger Straße Nord" relevant. Die Ziele 34 und 35 entsprechen grundsätzlich der Zielsetzung des Landesentwicklungsplanes (Ziel 46 und 52 LEP ST 2010). Das Ziel 36 des 1. Entwurfes des REP MD legt fest, dass Innenstädte als Einzelhandelsstandorte zu erhalten und zu entwickeln sind. Das Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplanes zielt auf eine Erhaltung und Weiterentwicklung der Nahversorgung mit Lebensmitteln. Entsprechend der Begründung zum Z 36 im REP MD (1. Entwurf) richtet sich die Festlegung gegen eine Stärkung von autoorientierten Standorten auf der "Grünen Wiese". Dies ist nicht charakterisierend für das vorliegende Plangebiet, der vorliegende Standort stellt sich als in räumlicher Ergänzung abrundender Bestandteil einer Nahversorgungslage dar und ist ebenso auf eine Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad orientiert. Einen Widerspruch zum Z 36 REP MD (1. Entwurf) ist daher für die Stadt Güsten nicht erkennbar.

Des Weiteren sind die in Aufstellung befindlichen Grundsätze 54 und 55 des REP MD (1. Entwurf) für den vorliegenden Bebauungsplan zu berücksichtigen. So ist

auf eine maßvolle Erweiterung bzw. Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen zu achten. Zudem ist vor Neuinanspruchnahme von unversiegelten Flächen eine nachvollziehbare Alternativenprüfung durchzuführen. Hierbei sollen vorzugsweise integrierte, bereits versiegelte Standorte und Flächen genutzt werden. Dem hat die Stadt Güsten dahingehend entsprochen, in dem sie potenzielle Flächen im Bereich der Nahversorgungslage Bernburger Straße geprüft hat. Im Ergebnis bestehen insbesondere aufgrund der erforderlichen Grundfläche für einen Lebensmittelmarkt in zeitgemäßer Form keine alternativ verfügbaren Standorte auf brachliegenden oder von Leerstand geprägten, bereits versiegelten Flächen (s. a. Kap. 5.4). Der vorliegende Standort innerhalb des Plangeltungsbereiches zeichnet sich durch eine bereits vorhandene Erschließung aus und ist ein Beitrag zur räumlichen Konzentration innerhalb der Nahversorgungslage entlang der Bernburger Straße. Durch die vorgesehene Verlagerung des vorhandenen Lebensmittelmarktes können sich auch Kundenwege reduzieren. Dieser auch im Sinne der Nachhaltigkeit relevante Aspekt ist der fehlenden Möglichkeit der Inanspruchnahme von überwiegend nicht versiegelten Flächen gegenüber zu stellen.

In der Begründung zum G 54 REP MD (1. Entwurf) wird darauf abgestellt, dass die Erreichbarkeit der Standorte des großflächigen Einzelhandels für die entsprechenden Verbraucher gegeben sein muss. Dies kann vorliegend als in guter Weise gegeben eingeschätzt werden, da es sich um einen Nahversorger mit dem Hauptsortiment Lebensmittel, angrenzend an ein Wohngebiet handelt. Des Weiteren wird in der Begründung zum G 54 ausgeführt, dass für den Einzelhandelsstandort auf ein ausgewogenes Verhältnis der Teilhabe und der Anbindungsmöglichkeiten hinzuwirken ist. Die aufgezählten Anbindungsarten mit Auto, ÖPNV, zu Fuß und mit dem Fahrrad sind für das vorliegende Bebauungsplangebiet gegeben.

Der Grundsatz 55 REP MD (1. Entwurf) orientiert auf entsprechende Regelungen, um das Entstehen von Brachflächen bzw. von ungenutzten Objekten bei der Nutzungsaufgabe von Einzelhandelseinrichtungen zu verhindern. Dies ist im Rahmen der konkreten Objektplanung zwischen den beteiligten Akteuren entsprechend der einschlägigen Regelungen zu Sicherheitsleistungen nach § 71 Abs. 3, Satz 2 BauO LSA zu regeln. Für den vorliegenden Fall kann ein Rückbau der baulichen Anlagen des bisherigen Marktes auf Grund zwischenzeitlich der Stadt gegenüber bekundetem Interesse an der Nachnutzung der Immobilie als Getränkemarkt ausgeschlossen werden. Alternativ können aber auch weitere Nutzungen Raum greifen, welche mit den entsprechenden Objektgegebenheiten zu Recht kommen können. Eine Nachnutzung als Lebensmittelmarkt hält die Stadt angesichts des Rückzuges von Lebensmittelkonzernen wie Aldi und Penny in der Vergangenheit, vor dem Hintergrund zu geringer Marktflächengrößen, für ausgeschlossen.

Des Weiteren befindet sich ein Großteil der Ortslage Güsten innerhalb des Vorranggebietes für Hochwasserschutz (Ziel 116 Nr. XXI "Wipper", REP MD, 1. Entwurf). Zwar sind gemäß Ziel 117 REP MD (1. Entwurf) Vorranggebiete für Hoch-

wasserschutz zum Schutz von Leben und Gesundheit der Bevölkerung von Neubebauung freizuhalten. Damit wären aber grundsätzlich Neubebauungen in der Kernstadt von Güsten nicht zulässig. Davon abweichend ist es nach Grundsatz 99 REP MD (1. Entwurf) ausnahmsweise zulässig, bauliche Anlagen, die nicht zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, in den Vorranggebieten zu errichten, wenn diese standortbedingt zwangsläufig oder aus überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls nur in diesen Bereichen errichtet werden können. Zudem sollen die dabei entstehenden Beeinträchtigungen des Retentionsvermögens und des Hochwasserabflusses durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des gleichen Fließgewässersystems kompensiert werden.

Aufgrund der Erforderlichkeit von Einzelhandelsbetrieben für die Nahversorgung im direkten Umfeld von Wohngebieten, bestehen vorgenannte Gründe des Allgemeinwohles. Da jedoch keine baulichen Anlagen im nordöstlichen Bereich von Güsten bestehen, welche den Anforderungen an einen zeitgemäßen Lebensmittelmarkt entsprechen und auch verfügbar wären, ist ein Neubau an einem bereits vorerschlossenen Standort, wie durch den Bebauungsplan "Bernburger Straße Nord" festgesetzt, alternativlos. Zudem befindet sich der Geltungsbereich vorliegenden Bebauungsplanes im wirksamen Flächennutzungsplan Güsten bereits innerhalb einer Bauflächendarstellung (gewerbliche und gemischte Bauflächen).

Die Festlegung des Überschwemmungsgebietes der Wipper im in Aufstellung befindlichen REP MD entspricht nicht dem verordneten Überschwemmungsgebiet. D. h., die per Verordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiete (§ 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. § 99 Abs. 1 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt) - deren Ausformung anhand der Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (100-jährliches Ereignis - HQ100) bestimmt wurden – betreffen den Geltungsbereich vorliegenden Bebauungsplanes nicht.

Die als vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete (§ 76 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. § 100 Abs. 1 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt) des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW) hingegen betreffen einen Großteil der Kernstadt von Güsten.

Damit befindet sich der Plangeltungsbereich zwar außerhalb der rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete, aber im vorläufig gesicherten Hochwassergefahrenbereich der Wipper, in dem von einem Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (100-jährliches Ereignis – HQ100) auszugehen ist.<sup>7</sup> Entsprechende bauliche Ausführungen und organisatorische Schutzvorkehrungen im Falle eines Hochwassers sind im Zuge der konkreten Objektplanung zu beachten.

Zudem bestehen über den in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplan weitere Erfordernisse der Raumordnung. Nördlich des Plangebietes des Bebauungsplanes "Bernburger Straße Nord" verläuft die überregionale

---

<sup>7</sup> Quelle: <http://www.geocms.com/webmap-lsa/de/hochwassergefahrenkarte-hq200.html>

Schienenverbindung "(Erfurt - Sangerhausen) - Güsten - Magdeburg - (Stendal - Hamburg/Rostock Seehafen)", die gemäß dem Ziel 55 REP MD (1. Entwurf) eine ergänzende Relation zu den vorzuhaltenden Schienengüterfernverkehrsrelationen darstellt. Widersprüche ergeben sich daraus für das vorliegende Planungsziel nicht.

Zudem grenzt südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Kreisstraße 1374 ("Bernburger Straße") als Straße mit regionaler Bedeutung an. Gemäß dem Ziel 64, Nr. 15 REP MD (1. Entwurf) ist diese Straßenverbindung für die Entwicklung der Region von Bedeutung. Mit der festgelegten Bedeutung dieser Straßenverbindung sieht die Stadt Güsten sich bestätigt, die Nahversorgungslage an der Bernburger Straße zu erhalten und insbesondere mit vorliegender Bauleitplanung weiterzuentwickeln.

Nördlich, in 700 m Entfernung, verläuft die zwischenzeitlich als Autobahn eingestufte Fernverkehrsstraße A 36 (vormals Bundesstraße 6n). Im REP MD (1. Entwurf) ist diese Verkehrsverbindung im Grundsatz 24 als Entwicklungsachse festgelegt. In der zum Grundsatz 24 zugehörigen Begründung wird klargestellt, dass diese Entwicklungsachse entlang der B 6n sowie mit der bestehenden Schienenverbindung die Zentralen Orte Hoym, Aschersleben, Staßfurt, Güsten und Bernburg einbindet und so eine wichtige Ost-West-Verbindung darstellt. Widersprüche resultieren daraus für das Planungsziel vorliegenden Bebauungsplanes nicht.

In der Gesamtheit können aus den vorgenannten regionalplanerischen Festlegungen keine sich ergebenden negativen Auswirkungen oder Einschränkungen in Bezug auf die Planungsziele des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens durch die Stadt Güsten erkannt werden.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Bernburger Straße Nord" sind keine Überschneidungen mit Bereichen von Störfallbetrieben nach Seveso-III-Richtlinie der Stadt Güsten bekannt.

### **3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Güsten**

Die Stadt Güsten ist Verbandsmitglied der Verbandsgemeinde Saale-Wipper. Die Verbandsgemeinde Saale-Wipper entstand am 01.01.2010 im Zuge der Gemeindegebietsreform, ihr gehören die Städte Alsleben und Güsten sowie die Gemeinden Giersleben, Ilberstedt und Plötzkau an. Diese im Gemeindeverband weiterhin grundsätzlich selbstständigen Gemeinden verfügen zum Teil selbst über wirksame Flächennutzungspläne. Der Flächennutzungsplan Güsten wurde am 06.11.1992 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB mit ortsüblicher Bekanntmachung wirksam. Gemäß § 90 Abs. 1 Nr. 1 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)<sup>8</sup> erfüllt die Verbandsgemeinde anstelle ihrer Mitgliedsgemeinden die Aufgaben des eigenen Wirkungsbereiches für die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung der Flächennutzungspläne. Der Verbandsgemeinderat hat am 13.07.2010 den Beschluss zur Neuauflistung des

---

<sup>8</sup> Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz - KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA 2014, 288), gültig seit 01.07.2014.

Flächennutzungsplanes für das gesamte Verbandsgemeindegebiet gefasst. Bis zur Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Saale-Wipper gelten die wirksamen Flächennutzungspläne der Mitgliedsgemeinden weiter.

Aufgrund der absehbaren Dauer der erforderlichen Abstimmungen, wird parallel zu vorliegendem Bebauungsplanverfahren der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Güsten geändert. Die Änderungsinhalte werden ebenfalls Darstellungsgegenstand der zeitlich nachlaufenden Entwurfsfassung des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Saale-Wipper.

### **3.4 Sonstige Planungen**

- Auswirkungenanalyse zu den städtebaulichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung <sup>9</sup>

Die Stadt Güsten hat mit Stand August 2019 eine Auswirkungenanalyse zu den städtebaulichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung eines um 200 m zu verlagernden Lebensmittelmarktes in der Bernburger Straße erstellen lassen, welche das vorliegende Planungsziel im Hinblick auf die Einschätzung der wettbewerblichen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens analysiert. Schwerpunktbezogen wurde untersucht, ob und in welchem Umfang Umsatzverteilungen durch das Planungsvorhaben gegenüber Geschäften im Untersuchungsraum ausgelöst werden und ob hieraus eventuell negative städtebauliche oder raumordnerische Effekte resultieren könnten.

Die Auswirkungenanalyse stellt für die Stadt Güsten eine schlüssige Basis für die Beurteilung der Erfordernisse im Hinblick auf die Standortentwicklung für den Bebauungsplan "Bernburger Straße Nord" dar. Die Auswirkungenanalyse ist als Anhang Bestandteil dieser Begründung.

### **3.5 Planungsrechtliche Situation**

Die als Regelfall im § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann im vorliegenden Plangeltungsbereich nicht zur Anwendung kommen. Der Flächennutzungsplan Güsten wurde am 06.11.1992 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB mit ortsüblicher Bekanntmachung wirksam und stellt für das vorliegende Plangebiet gewerbliche Bauflächen dar.

Demgemäß ist die Zulässigkeit der geplanten Erweiterung des zu verlagernden Lebensmitteldiscountmarktes gegenwärtig mit Blick auf die Darstellungen des Flächennutzungsplanes Güsten in der zurzeit wirksamen Fassung zu beurteilen. Die Lage des Vorhabengrundstückes ist überwiegend dem Außenbereich (§ 35

---

<sup>9</sup> Auswirkungenanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Norma-Lebensmittelmarktes in Güsten, Bernburger Straße, GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, am 02.09.2020

BauGB) zuzuordnen. Die Flächendarstellung für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgte in Form gewerblicher Bauflächen. Grundsätzlich sind innerhalb von gewerblichen Bauflächendarstellungen (hier: FNP Güsten) Vorhaben als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig. Hierunter fallen auch Discountgeschäfte, wobei allerdings zu berücksichtigen ist, dass der Größe eines im Bereich von gewerblichen Bauflächen zulässigen Ladens eine Grenze durch § 11 Abs. 3 BauNVO gesetzt wird, ab der großflächige Einzelhandelsbetriebe in ein Kern- bzw. Sondergebiet verwiesen werden.

Nach der fortlaufenden, gefestigten Rechtsprechung ist die Frage der Großflächigkeit bei einer Verkaufsfläche ab 800 m<sup>2</sup> anzunehmen. Ausweislich dieser Rechtsprechung ist die Erweiterung des bestehenden, zu verlagernden Norma-Marktes allein auf Grund der Verkaufsflächengröße, welche bei ca. 1.100 m<sup>2</sup> liegen soll, nicht mehr bspw. mit einem Laden im Sinne von § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO vereinbar. Resultierend ergibt sich für den vorliegenden Planfall eine sondergebietstypische Größenordnung des Vorhabens, bei welchem zu prüfen ist, ob sich Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO und die hier insbesondere als schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 BImSchG sowie Auswirkungen auf infrastrukturelle Ausstattungen, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Betriebes, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt ergeben können.

Nach § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO sind derartige Auswirkungen in der Regel anzunehmen, wenn die (Brutto-)Geschossfläche des Betriebes 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet. Da die geplante Betriebserweiterung des Norma-Marktes eine Bruttogeschossfläche von ca. 1.800 m<sup>2</sup> aufweisen soll, ist die vor zitierte Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO als Grundlage für das Planungserfordernis vorliegenden Bebauungsplanes anzusehen. Die Frage, ob durch die Erweiterung des Norma-Marktes tatsächlich negative Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO zu erwarten sind und, sofern dies der Fall ist, in welcher Form ihnen planerisch begegnet werden kann, ist Aufgabe der Konfliktbewältigung vorliegenden Bebauungsplanes.

Mit Blick auf den wirksamen Flächennutzungsplan Güsten besitzt dieser damit gegenwärtig Flächendarstellungen, welche absehbar im Planungshorizont des Flächennutzungsplanes nicht mehr der städtebaulichen Zielstellung der Verbandsgemeinde Saale-Wipper und der Stadt Güsten entsprechen. Hieraus resultiert ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB, um den Flächennutzungsplan Güsten an tatsächliche wie künftige beabsichtigte Nutzungen anzupassen.

Um diesen Widerspruch zu beheben, wurde der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Güsten am 26.06.2019 im Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Saale-Wipper gefasst. Die Flächennutzungsplanänderung hat für den Änderungsbereich eine Sonderbauflächendarstellung als Planungsziel.

Dieses Änderungsverfahren erfolgt als 1. Änderung parallel zu vorliegendem Bebauungsplanverfahren. Insofern wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel mit der Erarbeitung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Güsten aufgestellt. Die Notwendigkeit der Anpassung besteht auch, um die Entwicklungsmöglichkeit der verbindlichen Bauleitplanung, wie vorliegend durch den Bebauungsplan "Bernburger Straße Nord", aufrecht zu erhalten. Wird die Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes in der Fassung der 1. Änderung zum Zeitpunkt der abschließenden Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) zu vorliegendem Bebauungsplan noch nicht gegeben sein, unterliegt der Bebauungsplan "Bernburger Straße Nord" dem Genehmigungserfordernis gemäß § 10 Abs. 2 BauGB.

Die eingangs zu dieser Begründung aufgeführten Gründe lassen es für die Stadt Güsten jedoch unzumutbar erscheinen, die Aufstellung des Bebauungsplanes, welcher, wie bereits erwähnt, den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes in allen Fragen der städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen wird, zurückzustellen. Eine weitere zeitliche Verschiebung würde ggf. zu einem beschleunigten Niedergang der Nahversorgungslage im Bereich der Bernburger Straße beitragen und eine nicht gewollte städtebauliche Entwicklung am Standort begünstigen.

Die Umweltprüfung ergab, dass die vorliegende Bebauungsplanung nicht im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB zulässig ist, da abwägungsrelevante Umweltauswirkungen durch die Planung ausgelöst werden und eine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG (Anlage 1) erforderlich wird. Auf die umweltrelevanten Auswirkungen dieses Bebauungsplanes wird insbesondere im Umweltbericht nach § 2a BauGB eingegangen.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Wie bereits ausgeführt, stehen die Entwicklungsziele unter dem durch die Stadt Güsten präferierten Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung, in der Weiterentwicklung eines bereits durch die bestehenden sowie angrenzenden Handelsnutzungen vorgeprägten Standortes. Also ist der Bebauungsplan städtebaulich so angelegt, dass für die geplanten Nutzungen Teilflächen festgesetzt werden, die dem beabsichtigten Vorhaben auf der einen Seite gerecht werden können, auf der anderen Seite städtebauliche Restriktionen aber nur in dem Maße erfolgen, wie sie für eine prinzipielle städtebauliche Ordnung im Plangebiet erforderlich sind. Der Bebauungsplan entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes Güsten.

Die durch den vorliegenden Bebauungsplan ausgelösten Konflikte, im Hinblick auf die verkehrliche Erschließung und benachbarte Nutzungen, werden durch die Einbeziehung aller relevanten Flächenanteile in den Geltungsbereich, im Sinne des Ordnungs- und Nachhaltigkeitsprinzips gemäß § 1 Abs. 5 BauGB, gelöst. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Teil des Gemeindegebietes kann mit der Umsetzung des Vorhabens als gewährt angesehen werden.

## **4. BESTANDSAUFNAHME**

### **4.1 Aktuelle Nutzung**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes stellt sich überwiegend als landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche, ergänzt durch eine vorhandene Zufahrt sowie die verkehrlich nutzbaren Flächen begleitende, ruderalisierte Grünflächen in den jeweiligen Randbereichen dar. Östlich unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Einzelhandelsbetrieb (Baustoff-, Haus- und Gartenmarkt) mit einer vorgelagerten, der Bernburger Straße zugewandten Stellplatzanlage. Im rückwärtigen Bereich befindet sich ein Versickerungsbecken innerhalb einer Grünfläche mit Gehölzen, welches der Aufnahme des anfallenden Niederschlagswassers von den versiegelten Flächen des Baumarktes dient.

Der Plangeltungsbereich ist gegenwärtig insbesondere durch Schallemissionen aus dem Straßenverkehr der Bernburger Straße als auch vom Eisenbahnverkehr nördlich des Plangebietes als vorbelastet zu charakterisieren. Hinzu kommen Emissionen von der weiter nördlich verlaufenden Autobahn.

Das Plangebiet wird in seinem Umfeld überwiegend durch Wohnnutzungen (mehrgeschossige Wohngebäude) geprägt, befindet sich aber auch in einem Übergangsbereich zu gewerblichen Nutzungen in nordöstlicher Richtung. Im Übergangsbereich befinden sich zwischen der Ilberstedter Straße und der Bernburger Straße weiteren Einzelhandelsbetriebe, welche die Nahversorgungslage Bernburger Straße ebenfalls prägen.

### **4.2 Umweltbelange/Natur und Landschaft**

Im Plangebiet sind alle Umweltschutzgüter wie Schutzgüter des Naturhaushaltes anthropogen überprägt und entsprechend in der Leistungs- und Funktionsfähigkeit als eingeschränkt zu bezeichnen. Das Gelände ist der unmittelbaren Randlage des verdichteten Siedlungsbereiches zuzuordnen und wird gegenwärtig als Acker intensiv genutzt.

Im Umfeld dominieren überwiegend naturferne, flächenintensive und bodenbeanspruchende Nutzungen. Nennenswerte, verbindende Biotopstrukturen zur umgebenden Landschaft sind lediglich im Westen, nördlich des Raiffeisenmarktes mit einer Gehölzfläche vorhanden. Als faunistischer Lebensraum wird der Plangeltungsbereich insgesamt als wenig bedeutend eingeschätzt. Allerdings liegen für die Landwirtschaftsflächen in der Umgebung Hinweise auf Vorkommen des Feldhamsters vor, weshalb vor Realisierung des Vorhabens die Flächen entsprechend untersucht und ggf. geeignete Artenschutzmaßnahmen durchzuführen sind (s. hierzu auch Kap. 6.3 und 7.2.3). FFH-Gebiete oder andere Schutzgebiete von europäischem oder nationalem Rang sind weder im Plangebiet, noch in der Umgebung vorhanden, so dass auf eine Voruntersuchung diesbezüglich verzichtet werden kann. Ebenfalls erkennbar nicht betroffen im Plangeltungsbereich sind besonders geschützte Biotope.

Auf die Erfassung und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes sowie die Prognose der zu erwartenden Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes wird im Umweltbericht eingegangen, der ein eigenständiges Kapitel dieser Begründung bildet. Dort werden die begleitend zur Erarbeitung der Bauleitplanung im Zuge der sog. Umweltprüfung (UP) ergangenen Umweltinformationen und Untersuchungen im Ergebnis dargestellt. Weiterhin erfolgt die naturschutzrechtlich bei einem Vorhaben dieser Art und Größenordnung vorgeschriebene Anwendung der Eingriffsregelung; die für die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu erwartenden Eingriffe werden im Vorher-Nachher-Vergleich anhand des in Sachsen-Anhalt bindenden Modells<sup>10</sup> bewertet und bilanziert.

Wegen der geplanten intensiven baulichen Flächennutzung verbleiben innerhalb des festgesetzten Plangeltungsbereichs kaum Möglichkeiten zum Ausgleich von Eingriffen. Für Ausgleichmaßnahmen werden somit externe Kompensationsflächen bereitgestellt.

Für das Vorhaben, in Verbindung mit der angestrebten Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel, ist gemäß § 7 UVPG die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Nr. 18.6.2 Anlage 1 UVPG durchzuführen. Die Notwendigkeit zur Durchführung eines separaten Verfahrens zur Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG ist im hiesigen Fall für die Bauleitplanung nicht gegeben. Die Umweltprüfung kann gemäß § 50 UVPG abschließend nach den Vorschriften des BauGB erfolgen, die näheren Ausführungen dazu enthält der Umweltbericht.

### **4.3 Verkehrserschließung**

#### **- Straßen**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt gegenwärtig direkt über den Straßenzug Bernburger Straße (K 1374), von der aus eine Grundstückszufahrt nach Norden abzweigt. Von dieser aus wird der hieran westlich angrenzende Baustoff-, Haus- und Gartenmarkt (Raiffeisenmarkt) direkt erschlossen; die Erschließung für den Neubau des Lebensmittelmarktes soll ebenso ausgehend von dieser Grundstückszufahrt erfolgen.

#### **- Fußwege/Radwege**

Angrenzend an das Plangebiet verlaufen entlang der Bernburger Straße Fußwege. Radwege sind in separat geführter Form nicht vorhanden.

#### **- Ruhender Verkehr**

Anlagen für den ruhenden Verkehr sind im Rahmen der Verlagerung des Lebensmittelmarktes bei der Neuerrichtung anzulegen. Anlagen für den ruhenden Verkehr bestehen auf Grund der gegenwärtigen Nutzungssituation des Plangebietes nicht.

---

<sup>10</sup> Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt; Wiederinkraftsetzen und zweite Änderung), RdErl. Des MLU vom 12.03.2009

- Öffentlicher Personennahverkehr

Die Bernburger Straße wird von Buslinien des öffentlichen Personennahverkehrs durchfahren. Eine Haltestelle befindet sich ca. 250 m nordöstlich des Plangebietes.

#### **4.4 Stadttechnische Erschließung**

- Entwässerung

Eine Abwasserbeseitigung erfolgt für das Plangebiet gegenwärtig nicht. Das Niederschlagswasser kann bislang auf den Grundstücken des Plangeltungsgebietes versickern. Dies gilt auch für die vorhandene befestigte Fahrbahn, von der aus das Niederschlagswasser gegenwärtig über die Seitenflächen entwässert wird. Für die Schmutzwasserentsorgung befindet sich ein Kanal in der Bernburger Straße, an den angebunden werden kann.

- Trink- und Brauchwasser

Eine Trinkwasserleitung befindet sich im Verlauf der Bernburger Straße. Hieran kann im Rahmen der Entwicklung des vorliegenden Plangebietes angebunden werden.

- Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgungsleitungen befinden sich in dem an das Plangebiet angrenzenden Straßenzug der Bernburger Straße. Von hier aus kann das Plangebiet erschlossen werden.

- Erdgasversorgung

Im Verlauf der Bernburger Straße befindet sich ebenfalls eine Erdgasversorgungsleitung, welche im Rahmen der Entwicklung des Plangebietes für eine Anbindung zur Verfügung stehen würde.

- Telekommunikation

Telekommunikationstrassen der Deutschen Telekom GmbH liegen im Bereich der Flurstücke der Bernburger Straße. Von hier aus ist eine telekommunikationsseitige Versorgung des Plangebietes möglich.

## **5. PLANUNGSKONZEPT**

### **5.1 Städtebauliches Zielkonzept**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Bernburger Straße Nord" soll am Verlagerungsstandort zukünftig großflächiger, nahversorgungsrelevanter Einzelhandel zugelassen werden. Die Erweiterung wird erforderlich, da der bestehende Lebensmittelmarkt gegenwärtig eine für diese Betriebsform nicht mehr marktfähige Verkaufsflächengröße aufweist. Konkret ist beabsichtigt die Verkaufsflächengröße auf rd. 1.100 m<sup>2</sup> zu erhöhen.

Die Erhöhung der Verkaufsfläche, wie vor, ist für den bestehenden, zu verlagernden Lebensmittelmarkt innerhalb des Grundzentrums Güsten erforderlich, um eine dauerhafte wirtschaftliche Tragfähigkeit der Nahversorgungslage im Bereich der Bernburger Straße zu ermöglichen. Die geplante Erweiterung zielt nicht auf eine Ausweitung des Sortimentsangebots des Lebensmittelmarktes ab. Vielmehr sollen durch die Erweiterungsmaßnahme des Lebensmittelmarktes die Voraussetzungen für eine großzügigere Gestaltung des Verkaufsraumes und Warenpräsentation, eine verbesserte Kundenführung und eine Optimierung der internen Logistikabläufe geschaffen werden.

In diesem Zusammenhang spielen auch Aspekte des demografischen Wandels (Stichwort: "alternde Gesellschaft") eine wichtige Rolle. Diese orientieren beispielsweise auf niedrigere Regalhöhen, die vor allem den älteren Kunden den Warenzugang erleichtern sollen. Zusätzliche Ursachen für den gestiegenen Flächenbedarf bei Lebensmitteldiscountern sind auch wirksam gewordene gesetzliche Vorgaben. So wird zusätzlicher Platzbedarf durch die geänderten Anforderungen der Verpackungsverordnung erforderlich, nach der Kunden Verpackungsmaterial sofort im Laden entsorgen können oder die Pfandregelung für Kunststoffflaschen. Größere Flächen führen dabei jedoch nicht in gleichem Umfang zu Mehrumsätzen, sondern regelmäßig zu einer abnehmenden Flächenleistung.

Die Erweiterung dient damit im öffentlichen Interesse der langfristigen Sicherung der Nahversorgungslage an der Bernburger Straße für den nördlichen und östlichen Teil des Stadtgebietes von Güsten. Ein Wegfall dieses Lebensmittelmarktes würde die Nahversorgungslage schwächen. Der gegenwärtige Markt verfügt über eine sehr kleine Verkaufsfläche, eine Erweiterung am bisherigen Standort wurde bereits geprüft. Dies ist jedoch aufgrund der städtebaulichen Situation wirtschaftlich nicht darstellbar.

Aus gutachterlicher Sicht (vergl. Auswirkungsanalyse als Anhang der Begründung) ist für die Alt-Immobilie eine Nachnutzung durch einen größeren Lebensmitteleinzelhändler mit zeitgemäßer Verkaufsflächengröße nicht absehbar. Sie soll somit in anderer Weise erfolgen.

## **5.2 Grünordnerisches Zielkonzept**

Mit der durch Festsetzungen abgesicherten grünordnerischen Planung wird eine stadtbildadäquate Einordnung des Plangebietes gewährleistet, weiterhin gehen die festgesetzten Maßnahmen in die nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorgeschriebene Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ein. Ziel ist es, trotz hoher baulicher Ausnutzbarkeit, im Plangebiet soweit als möglich versickerungsfähige/offene Fläche zu erhalten und eine gebietsinterne Begrünung zu etablieren. Da die Eingriffskompensation im Plangeltungsbereich vollständig nicht möglich sein wird, müssen externe Maßnahmen durchgeführt werden. Dafür werden Flächen im näheren räumlichen Umfeld des Plangebietes herangezogen, auf denen Anpflanzungs- und Entwicklungsmaßnahmen zur Verbesserung der lokalen Biotopstruktur durchgeführt werden.

Nachfolgende Kernpunkte stehen für die grünräumliche Standortentwicklung:

- Eingrünung der Stellplätze mit Sträuchern und Gehölzen, Beschränkung der Oberflächenversiegelung auf das nötige Mindestmaß,
- Begrünung/Gestaltung der gebietsinternen Freiflächen unter Verwendung standortgerechter Pflanzensortimente und Laubgehölze,
- Vermeidung von schädlichen Auswirkungen auf unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Biotopstrukturen,
- Kompensation der zu erwartenden Eingriffe durch Ausgleichsmaßnahme mit möglichst funktionalem und räumlichem Bezug zum Vorhaben.

### **5.3 Verkehrskonzept**

Die festgesetzten baulichen Nutzungen sollen über die bestehende Zufahrtssituation an die Bernburger Straße angebunden werden. Hierbei sind sowohl die Erfordernisse des motorisierten als auch des nichtmotorisierten Verkehrs zu beachten.

Die erforderlichen Stellplatzanlagen für den Norma-Markt werden anteilig flächenbezogen im Bebauungsplan festgesetzt. Hierin eingeschlossen befinden sich die Zufahrts- und Wendemöglichkeiten für LKW-Sattelzuganlieferungen. Zur konkreten Ausgestaltung aller Verkehrsführungen bzw. -anbindungen wird die Erarbeitung einer ingenieurtechnischen Erschließungsplanung erforderlich.

### **5.4 Planungsalternativen**

Auf Grund der derzeitigen Nutzungsdefizite im Bereich der Bestandsimmobilie des Lebensmitteldiscountmarktes (Norma) und der im Grunde konsensualen Sicht der entwicklungsstragenden Eigentümer und Nutzer, einschließlich der Stadt Güsten, im Hinblick auf das bereits im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses zur Einleitung des Planverfahrens postulierte Entwicklungsziel, stellen sich Planungsalternativen in der grundsätzlichen Neuordnung der städtebaulichen Verhältnisse nicht. Auch ist die Frage der Erhaltung der bestehenden baulichen Nutzung bereits prinzipiell durch die im Zusammenhang mit der angestrebten städtebaulichen Ordnung und damit dem Wunsch, die Nahversorgungslage entlang der Bernburger Straße mittelfristig zu erhalten, beantwortet.

Darüber hinaus folgt die vorliegende Bebauungsplanung der im Zusammenhang mit den verfahrensleitenden Beschlüssen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB durch den Stadtrat ebenfalls beschlossenen Auswirkungsanalyse zur Standortverlagerung (s. a. Kap. 3.4). Die Chance zur Aufwertung der Nahversorgungslage entlang der Bernburger Straße, ohne das Risiko rückläufiger Objektnutzungen mit nachfolgendem Leerstand, wird standortgebunden durch die Stadt Güsten aufgegriffen. Die Nahversorgungslage an der Bernburger Straße soll auch fernerhin Bedeutung für ihren Einzugsbereich im Norden des Stadtgebietes von Güsten entfalten können und so inhärenter Bestandteil der Wohn- und Aufenthaltsqualität.

Hierzu gehörte im Vorfeld des Bebauungsplanes die Prüfung hinsichtlich eines optionalen Verbleibs, bei gleichzeitiger Erweiterung am bestehenden Standort. Hierfür bestehen im Ergebnis, insbesondere auf Grund der erforderlichen Grundfläche für einen modernen Lebensmittelmarkt, keine baulich-räumlichen Optionen oder gegebenenfalls alternativ verfügbare Standorte auf brachliegenden oder von Leerstand geprägten, bereits versiegelten Flächen im Kontext des Nahversorgungsstandortes Bernburger Straße. Bei einer Markterweiterung gen Westen würden die benötigten Stellplätze ersatzlos entfallen und könnten auch nicht im Norden oder auf der Ostseite des bestehenden Marktes kompensiert werden, da sich hier auch fernerhin kleingärtnerische Nutzungen finden werden. Somit ist jegliche Flächendisponibilität am bisherigen Standort im benötigten Umfang nicht gegeben.

Insofern stellt das Eingreifen der Stadt Güsten, mit Blick auf die gegenwärtig unbefriedigende Nutzungssituation zur Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, das angemessene planerische Handeln dar. Nur so kann es gelingen, die Nahversorgungslage abzusichern, zugleich aber auch dafür Sorge zu tragen, dass aus der Bestandsimmobilie kein städtebaulicher Missstand resultiert. Ein Leerfallen der Bestandsimmobilie infolge des Standortwechsels ist für die Stadt Güsten nicht absehbar. Nachnutzungsinteresse hat der Stadt gegenüber bereits ein am Standort bereits ansässiger Getränkemarktbetreiber signalisiert. Die Stadt Güsten wird die weiteren Verhandlungen bezüglich der modifizierten Objektnutzung bei Bedarf moderierend begleiten.

Das Unbeachtet lassen der notwendigen baulichen Erweiterungsinvestitionen im Bereich des Lebensmitteldiscounters würde den Betriebsstandort akut gefährden und die dringend notwendige Marktanpassung ausschließen. Insbesondere bei einer Schließung des Lebensmittelmarktes würde auch durch die Einschränkung der Auswahlmöglichkeiten die Akzeptanz der gesamten Nahversorgungslage Bernburger Straße zwischen Rathmansdorfer Straße und Ilberstedter Straße leiden. Dies liegt nicht im Interesse einer möglichst mannigfaltigen verbrauchernahen Grundversorgung in diesem Teil des Güstener Stadtgebietes. Auch würden hierdurch Teile des nordöstlichen Stadtgebietes von Güsten keinen Lebensmitteldiscountmarkt im zu Fuß erreichbaren (Wohn-)Umfeld mehr besitzen. Im Gegenteil, durch die weitere Konzentration im Ergebnis der vorgesehenen Verlagerung des Lebensmittelmarktes werden sich u. a. auch Kundenwege reduzieren lassen. Dieser auch im Sinne der Nachhaltigkeit relevante Aspekt ist der fehlenden Möglichkeit der Inanspruchnahme von überwiegend nicht versiegelten Flächen gegenüberzustellen.

Darüber hinaus besitzt der Neubaustandort bereits eine vorhandene (Verkehrs-)Erschließung, welche zukünftig gemeinsam mit dem benachbarten Raffleisenmarkt genutzt werden kann.

Der Inanspruchnahme anteiliger Ackerflächen für die Neuerrichtung eines Lebensmitteldiscountmarktes steht die nachteilige Veränderung der Flächennutzung gegenüber, da einerseits der Landwirtschaft wertvoller Boden als Wirtschaftsgrundlage entzogen wird und andererseits die Fläche nicht mehr als

Hochwasserrückhalt bzw. -abfluss im Extremfall zur Verfügung steht; jedoch muss für eine Neubebauung wiederum auf eine hochwasserangepasste Bauweise abgestellt werden, um im Extremfall entsprechende Vorkehrungen vorweisen zu können. Da es sich für die Stadt Güsten vorliegend um die bauplanungsrechtliche Vorbereitung einer wichtigen, die Daseinsvorsorgeaufgaben eines Grundzentrums erfüllende Maßnahme im öffentlichen Interesse (Erhaltung des Nahversorgungsstandortes Bernburger Straße) handelt, ist der Entzug des landwirtschaftlich genutzten Bodens in diesem Fall im Umfang von rd. 0,58 ha zu rechtfertigen. Ein begründeter Ausnahmefall, mangels anderer verfügbarer Standorte im Einzugsbereich der Nahversorgungslage (§ 15 Landwirtschaftsgesetz Sachsen-Anhalt) liegt vor.

Nach alledem stellt sich eine Planungsalternative für den vorliegenden Bebauungsplan, mit Blick auf die gewollte städtebauliche Zielstellung, nicht.

## **6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN INHALTE DER PLANUNG**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die eingangs zu dieser Begründung dargelegte städtebauliche Zielstellung in Form einer boden- und bauplanungsrechtlichen Neuordnung des Standortes erfolgen, um dessen zukunftsfähige Ausrichtung zu erreichen. Hierfür erfolgt die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Handel". Andere Handelsnutzungen im weiteren Stadtgebiet von Güsten sollen hierdurch nicht beeinträchtigt, sondern hinsichtlich der für die Bevölkerung vorzuhaltenden Nahversorgungsfunktionen ohne signifikante Beeinträchtigungen bestehen bleiben.

### **6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen**

#### **6.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Hinblick auf den vorgesehenen Nutzungszweck werden die Flächen im Plangeltungsbereich als Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Der Standort des Sonstigen Sondergebietes "Handel" (§ 11 Abs. 3 BauNVO) erfasst auf Grund der räumlichen Verhältnisse die Gesamtheit der im Plangeltungsbereich verfügbaren Grundstücksflächen. Ein Anliegen vorliegenden Bebauungsplanes "Bernburger Straße Nord" ist, wie bereits benannt, einen qualitativ verbesserten Beitrag zur Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet Güsten zu leisten. Der Bebauungsplan setzt somit die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO mit entsprechenden Regelungstatbeständen, zuzüglich der Betriebsform eines Lebensmitteldiscountmarktes, insbesondere hinsichtlich der Zulässigkeit des Handels mit bestimmten Sortimenten fest. Hierbei geht es im Kern um den Schutz bzw. die Erhaltung der weiteren Nahversorgungslagen im Stadtgebiet, im Interesse einer verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung von Güsten. Basierend auf den Ergebnissen

der Auswirkungsanalyse<sup>11</sup> im Sinne eines Standortverträglichkeitsgutachtens, wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen mit entsprechenden Festsetzungen bestimmt.

Die Verträglichkeit der geplanten Erweiterung des Norma-Marktes im Rahmen der Standortverlagerung wurde in einer Auswirkungsanalyse fachgutachterlich nachgewiesen. Resultierend aus der fachgutachterlichen Auswirkungsanalyse wie vor, lassen sich mit der durch den Bebauungsplan "Bernburger Straße Nord" als zulässig festgesetzten Art der baulichen Nutzung keine schädlichen Auswirkungen auf die Altstadt von Güsten feststellen. Aus gutachterlicher Sicht kann die Einzelhandelsstruktur in der Altstadt von Güsten zwar nicht als (faktischer) zentraler Versorgungsbereich definiert werden, was jedoch den Schutzanspruch der vorhandenen Betriebe nicht schmälert.

Resultierend ordnet der vorliegende Bebauungsplan sortimentspezifische Festsetzungen dem Sonstigen Sondergebiet "Handel" zu und qualifiziert die Festsetzungsgegenstände entsprechend der Inhalte der Auswirkungsanalyse. Der Zulässigkeitskatalog der Nutzungen ergibt sich aus der Zweckbestimmung und ist entsprechend der Art seiner baulichen Nutzung in den textlichen Festsetzungen Ziffern 1 und 2 benannt. Gestützt auf die Entwicklungsvorstellungen des Eigentümers, in Übereinstimmung mit den Inhalten der Auswirkungsanalyse bezüglich der Standortverträglichkeit, werden Handelsnutzungen in Form des großflächigen Einzelhandels gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zugelassen.

Der Sortimentsproporz zugunsten der Sortimente des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs und deren Anteile hinsichtlich der Rahmensortimente

- Nahversorgung Nahrungsmittel, Getränke, Spirituosen, Tabakwaren und Drogeriewaren

an den zur Verfügung stehenden Verkaufsflächen, zielt darauf ab, dass neben der Nahversorgungsfunktion keine weiteren zentrenrelevanten Sortimente, welche zu einer Gefährdung des kleinteiligen Altstadthandels in Güsten führen könnten, als Hauptnutzung zugelassen werden.

In Ergänzung zu den vorweg genannten Haupthandels assortimenten regelt der vorliegende Bebauungsplan die Zulässigkeit der Randsortimente. Demnach ist zum Schutz von zentralen Versorgungsbereichen der Verkauf von zentrenrelevantem Randsortiment mit einer anteiligen Verkaufsflächengröße bis max. 100 m<sup>2</sup> zulässig. Bis zu dieser Größe der Verkaufsfläche entspricht es der Einschätzung der Stadt Güsten, dass keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche folgen.

---

<sup>11</sup> Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Norma-Lebensmittelmarktes in Güsten, Bernburger Straße, GMA - Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, 02.09.2020

Da weder die Verbandsgemeinde Saale-Wipper noch die Stadt Güsten gegenwärtig über ein gemeindeweites bzw. gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept mit entsprechender Sortimentsliste verfügen, macht sich die Stadt für den Bebauungsplan "Bernburger Straße Nord", mit Blick auf die zentrenrelevanten Sortimente mit Gruppen/Klassen die "Klassifikation der Wirtschaftszweige" (Statistisches Bundesamt, 2003) zu eigen und setzt diese fest. Zur besseren Orientierung erfolgt der nachfolgende Abdruck:

<b>zentrenrelevante Sortimente</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren</li><li>• pharmazeutische Artikel (Apotheken), medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)</li><li>• Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf</li><li>• Textilien</li><li>• Bekleidung</li><li>• Schuhe und Lederwaren</li><li>• Beleuchtungsartikel</li><li>• Haushaltsgegenstände (einschließlich Campingmöbel)</li><li>• Keramische Erzeugnisse und Glaswaren</li><li>• Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren</li><li>• Heimtextilien</li><li>• Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente</li><li>• Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel</li><li>• Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck</li><li>• Spielwaren</li><li>• Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde</li><li>• Zoologischer Bedarf und lebende Tiere</li><li>• Foto- und optische Erzeugnisse (einschl. Augenoptiker)</li><li>• Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software</li><li>• Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone</li><li>• Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör</li><li>• Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör</li><li>• Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel und Brennstoffe</li><li>• Antiquitäten und Gebrauchtwaren</li></ul>

Quelle: "Klassifikation der Wirtschaftszweige", Statistisches Bundesamt, 2003

### 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

#### - Sonstiges Sondergebiet (SO)

Eine festzusetzende Mindestverkaufsflächengröße stellt sich nicht als erforderlich dar, da über die Art der baulichen Nutzung bereits die Festlegung auf großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Betriebsform eines Lebensmitteldiscountmarktes mit einer entsprechenden Verkaufsflächenobergrenze erfolgt ist.

Die festgesetzte Grundflächenzahl ist im Hinblick auf die gewünschte bauliche Entwicklung, im Verhältnis zu der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche ausreichend bemessen.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung bietet eine angemessene Flexibilität innerhalb des Sonstigen Sondergebietes.

Die Niederschlagswasserbeseitigung wird im Rahmen vorliegenden Bebauungsplanes abgesichert (siehe Kapitel 6.8 Baugrundverhältnisse/Hydrologie).

Die Festsetzung der Geschossigkeit erfolgt unter Beachtung der baulichen Situation und des hier angedachten Baukörpers als zulässige Höhe baulicher Anlagen, auch im Hinblick auf die westlich angrenzenden, vorhandenen Nachbarschaften, aus städtebaulichen Gründen. So soll sich das städtebauliche Profil im in Rede stehenden Bereich nicht unmaßstäblich verändern und die am Standort gewünschte Handelsnutzung keine unmaßstäbliche städtebauliche Dominanz in diesem Bereich von Güsten erlangen.

Als Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen im Plangebiet ist die mittlere Höhenlage in Fahrbahnmitte der öffentlichen Verkehrsfläche der Bernburger Straße bestimmt. Die zulässige Höhe wird über den höchsten Punkt baulicher Anlagen definiert. Darüber hinaus gehend ist für die Errichtung von technischen Nebenanlagen und Aggregaten eine Überschreitung der zulässigen Höhe um bis zu 2 m zusätzlich möglich.

### 6.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die im sonstigen Sondergebiet festgesetzte abweichende Bauweise ermöglicht Baukörperlängen über 50 m. Damit wird die Ausnutzbarkeit des zur Verfügung stehenden Grund und Bodens, im Hinblick auf benachbarte Grundstücksnutzungen, geregelt. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für Baukörper über 50 m Länge werden, wie vorliegend durch die avisierte Bebauung erwartet, festgesetzt.

In Bezug auf die Erweiterungsvorstellungen des zu verlagernden Lebensmitteldiscountmarktes werden in Abhängigkeit von der städtebaulichen Prägnanz und unter Bezugnahme auf die gewünschte städtebauliche Neuordnung, Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt. Das durch Baugrenzen vorgegebene Baufeld reflektiert dabei auf die gewünschte Beibehaltung bzw. Fortführung

der Baukörpererstellung zur Straßenflucht im nördlichen Bereich der Bernburger Straße. Dies geschieht allerdings nur in dem Umfang, wie es städtebaulich als zwingend notwendig erachtet wird. Die darüber hinaus festgesetzte Größe des Baufeldes stellt aus Sicht der Stadt Güsten ebenso keinen beeinträchtigenden Tatbestand dar. Der gewählte Verlauf der Baugrenzen wird, in Verbindung mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, ausreichende Flexibilität im Hinblick auf die Ausnutzbarkeit der überbaubaren Grundstücksflächen einräumen. Das Baufeld gibt zudem unter Bezugnahme auf die hier gewollte Baukörperstruktur den notwendigen Spielraum für die Baukörpergestaltung.

Mit dem dieser Begründung beigegebenen Nutzungsbeispiel wird projektbezogen im Grundsatz der Verlauf der Baugrenzen, unter Beachtung des Grundstückszuschnitts und der gewünschten Nutzungsverhältnisse, wenn auch nicht rechtsverbindlich, aufgezeigt.

In Korrespondenz zum westlich angrenzend gelegenen Parkplatz des dort befindlichen Baustoff-, Haus- und Gartenmarktes (Raiffeisenmarkt) wird auch der Stellplatzbereich im vorliegenden Bebauungsplangebiet der Bernburger Straße zugewandt, integriert. Damit wird der Charakter der großzügigen Freiflächensituation nördlich der Bernburger Straße, eingefasst durch die Baukörper des Raiffeisenmarktes und des zukünftigen Discountmarktes als (gegenwärtige) Auftaktbebauung des Straßenzuges Orts einwärts, als städtebaulich prägend angesehen. Dies schließt Baumpflanzungen oder das Pflanzen von Solitärsträuchern in diesem Bereich aber nicht aus.

## **6.2 Nebenanlagen und Stellplätze**

Die erfolgten Festsetzungen zu Stellplätzen und Nebenanlagen zielen darauf ab, im Rahmen des Bebauungsplanes auch die entsprechende städtebauliche Lage vorzugeben.

Es wird damit bewirkt, dass Stellplätze überwiegend dem Hauptbaukörper vorgelagert ausgeführt werden können, um die Qualität des Erscheinungsbildes, respektive die Wahrnehmung als Nahversorgungsmarkt nicht durch ungeordnet in den Straßenraum hervortretende Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zu beeinträchtigen. Zudem wird damit die städtebauliche Situation des westlich angrenzenden Baustoff-, Haus- und Gartenmarktes (Raiffeisenmarkt) aufgegriffen und fortgeführt.

Nebenanlagen als Anlagen für erneuerbare Energie nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Fotovoltaikanlagen bzw. Solarthermieanlagen im Bereich von Dachflächen baulicher Anlagen zulässig. Diese Festsetzung erfolgt im Hinblick auf ihre städtebauliche Wirkung. Hierdurch soll der städtebaulich gewünschten Anordnung derartiger Anlagen entsprochen und ein Errichten auf Grundstücksflächen bzw. städtebaulich hierfür nicht gewünschten Bereichen ausgeschlossen werden. Diese grundsätzliche Haltung der Stadt Güsten gilt auch für die Errichtung von Windkraftanlagen, welche sich aufgrund der exponierten stadträumlichen Situation vorliegend als unzulässig erweisen.

Für die im Rahmen des Bebauungsplanes "Bernburger Straße Nord" festgesetzten Baugebiete gelten folgende Ausführungen:

- Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales sofort anzuzeigen und zu sichern. Bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige ist am Fundort alles unverändert zu lassen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch den § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA geregelt.
- Sollten bei Tiefbauarbeiten Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, so ist dafür gemäß §§ 8, 9 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408), eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 10 WHG erforderlich. Die Erlaubnis ist rechtzeitig, mindestens 4 Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Hierfür sind dem Antrag eine kurze Baubeschreibung mit Angabe der Entnahme- und Einleitmenge, der Entnahme- und Einleitstelle, des Zeitraumes der Wasserhaltung und mit Angaben über die örtliche Lage und Lageplan beizufügen.
- Die Versickerung von Niederschlagswasser, welches von befestigten Flächen abläuft, stellt einen Tatbestand der Gewässerbenutzung nach § 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dar. Dies bedarf gemäß § 8 WHG einer Erlaubnis, welche die untere Wasserbehörde erteilt. Die Antragsunterlagen zur Versickerung sind mit der Entwässerungsplanung unter Zugrundelegung des ATV-Arbeitsblattes A 138 (für Versickerung) bei der unteren Wasserbehörde des Salzlandkreises einzureichen.
- im Plangebiet sind Grenzeinrichtungen vorhanden, welche ggf. durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. In diesem Zusammenhang wird auf die Regelungen nach §§ 5 und 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA), in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.2004 (GVBl. LSA S. 716), zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 18.10.2012 (GVBl. LSA Nr. 21/2012, S. 510) hingewiesen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

Insofern hat der für die Baumaßnahmen verantwortliche Träger ggf. dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 VermGeoG LSA befugte Stelle durchgeführt werden.

### 6.3 Grünordnung/Artenschutz

Zur städtebaulichen Gliederung werden neben erwartbaren Anpflanzungen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich von Stellplätzen Mindeststandards zur Begrünung festgesetzt. Die Neuanlage von Vegetationsflächen, insbesondere für die Eingrünung des Lebensmitteldiscountmarktes sowie die hierbei zu berücksichtigenden Retentionserfordernisse sind dabei ein Hauptfestsetzungsgegenstand.

Sämtliche Freiflächen bzw. die nicht überbauten/versiegelten oder mit Nutzungszuweisungen belegten Flächen sind mindestens mit Landschaftsrasen oder Bodendeckern begrünt und je nach Raumangebot mit Sträuchern und/oder Bäumen zu bepflanzen.

Allgemein gilt für alle vorstehend genannten baulichen Entwicklungen:

Im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes sind Belange des allgemeinen Artenschutzes zu beachten. Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG<sup>12</sup> ist es verboten Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen; zulässig sind schonende Formen und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Die Ausführungsplanung und die Durchführung der Bauarbeiten sind so zu organisieren, dass Belange des Artenschutzes Beachtung finden.

Da sich Güsten in einer Region befindet, in der Feldhamstervorkommen bekannt sind, wurden Gutachter<sup>13</sup> beauftragt das Plangebiet hinsichtlich möglicher Vorkommen zu beurteilen. Der Feldhamster ist als besonders geschützte Art im Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistet sowie als streng geschützte Art nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 b) BNatSchG, in der Roten Liste Deutschland als vom Aussterben bedroht eingestuft.

Es wurde festgestellt, dass das Gelände über sehr gute Eigenschaften als Siedlungsraum für den Feldhamster verfügt, auch wenn bei aktuellen Begehungen im August 2020 keine Vorkommen ermittelt werden konnten. Daher empfehlen die Gutachter, das Gelände unmittelbar vor Baubeginn erneut zu kartieren und im Bedarfsfall das weitere Vorgehen zum Fangen und Umsetzen der Tiere mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

---

<sup>12</sup> Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

<sup>13</sup> Ökotox GbR: Artenschutzrechtliche Beurteilung zum Vorkommen des Feldhamsters i. R. der 1. Änd. zum FNP Güsten/B-Plan "Bernburger Straße Nord", 17.09.2020

## 6.4 Verkehrserschließung

### - Straßenverkehr

Das Plangebiet befindet sich nördlich angrenzend an den Straßenzug der Bernburger Straße, die der Erschließung des zukünftigen Lebensmittelmarktes dienen wird. So besteht bereits eine Grundstückszufahrt in Form eines Straßenstiches nach Norden, an den die Stellplatzanlage des angrenzenden Raiffeisenmarktes bereits angebunden ist. Die Erreichbarkeit der zu errichtenden Stellplatzanlage des zukünftigen Lebensmitteldiscountmarktes wird ebenfalls über die vorgenannte Grundstückszufahrt sichergestellt. Da es somit im Zuge des hiesigen Planverfahrens entlang dieses Straßenzuges keinen grundsätzlichen städtebaulichen Regelungsbedarf gibt, wird die Neuanlage von öffentlichen Straßen zur Erschließung des Plangebietes nicht erforderlich.

Einen Eindruck der gegenwärtigen Vorstellungen von der möglichen Lage der Zufahrtssituation und insbesondere der Anordnung der Stellplätze erhält man über das dieser Begründung beigefügte Nutzungsbeispiel. Ausreichende räumliche Verhältnisse im Zuge von Anliefervorgängen, insbesondere um Wende- und Rangiervorgänge von Anlieferfahrzeugen aus dem öffentlichen Verkehrsraum herauszuhalten, können mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sichergestellt werden.

Die bestehenden Fußwegerelationen zur Erschließung des zukünftigen Marktes, südlich an den Geltungsbereich angrenzend, sind auch zukünftig im Ergebnis der Regelungen des Bebauungsplanes ausreichend gewährleistet. Eine Neutrassierung der Wegeverläufe ist nicht erforderlich.

### - Park- und Stellplatzflächen

Die erfolgten Festsetzungen zu Stellplätzen zielen darauf ab, im Rahmen des Bebauungsplanes, in Zuordnung zu den überbaubaren Grundstücksflächen, auch die entsprechend städtebaulich gewünschte Lage vorzugeben. Stellplatzflächen werden dem Sonstigen Sondergebiet "Handel" zugeordnet. Einen gewissen Eindruck vom Umfang der zukünftigen Stellplatzanlagen, wenn auch nicht rechtsverbindlich, gibt das dieser Begründung anliegende Nutzungsbeispiel.

Die erforderlichen Stellplätze je Grundstück sind abschließend im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

### - ÖPNV

Das Plangebiet wird gegenwärtig durch Buslinien des ÖPNV entlang der Bernburger Straße bedient. Dieser Zustand soll erhalten bleiben, so dass der verlagerte Marktstandort in relativ kurzer Fußwegdistanz von der nächstgelegenen Haltestelle aus erreichbar bleibt.

## 6.5 Stadttechnische Erschließung

Im Zusammenhang mit diesem Kapitel wird auf die Ausführungen des Kapitels 4.4 dieser Begründung verwiesen. Die hier getätigten Aussagen zur Bestandssituation gelten auch für die angestrebte Neubebauung im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes. Ergänzend hierzu ist Nachfolgendes auszuführen.

Die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr können alle Baugrundstücke direkt anfahren. Die Abfallentsorgung wird durch den Salzlandkreis wahrgenommen. Die bei der Errichtung des Lebensmitteldiscountmarktes anfallenden Abfälle sind entsprechend §§ 7 und 15 KrWG<sup>14</sup> und der zu diesem Gesetz erlassenen Verordnungen sowie der Abfallentsorgungssatzung des Salzlandkreises ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen.

Entsprechend § 3 Abs. 1 GewAbfV<sup>15</sup> sind beim Betrieb des Discountmarktes anfallende gewerbliche Siedlungsabfälle in den Fraktionen Papier, Pappe und Karton, Glas; Kunststoffe; Metalle; Holz; Textilien; Bioabfälle und weitere Abfallfraktionen getrennt zu sammeln und einer ordnungsgemäßen und schadlosen Wiederverwertung zuzuführen. Abfallgemische der oben genannten Fraktionen sind in hierfür zugelassenen Vorbehandlungsanlagen zu entsorgen. Die Entsorgung ist zu dokumentieren und auf Anfrage der zuständigen Abfallbehörde vorzulegen.

Das Abfallentsorgungssystem ist so gestaltet, dass Abfälle möglichst vermieden bzw. verwertet werden. Nicht vermeidbare Abfälle sollen umweltverträglich entsorgt werden. Die Entsorgung von gewerbespezifischen Abfällen zur Verwertung (z. B. Metallabfälle, Papier, Pappe, Kunststoffabfälle u. a.), welche gemäß Abfallentsorgungssatzung nicht dem Salzlandkreis zu überlassen sind sowie von gewerblichen Abfällen zur Beseitigung, die gemäß Satzung von der öffentlichen Abfallentsorgung ausgeschlossen sind, ist vom Abfallerzeuger selbst über zugelassene Entsorgungsunternehmen zu organisieren. Die Entsorgungsbelege sind zum Zwecke des Nachweises einzubehalten und 3 Jahre aufzubewahren. Die Verwertung von Abfällen hat Vorrang vor deren Beseitigung.

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze von Abwasser, Wasser, Gasversorgung und elektrischer Energie gegeben. Es besteht Anschlusszwang.

- Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die Einleitung in das Kanalisationssystem (Trennsystem) der Bernburger Straße. Zuständiger Entsorger ist der Wasser- und Abwasserzweckverband "Bode-Wipper" (WAZV). Die Herstellung eines

---

<sup>14</sup> Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

<sup>15</sup> Verordnung über die Bewirtschaftung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen (Gewerbeabfallverordnung) vom 18.04.2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 05.07.2017 (BGBl. I S. 2234)

schmutzwasserseitigen Hausanschlusses ist ausschließlich in dem Bereich Bernburger Straße Ecke Neues Leben bzw. im Kreuzungsbereich Bernburger Straße/Wilhelmstraße möglich. Im Fall einer Herstellung des Hausanschlusses im Bereich Bernburger Straße/Neues Leben ist der Hauptkanal zu verlängern. Dies ist für den Grundstückseigentümer kostenpflichtig.

Bei Herstellung einer Rigolen- bzw. Muldenversickerung ist dem WAZV der Aufbau und der Nachweis über die Aufnahmefähigkeit der Anlage vorzulegen. Auch ist der Überflutungsnachweis zum Nachweis, dass bei Starkregen Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden, vorzulegen.

Wird für das Grundstück die teilweise Einleitung des Niederschlagswassers vorgesehen, ist dem WAZV zur Prüfung der Aufnahmefähigkeit des anliegenden Kanalbestandes, vorab die einzuleitende Regenwassermenge mitzuteilen.

Der Anschlusskanal für beide Medien wird bis zur Grundstücksgrenze hergestellt. Im Vorfeld der Baumaßnahme ist vom Grundstückseigentümer jeweils ein Entwässerungsantrag für Schmutz- und Regenwasser zur Genehmigung durch den WAZV vorzulegen.

Lage und Länge der Grundstücksanschlüsse sind im Vorfeld abzustimmen. Die Kosten entstehen entsprechend Schmutzwasserbeitragsatzung des WAZV "Bode-Wipper" bzw. der Niederschlagswasserbeseitigungssatzung der Stadt Güsten.

Nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG ist Niederschlagswasser Abwasser, wenn es aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließt. Zur Beseitigung des Niederschlagswassers ist gemäß § 79b Abs. 1 WG LSA anstelle der Gemeinde der Grundstückseigentümer verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das im Vorhabengebiet anfallende Niederschlagswasser ist am Standort zu versickern, sofern dies schadlos möglich ist. Für die gezielte dezentrale Versickerung des abfließenden Niederschlagswassers kommen nach hydrologischen/hydraulischen Güteaspekten folgende Anlagenarten in Frage: Flächenversickerung, Mulden-Rigolenversickerung, Rigolen- und Rohrversickerung, Schachtversickerung, auch Unterflurversickerungsanlagen, welche per textlicher Festsetzung als zulässig bestimmt wurden. Die Wahl der Versickerungsanlage hat unter Berücksichtigung der abflussliefernden Flächen zu erfolgen. Die Inhalte des Arbeitsblattes DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen" sind dabei zu berücksichtigen. Lösungen, die in einem höheren Maß das Schutzpotenzial des Grundwassers mit einbeziehen, wie Flächen- und

Muldenversickerung, sind denen mit geringerem Schutzpotenzial vorzuziehen. Das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser stellt eine Gewässerbenutzung i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG dar. Die Benutzung eines Gewässers bedarf nach § 8 Abs. 1 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde. Dem Antrag sind ein Lageplan, die Bemessungsberechnung sowie eine Grundriss- und Schnittdarstellung beizufügen. Konkrete Maßnahmen zur Versickerung von Niederschlagswasser werden abschließend im wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren geregelt.

Hinweis:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die grundsätzliche Möglichkeit der Versickerungsfähigkeit des im Geltungsbereich anfallenden Niederschlagswassers im Hinblick auf die vorhandenen Böden gutachterlich<sup>16</sup> geprüft. Der anstehende Boden ist nur unter Einbau von Puffersystemen zur schadlosen Versickerung voraussichtlich geeignet. Vorbehaltlich der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde ist die dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers am Standort grundsätzlich möglich. Für abschließende Berechnungen sind genauere Ermittlungen der  $k_f$ -Werte erforderlich (Vergl. Kapitel 6.8 Baugrundverhältnisse/Hydrologie).

Unter Berücksichtigung der geplanten Flächenaufteilung erscheint eine Muldenversickerung nach gegenwärtigem Untersuchungsstand nicht praktikabel, so dass eine Rigolenversickerung zur überschlägigen Einschätzung angesetzt wurde.

Zur Vermeidung von Vernässungsschäden ist ein zu ermittelnder Mindestabstand zwischen Versickerungsanlagen und Gebäuden, in Abhängigkeit der konkreten Objekt- und Anlagenplanung im Vollzug des Bebauungsplanes, einzuhalten.

- Trinkwasserversorgung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes verfügt gegenwärtig über keinen Trinkwasserhausanschluss. Es besteht die Möglichkeit, den Trinkwasserhausanschluss über die vorhandene Hauptversorgungsleitung innerhalb der Bernburger Straße herzustellen. Zuständiger Versorger ist der Wasser- und Abwasserzweckverband "Bode-Wipper" (WAZV). Die Herstellung des Trinkwasserhausanschlusses ist kostenpflichtig. Durch den Eigentümer ist rechtzeitig ein Antrag auf Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz über ein zugelassenes Installationsunternehmen zu stellen und dem Verband zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Weitere Einzelheiten sind in der Wasserversorgungssatzung bzw. Beitragssatzung auf der Internetseite unter [www.bode-wipper.de](http://www.bode-wipper.de) zu finden.

---

<sup>16</sup> Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung "Neubau eines Norma-Marktes in Güsten", Geotechnischer Bericht Nr. 242/19, Baugrundbüro Heinemann, Klemm, Wackernagel, Magdeburg. Stand: 09.10.2019

#### Hinweis:

Nach Verlegen der Trinkwasserleitungen sind die hygienischen Vorschriften gemäß § 13 und 14 TrinkwV<sup>17</sup> zu beachten. Zur Trinkwasserprobeentnahme und Freigabe der Leitungen ist der Fachdienst Gesundheit des Salzlandkreises zu informieren.

- Elektroenergieversorgung

Es wird auf das Kapitel 4.4 dieser Begründung verwiesen. Versorger ist die EMS GmbH mit Sitz in Schönebeck (Elbe).

- Gasversorgung

Es wird auf das Kapitel 4.4 dieser Begründung verwiesen. Versorger ist die EMS GmbH mit Sitz in Schönebeck (Elbe).

- Telekommunikation

Für die Telekommunikation sind entsprechende Leitungstrassen in den angrenzenden Verkehrsflächen der Bernburger Straße vorhanden. Die Heranführung weiterer Medien an das Baugebiet ist mit Blick auf die abzunehmenden Kapazitäten und Leistungsmengen mit den entsprechenden Ver-/Entsorgern im Rahmen der Objektplanung abzustimmen.

## 6.6 Immissionsschutz

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechtes für die Bauleitplanung ist § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz<sup>18</sup> (BImSchG), wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Nutzungen soweit wie möglich vermieden werden.

Um auch im Ergebnis der Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes einen angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu angrenzenden schützenswerten Wohn- und gemischten Nutzungen gewährleisten zu können, werden die gemäß Ziff. 1.1 der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)/Teil 1 mischgebietstypischen Emissionswerte als nicht überschreitbar festgesetzt.

Die Einstufung der angrenzenden Wohnbebauung mit mischgebietstypischem Schutzanspruch erfolgt in Analogie zu der schalltechnischen Bewertung zum

---

<sup>17</sup> Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.03.2016 (BGBl. I S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 99 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

<sup>18</sup> Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) i. d. F. d. Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

Zeitpunkt der Planung der Bundesstraße 6n. Auch hier ist in den einschlägigen Unterlagen von einem mischgebietstypischen Schutzanspruch ausgegangen worden. Auch der Flächennutzungsplan Güsten besitzt, wenn auch für die immissionsschutzrechtliche Beurteilung im vorliegenden Fall ohne Relevanz, das Entwicklungsziel gemischter Bauflächen im in Rede stehenden Bereich. Auf das Plangebiet wirken derzeit keine relevanten Geräuschemissionen für eine Erhöhung des gewerblichen Emissionsbeitrages ein.

Die durchgängige Festsetzung mischgebietstypischer Emissionen als Zulässigkeitskriterium für bauliche und sonstige Nutzungen stellt sicher, dass insbesondere die in gemischten Bauflächen zulässigen, schützenswerten Wohnnutzungen nicht über Gebühr durch Emissionen aus gewerblicher Tätigkeit beeinträchtigt werden.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im städtebaulichen Kontext des vorliegenden Bebauungsplanes werden mit den getroffenen Festsetzungsgegenständen als gewahrt angesehen. Der Nachweis zur Einhaltung der festgesetzten schalltechnischen Orientierungswerte (Mischgebiet) ist für jedes relevante Einzelvorhaben entsprechend den Vorgaben zu den Immissionsrichtwerten der TA Lärm<sup>19</sup> im Einzelgenehmigungsverfahren zu führen.

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde bereits im Vorfeld des Planverfahrens eine Schallimmissionsprognose<sup>20</sup> veranlasst. Im Rahmen dieser schalltechnischen Untersuchung wurden die der gewerblichen Anlage (Lebensmitteldiscountmarkt) zuzuordnenden Schallimmissionen (Beurteilungspegel) an den relevanten Immissionsorten der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung rechnerisch ermittelt. Die Berechnungen weisen aus, dass die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete<sup>21</sup> nach TA Lärm an den Immissionsorten nur für den Beurteilungszeitraum *tags* unterschritten werden. Für den Beurteilungszeitraum *nachts* werden die Richtwerte an den Immissionsorten nur dann nicht überschritten, wenn die Anlieferung der Handelswaren des Lebensmittelmarktes ausschließlich tagsüber erfolgt. Demnach empfiehlt das Gutachten eine Beschränkung der Marktanelieferung auf den Beurteilungszeitraum "Tag", welche damit in der Zeit von 06:00 - 22:00 Uhr stattfinden sollte. Diesen Sachverhalt setzt die Stadt Güsten im Bebauungsplan fest.

Zudem geht der Gutachter der Schallimmissionsprognose davon aus, dass die Betriebsgeräusche des Lebensmittelmarktes die entsprechenden Richtwerte

---

<sup>19</sup> Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm vom 26.08.1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

<sup>20</sup> Schallimmissionsprognose für das Bauvorhaben NORMA Lebensmittelmarkt mit Bäcker und Pfandrückgabe als Ersatzstandort zum bestehenden Markt in 39439 Güsten, Bernburger Straße. Projekt SSB 02319, Schallschutzbüro Ulrich Diete, Bitterfeld-Wolfen. Stand: 05.07.2019

<sup>21</sup> Die Schallimmissionsprognose geht von der Annahme aus, dass sich die Wohnnachbarschaft südlich der Bernburger Straße innerhalb eines Mischgebietes befindet (s. o.). Da eine verbindliche Bauleitplanung nicht besteht, ist laut TA Lärm von der vorhandenen Bebauungssituation auszugehen. Unterstellt man in diesem Bereich die Wohnnutzung als dominierend und würde vom Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes ausgehen, wäre die Planung unter Schallschutzaspekten auch weiterhin unproblematisch für den Zeitraum *tags* sowie ohne eine Nachtanelieferung.

der TA Lärm an den benannten, maßgeblichen Immissionsorten nur dann unterschreitet, wenn die Stellplatzanlage des Marktes für Kundenverkehre nur von 07.00 Uhr - 20.00 Uhr benutzbar ist und nachts (22.00 Uhr - 06.00 Uhr) für das Abstellen von Fahrzeugen grundsätzlich nicht zur Verfügung stehen wird. Diese nutzungszeitabhängigen Regelungen sind verkehrsorganisatorisch über entsprechende Anordnungen grundstücksbezogen durchzusetzen. Eine Regelungsbefugnis hierzu kommt einem Bebauungsplan nicht zu.

Die gutachterliche Prognose beurteilt neben den Verkehrsemissionen auch technische (Außen-)Anlagen als Schallquellen. Die Einhaltung der entsprechenden Richtwerte ist auch hier, bei für diese Märkte typischen Geräten (Lüftungstechnik, Verdichter, Wärmepumpen), grundsätzlich möglich.

Weitere Ausführungen und die Berechnungen sind in der genannten Schallimmissionsprognose dargestellt, welche als Anhang Bestandteil der Begründung ist.

## **6.7 Brandschutz**

Die Verbandsgemeinde Saale-Wipper als Träger der Freiwilligen Feuerwehr ist nach § 2 BrSchG LSA<sup>22</sup> zuständig für den Brandschutz und die Hilfeleistung in ihrem Bereich. Dazu ist insbesondere auch die Einhaltung des Zeitkriteriums nach § 2 Abs. 2 BrSchG LSA durch die örtlich zuständige Feuerwehr zu gewährleisten. Durch die Verbandsgemeinde Saale-Wipper ist zu prüfen, ob sich durch die Maßnahme Änderungen oder Anpassungen in der für die Freiwillige Feuerwehr Saale-Wipper erlassenen Ausrückeordnung (AAO) ergeben.

Anlagen zur Löschwasserversorgung als Grund- bzw. Objektschutz sind gegenwärtig im Plangebiet nicht vorhanden. Ggf. müssen Feuerlöschbrunnen, Zisterne n o. ä. Anlagen zur Löschwasserversorgung neu angelegt werden. Zusätzlich kann benötigtes Löschwasser entsprechend des zur Verfügung stehenden Dargebots aus der Trinkwasserleitung im Bereich der Bernburger Straße für Löschwasserzwecke entnommen werden. Der nächstgelegene Hydrant H 036 befindet sich in südlicher Verlängerung der östlichen Bebauungsplangrenze, im Bereich der Bernburger Straße.

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln. Laut DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 405, ergibt sich für die Sonstigen Sondergebiete SO 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 Güsten bereitzustellen. Das Löschwasser muss mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. Entsprechend der konkreten Nutzung eines Gebäudes kann darüber hinaus die Vorhaltung weiterer Löschwassermengen notwendig sein (Objektschutz). Eine

---

<sup>22</sup> Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.06.2001, zuletzt mehrfach geändert durch § 1 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. LSA S. 133))

diesbezügliche Beurteilung erfolgt im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren. Die Sicherung einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes nachzuweisen.

Die genaue Löschwassermenge, welche sich in Abhängigkeit von der Nutzung als notwendig vorzuhalten zeigt, ist vor Baubeginn mit der Brandschutzstelle des Salzlandkreises abzustimmen. Eine Überprüfung der erforderlichen Löschwassermenge kann durch die Freiwillige Feuerwehr im Rahmen einer objektorientierten Einsatzplanung erfolgen. Darüber hinaus ist der Brandschutzstelle des Salzlandkreises ein schriftlicher Nachweis vorzulegen (§ 15 BauVorIVO LSA und DVGW Arbeitsblatt W 405).

Hinweis:

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.

## **6.8 Baugrundverhältnisse/Hydrologie<sup>23</sup>**

Für den Bereich des Bebauungsplanes "Bernburger Straße Nord" wurde ein Gutachten zur Baugrundbeurteilung aufgestellt, in welchem die Eignung des Bodens zur Niederschlagswasserversickerung geprüft und die Gründungsverhältnisse ermittelt wurden. Zudem erfolgte die Analyse des Bohrgutes nach TR LAGA (Technische Regeln Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) mit ergänzender Bestimmung von Parametern nach der Deponieverordnung (DepV). Nachfolgende Kapitelinhalte beziehen sich auf das vor genannte Gutachten. Selbiges findet sich im Anhang zu dieser Begründung wiedergegeben.

Als natürliche Böden sind im Plangebiet Schwarzerden und Löss über interglazialen Harzsotter zu erwarten. Löss nimmt auf Grund seiner hohen Porosität leicht Wasser auf. Mit steigender Wasseraufnahme kommt es zu Konsistenzveränderungen bis hin zur Verflüssigung, was zu Setzungen an Bauwerken (Rissbildungen) führen kann. Durch das Versickern von Oberflächen- bzw. Traufwasser im Bereich von baulichen Anlagen können somit Schäden verursacht werden. Untergrundversickerungen von Wasser sind deshalb in Gebieten mit Lössverbreitung grundsätzlich nicht in der Nähe baulicher Anlagen vorzunehmen.

Im Hinblick auf die Planung von Versickerungsanlagen sind nach Arbeitsblatt DWA-A 138 Böden mit Durchlässigkeitsbeiwerten über  $k_f = 1 \times 10^{-6}$  m/s für die Versickerung geeignet. Dies trifft am Standort bei den erkundeten Baugrundsichten für den unter dem Löss/Ton anstehenden Harzsotter (Sand/Kies) sowie für den durchwurzelteten Oberboden zu.

---

<sup>23</sup> Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung "Neubau eines Norma-Marktes in Güsten", Geotechnischer Bericht Nr. 242/19, Baugrundbüro Heinemann, Klemm, Wackernagel, Magdeburg. Stand: 09.10.2019.

Die Umstände des wechselnden Feinkorngehaltes der Sande/Kiese des Harzschotters und möglicher eingelagerter Schluffbänder sollten aus gutachterlicher Sicht durch großzügig bemessene linienförmige Versickerungsanlagen ausgeglichen werden. Hierfür werden vom Gutachter Mulden- oder Rigolenversickerungsanlagen empfohlen, für die eine Verbindung zu den Sanden/Kiesen über Sickerschlitze herzustellen ist. Für die Füllung von Sickerschlitzen eignet sich z.B. Mittel- bis Grobsand mit einer aus der Kornverteilung abgeleiteten Durchlässigkeit  $k_f = 1 \times 10^{-4} \text{ m/s}$  bis  $1 \times 10^{-3} \text{ m/s}$ .

Erfahrungsgemäß weist auch Oberboden mit Bewuchs (z. B. Rasen) auf Grund der auflockernden Wirkung der Wurzeln und Bodenlebewesen eine ausreichende Wasserdurchlässigkeit  $k_f \geq 1 \times 10^{-5} \text{ m/s}$  auf. Die genannte Durchlässigkeit verringert sich bei zunehmender Wassersättigung bis auf die Durchlässigkeit des unbewachsenen Bodens. Somit ist auch eine oberirdische Versickerung (z. B. in Rasenmulden) in Verbindung mit bis zum Sand geführten Sickerschlitzen möglich. Grundsätzlich ist die Aufnahmefähigkeit von Versickerungsanlagen begrenzt. Für Fälle des möglichen Versagens muss die Ableitung des Wassers eingeplant werden.

Im Zuge der erstellten Baugrunduntersuchungen wurde in einer Untersuchungstiefe von 3,9 m bis 4,0 m unter OK Gelände Grundwasser angetroffen. Ergebnisse von langjährigen Beobachtungen des Grundwasserstandes vor Ort liegen gegenwärtig nicht vor, so dass genaue Angaben zu den höchsten Grundwasserständen nicht möglich sind. Im Ergebnis einer Analogiebetrachtung zu einer 2,2 km entfernten Grundwassermessstelle ergibt sich für das Plangebiet ein mittlerer höchster Grundwasserstand MHGW  $\approx 6,7 \text{ m ö. H.}$  (örtliche Höhe als Höhenbezugspunkt OK Schachtdecke 10 m ö. H., vergl. Gutachten, Anlage 1 Aufschlussplan). Ergänzend wird durch den Gutachter ausgeführt, dass insbesondere nach niederschlagsreichen Witterungsperioden und der Schneeschmelze mit örtlichem Stauwasser bis in Geländehöhe zu rechnen ist. Zudem können sich nach starken Niederschlagsereignissen in abflusslosen Senken zeitweilig offene Wasserflächen bilden.

Im Ergebnis der Baugrunduntersuchung erfolgen für die Gründung der baulichen Anlagen des geplanten Lebensmittelmarktes einschließlich der Verkehrsflächen/Stellplatzanlage entsprechende Empfehlungen. Entsprechende Ausführungen sind der Baugrunduntersuchung zu entnehmen. Das Baugrundgutachten, einschließlich der hierin getroffenen Empfehlungen zur Gründung von Bauvorhaben, wird als Anhang Bestandteil des Bebauungsplanes "Bernburger Straße Nord".

Hinweis:

Die Einleitung von Niederschlagswasser ist auch einer besonderen Prüfung hinsichtlich der Hochwassergefährdung zu unterziehen.

## **6.9 Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen**

### 6.9.1 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Bernburger Straße Nord" befinden sich nach Kenntnisstand der Stadt Güsten keine Bau- oder Kunstdenkmale sowie keine archäologischen Denkmale.

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Erhaltungspflicht unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Werden bei Erdarbeiten Sachen oder Spuren von Sachen gefunden, bei denen Anlass zu der Annahme besteht, dass es sich um archäologische oder bauarchäologische Funde handelt, sind diese zu erhalten und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales sofort anzuzeigen und zu sichern. Bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige ist am Fundort alles unverändert zu lassen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch den § 14 Abs. 9 Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt geregelt.

### 6.9.2 Kampfmittel

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Bernburger Straße Nord" ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht davon auszugehen, dass bei beabsichtigten Baumaßnahmen Kampfmittel gefunden werden könnten.

Unabhängig davon können Kampfmittelfunde jeglicher Art nie ganz ausgeschlossen werden. Bei den Erdarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen beim Fund von Waffen, Waffenteilen, Munition und Sprengkörpern zu beachten. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, ist dies unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt des Salzlandkreises oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst anzuzeigen. Dies gilt auch im Zweifelsfall. Der Gefahrenbereich ist abzusperren. Die Arbeiten dürfen erst nach Beseitigung der Gefahr und Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst fortgesetzt werden.

### 6.9.3 Altlasten/Bodenschutz

Der Salzlandkreis, Fachdienst Natur und Umwelt verfügt als zuständige Behörde über ein flächendeckendes Kataster von altlastenverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenverunreinigungen im Salzlandkreis. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Bernburger Straße Nord" sind nach Kenntnis der Stadt Güsten derzeit keine Altlastenverdachtsflächen registriert. Jedoch befindet sich westlich an das hiesige Plangebiet angrenzend eine Altlastenverdachtsfläche,

die im Altlastenkataster des Salzlandkreises entsprechend des BBodSchG registriert ist. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Tankstelle/Motorradwerkstatt (Nr. 15089165 5 03158) auf Flächen der Flurstücke 2172 und 2173, Flur 8, Gemarkung Güsten.

Entsprechend § 1 Abs. 1 BodSchAG LSA 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 diese der unteren Bodenschutzbehörde zu melden (§§ 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.

Sonderabfälle (z. B. kontaminierter Bauschutt oder Boden) sind in Eigenverantwortlichkeit des Erzeugers ordnungsgemäß zu entsorgen. Das nicht vermeidbare Abfallaufkommen aus dem Errichten sowie dem Betreiben von Betriebsanlagen ist ausschließlich über berechnigte Transportunternehmen und Anlagen zu verwerten und zu beseitigen.

## **7. UMWELTAUSWIRKUNGEN/UMWELTBERICHT MIT VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS (gem. § 7 UVPG)**

### **7.1 Grundlagen**

Der hiesige Bebauungsplan wird auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der aktuellen Fassung erstellt. Die Prüfung der von der Planung berührten Umweltbelange erfolgt gemäß § 50 UVPG abschließend im Zuge der Umweltprüfung des Bebauungsplanes nach den Vorschriften des BauGB und findet ihre Darstellung im hiesigen Umweltbericht. Unabhängig davon verbleibt die Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit in nachfolgenden Zulassungsverfahren je nach Anlagen- oder Betriebseigenschaften.

Das Bauvorhaben zum Neubau eines Norma-Marktes erreicht mit der geplanten zulässigen Bruttogeschossfläche von rd. 1.800 m<sup>2</sup> den Schwellenwert für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (UVP-VP) lt. Nr. 18.6.2 Anlage 1 UVPG. Sie wurde gemäß Anlage 3 UVPG durchgeführt.

#### Hinweis:

Da sich die Inhalte der hiesigen UVP-VP weitestgehend mit den entsprechenden Vorgaben für die Umweltprüfung des Bebauungsplanes und für den Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB überschneiden, werden die folgenden Angaben zur Umweltprüfung anhand der Gliederung und Abfolge der Anlage 3 zum UVPG dargestellt. Um Wiederholungen zu vermeiden wird auf die - zusätzliche - Darstellung anhand der Gliederung und Abfolge der Anlage 1 BauGB zum Umweltbericht gemäß § 2a BauGB hier verzichtet. Die aus den Vorgaben für den Umweltbericht gemäß BauGB über den "Katalog" der Vorgaben aus dem UVPG ggf. hinausgehenden Inhalte des hiesigen Vorhabens wurden an passender Stelle ergänzend eingefügt.

Weiterhin besteht die Pflicht, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß §§ 14 ff BNatSchG und § 6 NatSchG LSA i. V. m. § 1a BauGB zu ermitteln sowie deren Vermeidung, Minimierung und Kompensation verbindlich zu regeln. Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt als biotopwertbezogene Berechnung anhand des sog. LSA-Modells sowie in Gegenüberstellung der Bauflächen/Versiegelungsflächen.

#### 7.1.1 Inhalte und Ziele der Planung, städtebauliche Situation

Im Plangebiet wird im Wesentlichen Baurecht für den Neubau eines Lebensmitteldiscountmarktes geschaffen, wofür hier allein wegen der Größe und Lage im Außenbereich nach § 35 BauGB schon der Bebauungsplan notwendig wird. Das Gelände grenzt aber unmittelbar an bebaute Flächen mit Handelseinrichtungen an (Raiffeisenmarkt) und die Erschließung des Plangebietes ist gegeben. Weiterhin befinden sich auf der gegenüberliegenden (südlichen Straßenseite) mehrgeschossige Wohngebäude, so dass hier städtebaulich von einem integrierten Standort im städtebaulichen Kontext gesprochen wird.

Die städtebauliche Zielstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zielt darauf ab, dass der bisher ca. 200 m weiter westlich an der Bernburger Straße ansässige Norma-Markt ein größeres, zeitgemäßes Gebäude mit den dazugehörigen Stellplätzen errichten kann. Für den neuen Standort sind 1.800 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche veranschlagt, was am jetzigen Standort nicht realisiert werden kann. Damit wird ein Zulässigkeitsmaßstab erreicht, bei dem nach § 11 Abs. 3 BauNVO die Vermutungsregelung schädlicher Umweltauswirkungen besteht. Davon geht der Gesetzgeber regelmäßig aus, wenn die Verkaufsfläche 800 m<sup>2</sup> oder mehr erreicht.

#### 7.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Gesetzen

##### Fachgesetze und Fachplanungen:

- BauGB: Baugesetzbuch vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Neufassung mit Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenverunreinigungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- BImSchG: Bundes-Immissionsschutzgesetz i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- ROG: Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 159 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- UIG: Umweltinformationsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.10.2014 (BGBl. I S. 1643), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 17 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- USchadG: Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (Umweltschadengesetz) vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972)
- UVPG: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- NatSchG LSA: Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010, 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)
- UVPG LSA: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt vom 27.08.2002 (GVBl. LSA 2002, 372), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 05.12.2019 (GVBl. LSA S. 946)
- LEP ST 2010: Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt vom 12.03.2011 (GVBl. LSA, Nr. 6/2011, S. 160)
- REP Magdeburg: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, 1. Entwurf vom 02.06.2016
- Biotoptypenrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt vom 15.02.2020 (MBL. LSA Nr. 19 vom 02.06.2020 S. 174)
- Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt; Wiederinkraftsetzen und zweite Änderung, RdErl. des MLU vom 12.03.2009- 22.2-22302/2, MBL. LSA 2009, S. 250)
- Flächennutzungsplan Stadt Güsten vom 06.11.1992

Die **Umweltschutzziele**, die im Bebauungsplan "Bernburger Straße Nord" berücksichtigt werden, sind zusammenfassend folgende:

- Nutzung vorhandener günstiger Infrastrukturanbindungen
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- ortsbild- und landschaftsgerechte Gestaltung und Eingrünung unter Verwendung heimischer standortgerechter Gehölze
- Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange empfindlicher Nutzungen, insbesondere Wohnen

## **7.2 Wahrscheinliche Umweltauswirkungen/Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls**

### 7.2.1 Merkmale des Vorhabens

Der an der Bernburger Straße vorhandene Norma-Discountmarkt will sich in zeitgemäßer Ausstattung modernisieren und vergrößern, was am jetzigen Standort nicht möglich ist. Daher wird eine Verlagerung ca. 200 m Richtung Osten angestrebt, wo eine bisherige Landwirtschaftsfläche nördlich der Straße zur Verfügung steht. Das Sortiment wird mit primärer Ausrichtung auf die Nahversorgung und den kurzfristigen Bedarf an die heutigen Markterfordernisse angepasst, weiterhin ist ein Backwarenverkauf geplant. Die zukünftige Bruttogeschossfläche wird mit 1.800 m<sup>2</sup> veranschlagt, womit es sich baurechtlich um großflächigen Einzelhandel und nicht mehr um einen "Laden" handelt. Von der Bernburger Straße aus besteht bereits eine Zufahrt zum westlich gelegenen Raiffeisenmarkt und zum Erreichen der nördlich gelegenen Landwirtschaftsflächen. Der Bebauungsplan setzt ein Sonstiges Sondergebiet SO "Handel" fest.

#### 7.2.1.1 Größe des Vorhabens

Der rd. 0,74 ha große Bebauungsplan enthält vollständig ein Sonstiges Sondergebiet einschließlich der Zufahrt von der Bernburger Straße und der Stellplatzflächen. Anhand von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wird die Erschließung und Erreichbarkeit (wie bisher gegeben) der nachbarschaftlichen Grundstücke gesichert. Ein größeres Gebäude wird erforderlich, um mehr Verkaufsfläche für das aktuell nachgefragte Sortimentsangebot zu schaffen. Dazu kommen Stellplätze im heute gewünschten Format.

#### 7.2.1.2 Zusammenwirken mit anderen zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten

Im Umfeld des Plangebietes werden derzeit keine Bebauungspläne aufgestellt oder Vorhaben geplant, von denen erhebliche Umweltauswirkungen auf das hiesige Plangebiet oder im Zusammenwirken zu beachten wären.

#### 7.2.1.3 Nutzung natürlicher Ressourcen (einschließlich Flächenverbrauch)

Die am Standort bestehende landwirtschaftliche Nutzung wird zugunsten baulicher Nutzung aufgegeben. Damit einher geht eine intensive Bodenanspruchnahme durch Gebäude, Stellplätze und Fahrwege, wofür bisherige Freifläche i. S. d. Flächenverbrauchs benötigt wird.

Innerhalb des neuen Baugebietes wird die zulässige Grundflächenzahl mit 0,8 festgesetzt, womit insgesamt ein hoher Versiegelungsgrad ermöglicht wird.

#### 7.2.1.4 Abfallerzeugung

Mit der Realisierung des Vorhabens werden wahrscheinlich in ähnlicher Weise wie am bisherigen Standort und wie in der Nachbarschaft Abfälle erzeugt. Die Entstehung von Sondermüll ist zum Zeitpunkt der vorliegenden Planung nicht bekannt, dessen fachgerechte Entsorgung ist Aufgabe des Erzeugers. Die Ver- und Entsorgung einschließlich der Abwasserbeseitigung erfolgt zentral, die Zufahrt der Müllfahrzeuge wird über die Bernburger Straße ermöglicht.

#### 7.2.1.5 Umweltverschmutzungen und Belästigungen

Mit der Realisierung des Vorhabens entstehen in erster Linie zusätzliche Bauten und Stellplätze mit betriebsbedingten Schallemissionen. Gegenwärtig besteht durch den Verkehr eine gewisse Grundbelastung; bereits vom aktuellen Besucher- und Lieferverkehr des Raiffeisenmarktes sowie dem Verkehr auf der Bernburger Straße, der nahen Bahnstrecke und der Bundesautobahn A 36 gehen Schallemissionen aus, was bisher jedoch nicht zur Gefährdung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse führte.

Für das Vorhaben wurde ein Immissionsschutzgutachten erstellt<sup>24</sup>, das die aktuelle Situation für die nahe gelegenen Wohnnutzungen als mischgebietstypisch beurteilt.

Die Schutzansprüche der Wohnnutzungen in der Nachbarschaft können durch die Festsetzung von Immissionsgrenzen i. S. d. vorsorgenden Umweltschutzes und ggf. notwendige Maßnahmen diesbezüglich, im Zuge des Zulassungsverfahrens geregelt werden (weitere Ausführungen hierzu s. Pkt. 7.2.1.7).

Weiterhin sind anlagen- und betriebsbedingte Emissionen (Wärme und Wasserdampf, Emissionen der Heizsysteme und Kühlaggregate) möglich. Hingewiesen sei hier auf die entsprechenden Genehmigungspflichten und die gesetzlichen sowie technisch-normativen Maßgaben.

---

<sup>24</sup> Schallimmissionsprognose für das Bauvorhaben NORMA Lebensmittelmarkt mit Bäcker und Pfandrückgabe als Ersatzstandort zum bestehenden Markt in 39439 Güsten, Bernburger Straße. Projekt SSB 02319, Schallschutzbüro Ulrich Diete, Bitterfeld-Wolfen. Stand: 05.07.2019

#### 7.2.1.6 Unfallrisiken, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien sowie Störfall-Anfälligkeit

Risiken dieser Art sind zum Zeitpunkt der vorliegenden Planung nicht absehbar. Hinzuweisen wäre hier auf die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen. Bei sachgemäßem Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen sind hier keine akuten Gefährdungen zu erwarten. Erheblich emittierende Gewerbe- oder Industrieanlagen oder Anlagen und Betriebe die vermehrt mit umweltgefährdenden Schadstoffen arbeiten sowie Störfallbetriebe sind in der Nähe nicht vorhanden.

#### 7.2.1.7 Risiken für die menschliche Gesundheit

Nachteilige Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit sind bei der am Standort geplanten Handelsnutzung, die ähnlich der westlich anschließenden bestehenden Nutzung geartet sein wird, unwahrscheinlich.

Im Vorfeld des Planverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die die aktuelle Situation an der Bernburger Straße als mischgebietstypisch einstuft. Das Immissionschutzgutachten hat die dem Norm-Discountmarkt zuzuordnende Schallimmissionsbelastung (Beurteilungspegel) am relevanten Immissionsort der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung rechnerisch ermittelt und zeigt geeignete Maßnahmen auf, mit denen schädliche Lärmauswirkungen i. S. d. Überschreitung zulässiger Werte vermieden werden können.

Die Berechnungen weisen aus, dass die relevanten Immissionsrichtwerte für Mischgebiete nach TA Lärm nur tagsüber eingehalten bzw. unterschritten werden können. Bei nächtlicher Anlieferung käme es zur Überschreitung der für die Nachtstunden geltenden Immissionsrichtwerte. Daher empfiehlt das Gutachten eine Beschränkung der Marktanlieferung auf den Beurteilungszeitraum "Tag", die Liefervorgänge sollen in der Zeit von 06:00 Uhr - 22:00 Uhr stattfinden.

Die Gutachter haben auch die Betriebsgeräusche, die mit dem Stellplatzbetrieb verbunden sind, untersucht. Sie kommen zu dem Schluss, dass die maßgeblichen Richtwerte der TA Lärm unterschritten werden können, wenn die Stellplatzanlage nur von 07:00 Uhr - 20:00 Uhr benutzbar ist und nachts für das Abstellen von Fahrzeugen grundsätzlich nicht zur Verfügung stehen wird.

Die gutachterliche Prognose beurteilt neben den Verkehrsemissionen auch technische Außenanlagen als Schallquellen, die Einhaltung der entsprechenden Richtwerte ist auch hier, bei Verwendung der für diese Märkte typischen Geräte (Lüftungstechnik, Verdichter, Wärmepumpen), grundsätzlich möglich. Mit dem Auftreten von umweltgefährdenden Stoffen oder erheblichen zusätzlichen Emissionen wird bei Beibehaltung der bisherigen Nutzung nicht gerechnet. Zusätzliche Risiken für die menschliche Gesundheit sind gegenwärtig nicht erkennbar.

## 7.2.2 Standort des Vorhabens

### 7.2.2.1 Bestehende Nutzung des Gebietes (Nutzungskriterien)

Das Plangebiet stellt sich hauptsächlich als Landwirtschaftsfläche dar und es erfasst auch eine von der Bernburger Straße aus bestehende Zufahrt, die gegenwärtig dem westlich benachbarten Raiffeisenmarkt dient.

### 7.2.2.2 Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien)

Landschaftlich bestimmend für Güsten ist die Magdeburger Börde, die wegen der fruchtbaren Löss-Böden schon früh Siedlungsgebiet war. Das Plangebiet befindet sich am Rande des bebauten Siedlungsbereiches im Übergang zu den nördlichen Landwirtschaftsflächen. Auf der Südseite der Bernburger Straße setzt sich die Bebauung fort. Gegenüber dem Plangeltungsbereich befinden sich drei mehrgeschossige Wohngebäude aus der DDR-Zeit (sog. Altneubauten), südlich davon befinden sich weitere Wohngebäude und ein Gewerbegebiet. Die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind aufgrund der Einwirkungen aus dem Umfeld und der intensiven Landwirtschaft hinsichtlich der Funktions- und Leistungsfähigkeit als anthropogen überprägt bzw. eingeschränkt zu beschreiben. Die natürlichen Funktionen, wie Ertragsfähigkeit, Naturnähe und Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen als wertgebende Parameter können aber (noch) erfüllt werden. Böden mit Archivfunktion sind nicht zu konstatieren. Bei den Böden handelt es sich um sehr ertragreiche Schwarz- und Braunerden der Güstener Löss-Ebene, die auch eine hohe Austauschkapazität sowie hohes Puffer- und Bindungsvermögen (für Schadstoffe) aufweisen.

Im Plangebiet und in seiner näheren Umgebung besteht kein Oberflächengewässer, aktuelle Daten bzw. Ergebnisse langjähriger Beobachtungen über den Grundwasserstand vor Ort liegen noch nicht vor. Im Zuge der erstellten Baugrunduntersuchungen<sup>25</sup> wurde in einer Untersuchungstiefe von 3,9 m bis 4,0 m unter OK Gelände Grundwasser angetroffen. Ergänzend wird durch den Gutachter ausgeführt, dass insbesondere nach niederschlagsreichen Witterungsperioden und der Schneeschmelze mit örtlichem Stauwasser bis in Geländehöhe zu rechnen ist. Zudem können sich nach starken Niederschlagsereignissen in abflusslosen Senken zeitweilig offene Wasserflächen bilden.

Besondere Funktionen im städtischen Grünverbund oder hinsichtlich der Biotopausstattung sind auf der Fläche nicht gegeben. Wegen der Lage direkt an der Bernburger Straße und der Nutzung eignet sich der Bereich nicht für die Erholung. Der Raumeindruck der Ortsrandlage wird von verschiedenster großformatiger Bebauung geprägt, lediglich das Feldgehölz nördlich des Raiffeisen-

---

<sup>25</sup> Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung "Neubau eines Norma-Marktes in Güsten", Geotechnischer Bericht Nr. 242/19, Baugrundbüro Heinemann, Klemm, Wackernagel, Magdeburg. Stand: 09.10.2019.

marktes bildet eine grüne Leitstruktur in die umgebende Landschaft, die wiederum als ausgeräumte Agrarlandschaft mit technischen Überprägungen wahrgenommen wird.

Im Westen unmittelbar angrenzend befindet sich eine Gehölzfläche, die sich linear nach Norden erstreckt. Dort hat sich ein strukturreicher Bestand aus standortheimischen Laubgehölzen und begleitenden Saumstrukturen entwickelt, der in der ausgeräumten Landschaft ein wertvolles Trittsteinbiotop und Rückzugsort für die heimische Fauna dargestellt. Infolge intensiver Landwirtschaftsnutzung ist der Standort in seinen natürlichen Eigenschaften verändert und eingeschränkt, könnte aber durch weniger intensive Bewirtschaftung oder Nutzungsaufgabe in einen naturnäheren (funktions- und leistungsfähigeren) Zustand gebracht werden. Als potenzielle natürliche Vegetation sind für die Magdeburger Börde Traubeneichen-Hainbuchenwälder charakteristisch.

Großklimatisch bestimmend ist für Güsten die Lage im mitteldeutschen Trocken- gebiet im Lee des Harzes mit Jahresniederschlägen von 500 mm oder weniger. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8 °C bis 9 °C, im Januar werden mittlere Werte von -1 °C bis 0 °C und im Juli von 17 °C bis 18 °C erreicht. Das lokale Mikroklima wird von den im bebauten Umfeld (im Westen und Süden) zu konstatierenden siedlungstypischen Überwärmungstendenzen verdichteter Baustrukturen beeinflusst, die Durchlüftungssituation wird aber durch die Siedlungsrandlage und die anhand des Reliefs gegebene Durchströmbarkeit begünstigt. Die Ackerflächen der Umgebung wirken als nächtliche Kaltluftentstehungsgebiete.

7.2.2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter Berücksichtigung der Schutzgebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien)

7.2.2.3.1 Natura 2000-Gebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht von Schutzgebieten i. o. g. S. betroffen. FFH-Gebietsflächen befinden sich vom Plangebiet aus gesehen in mindestens 1 km Entfernung.

FFH0257 "Wipper unterhalb Wippra"  
- nicht betroffen

7.2.2.3.2 Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete sind innerhalb des Plangebietes und in der Nähe nicht vorhanden.

- nicht betroffen

#### 7.2.2.3.3 Nationalparks und nationale Naturmonumente

Nationalparks sind innerhalb sowie in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

- nicht betroffen

#### 7.2.2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete

Biosphärenreservate sind in der Nähe nicht vorhanden. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet befindet sich in rd. 0,53 km Entfernung. Die Wippniederung stellt eine überregional bedeutsame Biotopverbundeinheit dar, die in der 2001 für den Landkreis Bernburg aufgestellten Planung für ein Ökologisches Verbundsystem – ÖVS – mit der Nr. 2.1.5 geführt wird.

LSG0061 "Wippniederung"

- nicht betroffen

#### 7.2.2.3.5 Naturdenkmale

Flächenhafte Naturdenkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

- nicht betroffen

#### 7.2.2.3.6 Geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen

- nicht vorhanden

#### 7.2.2.3.7 Geschützte Biotope

- nicht vorhanden

#### 7.2.2.3.8 Wasserschutzgebiete oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete

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

- nicht betroffen

#### 7.2.2.3.9 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

Bisher sind für das Plangebiet keine relevanten Umweltbelastungen zu verzeichnen. Für den Geltungsbereich sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Westlich an das hiesige Plangebiet angrenzend befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche, die im Altlastenkataster des Salzlandkreises entsprechend des

BBodSchG registriert ist. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Tankstelle/Motorradwerkstatt (Nr. 15089165 5 03158) auf Flächen der Flurstücke 2172 und 2173, Flur 8, Gemarkung Güsten.

Zur verkehrlichen Situation auf der Bernburger Straße sowie hinsichtlich des Kunden- und Lieferverkehrs wird bisher davon ausgegangen, dass es nicht zu relevanten Anstiegen i. S. d. Erheblichkeit für die menschliche Gesundheit kommt. Die aktuelle Situation wird immissionsschutzseitig als mischgebietstypisch – ohne wesentliche Störungen für das Wohnen – beurteilt. Die Einhaltung der relevanten Richtwerte der TA Lärm ist nach Einschätzung der Gutachter möglich, wenn die Betriebszeiten entsprechend mit nächtlichen Einschränkungen geregelt werden.

- nicht betroffen

#### 7.2.2.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen

Im Regionalen Entwicklungsplan (in Aufstellung) ist die Stadt Güsten zusammen mit der Stadt Alsleben als funktionsteiliges Grundzentrum eingestuft.

Ziel der Raumordnung für die Grundzentren ist es, sie als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln (Ziel 35 LEP ST 2010). Für den hiesigen Standort weiterhin relevant ist das Ziel 44 LEP ST 2010, das auf die bedarfsgerechte Sicherung der Bedürfnisse der Menschen, vor allem auch der älter werdenden Bevölkerung, mit Blick auf das Gesundheits- und Sozialwesen, zielt. Mit der langfristigen Sicherung des Normstandortes an der Bernburger Straße durch Neubau in kurzer Entfernung vom Altstandort kann die Nahversorgungslage für die im Umfeld lebende Mantelbevölkerung attraktiv gehalten werden.

Für das Vorhaben wurde eine Auswirkungsanalyse zur Standortverträglichkeit<sup>26</sup> durchgeführt, die im Ergebnis positiv war. Demnach kann der Standort entwickelt werden, ohne die Funktionen der Kernstadt als faktischem Zentralen Versorgungsbereich zu gefährden, wenn auf eine entsprechende Ausrichtung des Handels mit der Festlegung auf bestimmte zulässige Sortimente geachtet wird. Dem kommt der hiesige Bebauungsplan durch Festsetzungen i. S. v. Ausschlusskriterien für "kritische" zentrumsrelevante Angebote nach. Weiterhin wurde untersucht, ob mit dem neuen Norma-Markt für die übrigen in Güsten ansässigen Lebensmittelmärkte gravierende Abwanderungstendenzen entstehen. Laut Gutachter bleibt die Umverteilungsquote mit 7 % im verträglichen Maß (hinreichend unter der Erheblichkeitsschwelle von 10 %).

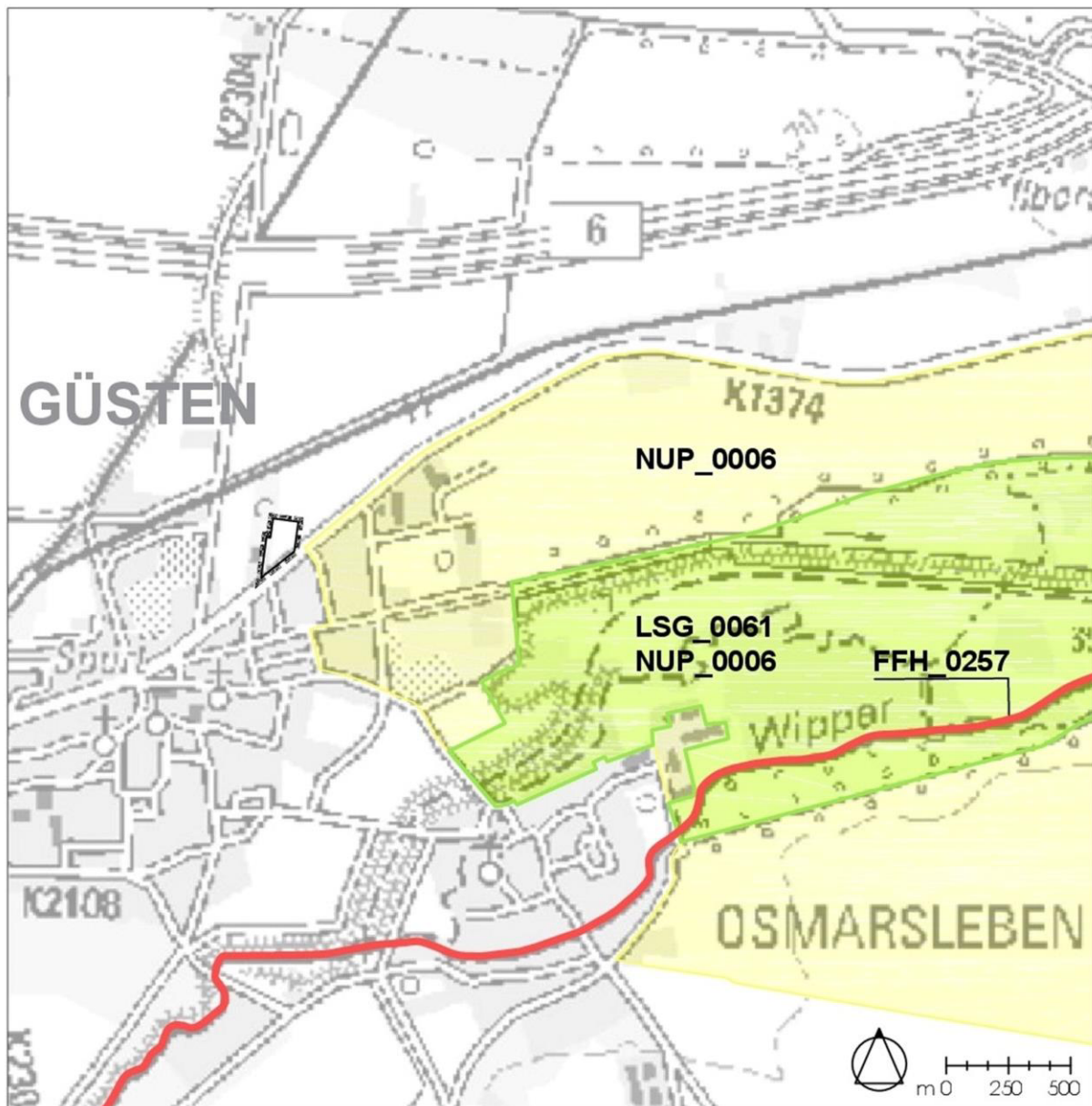
- nicht betroffen

---

<sup>26</sup> Auswirkungsanalyse zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der Erweiterung eines Lebensmittelmarktes am Standort Bahnhofstraße 2 in der Stadt Gräfenhainichen, BBE - Handelsberatung mbH, Leipzig, 30.11.2016

7.2.2.3.11 In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder -gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörden als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind

- nicht vorhanden



Top. Karte 1:50.000 Sachsen- Anhalt, ohne Maßstab Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Erlaubnisnummer: LVermGeo/18-38912-2009-14 , vom 01.10.2009

**Legende**

- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
|  | Flora-Fauna-Habitat (linear)<br>FFH_0257 "Wipper unterhalb Wippra" |  | Naturpark<br>NUP_0006 "Unteres Saaleetal" |
|  | Landschaftsschutzgebiet<br>LSG_0061 "Wippniederung"                |  | Geltungsbereich B-Plan                    |

## 7.2.3 Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen

### 7.2.3.1 Art und Ausmaß der Auswirkungen (geografisches Gebiet und Bevölkerung)

Der rd. 0,74 ha große Bebauungsplan soll im Wesentlichen der Stabilisierung der Einkaufsmöglichkeiten im Norma-Discountmarkt an der Bernburger Straße dienen, indem der vorhandene Lebensmitteldiscounter die Möglichkeiten zur Erweiterung erhält, mit der er ein zeitgemäßes Sortiment primär für den kurzfristigen Bedarf bzw. die Nahversorgung anbieten kann. Da der bisherige Standort diesbezüglich nicht die erforderlichen Flächen bietet, soll der Standort um ca. 200 m nach Osten verlegt werden.

Nachteilige Auswirkungen auf die Bevölkerung der Stadt Güsten insgesamt sind nicht erkennbar. Für die Wohngebiete der Umgebung wird die dauerhafte Sicherung von Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe (zu Fuß-Erreichbarkeit) gesichert. Zukünftige Auswirkungen auf empfindliche Nutzungen, hier das Wohnen, werden sich wahrscheinlich so gestalten wie dies bereits bei dem bestehenden Lebensmitteldiscountmarkt der Fall ist und bei dem in Nachbarschaft des neuen Standorts vorhandenen Raiffeisenmarktes.

### 7.2.3.2 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Das Vorhaben besitzt aufgrund der geografischen Lage, der Art und des Maßes der Bebauung sowie der Nutzung keinen grenzüberschreitenden Charakter.

### 7.2.3.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen

Das Plangebiet ist durch die Landwirtschaftsnutzung und die intensiven Nutzungen der Umgebung zwar überprägt und hinsichtlich der Naturnähe beeinträchtigt, die natürlichen Funktionen sowie die Leistungsfähigkeit der Umweltgüter wie der Schutzgüter des Naturhaushaltes ist aber noch gegeben. Zusätzliche Umweltauswirkungen sind hauptsächlich durch die Inanspruchnahme von bisher offener Bodenoberfläche und den damit einhergehenden Verlusten von Vegetationsfläche und Habitatpotenzial zu erwarten. Durch die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,8 wird eine hohe Versiegelungsrate ermöglicht.

Mit dem Bebauungsplan wird ertragreiche Ackerfläche reduziert. Die neuen Bauflächen stehen nicht mehr als Vegetationsstandort zur Verfügung und auch nicht als faunistischer (Teil-)Lebens- oder Nahrungsraum. Dieser Zugriff auf bisherige Freiflächen ist als Eingriff nach der Erheblichkeitsdefinition des BNatSchG zu werten.

Über möglicherweise gefährdete Nist- und Brutstätten liegen keine Nachweise vor. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Naturschutzrechtes lt. §§ 44 ff BNatSchG gelten unmittelbar. D. h., die Frage ist abschließend bis Baubeginn

zu klären, ggf. sind dann Schutzvorkehrungen nach Maßgaben der zuständigen Behörden zu treffen.

Güsten befindet sich in einer Region, in der Feldhamstervorkommen bekannt sind, weil aber keine flächendeckenden Kartierungen vorliegen, kann gegenwärtig nicht sicher davon ausgegangen werden, dass durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Zugriffs-/Verbotstatbestände berührt werden. Daher wurden Gutachter<sup>27</sup> beauftragt, das Plangebiet hinsichtlich möglicher Vorkommen zu beurteilen. Es wurde festgestellt, dass das Gelände über sehr gute Eigenschaften als Siedlungsraum für den Feldhamster verfügt, auch wenn bei aktuellen Begehungen im August-September 2020 keine Vorkommen ermittelt werden konnten. Um Gewissheit zu erlangen ist es notwendig, das Gelände unmittelbar vor Baubeginn erneut zu kartieren.

Im Falle des Vorkommens von Feldhamstern steht mit Beginn der Bautätigkeit die gesamte Fläche nicht mehr als Siedlungsgebiet zur Verfügung. Wenn im Plangebiet bewohnte Hamsterbaue gefunden werden, müssen die Tiere gefangen und an einen anderen geeigneten Standort außerhalb des Plangebietes gebracht werden. Die Artenschutzmaßnahmen bedürfen der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde.

Schützenswerte Biotop sind nicht betroffen, da für sie schon heute keine geeigneten Bedingungen im Plangebiet herrschen. Die im Umfeld hinsichtlich der ökologischen Wertigkeit am höchsten einzustufende Struktur – das Feldgehölz nördlich vom Raiffeisen-Markt – wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Auswirkungen auf Schutzgebiete sind auf Grund der gegebenen räumlichen Distanz nicht zu erwarten, ebenso sind keine Biotopverbundflächen betroffen.

Mit der zukünftigen Versiegelungsrate von 80% kommt es zu erheblichen Einschränkungen der natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere der Versickerungsmöglichkeiten für das anfallende Oberflächenwasser sowie der Verdunstung. Grundsätzlich besteht aber die Möglichkeit technischer Lösungen zum Wasserrückhalt und zur Versickerung wie z. B. Mulden, Rigolen oder Sickerschächte oder das Regenwasser kann in die Kanalisation der Bernburger Straße abgeleitet werden.

Mit der Bebauung, der Bodenversiegelung und dem Betrieb des Norma-Discountmarktes kommt es zu mikroklimatischen Auswirkungen am Standort, weil Verdunstungsfläche mit Abkühlungseffekten verloren geht und neue wärmeabstrahlende bzw. länger speichernde Flächen und Baukörper entstehen.

Für das Vorhaben wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das bei der Planung berücksichtigt wird. Beachtlich sind Schallemissionen hauptsächlich für die benachbarten Wohnnutzungen an der Südseite der Bernburger Straße. Die aktuelle Situation wird immissionsschutzseitig dort als mischgebietstypisch

---

<sup>27</sup> Ökotox GbR: Artenschutzrechtliche Beurteilung zum Vorkommen des Feldhamsters i. R. der 1. Änd. zum FNP Güsten/B-Plan "Bernburger Straße Nord", 17.09.2020

eingestuft. Daher werden zur Vermeidung von Störungen durch Betriebsgeräusche und Kunden- und Anlieferverkehr mischgebietstypische Emissionsrichtwerte festgesetzt. Aus dem Gutachten sind dazu Empfehlungen zur Beschränkung insbesondere während der Nachstunden von 22:00 Uhr - 06:00 Uhr ergangen. Regelungen zur Einhaltung der einschlägigen Emissionsrichtwerte müssen bei Bedarf im vorhabenbezogenen Zulassungsverfahren objektkonkret getroffen werden.

#### 7.2.3.4 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes treten die Auswirkungen direkt auf, da sie anlagen- und betriebs- bzw. nutzungsbedingt sind. Minimierung bzgl. der zu erwartenden Emissionen können durch an der Bestandssituation orientierte Immissionsrichtwerte, emissionsarme Heizanlagen und sonstige technische Anlagen erreicht werden. Weiterhin können bei Bedarf gezielte Nutzungseinschränkungen und Betriebsregelungen, insbesondere Schallimmissionen entgegenwirken. Auswirkungen auf das Ortsbild und die Raumwirkung treten mit der Realisierung der Baukörper unmittelbar und dauerhaft auf, hier kann durch Abstimmung der Gebäudehöhen und -kubatur sowie raumwirksamer Grünstruktur entgegengewirkt werden.

#### 7.2.3.5 Zeitpunkt des Eintretens, Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Vorhabenbedingt sind die Umweltauswirkungen der geplanten Nutzung als betriebsbedingte/anlagenbedingte Auswirkungen dauerhaft und nur durch Rückbau der baulichen Anlagen, Entsiegelung und Nutzungsaufgabe reversibel. Baubedingte Auswirkungen, wie höheres Verkehrsaufkommen, Lärm und Emissionen durch Baumaschinen, Erschütterungen, Staub o. ä., treten mit Beginn der Bautätigkeit auf und enden nach der Bauphase.

#### 7.2.3.6 Zusammenwirken der Auswirkungen mit anderen bestehenden oder zulässigen Vorhaben

Kumulierende Umweltauswirkungen mit Nutzungen in der Umgebung sind gegenwärtig nicht erkennbar. Im Umfeld des Plangebietes werden derzeit keine Bebauungspläne aufgestellt oder Vorhaben geplant, von denen erhebliche Umweltauswirkungen auf das hiesige Plangebiet oder im Zusammenwirken zu beachten wären. Hinsichtlich des Zusammenwirkens mit anderen Handlungsorten der Stadt Güsten beurteilt die o. g. Auswirkungsanalyse das Vorhaben als verträglich.

#### 7.2.3.7 Verminderung von Auswirkungen

Mit der Durchführung des Bebauungsplanes in der gewollten Form sind lokal unvermeidbare neue Bodenversiegelungen verbunden, die der Definition von erheblichen Beeinträchtigungen i. S. d. Naturschutzrechtes entsprechen. Die

mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe können bei der beabsichtigten intensiven Bebauung nicht vermieden werden. Der Ausgleich soll durch geeignete Maßnahmen auf Flächen in räumlicher Nähe (räumlich-funktionaler Bezug) durch Aufwertungsmaßnahmen im Umfeld des Siechstalteiches geschaffen werden.

Am Siechstalteich, der sich westlich, ca. 320 m vom Plangebiet entfernt befindet, sollen im Norden des Friedhofs Gebäude auf dem ehemaligen Gasometer-Gelände abgebrochen, Boden entsiegelt und anschließend flächig begrünt und mit Gehölzanpflanzungen aufgewertet werden. Weiterhin soll die Biotopstruktur im Umfeld des Teiches durch Gehölzanpflanzungen und Obstbäume sowie eine extensive Wiesenpflege angereichert werden.

Der Bebauungsplan ermöglicht als Angebotsplanung einen großzügigen Flächenzugriff, der über die bisher veranschlagte Bruttogeschossfläche von 1.800 m<sup>2</sup> und die im Nutzungsbeispiel dargelegten Stellplatzflächen hinausgeht. Damit soll eine möglichst große Flexibilität für die heute noch nicht abschließend feststehende, gebietsinterne Organisation verbleiben. Um mindernd zu wirken, sollen die verbleibenden Freiflächen innerhalb des festgesetzten Baugebietes vollständig begrünt werden; die Stellplatzoberflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen und für die Eingrünung sollen Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Insbesondere sollen die Bäume so angeordnet werden, dass damit straßenbegleitend im Osten im Übergang zur Landschaft eine Eingrünung geschaffen werden kann.

Die Klimawirksamkeit der neuen Baukörper und Versiegelungsflächen kann durch möglichst geringe Versiegelungsgrade bei Oberflächenbefestigungen (s.o.) und durch emissionsarme, wenig Wärme abstrahlende Gebäudetechnik gemindert werden. Die Nutzung klimafreundlicher regenerativer Energien wie Fotovoltaik und Solarthermie auf den Dachflächen ist ausdrücklich zugelassen.

Mit der Aufgabe der Ackerfläche entfällt für die heimische Tierwelt in erster Linie ein Nahrungsangebot und Raum für den temporären Aufenthalt, Minderungsmaßnahmen können hier durch neue Gehölzstrukturen geschaffen werden und mit kurzfristig erreichbarer Wirksamkeit durch Nisthilfen am Gebäude oder in der näheren Umgebung erfolgen.

Für den Fall des Vorkommens von Feldhamstern steht mit Beginn der Bautätigkeit die gesamte Fläche nicht mehr als Siedlungsgebiet für diese besonders/streng geschützte Tierart zur Verfügung. Wenn im Plangebiet bewohnte Hamsterbaue gefunden werden, müssen die Tiere gefangen und an einen anderen geeigneten Standort gebracht werden. Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen im Plangeltungsbereich selbst sind nicht möglich. Das überwiegend landwirtschaftlich genutzte Umfeld von Güsten - auch die Ackerflächen in Nachbarschaft des Plangebietes - bieten aber geeignete Bodenverhältnisse und Biotopstrukturen für die Wiederansiedlung. Das Baugelände soll unmittelbar vor Baubeginn auf Besatz untersucht werden und im Bedarfsfall ist der

Fang- und Umsetzungsprozess mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Um Auswirkungen für das Wohnumfeld und die städtebauliche Gesamtsituation so gering wie möglich zu halten, erfolgt die Positionierung der Baukörper in von der Straße zurückgesetzter Weise und die Zufahrt wird beibehalten. Zur Vermeidung von Störungen durch Betriebsgeräusche und Kunden- und Anlieferverkehr werden mischgebietstypische Emissionsrichtwerte festgesetzt, die immissionsschutztechnisch die aktuelle Situation widerspiegeln. Aus dem Immissionsgutachten<sup>28</sup> sind dazu Empfehlungen zu Betriebszeitenregelungen, insbesondere Beschränkungen während der Nachstunden von 22:00 Uhr - 06:00 Uhr bzw. für die Stellplatznutzung von 20:00 Uhr - 07:00 Uhr ergangen, mit denen Störungen vermieden werden können.

#### 7.2.3.8 Alternativen

Im Vorfeld der Planung wurde intensiv geprüft, ob der aktuelle Standort weiter genutzt werden könnte. Die für die gewünschte Vergrößerung nötigen Flächen stehen dort aber nicht zur Verfügung. Um den Einkaufsstandort Bernburger Straße in Bezug auf das hier nachgefragte Angebot eines Discounters halten zu können – sowohl aus wirtschaftlicher Sicht für den Betreiber, als auch i. S. d. Versorgungssicherung der Bevölkerung als städtischer Aufgabe – ist die Verlagerung auf eine neue Fläche erforderlich. Im Hinblick auf die Beanspruchung von Grund und Boden und vor allem den sparsamen Umgang mit dieser Umweltressource ist positiv hervorzuheben, dass hier kein freier unbelasteter Landschaftsraum, sondern ein an die vorhandene Bebauung und städtebauliche Struktur anschließender Standort entwickelt wird und keine neuen siedlungsferne Flächen "auf der grünen Wiese" beansprucht und dem Naturhaushalt entzogen werden.

### 7.3 E-/A-Bilanzierung

Der Plangeltungsbereich umfasst ein Areal, das hinsichtlich der vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen hauptsächlich Acker umfasst. Auf der Fläche wird erstmalig eine bauliche Nutzung stattfinden.

In Gegenüberstellung der aktuellen Situation mit der formal durch den Bebauungsplan vorbereitet und ermöglichten Bebauung und Versiegelung ergeben sich insgesamt rd. 5.900 m<sup>2</sup> im SO "Handel". Die Versiegelungsfläche der vorhandenen Zufahrt macht dabei nur einen Anteil von rd. 615 m<sup>2</sup> aus.

Wegen der geplanten intensiven baulichen Flächennutzung verbleiben innerhalb des festgesetzten Plangeltungsbereiches kaum Möglichkeiten zum Ausgleich von Eingriffen. Für Ausgleichmaßnahmen werden externe Kompensationsflächen in räumlicher Nähe zum Vorhaben bereitgestellt.

---

<sup>28</sup> Schallimmissionsprognose für das Bauvorhaben NORMA Lebensmittelmarkt mit Bäcker und Pfandrückgabe als Ersatzstandort zum bestehenden Markt in 39439 Güsten, Bernburger Straße. Projekt SSB 02319, Schallschutzbüro Ulrich Diete, Bitterfeld-Wolfen. Stand: 05.07.2019

### Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach dem "Modell LSA"

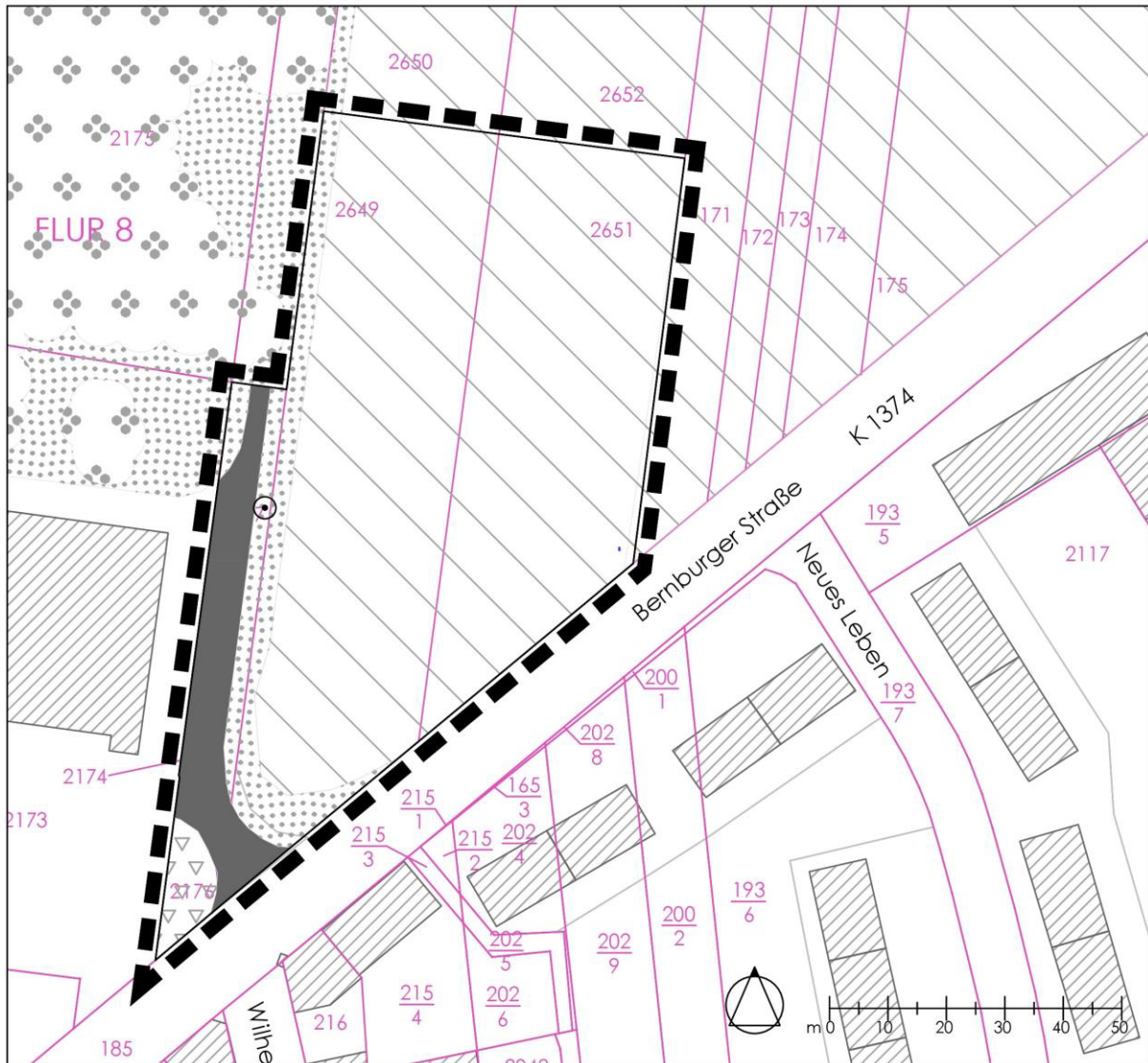
Biotoptypenliste des Landes Sachsen-Anhalt vom 15.02.2020 (MBI, LSA Nr. 19 vom 02.06.2020 S. 174) und Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt; Wiederinkraftsetzen und zweite Änderung), RdErl. Des MLU vom 12.03.2009

<b>Plangeltungsbereich</b>						
Code	Biotop- und Nutzungstyp	Wertpunkte (WP/m <sup>2</sup> )	Fläche	Biotopwert	Fläche	Planwert
<b>Biotoptbestand/aktueller Zustand</b>						
Al.	intensiv genutzter Acker	5	5.890 m <sup>2</sup>	29.450 WP		
UR.	Ruderalflur, Ackersaum	10	735 m <sup>2</sup>	7.350 WP		
GSB	Scherrasen	7	150 m <sup>2</sup>	1.050 WP		
VWC	ausgebauter Weg	0	615 m <sup>2</sup>	0 WP		
<b>Planung</b>						
<b>SO "Handel"</b>						
Bl.	SO (GRZ 0,8 versiegelbar)	0			5.900 m <sup>2</sup>	0 WP
PYY	SO begrünt	6			1.490 m <sup>2</sup>	8.940 WP
<b>Summe:</b>			<b>7.390 m<sup>2</sup></b>	<b>37.850 WP</b>	<b>7.390 m<sup>2</sup></b>	<b>8.940 WP</b>

	<b>Bilanzierung</b>	<b>versiegelte Fläche</b>
Bestand	37.850 WP	615 m <sup>2</sup>
Planung	8.940 WP	5.900 m <sup>2</sup>
Differenz	- 28.910 WP	+ 5.285 m <sup>2</sup>

Die nachfolgende Kartendarstellung zeigt die aktuellen Biotop- und Nutzungstypen im Plangeltungsbereich sowie die zugeordneten externen Kompensationsflächen E1 und M2 bis M 4.

Biotop- und Nutzungstypen im Plangeltungsbereich



- Legende**
- AI intensiv genutzter Acker
  - GM Grünland / Ackersaum
  - GSB Scherrasen
  - VWC ausgebauter Weg
  - HG Feldgehölz
  - HEX Einzelbaum

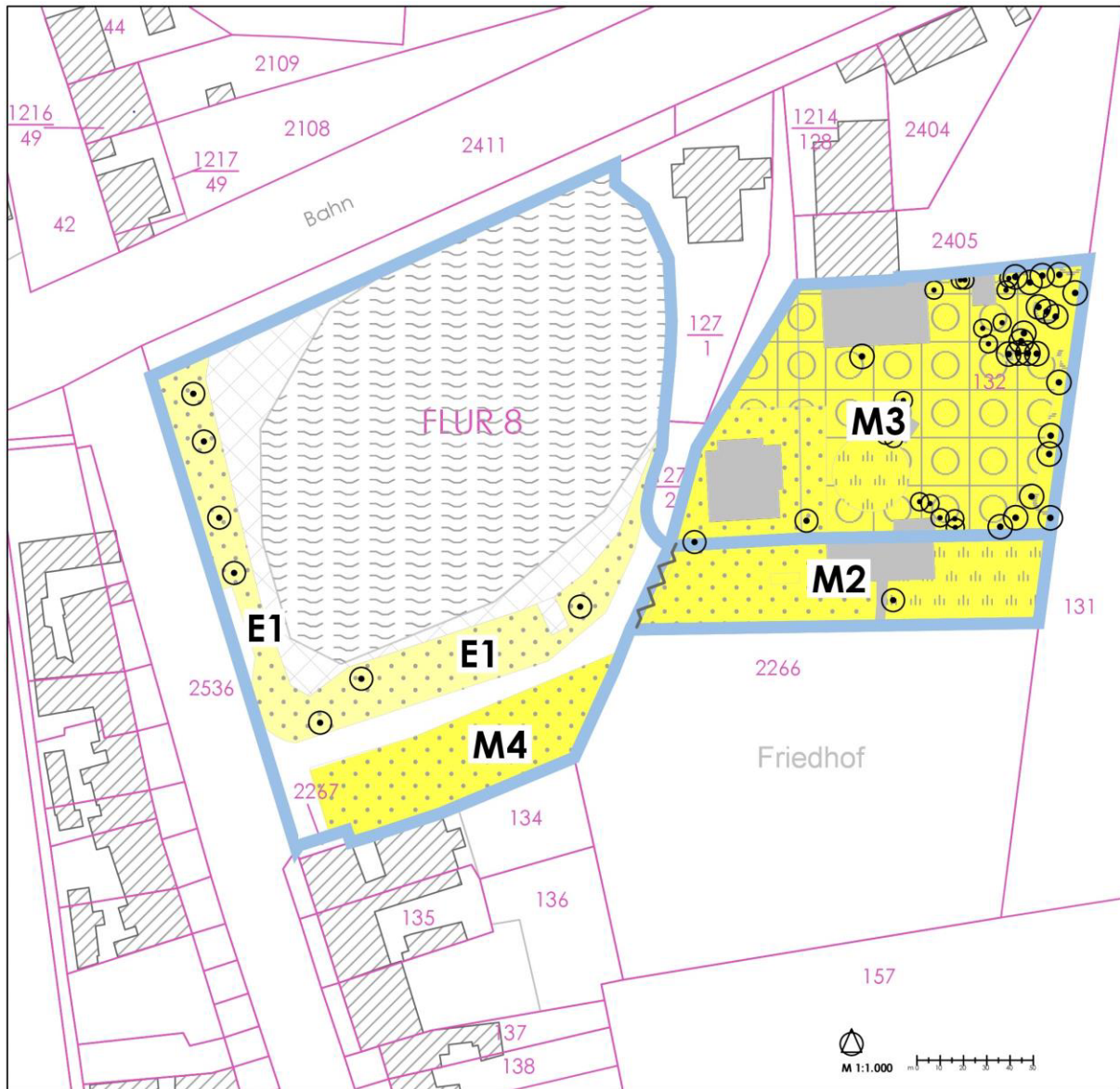
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 des Landesamtes für Vermessung  
 und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt  
 Stadt Güsten  
 Gemarkung Güsten  
 Flur 8  
 Maßstab 1:1.000













Stand der Plangrundlage (Monat/Jahr) 01/2019

Vervielfältigungserlaubnis erteilt  
 durch das Landesamt für Vermessung  
 und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt

von 2011  
 Aktenzeichen A18-7001698-2011 zu A18-119-2010-7

Externe Kompensationsflächen



-  VPX Entsiegelungsfläche
-  GSB/ Scherrasen, tw. mit Bäumen  
HEX
-  UDY Ruderalflur mit Dominanzbestand, tw. wahrscheinlich über versiegelter Fläche
-  HHA Hecke einreihig, überwiegend heimische Arten
-  HEC Baumgruppe aus überwiegen heimischen Arten
-  AKY/ Hausgarten, aufgelassen mit Gehölzen  
HS
-  HEX Einzelbaum
-  SEY Teich, naturfern
-  B-Plan "Bernburger Straße Nord"
-  Optionsbereich
-  M2 Fläche für Maßnahmen (zugeordnet)
-  E1 Aufwertungsoption (Ergänzungsmaßnahme)

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt  
 Stadt Güsten  
 Gemarkung Güsten  
 Flur 8  
 Maßstab 1:1.000

Stand der Plangrundlage (Monat/Jahr) 01/2019

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt  
 von 2011  
 Aktenzeichen A18-7001698-2011 zu A18-119-2010-7

<b>Maßnahmenfläche M 2</b> (ehem. Friedhofsgärtnerei) Flurstück 2266(anteilig), Flur 8, Gemarkung Güsten						
Code	Biotop- und Nutzungs- typ	Wert- punkte (WP/m <sup>2</sup> )	Fläche	Biotopwert	Fläche	Planwert
<b>Biotopbestand/aktueller Zustand</b>						
VPX	Entsiegelungsfläche	2	130 m <sup>2</sup>	260 WP		
GSB	Scherrasen	7	430 m <sup>2</sup>	3.010 WP		
UDY	sonstige Ruderalflur mit Dominanzbestand teilweise über versie- gelten Flächen	5	310 m <sup>2</sup>	1.550 WP		
HHA	Hecke einreihig, überwiegend Hasel und Weißdorn	18	30 m <sup>2</sup>	540 WP	30 m <sup>2</sup>	540 WP
<b>Planung/Fläche für Maßnahmen</b>						
GSB	Scherrasen	7			270 m <sup>2</sup>	1.890 WP
HHB	Strauch-Baumhecke aus überwiegend hei- mischen Arten	16			600 m <sup>2</sup>	9.600 WP
<b>Summe:</b>			<b>900 m<sup>2</sup></b>	<b>5.360 WP</b>	<b>900 m<sup>2</sup></b>	<b>12.030 WP</b>

<b>Maßnahmenfläche M3</b> (am ehemaligen Gasometer) Flurstück 132, Flur 8, Gemarkung Güsten						
Code	Biotop- und Nutzungs- typ	Wert- punkte (WP/m <sup>2</sup> )	Fläche	Biotopwert	Fläche	Planwert
<b>Biotopbestand/aktueller Zustand</b>						
VPX	Entsiegelungsfläche	2	400 m <sup>2</sup>	800 WP		
GSB/ HEX	Scherrasen mit Einzel- bäumen	7	170 m <sup>2</sup>	1.190 WP		
HEC	Baumgruppe aus überwiegend heimi- schen Arten (Ahorn, Robinie)	20	300 m <sup>2</sup>	6.000 WP	300 m <sup>2</sup>	6.000 WP
UDY	sonstige Ruderalflur mit Dominanzbestand teilweise über versie- gelten Flächen	5	400 m <sup>2</sup>	2.000 WP		
AKY/ HS	Hausgarten aufgelas- sen mit Gehölzen	10 *	1.280 m <sup>2</sup>	12.800 WP		
<b>Planung/Fläche für Maßnahmen</b>						
HS	Streuobstwiese	15			2.250 m <sup>2</sup>	33.750 WP
<b>Summe:</b>			<b>2.250 m<sup>2</sup></b>	<b>22.790 WP</b>	<b>2.550 m<sup>2</sup></b>	<b>39.750 WP</b>

\* interpoliert

<b>Maßnahmenfläche M 4</b> (südlich Siehstalteich) Flurstück 2266(anteilig), Flur 8, Gemarkung Güsten						
Cod e	Biotop- und Nutzungs- typ	Wert- punkte (WP/m <sup>2</sup> )	Fläche	Biotopwert	Fläche	Planwert
<b>Biotopbestand/aktueller Zustand</b>						
GSB	Scherrasen	7	650 m <sup>2</sup>	4.550 WP		
<b>Planung/Fläche für Maßnahmen</b>						
HS.	Streuobst	15			650 m <sup>2</sup>	9.750 WP
<b>Summe:</b>			<b>650 m<sup>2</sup></b>	<b>4.550 WP</b>	<b>650 m<sup>2</sup></b>	<b>9.750 WP</b>

#### Zusammenfassung der Maßnahmen

	M2	M3	M4
Bestand	5.360 WP	22.790 WP	4.550 WP
Planung	12.030 WP	39.750 WP	9.750 WP
Aufwertung	+ 6.670 WP	+ 16.960 WP	+ 5200 WP
Summe	+ 28.830 WP		

#### **Gesamtbilanz**

Biotopdefizit im Plangeltungsbereich	- 28.910 WP
Aufwertung durch Maßnahmen M2 - M4	+ 28.830 WP

**Differenz** - **80 WP**

#### **Ergänzungsmaßnahme/Aufwertungsoption E1**

Mit den Maßnahmen M2, M3 und M4 kann der gemäß LSA-Modell ermittelte Kompensationsbedarf nahezu vollständig abgegolten werden, es verbleibt ein geringes Defizit von 80 Wertpunkten (0,3 % bis zum 100 % Ausgleich). Als ergänzende Maßnahmen, die sich aber rechnerisch mit dem Modell nicht hinreichend abbilden lassen, können Pflegemaßnahmen am vorhandenen Baumbestand am Siehstalteich und Lücken-Bepflanzungen durchgeführt werden.

### **7.4 Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung**

#### 7.4.1 Fachliche Grundlagen/verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung, Referenzen, Schwierigkeiten, Kenntnislücken

Das Gelände wurde 2019 und 2020 begangen. Die Bestandsaufnahme wurde in der Karte zu den Biotop- und Nutzungstypen dargestellt, darin sind auch die vorhandenen Gehölze enthalten. Zur Erarbeitung des hiesigen Planstandes lag ein Baugrundgutachten vor. Im Vorfeld der Planung wurde 2019 auch ein Schallgutachten erstellt und mit Stand September 2020 liegt eine Beurteilung der artenschutzrechtlichen Relevanz des Vorhabens in Bezug auf Vorkommen des Feldhamsters vor.

Mit der Erweiterung der Verkaufsflächen fällt der Norma-Discountmarkt zukünftig der Kategorie des großflächigen Einzelhandels zu, weshalb bezüglich der

Verträglichkeit mit den Handelsschwerpunkten in der Kernstadt eine Auswirkungsanalyse erstellt wurde. Das positive Ergebnis dieses Gutachtens war Anlass zur Einleitung des Planverfahrens.

Bisher liegen für den hiesigen Bebauungsplan keine Nachweise für geschützte Arten vor. Da sich Güsten aber in einer Region mit bekannten Vorkommen von Feldhamstern befindet, wurde eine gutachterliche Einschätzung der Situation beauftragt, deren Ergebnisse in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht – Kapitel 7 der Bebauungsplan-Begründung – dargestellt. Der Umweltbericht basiert in wesentlichen Bestandteilen auf der im Vorfeld für die Planung durchgeführten UVP-Vorprüfung nach § 7 UVPG und Anlage 1 UVPG. Um Wiederholungen der Inhalte zu vermeiden, werden die Erläuterungen im Umweltbericht auch anhand der Gliederung und Abfolge des Anhangs 3 UVPG dargestellt. Darüber hinaus gehende Angaben und Inhalte der Vorgaben des Anhang 1 BauGB zu § 2a BauGB werden entsprechend ergänzt.

- Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Norma-Lebensmittelmarktes in Güsten, Bernburger Straße, GMA - Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, 02.09.2020
- Schallimmissionsprognose für das Bauvorhaben NORMA Lebensmittelmarkt mit Bäcker und Pfandrückgabe als Ersatzstandort zum bestehenden Markt in 39439 Güsten, Bernburger Straße. Projekt SSB 02319, Schallschutzbüro Ulrich Diete, Bitterfeld-Wolfen. Stand: 05.07.2019
- Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung "Neubau eines Norma-Marktes in Güsten", Geotechnischer Bericht Nr. 242/19, Baugrundbüro Heinemann, Klemm, Wackernagel, Magdeburg. Stand: 09.10.2019.
- Artenschutzrechtliche Beurteilung zum Vorkommen des Feldhamsters i. R. der 1. Änderung zum FNP Güsten/B-Plan "Bernburger Straße Nord", Ökotop GbR Büro für angewandte Landschaftsökologie, Halle (Saale) 17.09.2020

#### 7.4.2 Hinweise zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

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.

### 7.4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan soll der Neubau eines Lebensmitteldiscounters (Norma) ermöglicht werden, weil dieser sich am bisherigen, ca. 200 m westlich an der Bernburger Straße liegenden Standort nicht weiter entwickeln kann.

Das rd. 0,74 ha große Plangebiet stellt sich hauptsächlich als Landwirtschaftsfläche dar, es erfasst auch eine von der Bernburger Straße aus bestehende Zufahrt, die gegenwärtig dem westlich benachbarten Raiffeisenmarkt dient. Für den überwiegenden Teil der Flächen wird erstmalig eine bauliche Nutzung stattfinden.

In Gegenüberstellung der aktuellen Situation mit der formal durch den Bebauungsplan vorbereitet und ermöglichten Bebauung und Versiegelung ergeben sich insgesamt rd. 5.900 m<sup>2</sup> Versiegelungsfläche, der Anteil der vorhandenen Zufahrt ist dabei marginal.

Mit der zukünftigen Versiegelungsrate von 80 % kommt es zur Verminderung der Versickerungsmöglichkeiten für das anfallende Oberflächenwasser. Grundsätzlich besteht aber die Möglichkeit technischer Lösungen zum Wasserrückhalt und zur Versickerung wie z. B. Mulden, Rigolen oder Sickerschächte oder das Regenwasser kann in die Kanalisation der Bernburger Straße abgeleitet werden.

Mit der Bebauung, der Bodenversiegelung und dem Betrieb des Norma-Discountmarktes kommt es zu siedlungstypischen Überwärmungstendenzen, weil Verdunstungsfläche mit Abkühlungseffekten verloren geht und neue wärmeabstrahlende bzw. länger speichernde Flächen und Baukörper entstehen. Durchlüftung und Kaltluftzufuhr von den umliegenden Ackerflächen sind wegen der Siedlungsrandlage und der geringen Geländerauhigkeit (Relief ohne größere Strömungsbarrieren) weiterhin gewährleistet.

Wegen der geplanten intensiven baulichen Flächennutzung verbleiben innerhalb des festgesetzten Plangeltungsbereiches kaum Möglichkeiten zum Ausgleich von Eingriffen. Um eine vollständige Kompensation nach der Bewertung des in Sachsen-Anhalt geltenden Modells<sup>29</sup> für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu erreichen, müssen externe Maßnahmen durchgeführt werden.

Dafür werden Maßnahmen in der Ortslage Güsten im näheren räumlichen Umfeld des Plangebietes stattfinden. Ca. 320 m vom Eingriffsort entfernt stehen am Siechstalteich und nördlich des Friedhofs auf dem ehemaligen Gasometer-Ge-

---

<sup>29</sup> Biotoptypenrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt vom 15.02.2020 (MBL LSA Nr. 19 vom 02.06.2020 S. 174) und Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt; Wiederinkraftsetzen und zweite Änderung), RdErl. Des MLU vom 12.03.2009

ländere Flächen zur Verfügung, auf denen Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen zur Verbesserung und Aufwertung der Biotopstruktur durchgeführt werden können.

Güsten befindet sich in einem Landschaftsraum mit Bodenverhältnissen, die für den Feldhamster geeignete Lebensbedingungen bieten und im Umfeld der jetzigen A 36 (B 6n) wurden in der Vergangenheit auch Nachweise erbracht. Zur Beurteilung der Situation vor Ort wurde eine gutachterliche Stellungnahme eingeholt:

Im Falle des Vorkommens von Feldhamstern steht mit Beginn der Bautätigkeit die gesamte Fläche nicht mehr als Siedlungsgebiet für diese besonders/streng geschützte Tierart zur Verfügung. Wenn im Plangebiet bewohnte Hamsterbaue gefunden werden, müssen die Tiere gefangen und an einen anderen geeigneten Standort gebracht werden. Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen im Plangeltungsbereich selbst sind nicht möglich. Das überwiegend landwirtschaftlich genutzte Umfeld von Güsten - auch die Ackerflächen in Nachbarschaft des Plangebietes - bieten aber geeignete Bodenverhältnisse und Biotopstrukturen für die Wiederansiedlung.

Das Baugelände wird daher unmittelbar vor Baubeginn auf Besatz untersucht werden und im Bedarfsfall ist der Fang- und Umsetzungsprozess mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Zur verkehrlichen Situation auf der Bernburger Straße sowie hinsichtlich des Kunden- und Lieferverkehrs kann im Ergebnis des Schallgutachtens davon ausgegangen werden, dass es nicht zu erheblichen Anstiegen der Lärmbelastung für die nächst gelegene Wohnbebauung kommt. Die Einhaltung der relevanten Richtwerte ist nach Einschätzung der Gutachter möglich, wenn die Betriebszeiten entsprechend mit nächtlichen Einschränkungen für die Anlieferung sowie bezüglich der Stellplatznutzung geregelt werden.

## 8. NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

*Ergänzung im Verfahren*

## 9. FLÄCHENBILANZ

<b>Gesamtfläche des Bebauungsplanes "Bernburger Straße Nord"</b>	0,74 ha	100,00%
Sonstiges Sondergebiet (SO) - Zweckbestimmung "Handel"	0,74 ha	100,00%

## **10. PLANVERWIRKLICHUNG**

### **10.1 Allgemeines Vorkaufsrecht**

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts gemäß § 24 BauGB ist für das vorliegende Bebauungsplangebiet nicht vorgesehen.

### **10.2 Besonderes Vorkaufsrecht**

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

### **10.3 Kosten**

Da sowohl das Planverfahren als auch erforderliche Erschließungsmaßnahmen von einem Erschließungsträger im Einvernehmen mit der Stadt Güsten durchgeführt werden sollen, entstehen der Stadt Güsten aus gegenwärtiger Sicht keine Kosten, da alle Leistungen, einschließlich der Herrichtung gegebenenfalls zusätzlich erforderlich werdender Erschließungsanlagen, vom Vorhabenträger zu übernehmen sein werden.

### **10.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens<sup>30</sup>**

Als besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens kommen die Verfahren

- der Umlegung
- der Grenzregelung oder
- der Enteignung

in Betracht.

### **10.5 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes**

Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind zurzeit für die Stadt Güsten nicht erkennbar. Sobald bei der Durchführung des Bebauungsplanes soziale Härten eintreten, wird die Stadt Güsten im Rahmen ihrer Verpflichtungen bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

## **11. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **11.1 Natur und Landschaft**

Auf den Landschaftsraum sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Im Plangebiet selbst finden teilweise Beeinträchtigungen verschiedener Schutzgü-

---

<sup>30</sup> Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

ter des Naturhaushaltes statt. Betroffen sind durch die Zunahme der Versiegelungsflächen in erster Linie das Schutzgut Boden einschließlich der Funktion für den Wasserhaushalt und das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften durch Verdrängungseffekte. Auf die übrigen Schutzgüter werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet.

Artenschutzbelange werden aus gegenwärtiger Sicht nicht berührt. Sie sind allerdings unmittelbar beim Vollzug des Bebauungsplanes zu beachten. Im Bedarfsfall sind dann für das Einzelvorhaben geeignete Maßnahmen im Benehmen mit der zuständigen Behörde zu beachten.

Erhebliche zusätzliche Emissionen, die sich nachteilig auf gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse der nächstgelegenen Wohnnutzungen auswirken werden, sind nach gegenwärtigem Wissensstand nicht zu erwarten. Um dem vorbeugend entgegenzuwirken, werden zukünftige Immissionswerte für Mischgebiete, vergleichbar mit der aktuellen Situation, festgesetzt.

## **11.2 Wirtschaft**

Die Betriebsverlagerung des Norma-Lebensmitteldiscountmarktes auf ein nahegelegenes Grundstück im Rahmen der Erweiterung der Verkaufsfläche bedeutet die Sicherung der gegenwärtig bereits bestehenden Mitarbeiterarbeitsplätze und die Möglichkeit für den Lebensmittelkonzern, am Standort der Nahversorgungslage Bernburger Straße weiterhin mit seinen Sortimenten die Nahversorgungsaufgaben wahrnehmen zu können. Am Altstandort bestehen gute Chancen der Nachnutzung des Marktes, bspw. in Form eines Getränkemarktes.

Der Lebensmitteldiscountmarkt erhält die rechtsverbindliche Option der gewerblichen Entwicklung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Auf Grund der Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanes besteht eine zukunftsfähige Nutzungsangebote zur Erhaltung und Fortentwicklung der Nahversorgungsstrukturen. Wird diese Chance am vorliegenden Standort, im Hinblick auf die Standortverlagerung konsequent genutzt, ist eine markt- und nachfragegerechte Nahversorgung der Güstener Bevölkerung sowie die ihrer nördlichen und östlichen Ortsteile auch fernerhin in guter Qualität absehbar.

## **11.3 Ortsbild**

Im Hinblick auf das Erscheinungsbild des Standortes nördlich der Bernburger Straße erfolgt durch den Entfall der gegenwärtig überwiegend ausgeübten landwirtschaftlichen Ackerlandnutzung eine angemessene Gestaltung und Einbeziehung in ein ansonsten vorstädtisch geprägtes Umfeld. So kann es mit dieser Entwicklung gelingen, den bestehenden Ortsrand an dieser Stelle nördlich der Bernburger Straße eine Aufwertung erfahren zu lassen und der Nahversorgungslage insgesamt zu mehr Attraktivität zu verhelfen. Durch die geordneten stadträumlichen Ergänzungen können sowohl bestehende als auch verbliebene Räume mit ihren Nutzungen für den Gesamtstandort fortbestehen und insgesamt mehr Attraktivität erlangen.

## 12. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zum Bebauungsplan "Bernburger Straße Nord" hat einschließlich (vorläufigem) Umweltbericht zum Verfahrensstand Vorentwurf gemäß § 3 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB vom 13.01.2020 bis 14.02.2020 und zum Verfahrensstand Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.2020 bis \_\_.\_\_.2020 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Anregungen in der Sitzung am \_\_.\_\_.2021 durch den Stadtrat der Stadt Güsten als Begründung gebilligt.

Güsten, den .....

.....  
(Bürgermeister)

### Anhang als Bestandteil der Begründung

- Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Norma-Lebensmittelmarktes in Güsten, Bernburger Straße, GMA - Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, 02.09.2020
- Schallimmissionsprognose für das Bauvorhaben NORMA Lebensmittelmarkt mit Bäcker und Pfandrückgabe als Ersatzstandort zum bestehenden Markt in 39439 Güsten, Bernburger Straße. Projekt SSB 02319, Schallschutzbüro Ulrich Diete, Bitterfeld-Wolfen. Stand: 05.07.2019
- Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung "Neubau eines Norma-Marktes in Güsten", Geotechnischer Bericht Nr. 242/19, Baugrundbüro Heinemann, Klemm, Wackernagel, Magdeburg. Stand: 09.10.2019
- Ökotoxikologische Beurteilung zum Vorkommen des Feldhamsters i. R. der 1. Änd. zum FNP Güsten/B-Plan "Bernburger Straße Nord", 17.09.2020

### Anlagen zu dieser Begründung:

- Nutzungsbeispiel, Stand: 10.11.2020