

13. MRZ. 2020
A.S.



Salzlandkreis 06400 Bernburg (Saale)

► Bitte bei Schriftverkehr unbedingt die Organisationseinheit in der Anschrift angeben!

Verbandsgemeinde Saale-Wipper
für die Stadt Güsten
Platz der Freundschaft 1
39439 Güsten

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 10.01.2020
Unser Zeichen: 61.72.02/10_GÜS_EH bernburger
Str.Nord_VE_02-20
Unsere Nachricht vom:

Name: Hofer, Christine
Organisationseinheit: 41 FD Kreis- und Wirtschaftsent-
wicklung und Tourismus
Ort: Aschersleben
Straße, Zimmer: Emslebener Straße 77, Zi. 314
Telefon/Fax: 03471 684-1795/684-2828
E-Mail: chofer@kreis-sl.k.de

Datum: 12.03.2020

Bauleitplanung der Stadt Güsten Bebauungsplan „Bernburger Straße Nord“ Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB¹

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Salzlandkreis hat die Planunterlage dankend erhalten und gibt nach Prüfung folgende Stellungnahme ab.

Die untere Landesentwicklungsbehörde äußert:

1. Ziele der Raumordnung

Die kommunale Planungshoheit ist durch die Regelung des § 1 Abs. 4 BauGB eingeschränkt: Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Gemäß § 13 Abs.1 Satz 2 LEntwG LSA² sind Sie verpflichtet, der obersten Landesentwicklungsbehörde (Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, Referat 24, Neustädter Passage 15, 06112 Halle (Saale)) Ihre raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen möglichst frühzeitig mitzuteilen und die erforderlichen Auskünfte zu geben. Die Feststellung der Vereinbarkeit der oben genannten Planung mit den Zielen der Raumordnung erfolgt durch die gemäß § 2 Abs. 2 LEntwG LSA zuständige oberste Landesentwicklungsbehörde nach § 13 Abs. 2 LEntwG LSA.

Dies ist im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt. Die landesplanerische Stellungnahme vom 20.02.2020 wurde Ihnen übermittelt. Demnach ist der beabsichtigte Bebauungsplan mit der Festlegung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Handel“ nicht

¹ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

² Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt vom 23. April 2015 (GVBl LSA S. 170), zuletzt geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 30. Oktober 2017 (GVBl. S. 203)

mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Damit ist der Plan auch nicht zulässig. Die ausführliche Begründung dazu finden Sie auf den Seiten 2 und 3 in der genannten landesplanerischen Stellungnahme. Diese Einschätzung ist einer Abwägung nicht zugänglich. **Daher wird dringend empfohlen, das Bauleitplanverfahren nicht weiter fortzusetzen.**

Hinweis:

Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg als die durch die Landkreise beauftragte Stelle gemäß § 2 Abs. 4 Satz 3 LEntwG LSA ist zu beteiligen.

2. Planungsgebot, Planungsgrundsätze und Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im Hinblick auf meine Aussagen unter Pkt. 1 ist allerdings nicht erkennbar, dass dieser Bauleitplan erforderlich ist, zumal es sich um einen städtebaulich nicht integrierten Standort handelt, an dem in der Vergangenheit bereits ein Einzelhandelsbetrieb mangels Nachfrage wieder geschlossen werden musste. Aus städtebaulicher Sicht betrachtet, kann nicht von einer integrierten Lage gesprochen werden. Der beabsichtigte Markt wird im bisherigen Außenbereich nach § 35 BauGB geplant und liegt an der Peripherie des Ortes. Entsprechend § 1a BauGB sollen vorrangig die Möglichkeiten einer Innenentwicklung, Nachnutzung oder Nachverdichtung vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen genutzt werden. Landwirtschaftliche Flächen sollen nur in dem Umfang genutzt werden, der notwendig ist. Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche soll begründet werden. Die Begründung lässt eine Alternativprüfung zur Innenentwicklung oder Nachverdichtung innerhalb der Stadt Güsten nicht erkennen.

In Hinblick auf die bestehende Versorgungssituation in Güsten sowie die in der Nähe liegenden Mittelzentren Aschersleben, Bernburg und Staßfurt besteht kein Bedarf für die Neuerrichtung eines weiteren Einzelhandelsbetriebes an diesem peripheren Standort. Wegen der möglichen negativen Auswirkungen auf die mittelzentralen Versorgungsbereiche sind die Städte Aschersleben, Bernburg und Staßfurt zwingend zu beteiligen.

Somit ist die Erforderlichkeit der Planung nicht gegeben und die Planungsbefugnis der Gemeinde endet an dieser Stelle.

Die **untere Naturschutzbehörde** führt aus, dass auch Bedenken aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll am Standort zukünftig ein großflächiger, nahversorgungsrelevanter Einzelhandel zugelassen werden. Mit der Errichtung eines Lebensmittelmarktes wird eine gegenwärtig als Acker genutzte Fläche von 5.850 m² vollflächig versiegelt.

Als Kompensationsmaßnahme ist die Anlage eines Feldgehölzes auf einer, ebenso als Acker genutzten Fläche vorgesehen. Grundsätzlich ist die Anpflanzung eines 3.000 m² großen Feldgehölzes aus naturschutzfachlicher Sicht eine klassische und anerkannte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme. Dennoch heißt es in § 15 Abs. 3 BNatSchG³, dass bei der Inanspruchnahme von land- oder wirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen ist, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen.

³ Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist

Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder der Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden. In den vorgelegten Unterlagen wird die Entsiegelung von Flächen, z.B. durch den Rückbau des vorhandenen Lebensmittelmarktes durch den Planer nicht weiter verfolgt.

Die untere Naturschutzbehörde fordert die nochmalige Prüfung der Kompensationsmaßnahme unter dem Gebot von Entsiegelungsmaßnahmen im erforderlichen Umfang.

Hinweise zum Artenschutz:

Die Errichtung des Lebensmittelmarktes erfolgt vorrangig auf landwirtschaftlich genutzten Flächen. Bei Ackerflächen handelt es sich um den potentiellen Lebensraum von Feldhamstern (*Cricetus cricetus*). Der Europäische Feldhamster gehört zu den besonders und streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebenden Tieren der streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören...,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Im weiteren Verfahren ist zu beachten, dass bevor mit den Erschließungsarbeiten begonnen wird, die vom Vorhaben in Anspruch genommenen Ackerflächen durch ein autorisiertes Fachbüro auf das Vorhandensein von Feldhamstern zu untersuchen ist. Die Ergebnisse der Potentialanalyse sind der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Die **untere Immissionsschutzbehörde** verweist darauf, dass der Bebauungsplan die Ergebnisse der Schallimmissionsprognose durch Festsetzungen festschreiben muss. Die Allgemeinaussagen in der textlichen Festsetzung Nr. 9 sind hierfür nicht geeignet und bedürfen einer Überarbeitung.

Die **untere Bodenschutzbehörde** trägt vor, dass entgegen den in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 6.9.3 Altlasten/Bodenschutz gemachten Angaben sich in diesem Bereich eine Altlastverdachtsfläche befindet, die im Altlastenkataster des Salzlandkreises entsprechend des BBodschG⁴ registriert ist. Hierbei handelt es sich um eine ehem. Tankstelle/Motorradwerkstatt (Nr. 15089165 5 03158).

Die **untere Wasserbehörde** gibt folgende Hinweise:

- o Abwasserbeseitigung
Die ordnungsgemäße Entsorgung des anfallenden Abwassers hat durch den Anschluss an den vorhandenen öffentlichen Schmutzwasserkanal zu erfolgen.
- o Niederschlagswasserbeseitigung

⁴ Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist

Zur ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung ist entsprechend § 79b WG LSA⁵ der Grundstückseigentümer (oder Straßenbaulastträger) verantwortlich. Dabei soll Niederschlagswasser ortsnah versickern oder verrieseln oder direkt in ein Gewässer eingeleitet werden. Die Benutzung eines Gewässers (Oberflächen- oder Grundwasser) ist gemäß § 10 i. V. m. §§ 8, 9 WHG⁶ erlaubnispflichtig.

- o Die Benutzung eines Gewässers umfasst unter anderem auch das gezielte Versickern von Niederschlagswasser über technische Anlagen. Sollte eine gezielte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über technische Anlagen (Rigolen, Versickerungsmulden, Versickerungsschachten etc.) geplant werden, ist ein entsprechender Antrag für die Benutzung des Gewässers gemäß § 10 i. V. m. §§ 8 und 9 WHG bei der unteren Wasserbehörde des Salzlandkreises einzureichen. Dem Antrag sind ein Lageplan, die Bemessungsberechnung sowie eine Grundriss- und Schnittdarstellung beizufügen.

Die **untere Abfallbehörde** äußert folgende Hinweise:

Die bei der Errichtung des Discounters anfallenden Abfälle sind entsprechend §§ 7 und 15 KrWG⁷ und der zu diesem Gesetz erlassenen Verordnungen sowie der Abfallentsorgungssatzung des Salzlandkreises ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen.

Entsprechend § 3 Abs. 1 GewAbfV⁸ sind beim Betrieb des Discounters 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

Der **Fachdienst Brand- und Katastrophenschutz, Rettungswesen** gibt die folgenden Hinweise zur Planung ab, die zu beachten sind.

Die Verbandsgemeinde Saale-Wipper als Träger der Freiwilligen Feuerwehr ist nach § 2 BrSchG⁹ zuständig für den Brandschutz und die Hilfeleistung in ihrem Bereich. Dazu ist insbesondere auch die Einhaltung des Zeitkriteriums nach § 2 Abs. 2 BrSchG 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. Sollten in dieser AAO überörtliche Kräfte enthalten sein, so sind diese ebenso einzubeziehen.

⁵ Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16. März 2011 (GVBl. LSA S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 17. Februar 2017 (GVBl. LSA S. 33)

⁶ Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist

⁷ Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist

⁸ Gewerbeabfallverordnung vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 896), die durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2017 (BGBl. I S. 2234) geändert worden ist

⁹ Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. Juni 2001 (GVBl. LSA S. 190), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. LSA S. 133)

Der **Fachdienst Gesundheit** hat die Planunterlage gemäß § 6 GDG LSA¹⁰ geprüft und stimmt diesen zu.

Hinweise:

Staub- und Fahrgeräusche des An- und Abfahrtsverkehrs sind durch einen Straßenbelag mit geringem Abrieb so gering wie möglich zu halten.

Nach Verlegung der Trinkwasserleitungen sind die hygienischen Vorschriften gemäß § 13 und 14 TrinkwV¹¹ zu beachten. Zur Trinkwasserprobeentnahme und Freigabe der Leitungen ist der Fachdienst Gesundheit zu informieren.

Nach Prüfung aus Sicht des **Kampfmittelbeseitigungsdienstes** ist festzustellen, dass im Bereich des o. g. Planverfahrens entsprechend der mir zur Verfügung stehenden Daten (Kampfmittelbelastungskarte 2018) und Erkenntnisse keine kampfmittelbelastete Fläche ausgewiesen ist.

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass die bei der Polizeiinspektion Zentrale Dienste Sachsen-Anhalt (PI ZD) vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

Kampfmittel jeglicher Art können niemals ganz ausgeschlossen werden. Sollte es bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten bzw. von erdeingreifenden Maßnahmen zu einem Kampfmittelfund kommen, so sind unverzüglich die Bauarbeiten einzustellen, ist die Baustelle vor dem Betreten unbefugter Personen zu sichern, die Baustelle in einem angemessenen Abstand zu verlassen, die nächste Polizeidienststelle, der Salzlandkreis oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren. Das Berühren von Kampfmitteln ist verboten.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Wechselberger
Fachdienstleiter



¹⁰ Gesundheitsdienstgesetz vom 21. November 1997 (GVBl. LSA S. 1023), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zum Änderungsstaatsvertrag vom 26. Okt. 2017 (GVBl. LSA S. 190)

¹¹ Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 20. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2934) geändert worden ist