

**Zusammenfassende Erklärung
zum Bebauungsplan "Bernburger Straße Nord" der Stadt Güsten
in der Fassung vom 31.05.2024**

**STADT GÜSTEN
BERNBURGER STRAßE NORD
BEBAUUNGSPLAN
ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

31.05.2024

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB über das Ergebnis des Gesamtverfahrens zum Bebauungsplan "Bernburger Straße Nord" der Stadt Güsten

1. PLANUNGSZIEL

Die nachfolgende Zusammenfassende Erklärung gibt Auskunft im Rahmen der Bekanntmachung des Bebauungsplanes "Bernburger Straße Nord" der Stadt Güsten über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden; des Weiteren, wie das Planwerk nach der Abwägung mit den geprüften und im Verfahren angeregten, anderweitigen Planungsmöglichkeiten beschlossen wurde.

Das Planungsziel des Bebauungsplanes "Bernburger Straße Nord" bestand darin, für einen Lebensmitteldiscounter ein Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festzusetzen und damit die städtebauliche Einordnung eines großflächigen Lebensmittelmarktes im Bereich der Bernburger Straße zu regeln.

Der in unmittelbarer Randlage zur Bernburger Straße gelegene Verlagerungs- bzw. Neubaustandort des bisherigen Marktes in der Rathmannsdorfer Straße befindet sich in integrierter städtebaulicher Lage innerhalb der Abgrenzung des zentralen Ortes gemäß Regionalem Entwicklungsplan Magdeburg. Die Stadt Güsten möchte den Standort an der Bernburger Straße als Nahversorgungslage mit der bestehenden Marktviefalt für die im Umfeld lebende Mantelbevölkerung wie auch die Bevölkerung im erweiterten Einzugsbereich und die bedeutsame Zahl an Pendlern mit der Marktverlagerung attraktiv halten und möglichst langfristig absichern.

Mit Blick auf die raumordnerische Verträglichkeit dieser Marktverlagerung und -erweiterung war es erforderlich, eine entsprechende Überprüfung vorzunehmen. Hierbei wurde die insbesondere dem § 11 Abs. 3 BauNVO zugrunde liegende Vermutungsregel nachteiliger Auswirkungen dieser Betriebe für den städtebaulichen Kontext widerlegt. Besondere Bedeutung kam hierbei der Berücksichtigung der Altstadtverträglichkeit zu. Die gutachterliche Argumentation der für den Verlagerungsstandort erstellten Auswirkungsanalyse hinsichtlich der beabsichtigten Verkaufsflächengröße brachte keine negativen Auswirkungen für die städtischen Planungsziele im Rahmen des Bebauungsplanes "Bernburger Straße Nord" hervor. Die Nahversorgungslage an der Bernburger Straße kann somit langfristig für den nordöstlichen Teil der Stadt Güsten erhalten bleiben.

Parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgte die Änderung des Flächennutzungsplanes Güsten. Damit entspricht die Verlagerung auch den gesamtgemeindlichen Entwicklungsvorstellungen der Verbandsgemeinde Saale-Wipper mit Bezug zur Planungsebene der Flächennutzungsplanung.

2. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE UND DER BETEILIGUNGSVERFAHREN / ABWÄGUNG

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Stadt Güsten im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes "Bernburger Straße Nord" eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht dokumentiert sind (s. Kapitel 7).

Innerhalb der Umweltprüfung wurden übergeordnete Planungen, wie landes- und regionalplanerische Festlegungen und immissionsschutzrelevante Rahmenbedingungen sowie der Flächennutzungsplan in Bezug auf den Planungsraum ausgewertet. Des Weiteren erfolgten Baugrunduntersuchungen zum Standort sowie eine artenschutzrechtliche Beurteilung zum Vorkommen des Feldhamsters. Die Untersuchungsergebnisse wurden durch örtliche Bestandsaufnahmen ergänzt. D. h., diese Grundlagen wurden dem Planungsziel des Bebauungsplanes "Bernburger Straße Nord" gegenübergestellt. Es bestand von Anfang an die städtebauliche Zielstellung der Stadt Güsten, für den Verlagerungsstandort so wenig wie möglich unbeanspruchte landwirtschaftliche Fläche in Anspruch zu nehmen.

Der Abgleich der Umweltbelange im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vollzog sich für das vorliegende Planverfahren über eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB) im Januar/Februar 2020 bis zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB, im Februar/März 2021.

Die in den Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen vorgebrachten Anregungen zu umweltrelevanten Belangen betrafen in erster Linie Beurteilungen von Auswirkungen des beabsichtigten Vorhabens im Hinblick auf Lärmeinwirkungen auf die vorhandenen angrenzenden Wohnnutzungen, des Weiteren in Bezug auf die mögliche Versickerung von Niederschlagswasser sowie Anregungen zur Absicherung des Löschwasserbedarfs für den Brandschutz. Zudem ergingen Hinweise und Anregungen zur Bewältigung der naturschutzfachlichen Kompensationserfordernisse für den über die Bebauungsplanung vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft, welche im Ergebnis eine externe Maßnahmenfläche bewirkten, die im Sinne einer städtebaulichen Neuordnung eine Flächenentsiegelung und Begrünung erfahren soll.

Alle Anregungen zu umweltrelevanten Belangen konnten teilweise durch nachrichtliche Übernahmen in die Planzeichnung, teilweise im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan oder Aufnahme in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Ergebnis der Abwägung berücksichtigt werden. Grundsätzlich konnten vor allem Anregungen zum Verfahren keinen Niederschlag finden, wenn sie sich auf die konkrete Objektplanung im Rahmen der Umsetzung bezogen oder verkehrsrechtliche Erfordernisse beinhalteten.

Die v. g. und alle weiteren Stellungnahmen mit ihren Anregungen und Hinweisen wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB durch den Stadtrat der Stadt Güsten in der Sitzung am 19.03.2024 abgewogen. In gleicher Sitzung wurde der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplanentwurf gefasst. Eine Genehmigung der Bebauungsplansatzung gemäß § 10 Abs. 2 BauGB war nicht erforderlich, da sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zeigt, welcher zuvor in der Fassung der 1. Änderung durch den Landkreis Salzlandkreis als höhere Verwaltungsbehörde genehmigt wurde.

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes "Bernburger Straße Nord" erfolgte ortsüblich am 30.05.2024. Damit ist der Bebauungsplan "Bernburger Straße Nord" am Tage der Bekanntmachung rechtskräftig geworden.

Es besteht seitens der Stadt Güsten die Überzeugung, dass sich die Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Bernburger Straße Nord" im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in den Kontext der Nahversorgung des Gemeindegebietes integrieren lassen und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe gewährleistet werden kann.

Über ein im 3-Jahres-Rhythmus stattfindendes Monitoring erfolgt die Wirkungskontrolle der Planungsgegenstände der nunmehr abgeschlossenen und durch Bekanntmachung rechtskräftigen Bebauungsplanung "Bernburger Straße Nord".

Stadt Güsten, den 31.05 2024


.....
Bürgermeister

Stadt Güsten
Platz der Freundschaft 1
39439 Güsten