

Zusammenfassende Erklärung
zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Güsten,
Verbandsgemeinde Saale-Wipper
in der Fassung vom 31.05.2024

**VERBANDSGEMEINDE SAALE-WIPPER
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
STADT GÜSTEN
1. ÄNDERUNG
ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG**
gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

31.05.2024

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 BauGB über das Ergebnis des Gesamtverfahrens zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Güsten

1. PLANUNGSZIEL

Die nachfolgende Zusammenfassende Erklärung gibt Auskunft im Rahmen der Bekanntmachung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Güsten in der Verbandsgemeinde Saale-Wipper 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, im Verfahren angeregten, anderweitigen Planungsmöglichkeiten beschlossen und genehmigt wurde.

Das Planungsziel der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes besteht für die Stadt Güsten in der Verlagerung eines Lebensmitteldiscountmarktes im Bereich Bernburger Straße/Rathmannsdorfer Straße mit Vergrößerung der Verkaufsfläche auf rd. 1.100 m². Damit erfolgt mit der 1. Änderung die vorbereitende Bauleitplanung für die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel mit Sortimenten der Nahversorgung zur Absicherung der Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfes im nördlichen Bereich der Stadt Güsten. Die Voraussetzung für die Zulässigkeit eines großflächigen Lebensmittelmarktes können hergestellt werden, wenn keine schädlichen Auswirkungen auf den faktischen zentralen Versorgungsbereich von Güsten vorbereitet werden. Diese Sachlage regelt der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan "Bernburger Straße Nord".

Die angestrebte Großflächigkeit des Lebensmittelmarktes findet mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Güsten durch eine Darstellungsänderung von bisherigen gewerblichen und gemischten Bauflächen sowie einer Grünfläche zu einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Handel" ihren Ausdruck. Aufgrund der vorbereiteten Handelsagglomeration mit dem Baustoff-, Haus- und Gartenmarkt "Raiffeisenmarkt" erfasst die Sonderbauflächendarstellung nunmehr beide Destinationen.

Großflächiger Einzelhandel ist in der Regel nur in Kerngebieten und dafür festgesetzten Sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 BauNVO zulässig. In diesem Sinne stellt die vorliegende Flächennutzungsplanänderung zusammen mit dem im Parallelverfahren entwickelten Bebauungsplan "Bernburger Straße Nord" die Weiterentwicklung einer integrierten Nahversorgungslage an der Bernburger Straße dar. Dabei geht es der Verbandsgemeinde Saale-Wipper darum, in der Stadt Güsten den Standort an der Bernburger Straße als Nahversorgungslage mit der bestehenden Marktvielfalt für die im Umfeld lebende Mantelbevölkerung wie auch die Bevölkerung im erweiterten Einzugsbereich sowie die bedeutsame Zahl an Pendlern attraktiv zu halten und möglichst langfristig abzusichern.

2. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE UND DER BETEILIGUNGSVERFAHREN / ABWÄGUNG

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Verbandsgemeinde Saale-Wipper im Rahmen der Bearbeitung des Änderungsgegenstandes der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Güsten eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht dokumentiert sind (siehe Kapitel 5). Innerhalb dieser Umweltprüfung wurden übergeordnete Planungen, wie landes- und regionalplanerische Festlegungen, Schutzgebietsausweisungen, boden- und artenschutzfachliche Entwicklungsziele sowie immissionsschutzrechtliche Rahmenbedingungen in Bezug auf den Planungsraum ausgewertet und durch örtliche Bestandsaufnahmen ergänzt.

Zudem wurden parallel zur Bearbeitung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Güsten die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplanes "Bernburger Straße Nord" erarbeiteten Unterlagen (Fachgutachten zum Einzelhandel und der Nahversorgung) inhaltlich berücksichtigt.

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. Hieran schloss sich im Ergebnis der ausgewerteten Stellungnahmen der Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Güsten an, zu welchem die 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 stattfand.

Die in den Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen vorgebrachten Anregungen zu umweltrelevanten Belangen betrafen in erster Linie Beurteilungen zu Auswirkungen des beabsichtigten Vorhabens des großflächigen Einzelhandels hinsichtlich Lärm in Bezug zu vorhandenen angrenzenden Wohnnutzungen, zu Aspekten des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Hinblick auf die Inanspruchnahme bisher offenen Bodens durch Versiegelung und Bebauung, aber auch zu artenschutzrechtlichen Belangen, hierbei insbesondere bezüglich des potenziellen Vorkommens des Feldhamsters. Weitere Anregungen betrafen die erforderlichen naturschutzfachlichen Kompensationsleistungen und die potenzielle Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Hingewiesen wurde in den Beteiligungsverfahren auf die potenziell bestehende Hochwassergefahrenlage sowie die Rahmenbedingungen einer sachgerechten Abwasserentsorgung in Verbindung mit den notwendigen Vorkehrungen zur Niederschlagswasserversickerung im Bereich der Sonderbauflächendarstellung.

Alle Anregungen zu umweltrelevanten Belangen konnten teilweise durch Hinweise in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung im Ergebnis der

Abwägung berücksichtigt werden. Grundsätzlich konnten vor allem Anregungen im Planverfahren keinen Niederschlag im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung finden, wenn sie sich auf die Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. auf die konkrete Objektplanung bezogen. Hierfür sind beispielhaft standörtliche Leitungsverläufe und die entsprechenden Schutzstreifen zu nennen. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt aufgrund des Maßstabes nur die Darstellung von regionalen und überregionalen Leitungen.

Die vorgenannten und alle weiteren Anregungen und Hinweise wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB durch den Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Saale-Wipper in der Sitzung am 14.02.2024 abgewogen. In gleicher Sitzung wurde der Feststellungsbeschluss gefasst. Im Zuge des anschließenden Genehmigungsverfahrens wurde das Abwägungsergebnis zusätzlich überprüft.

Die Genehmigung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Güsten der Verbandsgemeinde Saale-Wipper wurde durch den Landkreis Salzlandkreis am 11.04.2024 unter dem Aktenzeichen 61.70.01/10_1.Ä_SWP_03-24 ohne Auflagen oder Maßgaben erteilt. Die Bekanntmachung der Genehmigung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Güsten erfolgte ortsüblich am 30.05.2024. Damit wurde die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Güsten in der Verbandsgemeinde Saale-Wipper am selben Tage wirksam.

Es besteht seitens der Verbandsgemeinde Saale-Wipper die Überzeugung, dass sich der Änderungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Güsten im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in den Kontext des Gemeindegebietes integrieren lässt und der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe im Rahmen der weiterführenden Planungen (verbindliche Bauleitplanung) gewährleistet werden kann. Die abschließende Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen jeweils einzelvorhabenbezogener Genehmigungsverfahren.

Über ein im 3-Jahres-Rhythmus stattfindendes Monitoring erfolgt die Wirkungskontrolle des Änderungsgegenstandes der nunmehr abgeschlossenen und durch Bekanntmachung wirksamen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Güsten. Die Verbandsgemeinde Saale-Wipper wird im Rahmen des Monitorings den Flächennutzungsplan Güsten auch weiterhin an geänderte städtebauliche oder landschaftsplanerische Zielstellungen anpassen, sobald und soweit es die Sachlage erfordert, um das Steuerungsinstrument Flächennutzungsplan für die Grundzüge der Bodennutzung in Güsten zeitaktuell zu halten.

Verbandsgemeinde Saale-Wipper, den 31.05 2024

.....
Verbandsgemeindebürgermeister