

STADT GÜSTEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 14

" Reitsportanlage an der Weststraße "

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

STAND: 01/2025

PLANVERFASSER:

**BAUMEISTER
INGENIEURBÜRO GmbH Bernburg**
Steinstraße 3i
06406 Bernburg (Saale)
www.baumeister-bernburg.de

Dipl.-Ing. (FH) Jens Kiebjieß
Landschaftsarchitekt AK LSA 1587-02-3-c
Stadtplaner AK LSA 1927-10-3-d

M. Sc. Verena Zumhasch

Inhaltsverzeichnis

1.	VERANLASSUNG	1
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETS.....	6
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND PLANRECHTFERTIGUNG	7
3.1	Raumordnung	7
3.2	Bundesfachplanung.....	16
3.3	Flächennutzungsplan	18
3.4	Landschaftsplan	19
4.	ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS.....	21
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	21
5.1	Art der baulichen Nutzung	21
5.2	Maß der baulichen Nutzung	23
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	24
5.4	Verkehrsflächen	25
5.5	Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasser-beseitigung	25
5.6	Immissionsschutz.....	28
6.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	30
7.	HINWEISE	31
8.	VERTRÄGLICHKEIT MIT DER FAUNA-FLORA-HABITAT-RICHTLINIE.....	33
9.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	37
10.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN	38
11.	FLÄCHENBILANZ	39
	LITERATUR.....	39

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010.....	9
Abbildung 2:	Ausschnitt Festlegungskarte 2.3.21 der Räumlichen Abgrenzung der Zentralen Orte.....	10
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	12
Abbildung 4:	Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg (5. Entwurf)..	14
Abbildung 5:	Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Güsten	18
Abbildung 6:	Auszug aus dem Entwurf des gemeinsamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saale-Wipper.....	19
Abbildung 7:	Auszug aus dem Landschaftsplan der Stadt Güsten	20
Abbildung 8:	Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte HQ200 für das Plangebiet.....	31

1. Veranlassung

Bisherige Entwicklung

Der Stadtrat der Stadt Güsten hat in seiner öffentlichen Sitzung am 14.11.2023 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 14 "Reitsportanlage in der Weststraße" in Güsten aufzustellen.

Zuvor hatte die Bauherrin Frau Schmidt-Stahmann am 28.01.2023 beim Fachbereich Bau der Verbandsgemeinde Saale-Wipper vorgesprochen. Am 07.11.2023 stellte Frau Schmidt-Stahmann das Vorhaben beim Bauausschuss vor und bat um Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.11.2023 im Amtsblatt „Saale-Wipper Bote“ der Verbandsgemeinde Saale-Wipper bekannt gemacht.

Das Baugebiet im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans soll als Sonstiges Sondergebiet (SO) (§ 11 Baunutzungsverordnung) festgesetzt werden. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes "Reitsportanlage in der Weststraße" ist die baurechtliche Absicherung des gewerblichen Reiterhofs „Schweizer Hof e.V.". Der Reitverein hat 90 aktive Mitglieder und ist einer der größten im Salzlandkreis.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht aus zwei räumlich getrennten Teilflächen. Die nördliche Fläche (des Sonstigen Sondergebiets 1) umfasst mit einer Gesamtgröße von 0,85 ha das Grundstück Weststraße 8 und Flächen auf der gegenüber liegenden Seite der Weststraße. Die südliche Fläche (des Sonstigen Sondergebiets 2) umfasst mit einer Gesamtgröße von 0,48 ha den Bereich nördlich der Ascherslebener Straße und westlich der Weststraße. Einschließlich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche weist das Plangebiet eine Flächengröße von 1,56 ha auf.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Es handelt sich um einen Bebauungsplan für die baurechtliche Absicherung eines vorhandenen Gewerbebetriebs (andere Maßnahme der Innenentwicklung).

Bei einer Aufstellung des Bebauungsplans im Normalverfahren wäre die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets ohne eine Änderung des Flächennutzungsplans oder ein Abwarten auf den Flächennutzungsplan für das gesamte Gebiet der Verbandsgemeinde Saale-Wipper in ihrem gegenwärtigen Gebietsstand nicht zulässig.

Verfahrensart

Die Wahl der Verfahrensart für die Aufstellung des Bebauungsplans ist maßgeblich davon abhängig, ob dessen Geltungsbereich dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zugeordnet ist oder innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB liegt. Vor dem Hintergrund dieser Fragestellung wurde der Salzlandkreis, Fachdienst 41 Kreis- und Wirtschaftsentwicklung und Tourismus am 01.03.2023 schriftlich kontaktiert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im westlichen Ortsrandbereich der Stadt Güsten.

Das Merkmal "im Zusammenhang bebaut" erfordert eine tatsächlich aufeinanderfolgende, zusammenhängende Bebauung. Maßgeblich ist hierfür die tatsächlich vorhandene Bebauung. Ob der Bebauungszusammenhang durch Baulücken oder sonstige von der Bebauung freigehalten Flächen unterbrochen wird, hängt davon ab, ob die Bebauung trotz vorhandener Freiflächen den Eindruck der Geschlossenheit vermittelt und die Freiflächen in einer Weise prägt, dass hieraus Merkmale für eine hinreichende Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben nach

Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, entnommen werden können. Ein Grundstück liegt nur dann innerhalb eines Bebauungszusammenhanges, wenn das Grundstück selbst einen Bestandteil des Zusammenhanges bildet.

Das Sonstige Sondergebiet 1 wird dem im Zusammenhang bebauter Ortsteile gemäß § 34 BauGB zugeordnet. Sie grenzt im Norden, Osten und Süden an Grundstücke mit Wohnbebauung an. Auf dem innerhalb des Sonstigen Sondergebiets 1 gelegenen Flurstück 1047/2 befindet sich das Wohnhaus „Weststraße 8“.

Das Sonstige Sondergebiet 2 des Bebauungsplans hingegen wird weder dem im Zusammenhang bebauter Ortsteile gemäß § 34 BauGB zugeordnet, noch handelt es sich um eine Baulücke. Der Begriff der Innenentwicklung i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB bezieht sich aber auch auf die sogenannten „Außenbereiche im Innenbereich“ (BVerwG Urt. v. 01.12.1972, Az. 4 C 6.71), also Flächen, die von einer baulichen Nutzung umgeben sind, also innerhalb des Siedlungsbereichs liegen, deren Bebaubarkeit aber sich aus § 34 BauGB ergebende Gründe entgegnen.

Der Begriff der „Außenbereiche im Innenbereich“ ist nicht klarstellend definiert, sodass eine Zuordnung schwierig ist. Entscheidend ist vielmehr, ob nach der Verkehrsauffassung unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten das betreffende nicht oder nicht mehr baulich genutzte Gebiet dem Siedlungsbereich zuzurechnen ist oder nicht (OVG Koblenz Urt. v. 24.02.2010, Az. 1 C 10 852/09). Auch größere Grünflächen kommen daher, sofern die übrigen Voraussetzungen vorliegen, für die Anwendung des § 13a BauGB in Betracht.

Im Fall einer Grundstückslage am Ortsrand endet der Bebauungszusammenhang unabhängig vom Verlauf von Grundstücksgrenzen regelmäßig am letzten mit den übrigen Häusern im Zusammenhang stehenden Baukörper; grenzt das Grundstück an diesen Bebauungszusammenhang und schließt es auf der anderen Seite an die freie Landschaft, kann die Zurechnung zum Bebauungszusammenhang nur erfolgen, wenn das Baugrundstück durch eine topografische Zäsur dem Bebauungszusammenhang zuzuordnen wäre. In solchen Fällen endet der Bebauungszusammenhang grundsätzlich mit den die jeweiligen Hauptgebäude rückwärtig anschließenden Bauteilen und nicht etwa an den rückwärtigen Grenzen der jeweiligen Grundstücke, außer es liegen besondere topografische oder geografische Umstände wie Geländehindernisse in Form natürlicher oder künstlicher Erhebungen oder Einschnitte, Gewässer oder Wald-ränder vor, die den Eindruck der Geschlossenheit oder Zugehörigkeit einer solchen Fläche zum Bebauungszusammenhang vermitteln (OVG Münster Urt. v. 08.10.2018, Az. 10 A 1803.16; Beschl. v. 30.10.2018, Az. 10 A 1521.17).

Westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt die Liethe als Fließgewässer an, welche als topografische Besonderheit den Eindruck der Geschlossenheit bzw. die Zugehörigkeit des Sonstigen Sondergebiets 2 zum Bebauungszusammenhang vermittelt. Des Weiteren weisen insbesondere die Flurstücke 1040/2 und 1041/2 (Gemarkung Güsten, Flur 8) des südlichen Sonstigen Sondergebiets 2 eine bauliche Vorprägung auf. Aufgrund der vorgenannten Merkmale kann das Sonstige Sondergebiet 2 trotz der direkten Ortsrandlage dem Siedlungsbereich zugeordnet werden.

Im Sinne des Beschlusses vom OVG Saarland vom 11.10.2012 handelt es sich bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplans um einen zum Siedlungsbereich gehörenden Ortsrandbereich bzw. einer Übergangszone von Innen- und Außenbereich.

Der räumliche Geltungsbereich des Sonstigen Sondergebiets 2 des Bebauungsplans umfasst westlich der Weststraße die Flurstücke 1040/2, 1036, 1035/2 und 1037/2 der Flur 8 der Gemarkung Güsten. Diese Flurstücke bilden den Ortsrandbereich. Östlich der Flurstücke 1035/2 und 1037/2 verläuft die Weststraße, auf der östlichen Seite der Weststraße befinden sich Wohnhäuser. Südlich der Flurstücke 1040/2, 1036 und 1035/2 verläuft die Ascherslebener

Straße sowie weitere Wohnbebauung. Westlich des Flurstückes 1040/2 verläuft die Liethe, auf der gegenüberliegenden Seite der Liethe auf der Höhe des Sonstigen Sondergebiets 2 befinden sich Ackerflächen sowie Wohnbebauung. Nördlich des Sonstigen Sondergebiets 2 grenzt eine mit Gehölzen bewachsene Grünfläche an. Somit ist der Geltungsbereich des Sonstigen Sondergebiets 2 zwar vom Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB umgeben, ist jedoch im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB selbst kein Bestandteil davon.

Bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich um einen Ortsrandbereich bzw. eine Übergangszone zwischen Innen- und Außenbereich. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ein geeignetes Instrument zur Inanspruchnahme von „Ortsrandbereichen“ für die Nachverdichtung von Flächen als Maßnahme der Innenentwicklung (vgl. OVG Saarland Bes. v. 11.10.2012, Az. 2 B 272/12).

Ein beschleunigtes Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB für die Nachverdichtung im Innenbereich durchgeführt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20 000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Es liegen keine Bebauungspläne vor, die in einem engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang stehen. Für die Aufstellung des Bebauungsplans "Reitsportanlage" soll das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung angewendet werden. Eine Umweltverträglichkeits-Vorprüfung nach Anlage 2 des BauGB ist nicht erforderlich. Es handelt sich um einen Bebauungsplan zur baurechtlichen Absicherung eines bestehenden Reitsportgewerbes (andere Maßnahmen der Innenentwicklung). In dem Bebauungsplan wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt von deutlich weniger als 20.000 m².

Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplans hat eine Gesamtgröße von 1,32 ha, somit unterschreitet die Größe des gesamten Plangebiets den Schwellenwert für die zulässige Grundfläche von 20.000 m² deutlich. Das Sonstige Sondergebiets 2 liegt nicht im bisherigen Innenbereich (im Zusammenhang bebauter Ortsteil) und im Bebauungsplan wird das Baugebiet als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reitsport“ festgesetzt. Es gibt keine Bebauungspläne, die in einem engen zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB zur Inanspruchnahme von „Ortsrandbereichen“ in das beschleunigte Verfahren sind gegeben.

Nachfolgend wird auf die Voraussetzungen für die entsprechende Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB eingegangen.

Das beschleunigte Verfahren ist nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch die Aufstellung des Bebauungsplans die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen oder Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Denn im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reitsport“ sind keine Arten der baulichen Nutzung zulässig, für die nach der Anlage 1 zum UVPG in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 1 UVPG oder nach Landesrecht eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Bei den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgütern handelt es sich um die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete. Die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und die europäischen Vogelschutzgebiete bilden das Europäische ökologische Netz „Natura 2000“.

Das dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Reitsportanlage an der Weststraße“ nächstgelegene FFH-Gebiet "Wipper unterhalb Wippa" (EU-Code: DE4235-301) befindet sich südöstlich dieses Geltungsbereichs in einer Entfernung von etwa 1,0 km.

Die Charakteristik des FFH-Gebietes "Wipper unterhalb Wippa" wird im Standard-Datenbogen für dieses Gebiet als naturnahes, mäandrierendes Fließgewässer (Wipper) beschrieben, bei dem große Bereiche von Ufergehölzen gesäumt werden. Das Gebiet befindet sich in einer vor- und frühgeschichtlichen Kulturlandschaft, die in allen Perioden eine hohe Siedlungsdichte aufweist und bereits seit der Jungsteinzeit Befestigungen umfasst. Insgesamt besteht das Schutzgebiet aus zwei Teilflächen.

Nach der Detailkarte zur Landesverordnung zur Unterschutzstellung der Natura 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt (N2000-LVO LSA), Kartenblatt-Nr. 208¹ kommt der dem Plangebiet nächstgelegene Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie, der Lebensraumtyp 3260 - Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitrichio-Batrachion, ca. 1,1 km südöstlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vor.

Es ist angesichts der in einem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reitsport“ zulässigen Arten baulicher und sonstiger Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie der vorherrschenden Windrichtung nicht ersichtlich, wie die Lebensräume im FFH-Gebiet "Wipper unterhalb Wippa" durch die Verwirklichung des Bebauungsplans beeinträchtigt werden könnten. Beeinträchtigungen des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ sind durch die Verwirklichung des Bebauungsplans deshalb nicht zu erwarten.

Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, bestehen wenn aufgrund der Verwirklichung eines Vorhabens, das zugleich benachbartes Schutzobjekt im Sinne des § 3 Abs. 5d BImSchG ist, innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG die Möglichkeit besteht, dass ein Störfall im Sinne des § 2 Nr. 7 der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) eintritt, sich die Eintrittswahrscheinlichkeit eines solchen Störfalls vergrößert oder sich die Folgen eines solchen Störfalls verschlimmern können, ist davon auszugehen, dass das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann (siehe auch § 8 UVPG).

Benachbarte Schutzobjekte im Sinne des § 3 Abs. 5d BImSchG sind ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Freizeitgebiete, wichtige Verkehrswege und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete. Der Bebauungsplan setzt mit einem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reitsport“ Nutzungen fest, die Schutzobjekte sind.

Im Gebiet des Bebauungsplans und auch im übrigen Gebiet der Stadt Güsten ist kein Betriebsbereich vorhanden, der unter den Anwendungsbereich der Störfall-Verordnung fällt. Deshalb bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

¹https://www.natura2000-lsa.de/upload/2_natura_2000/LVO/Karten/Detailkarten_FFH/FFH_Detail_208_n.pdf

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 BauGB

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden."

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans soll von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen werden.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Deshalb wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt; Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung werden nicht erstellt. Eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, nach § 4c BauGB soll nicht erfolgen.

Im beschleunigten Verfahren soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB "einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden." Die Aufstellung des Bebauungsplans trägt auch zur Sicherung von Arbeitsplätzen bei.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist nach § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen,

1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll, [...] und
2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB stattfinden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.11.2023 im Amtsblatt „Saale-Wipper Bote“ der Verbandsgemeinde Saale-Wipper bekannt gemacht. Der Aufstellungsbeschluss enthält die Angabe, dass der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt wird.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan Güsten stellt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche (W) dar. Deshalb ist der Bebauungsplan gegenwärtig nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan Güsten ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Planzeichnung

Aus den Planunterlagen für Bebauungspläne sollen sich gemäß § 1 Abs. 2 Planzeichenverordnung (PlanZV) die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie die Geländehöhe ergeben. Als Kartengrundlage für die Planunterlage des Bebauungsplans wird die Liegenschaftskarte mit Stand vom Mai 2024 verwendet.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im westlichen Randbereich der Kleinstadt Güsten in der Flur 8 innerhalb der Gemarkung Güsten und reicht in westlicher Lage bis an die Liethe. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht aus zwei räumlich getrennten Teilflächen. Die nördliche Teilfläche, das Sonstige Sondergebiet SO 1, umfasst teilweise die Flurstücke 999, 1000, 1034 und 2327 sowie vollständig die Flurstücke 1047/1, 1047/2, 2325, 2470, 2471, 2584 und 2587. Das Sonstige Sondergebiet 2 umfasst die Flurstücke 1035/2, 1036, 1037/2 und 1040/2.

Das Sonstige Sondergebiet SO 1 wird im Norden durch die Grundstücke der Wohnhäuser Weststraße 10 und 12, östlich durch die Grundstücke der Wohnhäuser Liethestraße 10 und 11 sowie südlich durch das Grundstück des Wohnhauses Weststraße 7 begrenzt.

Das Sonstige Sondergebiet SO 1 liegt westlich und östlich der Weststraße und bezieht einen kurzen Abschnitt der Weststraße mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans ein. Die westliche Grenze des Sonstigen Sondergebiets SO 1 westlich der Weststraße verläuft entlang der östlichen Grenze des Flurstückes 1/6 (Liethe). Nördlich verläuft die Grenze des Geltungsbereichs zunächst entlang der südlichen Grenze des Flurstückes 2468, knickt dann in Richtung Süden später in Richtung Westen ab und verläuft anschließend entlang der westlichen Grenze des Flurstückes 2472. Weiterführend verläuft die Grenze des Geltungsbereichs des Sonstigen Sondergebiets SO 1 entlang der südlichen Grenze des Flurstückes 2472, dann westlich entlang der Weststraße bis die Grenze des Geltungsbereichs auf der Höhe der nördlichen Grenze des Flurstücks 2584 die Weststraße in Richtung Osten quert. Weiterführend verläuft das Plangebiet entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 2584 und knickt anschließend in Richtung Süden ab und verläuft entlang der westlichen Grenze der Flurstücke 2585 und 2586 sowie dessen gedachte Verlängerung bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 999. Von dort verläuft die Grenze bis zur Weststraße, anschließend in Richtung Norden und quert fortan die Weststraße und verläuft entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 1046/4 bis zu dem Flurstück in dem die Liethe verläuft.

Das Sonstige Sondergebiet SO 1 besteht im Wesentlichen aus Anlagen des Pferdesports sowie Einrichtungen und Anlagen für die Pferdehaltung (Reitplatz, Stall, Gästeunterkunft, Pferdeboxen). Zudem befindet sich das Wohnhaus des Grundstücks „Weststraße 8“ sowie vereinzelte Bäume innerhalb der Teilfläche.

Die breiteste Ausdehnung des Geltungsbereichs des Sonstigen Sondergebiets So 1 beträgt von West nach Ost zwischen der westlichen Grenze des Flurstückes 1047/2 und der östlichen Grenze des Flurstückes 2587 ca. 150 m. Die längste Ausdehnung von Nord nach Süd beträgt zwischen der nördlichen Grenze des Flurstückes 2470 und der südlichen Grenze des Flurstückes 1047/2 ca. 90 m.

Das Sonstige Sondergebiet SO 2 wird im Norden durch Grünflächen mit mäßig dichtem Gehölzbewuchs, im Osten durch die Weststraße und im Süden durch die Ascherslebener Straße

begrenzt. Im Westen wird das Sonstige Sondergebiet SO 2 ebenfalls durch die Liethe begrenzt. Die westliche Grenze des Sonstigen Sondergebiets SO 2 verläuft entlang der östlichen Grenze des Flurstückes 1/6 (Liethe).

Das Sonstige Sondergebiet SO 2 besteht im Wesentlichen aus Anlagen des Pferdesports und ist gegenwärtig unbebaut. Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs der Teilfläche befinden sich vereinzelt Gehölze.

Die breiteste Ausdehnung des Geltungsbereichs des Sonstigen Sondergebiets SO 2 beträgt von West nach Ost zwischen der westlichen Grenze des Flurstückes 1040/2 und der östlichen Grenze des Flurstückes 1037/2 ca. 160 m. Die Ausdehnung von Nord nach Süd zwischen der nördlichen Grenze des Flurstückes 1037/2 und 1035/2 beträgt ca. 20 m, die Ausdehnung zwischen der nördlichen Grenze des Flurstücks 1040/2 und der südlichen Grenze des Flurstücks 1040/2 beträgt ca. 55 m.

Das Plangebiet ist nahezu eben. Die Geländehöhe liegt zwischen 75 und 76 m ü. NHN.

3. Übergeordnete Planungen und Planrechtfertigung

3.1 Raumordnung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Bei raumbedeutsamen Planungen öffentlicher Stellen sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Ziele der Raumordnung sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Verbindliche Vorgaben müssen strikt und verbindlich formuliert sein.

Ziele der Raumordnung sind Festlegungen eines rechtskräftigen Raumordnungsplans. Von einem Raumordnungsplan, der sich in Aufstellung befindet, können nicht ohne weiteres die gleichen Bindungswirkungen ausgehen wie von dem Plan ab Inkrafttreten. In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie landesplanerische Stellungnahmen sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG sonstige Erfordernisse der Raumordnung und keine Ziele der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG. Grundsätze der Raumordnung und sonstige Erfordernisse der Raumordnung lösen keine Anpassungspflicht für Bauleitpläne aus. Um von einem in Aufstellung befindlichen Ziel der Raumordnung sprechen zu können, müssen bestimmte Anforderungen erfüllt sein. Äußeres Zeichen für den Beginn eines Raumordnungsplanverfahrens ist regelmäßig ein Aufstellungsbeschluss. Weiter muss ein erster Planentwurf erarbeitet sein, der von dem zuständigen Beschlussorgan gebilligt und für das Beteiligungsverfahren frei gegeben worden ist.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) und im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 7. Oktober 2005 enthalten. Der LEP-LSA wurde als Verordnung mit Datum vom 16. Februar 2011 beschlossen. Der Plan ist am Tag nach seiner Veröffentlichung, die am 11. März 2011 erfolgte, im Gesetz- und Verordnungsblatt in Kraft getreten.

Der Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) vom 7. Oktober 2005 ist nach der Genehmigung mit Schreiben des Ministeriums für Bau und Verkehr vom 9. November 2005 und nach der Bekanntmachung in den Amtsblättern der Mitglieder der

Regionalen Planungsgemeinschaft am 24. Dezember 2006 in Kraft getreten. Die vorherigen Bekanntmachungen waren unwirksam. Im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg sind die regionalplanerischen Ziele festgelegt.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen.

Nachfolgend wird auf wesentliche Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung eingegangen. Es wird jedoch nicht als zweckmäßig angesehen, alle bezogen auf den Geltungsbereich relevante Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse darzustellen.

Landesentwicklungsplan 2010

Die Stadt Güsten gehört nach dem Landesentwicklungsplan 2010 zum ländlichen Raum. Entsprechend der Entwicklungsmöglichkeiten sind nach Grundsatz 8 im ländlichen Raum vier Grundtypen zu unterscheiden, die durch die Regionalplanung räumlich präzisiert bzw. festgelegt werden können. Die Stadt Güsten gehört zu dem Grundtyp „Ländlicher Raum, der aufgrund seiner peripheren Lage sowie einer niedrigen Siedlungs- und Arbeitsplatzdichte oder aufgrund wirtschaftlicher Umstrukturierungsprozesse besondere Strukturschwächen aufweist - Räume mit besonderen Entwicklungsaufgaben“.

In diesen Räumen sind die Voraussetzungen für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu schaffen und zu verbessern. Vorrangig soll es auch darum gehen, außerlandwirtschaftliche Arbeitsplätze zu schaffen oder Einkommenskombinationen zu ermöglichen. Diesen Räumen soll bei Planungen und Maßnahmen zur Stärkung des ländlichen Raums der Vorzug eingeräumt werden. Dies gilt insbesondere bei Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit.

Der ländliche Raum ist gemäß Ziel 13 als eigenständiger und gleichwertiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts- und Kulturraum zu bewahren. Er ist im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung weiterzuentwickeln. Zusammen mit den Verdichtungsräumen soll er zu einer ausgewogenen Entwicklung des Landes beitragen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird der gewerblich genutzte Reiterhof „Schweizer Hof e.V.“ planungsrechtlich abgesichert.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen gemäß Grundsatz 13 vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Bei dem Plangebiet handelt es sich um den westlichen, zum Teil bereits bebauten Randbereich der Stadt Güsten, welcher im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Güsten als Wohnbaufläche (W) dargestellt ist. Der Bebauungsplan wird folglich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans geht es vorrangig um die planungsrechtliche Absicherung des Bestands, weniger um die Schaffung von Baurecht für weitere bauliche Anlagen.

Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung ist gemäß Ziel 22 zu vermeiden. Der Bebauungsplan vermeidet eine ungegliederte Siedlungsentwicklung, da in diesem städtebaulichen Rahmenbedingungen für die potentielle Weiterentwicklung des Reiterhofes festgesetzt werden.

Die Siedlungsentwicklung ist gemäß Ziel 23 mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen. Die Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist fußläufig gut erreichbar zum Bahnhof „Güsten“

und gewährleistet eine Verkehrserschließung durch öffentliche Verkehrsmittel. Der Bahnhof Güsten befindet sich in der Bahnhofstraße u.a. mit regelmäßigen Fahrten nach Bernburg (Saale) und Magdeburg.

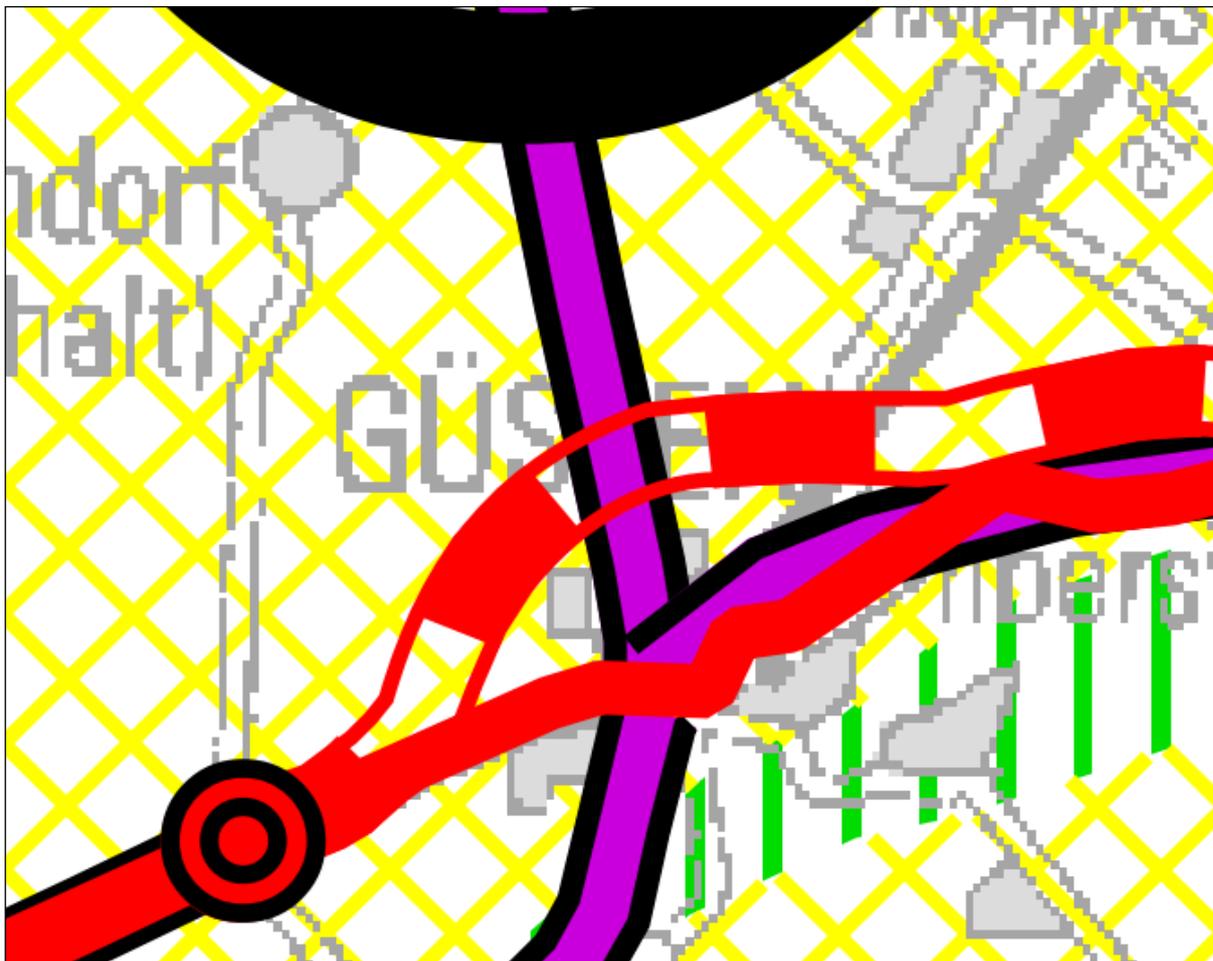


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010

Durch die Festlegung von Zentralen Orten ist gemäß Ziel 27 zu gewährleisten, dass in allen Teilen des Landes ein räumlich ausgeglichenes und gestuftes Netz an Ober-, Mittel- und Grundzentren entsteht bzw. erhalten bleibt, welches durch leistungsfähige Verkehrs- und Kommunikationsstrukturen mit- und untereinander verflochten ist.

Nach Ziel 39 in Verbindung mit Ziel 5.2.19 des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg ist die Stadt Güsten nicht als Grundzentrum bestimmt. Ein Grundzentrum ist jeweils der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet einer Stadt einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die räumliche Abgrenzung soll durch die Regionalplanung im Einvernehmen mit den Städten vorgenommen werden.

Am 16.04.2024 ist der Sachliche Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg“ wirksam geworden. Nach der Festlegungskarte 2.3.21 liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb des funktionsteiligen Grundzentrums Güsten-Alsleben.

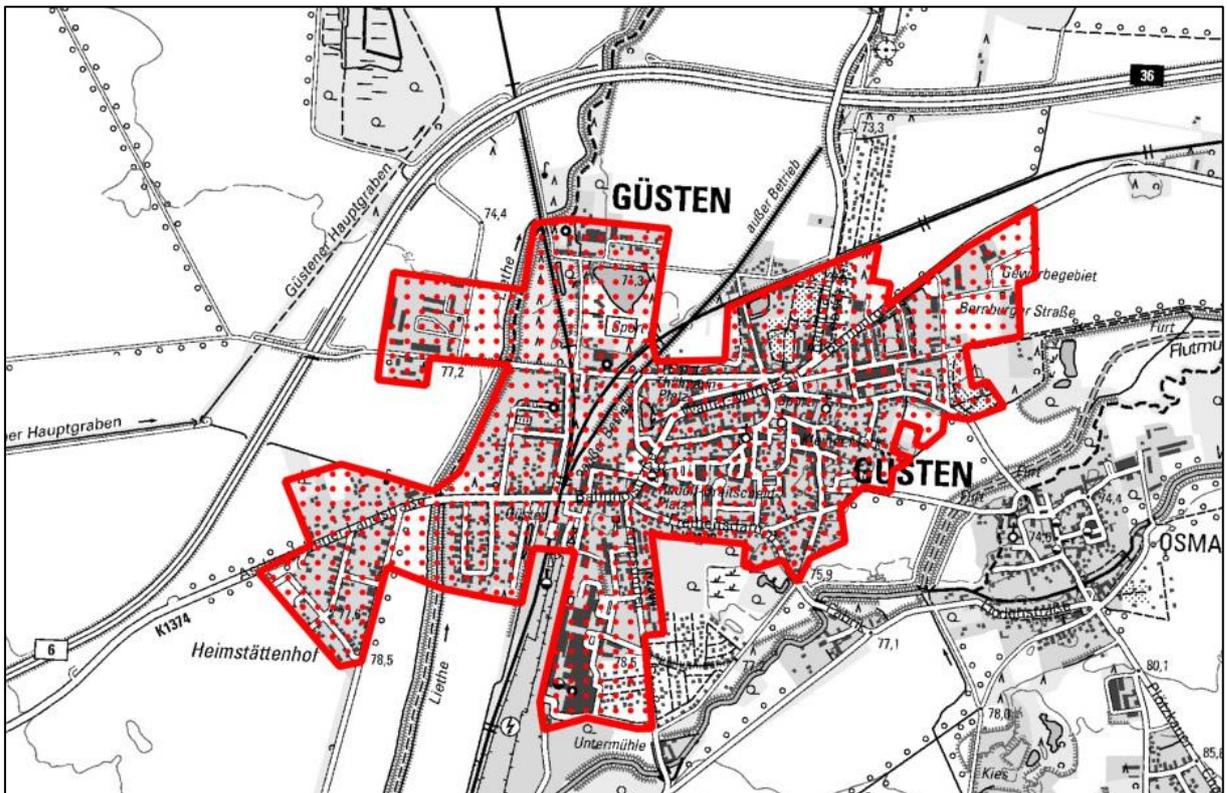


Abbildung 2: Ausschnitt Festlegungskarte 2.3.21 der Räumlichen Abgrenzung der Zentralen Orte

Die Zentralen Orte sind gemäß Ziel 28 unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als Wohnstandorte, Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren, Wohnstandorte, Standorte für Bildung und Kultur sowie Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs zu entwickeln. Diesem Ziel steht die Aufstellung des Bebauungsplans nicht entgegen. Die Art der baulichen Nutzung setzt Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Anlagen des Pferdesports und bzw. oder den Einrichtungen und Anlagen für die Pferdehaltung zugeordnet und ihnen gegenüber untergeordnet sind, fest.

Durch Güsten verläuft eine überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße sowie überregionale Schienenverbindungen.

Als Vorranggebiet für Hochwasserschutz sind gemäß Ziel 123 u. a. der Überschwemmungsbereich der Bode und der Saale festgelegt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nach dem LEP 2010 weder in noch in der Nähe eines Vorranggebiets für Hochwasserschutz. Jedoch liegt der Geltungsbereich innerhalb des gemäß § 9 Abs. 6a Satz 1 BauGB nachrichtlich übernommen Hochwasserrisikogebietes der Liethe.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt gemäß Grundsatz 122 Nr. 4 vollständig innerhalb des Vorbehaltsgebiets für die Landwirtschaft „Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben“. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Güsten sowie der Entwurf des gemeinsamen Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Saale-Wipper stellt im Plangebiet keine Flächen für die Landwirtschaft dar. Somit ist die Grundsatzentscheidung gegen die Landwirtschaft im Plangebiet bereits vor der Aufstellung dieses Bebauungsplans getroffen worden.

Nach der Begründung zu Grundsatz 122 ist die Landwirtschaft für Sachsen-Anhalt ein wichtiger Wirtschaftsfaktor. Sie ist insbesondere aufgrund der natürlichen Voraussetzungen für das Land von besonderer Bedeutung. Diese guten natürlichen Voraussetzungen sollen nach Möglichkeit erhalten bleiben. Die Landwirtschaft kann ihre Aufgaben aber nur dann erfolgreich

erfüllen und auf dem Markt bestehen, wenn der für sie bedeutendste Produktionsfaktor Boden im Wesentlichen erhalten bleibt. Dies gilt für die festgelegten Vorbehaltsgebiete, die über landwirtschaftlich hohe Ackerwertzahlen verfügen, als auch für Böden, die sich für bestimmte landwirtschaftliche Nutzungen besonders eignen.

Weitere flächenkonkrete Restriktionen enthält der Landesentwicklungsplan 2010 für das Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht.

Landesentwicklungsplan 2030

Das Ministerium für Infrastruktur und Digitales hat am 09.03.2022 die Allgemeine Planungsabsicht zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes des Landes Sachsen-Anhalt bekannt gemacht. Am 22.12.2023 hat die Landesregierung den 1. Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt 2030 beschlossen und zur Beteiligung freigegeben. Die Planunterlagen des 1. Entwurfs standen in der Zeit vom 29.01.2024 bis einschließlich zum 12.04.2024 zur Einsichtnahme und zum Herunterladen zur Verfügung². Bis zum 12.04.2024 hatten öffentliche Stellen sowie alle Bürgerinnen und Bürger Gelegenheit, Hinweise oder Änderungsvorschläge zu allen Inhalten der Planunterlagen des ersten Entwurfs abzugeben.

Der 1. Entwurf des Landesentwicklungsplans 2030 weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans ebenfalls flächig das Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft 4 „Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben“ aus.

Nach Grundsatz 4.4-4 sollen in allen Teilräumen des Landes Sachsen-Anhalts bedarfsgerechte Sportangebote vorgehalten werden. Die Standorte von Sportstätten sollen nach Grundsatz 4.4-5 so gewählt werden, dass sie gut erreichbar sind und eine Mehrfachnutzung grundsätzlich möglich ist. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der planungsrechtlichen Absicherung eines Reitsportvereins in der Nähe eines Knotenbahnhofs in der Kleinstadt Güsten. Den Grundsätzen 4.4-4 und 4.4-5 wird durch die Aufstellung dieses Bebauungsplan Rechnung getragen.

Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Mit der Bildung des Salzlandkreises im Jahr 2007 kam der Altkreis Bernburg zur Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg. Der Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg wurde im Jahr 2018 neu aufgestellt und gilt räumlich nur für das Gebiet dieser Regionalen Planungsgemeinschaft ab 2007. Für den Altkreis Bernburg gilt weiterhin der Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2005, da dieser Plan für das Gebiet des Altkreises Bernburg formal nie aufgehoben wurde. Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg hat 2010 beschlossen, den Regionalen Entwicklungsplan aus dem Jahr 2006 für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg) neu aufzustellen.

Der Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (RPG A–B–W) ist durch die Regionalversammlung am 07.10.2005 und am 09.11.2005 durch die oberste Landesplanungsbehörde genehmigt worden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans weist der Regionale Entwicklungsplan A-B-W Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete aus.

Westlich entlang des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft die Liethe. Nach Ziel 5.3.3.3 wird das Vorranggebiet für Hochwasserschutz II „Wipper“ im Bereich der Liethe festgesetzt. Das Vorranggebiet umfasst die Flächen zwischen der Uferlinie des Gewässers und den Hochwasserdeichen oder den Hochufern sowie die Ausuferungs- und

²<https://www.landesentwicklungsplan-st.de/lep-st-neuaufstellung/index.php>

Retentionsflächen des Fließgewässers. Die Wipper verläuft östlich und südlich des Plangebiets in einer Entfernung von mindestens 1,0 km. Die Liethe ist ein ehemaliger Mündungsarm der Wipper. Sie zweigt heute bei Amesdorf von der Wipper ab, ist aber durch das Einlaufbauwerk Liethe von dieser abgesperrt und wird nur bei Hochwasser vollständig durchflossen. Der westliche Abschnitt des Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb dieses Vorranggebietes.

Die K 1374 wird im Regionalen Entwicklungsplan A-B-W als Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung ausgewiesen. Die K 1374 grenzt unmittelbar westlich an das Sonstige Sondergebiet 2 an. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die K 1374 nicht beeinträchtigt werden.

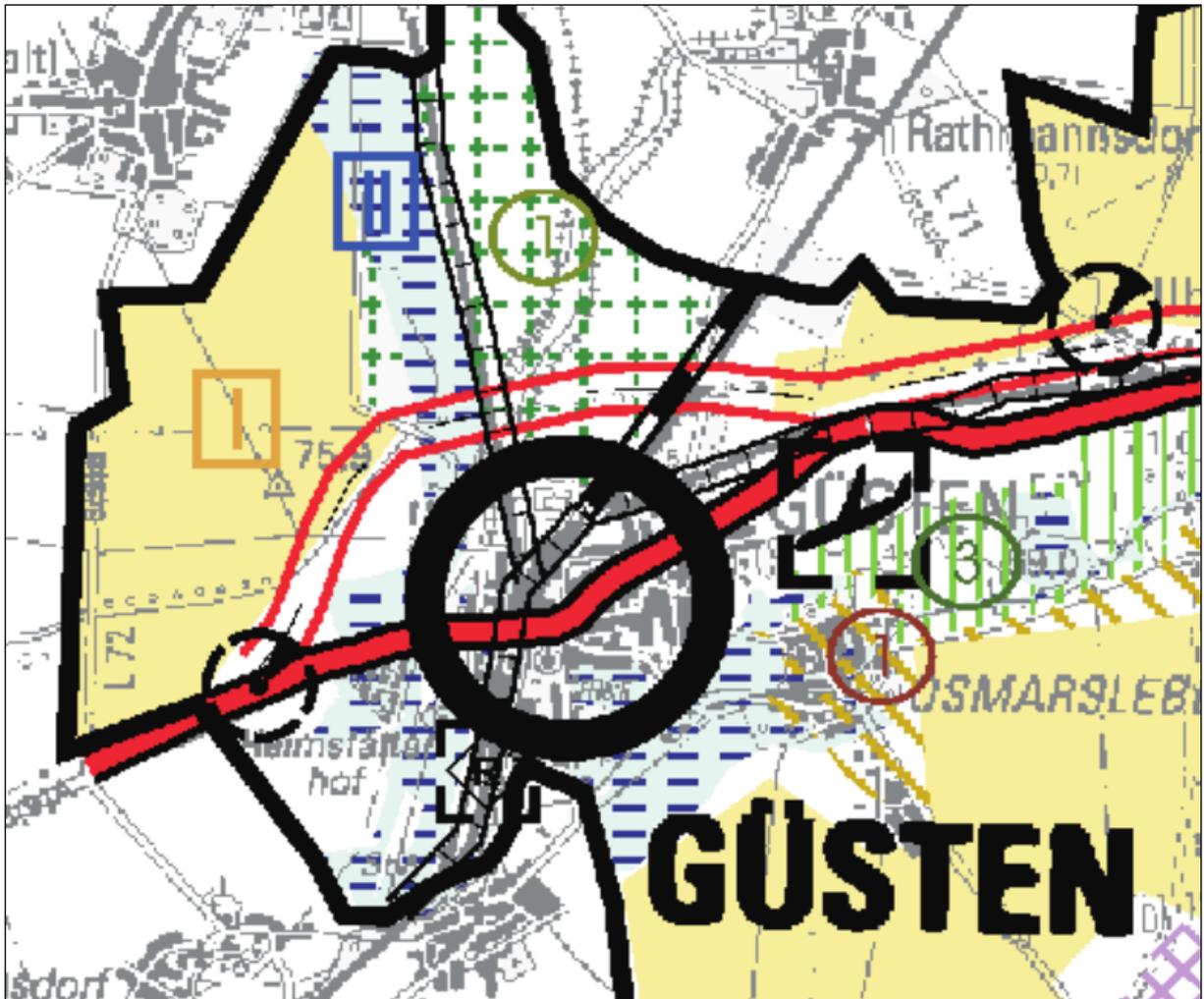


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Regionaler Entwicklungsplan Magdeburg (5. Entwurf)

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg hat am 03.03.2010 beschlossen den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg) neu aufzustellen.

Mit Beschluss vom 13.03.2024 hat die Regionalversammlung den 4. Entwurf mit Begründung sowie Umweltbericht gebilligt und für die Öffentlichkeitsbeteiligung frei gegeben. Die

Auslegung ist noch nicht erfolgt. Der 4. Entwurf ist bereits veröffentlicht³. Somit sind die Ziele des 4. Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und somit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG zu berücksichtigen.

In ihrer Sitzung vom 23.10.2024 hat die Regionalversammlung den 5. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung beschlossen (Beschluss-Nr. RV 13/2024)⁴. Die Unterlagen lagen vom 22.11.2024 bis zum 23.12.2024 aus.

Für einen Sachlichen Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg“ wurde der Aufstellungsbeschluss am 12.10.2022 von der Regionalversammlung gefasst. Die Bekanntmachung über die allgemeine Planungsabsicht und Beteiligung an der Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades des Umweltberichts zur Aufstellung des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg“ erfolgte im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes am 15.11.2022. Ein Entwurf dieses Sachlichen Teilplans ist bislang nicht veröffentlicht. Veröffentlicht wurde bislang nur die Unterlagen zum Scoping⁵. In diesem Sachlichen Teilplan sollen Windenergiegebiete in Gestalt von Vorranggebieten für die Windenergienutzung ausgewiesen werden.

Das Kapitel 4 des Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg wurde mit dem Beschluss der Regionalversammlung vom 28.07.2021 aus dem Gesamtplan herausgelöst und als Sachlicher Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel" neu aufgestellt. Die öffentliche Auslegung und Trägerbeteiligung des 3. Entwurfs des Sachlichen Teilplanes erfolgte gemäß Beschluss der Regionalversammlung vom 01.02.2023 in der Zeit vom 27.02.2023 bis 06.04.2023. Dieser sachliche Teilplan wurde am 28.06.2023 von der Regionalversammlung beschlossen, die Genehmigung durch die oberste Landesentwicklungsbehörde erfolgte am 16.10.2023.

Die Kapitel 4 „Ziele und Grundsätze der Siedlungsstruktur“ und Kapitel 5.4 „Energie“ werden mit der Aufstellung der beiden Sachlichen Teilpläne „Ziele und Grundsätze der Siedlungsstruktur“ sowie „Energie“ aus dem Gesamtplanverfahren herausgelöst und in eigenständigen Verfahren im weitergeführt.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen. Da die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind, sind die in Aufstellung befindlichen Ziele des Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Da nur in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt werden müssen, wird auf die Grundsätze des 5. Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg nicht eingegangen. Diejenigen Ziele, die wortgleich mit denen des Landesentwicklungsplans übereinstimmen, werden in diesem Abschnitt nicht erneut aufgeführt.

Die Stadt Güsten gehört zum ländlichen Raum. Ländlicher Raum ist die gesamte Planungsregion Magdeburg außer dem Verdichtungsraum Magdeburg. Der ländliche Raum leistet

³https://www.regionmagdeburg.de/Regionalplanung/Aufstellungsverfahren/REP-Magdeburg/index.php?La=1&object=tx_493.1080.1

⁴ https://www.regionmagdeburg.de/media/custom/493_1850_1.PDF?1731065381

⁵ https://www.regionmagdeburg.de/index.php?La=1&object=tx_493.1067.1

aufgrund seines großen Flächenpotenzials insbesondere für die Produktion von Nahrungsmitteln, von nachwachsenden Rohstoffen und als Standort für erneuerbare Energien einen wesentlichen Beitrag zur Gesamtentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt. Sein Potenzial für die Regeneration von Boden, Wasser, Luft und biologischer Vielfalt ist von herausragender Bedeutung.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg (5. Entwurf)

Gemäß Grundsatz 3.4-4 des 5. Entwurfs des REP MD sind entsprechend der Entwicklungsmöglichkeiten im ländlichen Raum vier Grundtypen zu unterscheiden, die durch die Regionalplanung räumlich präzisiert bzw. festgelegt werden können. Die Kleinstadt Güsten wird dem Typ 4 „Ländlicher Raum, der aufgrund seiner peripheren Lage sowie einer niedrigen Siedlungs- und Arbeitsplatzdichte oder aufgrund wirtschaftlicher Umstrukturierungsprozesse besondere Strukturschwächen aufweist – Räume mit besonderen Entwicklungsaufgaben“.

In diesen Räumen sind die Voraussetzungen für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu schaffen und zu verbessern. Vorrangig soll es auch darum gehen, außerlandwirtschaftliche Arbeitsplätze zu schaffen oder Einkommenskombinationen zu ermöglichen. Diesen Räumen soll bei Planungen und Maßnahmen zur Stärkung des ländlichen Raums der Vorzug eingeräumt werden. Dies gilt insbesondere bei Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit.

Räume mit besonderen Entwicklungsaufgaben sind insbesondere Teile des Salzlandkreises. In diesen Räumen sind insbesondere eine diversifizierte Wirtschaftsstruktur und eine Differenzierung des Arbeitsplatzangebotes anzustreben. Rationalisierung, Modernisierung und Umstellungsmaßnahmen in Wirtschaftszweigen mit Strukturproblemen einschließlich der Land- und Forstwirtschaft sind unter Beachtung sozialer Belange zu unterstützen.

Nach Ziel 3.5-3 sind zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Siedlungen entlang der Entwicklungsachsen die Siedlungsentwicklung auch hier in den Zentralen Orten zu konzentrieren; bandartige Siedlungsentwicklungen sind zu vermeiden; ausreichende Freiräume sind zu erhalten. Der Bebauungsplan vermeidet eine ungegliederte Siedlungsentwicklung, da in diesem städtebauliche Rahmenbedingungen für die potentielle Weiterentwicklung des Reiterhofes festgesetzt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem Dreieck zwischen der Autobahn A 36, der Kreisstraße K 1374 und dem Schienennetz.

Gemäß Ziel 5.3.2-3 legt der 5. Entwurf des REP MD Straßenverbindungen fest, die für die Entwicklung der Planungsregion von Bedeutung sind. Nummer 3 legt die Autobahn A 36 und Nummer 21 legt die Kreisstraße K 1374 Aschersleben – Güsten – Bernburg fest. Die K 1374 verläuft unmittelbar westlich entlang des Sonstigen Sondergebiets 2. Die Schienenverbindungen von und nach Güsten werden als überregionale Schienenverbindung festgelegt.

Nach Ziel 6.1.5-1 ist bei Planungen und Maßnahmen, bei denen Boden in Anspruch genommen wird, vor der Neuversiegelung von Flächen zu prüfen, ob bereits versiegelte und/ oder erschlossene Flächen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung sowie der maßvollen Nachverdichtung genutzt werden können. In allen Städten und Gemeinden sind vor einer Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen prioritär bereits festgesetzte, jedoch unausgelastete, Bauflächen in Anspruch zu nehmen. Die Aufstellung des Bebauungsplans umfasst zum Teil unbebaute Flächen im Siedlungsbereich. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans handelt es sich um die planungsrechtliche Absicherung eines gewerblichen Reitstalls inklusive Freiflächen für die Pferde. Bei einer Ausweisung des Plangebiets als Wohngebiet wäre mit einer deutlich höheren Versiegelung der Flächen zu rechnen.

Nach der Begründung zu Ziel 6.1.5-1 sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber zukünftigen Generationen miteinander in Einklang bringen, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung gewährleisten (§ 1 Abs. 5 BauGB). Die Maßgabe des § 1a BauGB (sog. „Bodenschutzklausel“) ist einzuhalten. Diese sieht vor, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeit der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Unversiegelte und ungenutzte Flächen sind in der jeweiligen Planbegründung zu erfassen. Da durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans vordergründig der Bestand eines Reiterhofs baurechtlich gesichert werden soll,

Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sind gemäß Ziel 6.2.1-4 Gebiete, in denen die Landwirtschaft als Nahrungs- und Futtermittelproduzent, als Produzent nachwachsender Rohstoffe sowie als Bewahrer und Entwickler der Kulturlandschaft den wesentlichen Wirtschaftsfaktor darstellt. Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen. Als Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft wird gemäß Grundsatz 6.2.1-8 Nr. 2 festgelegt das „Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben“.

Der westliche Randbereich des Plangebiets liegt innerhalb dieses Vorbehaltsgebietes. Im Plangebiet wird gegenwärtig keine Landwirtschaft betrieben, es sind keine Feldblöcke registriert. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die planungsrechtliche Grundlage für den Reitsportverein einschließlich der Anlagen für den Pferdesport gesichert. Somit werden auch die Wiesen, Reitplätze und Auslaufbereiche erhalten und vor Bebauung geschützt, bei einer Aufgabe der Nutzung dieser Flächen für den Pferdesport, könnten diese anschließend landwirtschaftlich genutzt werden. Insofern wird in der Abwägung der Bestandssicherung des Reitsportvereins gegenüber der Landwirtschaft der Vorrang gegeben.

Sachlicher Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg“

Der Sachliche Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg“ (RV 07/2023) wurde am 28.06.2023 durch die Regionalversammlung beschlossen und am 16.10.2023 durch die oberste Landesentwicklungsbehörde genehmigt. Der Beschluss zur Erfüllung der Auflagen aus dem Genehmigungsbescheid der obersten Landesentwicklungsbehörde vom 16.10.2023 ist durch die Regionalversammlung am 13.03.2024 (RV 03/2024) umgesetzt worden. Am 16.04.2024 (Amtsblatt LVvA Sachsen-Anhalt Nr. 4) ist der Sachliche Teilplan wirksam geworden.

Die Zentralen Orte als Impulsgeber für die regionale Entwicklung sind gemäß Ziel 4.1-1 vorrangig zu sichern. Die funktional-räumlichen Beziehungen von Wohnen, Arbeit, Versorgung, Bildung, Erholung sind durch den Aufbau und den Erhalt entsprechender Verkehrsmittel und Kommunikationsmedien zu stärken.

Die Stadt Güsten wird als funktionsteiliges Grundzentrum festgelegt.

3.2 Bundesfachplanung

Wie alle Infrastrukturprojekte muss auch der Bau des OstWestLink geprüft und durch eine Fachbehörde genehmigt werden. Da der OstWestLink durch drei Bundesländer führt, ist die Bundesnetzagentur (BNetzA) für die Genehmigung zuständig. Bevor der genaue Trassenverlauf feststeht und die Leitung gebaut werden kann, durchläuft das Vorhaben bei der BNetzA einen zweistufigen Planungsprozess: die Präferenzraum-Ermittlung und das Planfeststellungsverfahren nach dem Netzausbaubeschleunigungsgesetz (NABEG).

Der OstWestLink wurde im Netzentwicklungsplan (NEP) 2037/2045 (2023) erstmalig identifiziert.

Die Vorhaben sind Teil des 2. Entwurf des Netzwirkungsplans 2023-2037/2045 und wurden am 16.11.2023 durch die Bundesnetzagentur (BNetzA) im Rahmen des Umweltberichtes zum BBPIG veröffentlicht und zur Konsultation gestellt. Am 01.03.2024 bestätigte die Bundesnetzagentur den Netzentwicklungsplan (NEP) 2037/2045 (2023). Die Vorhaben werden anschließend in das BBPIG aufgenommen. Mit Erlass des Bundesbedarfsplans durch den Bundesgesetzgeber wird für die darin enthaltenen Vorhaben die energiewirtschaftliche Notwendigkeit und der vordringliche Bedarf festgestellt. Die Feststellungen sind für die ÜNB sowie für die Planfeststellung und die Plangenehmigung nach den §§ 43 bis 43d und §§ 18 bis 24 NABEG verbindlich, § 12e Abs. 4 Energiewirtschaftsgesetz (EnWG).

Für die Realisierung der Vorhaben wird ein neues, eigenständiges Planungs- und Genehmigungsverfahren (nach dem NABEG) durchgeführt. Die Errichtung und der Betrieb sowie die Änderung von Stromleitungen, die in den Anwendungsbereich des NABEG fallen, einschließlich der für den Betrieb notwendigen Anlagen, liegen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit. Bis die Stromversorgung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, soll der beschleunigte Ausbau dieser Stromleitungen und Anlagen als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführende Schutzgüterabwägung eingebracht werden (vgl. § 1 Abs. 2 Satz 1 und 2 NABEG).

Der Ablauf des Planfeststellungsverfahrens besteht aus dem Präferenzraumverfahren und dem Planfeststellungsverfahren.

Für neue Leitungsprojekte, die von der Bundesnetzagentur genehmigt werden, hat der Gesetzgeber 2022 ein verschlanktes Genehmigungsverfahren beschlossen, das beim OstWest-Link angewendet wird. In diesem ersten Genehmigungsschritt entwickelt die Bundesnetzagentur einen Präferenzraum zwischen den beiden Endpunkten des OstWestLink (im Suchraum Nüttermoor und Suchraum Streumen). Der Präferenzraum ist ein 5 bis 10 Kilometer breiter Streifen zwischen beiden Netzverknüpfungspunkten, in dem später die Leitung von den Vorhabenträgern gesucht und geplant wird. (Präferenzraumverfahren: Suche nach einem Korridor)

Dem im NABEG verankerten Planungs- und Genehmigungsregime, für das die Bundesnetzagentur zuständig ist, unterliegen alle Vorhaben, die im Bundesbedarfsplangesetz (BBPlG) als länder- und / oder grenzüberschreitend gekennzeichnet sind. Ihre Realisierung ist aus Gründen eines überragenden öffentlichen Interesses erforderlich. Die Bundesnetzagentur führt für die Vorhaben auf Antrag der verantwortlichen Betreiber von Übertragungsnetzen die Bundesfachplanung durch. Zweck der Bundesfachplanung ist die Festlegung eines raumverträglichen Trassenkorridors, eines Gebietsstreifens, in dem die Trasse einer Höchstspannungsleitung voraussichtlich realisiert werden kann, als verbindliche Vorgabe für die nachfolgende Planfeststellung. Mit der Planfeststellung, die die Bundesnetzagentur wiederum auf Antrag der verantwortlichen Übertragungsnetzbetreiber durchführt, wird der genaue Verlauf der Trasse innerhalb des festgelegten Trassenkorridors bestimmt und das Vorhaben rechtlich zugelassen.

Nach Festlegung des Präferenzraums folgt der zweite Schritt, das Planfeststellungsverfahren, in dem der Präferenzraum vertieft untersucht wird. Für diesen zweiten Schritt obliegt es TenneT als Vorhabenträger, die Planungen entsprechend den Vorgaben weiterzuentwickeln und die Unterlagen aufzubereiten, die im Rahmen des formellen Verfahrens von der BNetzA überprüft werden. Bürgerinnen und Bürger, Politik, Behörden und Träger öffentlicher Belange haben zahlreiche Möglichkeiten, sich informell und formell an der Planung zu beteiligen. Am Ende der Planfeststellung entscheidet die BNetzA nach Abwägung aller eingebrachten Anliegen über den grundstücksgenaue Verlauf der neuen Leitung. (Das Planfeststellungsverfahren: Suche nach konkretem Verlauf)

Mit dem Umweltbericht zum NEP wurden nun erstmalig auch der Präferenzraum für das Vorhaben DC40 veröffentlicht und zur Konsultation gestellt, für deren Realisierung in Teilbereichen die 50Hertz ausweislich des Projektsteckbriefes im NEP Vorhabenträgerin ist. Der NEP legt die Grundlage für den Ausbau des klimaneutralen Energiewendernetzes bis zum Jahr 2037, das eine flexible Vernetzung erneuerbarer Energiequellen ermöglichen und somit eine stabile Stromversorgung in einer sich immer stärker elektrifizierenden Zukunft gewährleisten wird.

Aus der Informations- und Beteiligungsplattform WebGIS⁶ geht hervor, dass der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans vollständig innerhalb des Präferenzraumes des geplanten OstWestLink liegt.

Gemäß des durch die BNetzA veröffentlichten Präferenzraumes muss das Vorhaben DC40 innerhalb des ausgewiesenen Präferenzraumes errichtet werden. Zurzeit ermitteln TenneT und 50Hertz innerhalb des ausgewiesenen Präferenzraumes einen ersten groben Trassenverlauf.

⁶ https://webgis.suedlink.com/extern/synserver?project=Hinweise_StromNetzDC

3.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Güsten stellt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplan als Wohnbaufläche (W) dar.

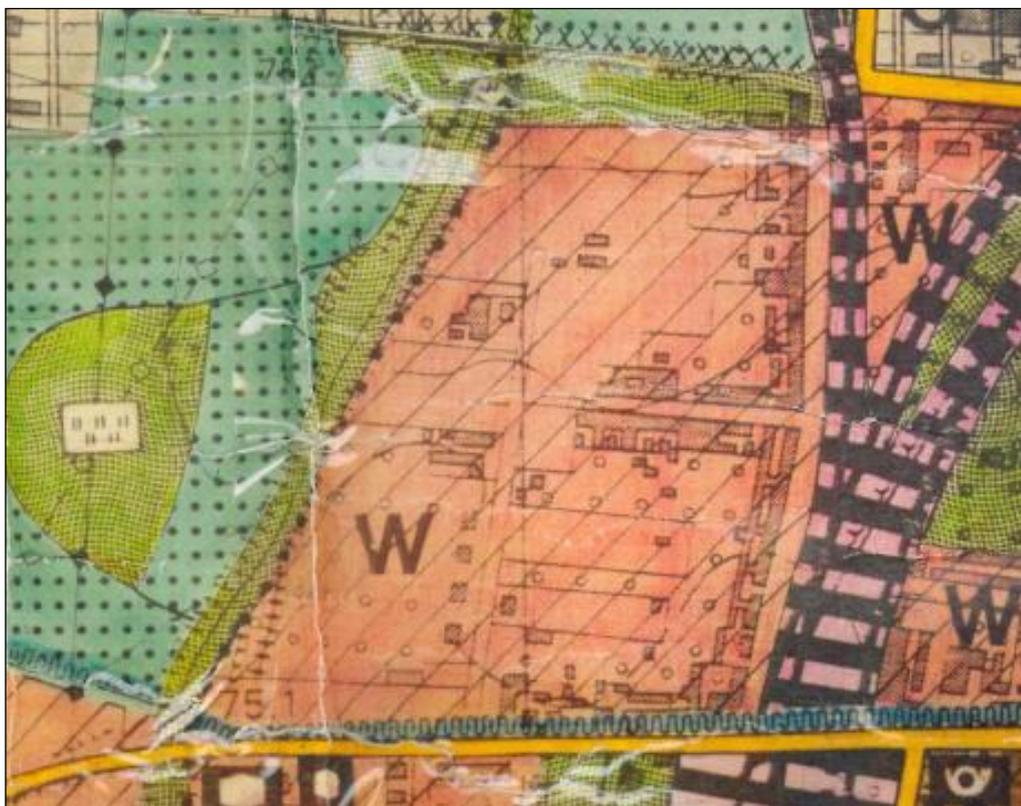


Abbildung 5: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Güsten

Die Verbandsgemeinde Saale-Wipper wurde am 04.06.2009 durch Unterzeichnung einer gemeinsamen Vereinbarung der Bürgermeister zum 01.01.2010 gegründet. Gegenwärtig wird ein gemeinsamer Flächennutzungsplan für die Verbandsgemeinde Saale-Wipper aufgestellt. Der Entwurf des gemeinsamen Flächennutzungsplans stellt das Sonstige Sondergebiet 1 des Bebauungsplans als Gemischte Baufläche dar. Der westliche Abschnitt des Sonstigen Sondergebiets 2, die Flurstücke 1040/2 und 1036 sowie der westliche Abschnitt des Flurstücks 1037/2 werden im Entwurf des gemeinsamen Flächennutzungsplans als Grünfläche dargestellt. Der östliche Abschnitt des Sonstigen Sondergebiets 2 wird als Wohnbaufläche dargestellt.

Der gemeinsame Flächennutzungsplan für die Verbandsgemeinde Saale-Wipper befindet sich noch in der Aufstellung. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Güsten gilt bis zum Inkrafttreten des neuen Flächennutzungsplans fort (§ 204 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Damit ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Die städtebauliche Entwicklung der Stadt Güsten wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.



Abbildung 6: Auszug aus dem Entwurf des gemeinsamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saale-Wipper

Der Flächennutzungsplan ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Güsten nicht entgegen.

3.4 Landschaftsplan

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in der Abwägung die Darstellungen von Landschaftsplänen zu berücksichtigen. Die Inhalte der Landschaftsplanung dienen der Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege. In Planungen und Verwaltungsverfahren sind gemäß § 9 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG die Inhalte der Landschaftsplanung zu berücksichtigen. Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung in den Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies gemäß § 9 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG zu begründen.

Für die Stadt Güsten liegt ein Landschaftsplan aus dem Jahr 1999 (ASPE GmbH 1999) vor.

Die Karte 12 des Landschaftsplans „Schutz, Pflege und Entwicklungsmaßnahmen – Handlungskonzept“ weist im Sonstigen Sondergebiet 1 keine Maßnahmen aus. Im Bereich des Sonstigen Sondergebiets 2 stellt die Karte hingegen eine Sanierungsmaßnahme an Altlastverdachtsflächen (ALVF) mit hohem Gefährdungspotential und vorrangigem Handlungsbedarf (Symbol: ALVF A H) dar. Die Maßnahme gehört zum Maßnahmenkomplex 1 „Beräumung, Sanierung, Rekultivierung bzw. Gefährdungsabschätzung von allen Altlastverdachtsflächen

entsprechend dem klassifizierten Gefährdungspotential und dem sich daraus ableitenden Handlungsbedarf". Die Nummer der Einzelmaßnahme 34 beinhaltet die „Sanierung ALVF mit hohem Gefährdungspotential“. Die Lage wird mit an der „B 185 bzw. Bahn und Liethe“ angegeben. Die B 185 (jetzt: K 1374) bzw. die Ascherslebener Straße grenzt unmittelbar an die südliche Grenze des Geltungsbereichs des Sonstigen Sondergebiets SO 2 an.



Abbildung 7: Auszug aus dem Landschaftsplan der Stadt Güsten

Östlich und nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans weist die Karte 12 weit überwiegend weitere Maßnahmen des Maßnahmenkomplexes 1 aus. Westlich des Sonstigen Sondergebiets SO 2 weist die Karte 12 Maßnahmen des Maßnahmenkomplexes 9 „Erstellung und Umsetzung von Grünordnungsplänen für vorgesehene Bebauungsgebiete für Wohn-, Misch-, Gewerbe-, oder Windenergienutzung.“ sowie den Komplex 10 „Durchführung von grünordnerischen Maßnahmen in Form von Bepflanzungen auf ungenügend begrüntem Siedlungs- und Gewerbeflächen.“ aus.

Die Aufstellung des Bebauungsplans mit der Zweckbestimmung „Reitsport“ ist mit den Zielen und Maßnahmen des Landschaftsplans der Stadt Güsten aus dem Jahr 1999 vereinbar.

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Grundsätzlich soll der Bebauungsplan eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Vorrangiges Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Absicherung eines gewerblich genutzten Reiterhofs an der Weststraße in Güsten.

Der Bebauungsplan berücksichtigt insbesondere folgende Belange:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)
- die Belange von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB)
- die Belange der Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB)

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuchs erforderliche Maßnahmen.

Für das Plangebiet sollen durch den Bebauungsplan keine örtlichen Bauvorschriften im Sinne des § 9 Abs. 4 BauGB erlassen werden.

5. Planinhalte und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet im Geltungsbereich wird als Sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzt.

Als **Sonstige Sondergebiete** sind gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.

Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Reitsport“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:

1. Anlagen des Pferdesports
2. Einrichtungen und Anlagen für die Pferdehaltung
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Anlagen des Pferdesports und bzw. oder den Einrichtungen und Anlagen für die Pferdehaltung zugeordnet und ihnen gegenüber untergeordnet sind
4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die den Anlagen des Pferdesports und bzw. oder den Einrichtungen und Anlagen für die Pferdehaltung zugeordnet und ihnen gegenüber untergeordnet sind

5. Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten
6. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
7. Einfriedungen
8. Photovoltaikanlagen auf Dächern von Gebäuden
(textliche Festsetzung 1.1)

Zu der Hauptnutzung „Reitsport“ der Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes SO 1 und SO 2 gehören Anlagen des Pferdesports sowie Einrichtungen und Anlagen für die Pferdehaltung.

Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 befindet sich das Wohnhaus „Weststraße 8“, indem die Betreiberin des Reitsportvereins lebt. Daher sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Anlagen des Pferdesports und bzw. oder den Einrichtungen und Anlagen für die Pferdehaltung zugeordnet und ihnen gegenüber untergeordnet sind, zulässig.

Der Reitverein „Schweizerhof“ bietet neben klassischem Reitunterricht auch mehrtägige Lehrgänge für Reitabzeichen und Pferdeführerscheine sowie Reiterferien an. Daher sind im Sonstigen Sondergebiet SO 1 auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die den Anlagen des Pferdesports und bzw. oder den Einrichtungen und Anlagen für die Pferdehaltung zugeordnet und ihnen gegenüber untergeordnet sind, zulässig.

Auch Stellplätze und Garagen sowie Einfriedungen sind bauliche Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 BauO LSA. Diese Nutzungen sollen im Sonstigen Sondergebiet SO 1 grundsätzlich allgemein zulässig sein. Da in Sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO die Art der Nutzung festzusetzen ist, werden diese Nutzungen in der Liste der im Sonstigen Sondergebiet allgemein zulässigen Nutzungen aufgeführt. Gemäß der textlichen Festsetzung 1.2 sind Einfriedungen auch im Sonstigen Sondergebiet SO 2 zulässig.

Zu den Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gehören nach § 14 Abs. 2 BauNVO auch die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen im Sonstigen Sondergebiet SO 1 und SO 2.

Insbesondere im Interesse des Klima- und Umweltschutzes soll nach § 1 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) eine nachhaltige Energieversorgung ermöglicht werden und die Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien gefördert werden. Ziel des EEG ist es gemäß § 1 Abs. 2 EEG, den Anteil des aus erneuerbaren Energien erzeugten Stroms am Bruttostromverbrauch auf 80% im Jahr 2030 zu steigern, daher sollen im Sonstigen Sondergebiet SO 1 Photovoltaikanlagen auf Dächern von Gebäuden zulässig sein (Nr. 8).

Im Sonstigen Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Reitsport“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:

1. Anlagen des Pferdesports
2. Einrichtungen und Anlagen für die Pferdehaltung
3. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
4. Einfriedungen
5. Werbeanlagen bis zu einer Größe von jeweils 9,0 m²
(textliche Festsetzung 1.2)

Auf die im Sonstigen Sondergebiet SO 2 zulässigen Nutzungsarten wird nur eingegangen, soweit diese nicht auch schon für das Sonstige Sondergebiet SO 1 erläutert wurden.

In der südöstlichen Teilfläche des Flurstücks 1035/1 hat das Hotel „Bürgerhaus“ in Güsten eine Werbetafel errichtet. Laut Auskunft vom Ordnungsamt der Verbandsgemeinde Saale-Wipper hat das Hotel „Stadt Güsten“ (Bürgerhaus) für die Aufstellung der Werbetafel eine Sondernutzungserlaubnis und bezahlt jedes Jahr Gebühren entsprechend der

Sondernutzungssatzung der Stadt Güsten. Daher sind im Sonstigen Sondergebiet SO 2 zusätzlich Werbeanlagen bis zu einer Größe von jeweils 9,0 m² zulässig.

Die zulässige Größe einer Werbeanlage von jeweils 9,0 m² ergibt sich aus der standardisierten Größe für Plakatwände im öffentlichen Raum von 3,56 m × 2,52 m (ca. 9 m²).

Da nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 17.10.2019 (Az. 4 CN 8.18, Leitsatz 1) in einem sonstigen Sondergebiet eine Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben mangels Rechtsgrundlage unwirksam ist, wird die Zulässigkeit der Werbeanlagen nicht auf die eine bestehende Plakatwand beschränkt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Sonstigen Sondergebiet SO 1 durch die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 Abs. 1 BauNVO) und die Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 87 Abs. 2 BauO LSA) bestimmt. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Sonstigen Sondergebiet SO 2 wird durch die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 Abs. 1 BauNVO) bestimmt.

Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 wird die **Grundflächenzahl** mit 0,5, im Sonstigen Sondergebiet SO 2 mit 0,3 festgesetzt. Die festgesetzten Grundflächenzahlen unterschreiten den Orientierungswert für die Obergrenze für die Grundflächenzahl in Sonstigen Sondergebiet SO nach § 17 BauNVO von 0,8 deutlich.

Die Grundflächenzahl im Sonstigen Sondergebiet SO 1 liegt zwischen den Orientierungswerten für die Obergrenze der Grundflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten und in Mischgebieten. Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets setzt der Bebauungsplan Baugrenzen fest.

Die **Zahl der Vollgeschosse** wird im Sonstigen Sondergebiet SO 1 mit bis zu zwei Vollgeschossen festgesetzt. Dies entspricht der maximal vorhandenen Geschossigkeit der benachbarten Gebäude an der Weststraße. Nach § 87 Abs. 2 Satz 1 BauO LSA gelten Geschosse als Vollgeschosse, wenn deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und sie über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Im Sonstigen Sondergebiet SO 2 wird keine Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 ist gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO die Errichtung und Erweiterung sowie der Umbau von Gebäuden ausschließlich ohne Kellergeschoss zulässig (textliche Festsetzung 2). Aus Gründen des vorsorgenden Hochwasserschutzes werden im Sonstigen Sondergebiet wegen dessen räumlicher Lage im Hochwasserrisikogebiet der Lieth bei der Errichtung, Erweiterung sowie dem Umbau von Gebäuden Kellergeschosse ausgeschlossen.

Durch die textliche Festsetzung 2 werden aus Gründen des vorsorgenden Hochwasserschutzes im Sonstigen Sondergebiet SO 1 bei der Errichtung, Erweiterung sowie dem Umbau von Gebäuden Kellergeschosse ausgeschlossen.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Im Plangebiet wird keine Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung einer Bauweise wird hier nicht für städtebaulich erforderlich gehalten.

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Festsetzung von Baulinien, auf denen gebaut werden muss, erscheint städtebaulich nicht erforderlich.

Es werden nur Baugrenzen innerhalb des Sonstigen Sondergebiets 1 festgesetzt. Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets 2 befinden sich keine baulichen Anlagen und es ist auch nicht vorgesehen, welche zu errichten.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets 1 werden westlich und östlich der Weststraße Baugrenzen festgesetzt. Die Eigenart der Bebauung entlang der westlichen Straßenseite der Weststraße ist, dass diese nach Norden und Süden teilweise nicht die Mindesttiefe der Abstandsflächen berücksichtigen. Nach § 6 Abs. 5 Satz 1 BauO LSA beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,4 H, mindestens 3 m. Die Tiefe der Abstandsflächen bemisst sich gemäß § 6 Abs. 4 BauO LSA nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen. Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Das Wohnhaus des Grundstücks „Weststraße 8“ hält die Mindesttiefe der Abstandsflächen zum benachbarten südlichen Grundstück ein. Westlich des Wohnhauses befindet sich ein weiteres Gebäude. Dabei handelt es sich um eine Scheune mit Schleppdach in Richtung Süden. Im Erdgeschoss dieses Gebäudes befinden sich Stallungen, im Obergeschoss Unterkünfte für Ferienkinder. Die südliche Grenze des Anbaus an die Scheune verläuft auf der südlichen Grundstücksgrenze. Somit wird die südliche Baugrenze innerhalb der westlichen Teilfläche des Sonstigen Sondergebiets 1 des Bebauungsplans entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereich festgesetzt.

Im Westen wird die Baugrenze entlang der Rückseite des Reitplatzes bzw. dessen geradlinigen Verlängerungen festgesetzt. In Richtung Norden endet die westliche Baugrenze ca. 3,0 m vor der nördlichen Grenze des Plangebiets auf der Höhe des Untersands für Pferde und Futter. Von dort knickt die Baugrenze in Richtung Osten ab und verläuft entlang der nördlichen Grenze der baulichen Anlage sowie dessen gedachter geradliniger Verlängerung. Anschließend knickt die Baugrenze in Richtung Süden ab und verläuft entlang der nordöstlichen Ecke des Reitplatzes bis zu den Pferdeboxen.

Fortan verläuft die Baugrenze entlang der nördlichen Grenze der Pferdeboxen sowie dessen gedachter geradliniger Verlängerung. Die östliche Baugrenze verläuft mit einem Abstand von ca. 3,0 m parallel zur Weststraße entlang der östlichen Grenze des Wohnhauses „Weststraße 8“.

Auf der Teilfläche östlich der Weststraße innerhalb des Sonstigen Sondergebiets 1 werden auf Teilflächen der Flurstücke 2584 und 2587 Baugrenzen festgesetzt, deren räumliche Lage sich an der vorhandenen Bebauung an der Liethestraße und an der Weststraße orientiert. Die Wohnbebauung entlang der Liethestraße grenzt unmittelbar an die Straße an, deshalb verläuft die nördliche Baugrenze auf dem Flurstücks 2584 auf dessen nördlicher Grenze. Die Bauweise in der Liethestraße ist geschlossen, sodass die östliche Baugrenze auf der östlichen Grenze des Flurstücks 2584 verläuft. Die südliche Baugrenze verläuft auf der südlichen Grenze des Flurstücks 2587, die Bautiefe entspricht somit der Bautiefe auf den

Nachbargrundstücken in der Liethestraße. Die westliche Baugrenze entspricht mit einem Abstand von 3,0 m zu den Flurstücken der Weststraße wie auf der westlichen Seite der Weststraße der Mindesttiefe der Abstandsfläche nach § 6 Abs. 5 Satz 1 BauO LSA. Die Baugrenzen auf dem Flurstück 2584 sollen die Errichtung eines weiteren Gebäudes für die nach der textlichen Festsetzung 1.1 zulässigen Nutzungsarten ermöglichen.

5.4 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die „Weststraße“ an die „Ascherslebener Straße“ und die K 1374 an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die Sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 werden durch die Weststraße erschlossen.

Die Fahrbahn der Straße „Weststraße“ ist gegenwärtig durchgehend asphaltiert und weist eine Fahrbahnbreite von ca. 5,50 m auf.

Es ist keine Stichstraße in das Plangebiet vorgesehen.

Der im Plangebiet gelegene Abschnitt der Weststraße wird im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Im Bereich der Weststraße werden die Verkehrsflächen im Bebauungsplan in der gesamten Breite des Flurstücks 1047/1 sowie in Teilflächen der Flurstücke 2327 und 1034 festgesetzt. Das Sonstige Sondergebiet SO 1 erstreckt sich auf Flächen westlich und östlich der Weststraße. Somit handelt es sich bei dem im Plangebiet gelegenen Abschnitt der Weststraße um die Straßenfläche zwischen den westlichen und den östlichen Teilflächen des Sonstigen Sondergebiets SO 1. Nördlich wird die Verkehrsfläche begrenzt durch die in Richtung Westen gedachte Verlängerung des Flurstücks 2584. Südlich wird die Verkehrsfläche begrenzt durch die in Richtung Osten gedachte Verlängerung des Flurstücks 1047/1.

Gesonderte Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sind nicht vorgesehen. Das Plangebiet liegt fußläufig gut erreichbar zum Bahnhof Güsten. Der Bahnhof ist ein Knotenpunkt zwischen Bernburg und Magdeburg. Die Verkehrserschließung durch öffentliche Verkehrsmittel ist gegeben.

Gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 BauO LSA sind bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zu- oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen. Die Zu- oder Durchfahrten insbesondere für die Feuerwehr müssen geradlinig geschaffen werden (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauO LSA).

5.5 Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

Versorgung

In der Weststraße sind bereits Leitungen und die benötigten Hausanschlüsse an das Grundstück „Weststraße 8“ vorhanden.

Elektrizität

Betreiber des Verteilnetzes für Strom ist im Gebiet der Stadt Güsten die Avacon AG. In der Weststraße verläuft bereits im westlichen Abschnitt der Straße ein Niederspannungskabel der Avacon. Sowohl westlich als auch östlich der Weststraße bestehen zudem Hausanschlüsse.

Auch das im Sonstigen Sondergebiet SO 1 gelegene Wohnhaus „Weststraße 8“ hat bereits einen Hausanschluss der Avacon AG. Bei Bedarf könnte von der Weststraße aus ein Anschluss in das Sonstige Sondergebiet SO 2 verlegt werden.

In der Ascherslebener Straße sowie westlich der Liethe verlaufen zudem Mittelspannungskabel der Avacon AG.

Gas

Betreiber des Verteilnetzes für Gas ist im Gebiet der Stadt Güsten die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH (MITNETZ Gas). Sowohl in der Weststraße als auch in der Ascherslebener Straße verlaufen keine Gasleitungen der MITNETZ Gas.

Das Wohnhaus im Plangebiet ist somit bislang nicht an das Gasnetz angeschlossen.

Trinkwasser

Die Trinkwasserleitung des Abwasserzweckverbands „Bode-Wipper“ verläuft durch die Weststraße. Das Grundstück Weststraße 8 ist über eine Hausanschlussleitung PE, DN 25 an das öffentliche Netz des Abwasserzweckverbands „Bode-Wipper“ angebunden. Der Funkzähler Q3 4 befindet sich im Keller. Die übrigen Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind nicht an das Trinkwassernetz angebunden.

Innerhalb der Ascherslebener Straße verläuft eine Hauptleitung PE, DN 200. Diese verläuft nahe der Grundstücksgrenze zu Flur 8, Flurstück 1036 sowie Flurstück 1040/2. Entsprechend DVGW-Arbeitsblatt W 400-1 sind Schutzbreitenstreifen von 6 m zu beachten.

Löschwasser

Die Gemeinden haben gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BrSchG) insbesondere für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen. Gemeinden im Sinne des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetzes sind gemäß § 1 Abs. 1 BrSchG die Einheitsgemeinden und Verbandsgemeinden.

Die Bemessungsgrundlage für den Grundschatz an Löschwasser ergibt sich aus dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung). Danach ist der Löschwasserbedarf in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln (Tabelle auf S. 6 des Arbeitsblatts).

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf geben gemäß Abschnitt 4.3 des Arbeitsblattes den Gesamtbedarf an, unabhängig davon, welche Entnahmemöglichkeiten jeweils bestehen und in welchem Umfang diese genutzt werden können. Die Richtwerte beziehen sich gemäß Abschnitt 4.4 des Arbeitsblattes auf den Normalfall, d.h. auf die vorhandene bzw. im Bebauungsplan vorgesehene bauliche Nutzung. In der Regel soll das Löschwasser gemäß Abschnitt 4.5 des Arbeitsblattes für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Baugebiete können abhängig vom Maß der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung mehreren Spalten der Tabelle des Arbeitsblattes zugeordnet werden. Das Arbeitsblatt gibt keine Richtwerte für den Löschwasserbedarf in Sondergebieten an. Behelfsmäßig werden auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplans die Werte für Allgemeine Wohngebiete angenommen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für Allgemeine Wohngebiete in der Tabelle des Arbeitsblatts durch die Zahl der Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl definiert. Im Bebauungsplan wird die Zahl der Vollgeschosse im Sonstigen Sondergebiet SO 1 mit bis zu zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird weder im Sonstigen Sondergebiet

SO 1 noch SO 2 festgesetzt. Für Allgemeine Wohngebiete mit bis zu drei Vollgeschossen und einer Geschossflächenzahl von bis zu 0,6 beträgt der Löschwasserbedarf bei einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung 48 m³/h, die über 2 Stunden bereitzustellen sind.

Eine große Gefahr der Brandausbreitung besteht bei nicht feuerhemmenden Außenwänden und weichen Bedachungen. Eine kleine Gefahr der Brandausbreitung ist bei feuerhemmenden Außenwänden und harten Bedachungen gegeben. Eine mittlere Gefahr der Brandausbreitung setzt entweder feuerhemmende Außenwände oder harte Bedachungen voraus.

Feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen sind solche, die die Anforderungen des § 27 Abs. 2 Satz 1 BauO LSA erfüllen. Danach müssen nichttragende Außenwände und nichttragende Teile tragender Außenwände aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen; sie sind aus brennbaren Baustoffen zulässig, wenn sie als raumabschließende Bauteile feuerhemmend sind. Im Plangebiet wird nur die Errichtung von Wohngebäuden mit feuerbeständigen oder feuerhemmenden Umfassungen erwartet. Dies entspricht den Erfahrungen in neuen Wohngebieten benachbarter Gemeinden.

Harte Bedachungen sind gemäß § 31 Abs. 1 BauO LSA Bedachungen, die gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig sind. Die Bedachung muss gemäß § 31 Abs. 1 BauO LSA gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig sein. Gebäude mit weichen Bedachungen sind im Gebiet des Bebauungsplans nicht vorhanden und auch künftig nicht zu erwarten.

Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 werden nur bauliche Anlagen mit Außenwänden aus nichtbrennbaren oder feuerhemmenden Baustoffen erwartet, so dass dort von einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung ausgegangen wird.

Von den Löschwasserentnahmemöglichkeiten ausgehend werden gemäß Abschnitt 6.3 des Arbeitsblattes Brandobjekte in einem Umkreis von jeweils 300 m erfasst. Es wird davon ausgegangen, dass das festgesetzte Sonstige Sondergebiet in einem Umkreis von 300 m um den nächstgelegenen Hydrant liegt, auch wenn die Vorhaltung von Löschwasser satzungsgemäß nicht die Aufgabe des Wasserzweckverbands „Bode-Wipper“ ist.

Nach der Trinkwasserbestandskarte des Wasserzweckverbands „Bode-Wipper“ liegt der Hydrant H 142 innerhalb des Geltungsbereichs des Sonstigen Sondergebiets SO 1 innerhalb der Weststraße, unmittelbar an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bauungsplans. Ein weiterer Hydrant H 143 befindet sich weiter nördlich in der Weststraße auf der Höhe des Wohnhauses "Weststraße 12".

Die dem Sonstigen Sondergebiet SO 2 nächstgelegenen Hydranten befinden sich innerhalb der Ascherslebener Straße südlich entlang der südlichen Grenze des Sonstigen Sondergebiets SO 2. Dabei handelt es sich um die Hydranten H 017, H 018, H 019 und H 020 (Westen nach Osten).

Löschwasserentnahmestellen sind durch Schilder nach DIN 4066 "Hinweisschilder für die Feuerwehr" (Ausgabe Juli 1997) zu kennzeichnen.

Telekommunikation

In der Weststraße befinden sich erdverlegte Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, von denen aus das Sonstige Sondergebiet SO 1 bereits erschlossen worden ist.

Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser

Das Grundstück Weststraße 8 verfügt über einen Grundstücksanschluss Steinzeug, DN 150. Die übrigen Flurstücke im Plangebiet sind nicht an die Kanalisation angebunden.

Innerhalb der Ascherslebener Straße verläuft eine Schmutzwasserdruckleitung PE HD DN 100. Diese verläuft nahe der Grundstücksgrenze zu Flur 8, Flurstück 1036 sowie Flurstück 1040/2. Hierfür sind Schutzbreitenstreifen von 4 m zu beachten. Aus heutiger Sicht sind Änderungen am Leitungsbestand im angefragten Geltungsbereich nicht geplant.

Die Beseitigung des Schmutzwassers im Plangebiet und dessen näherer Umgebung obliegt dem Wasserzweckverbands „Bode-Wipper“. In der Weststraße verläuft ein Schmutzwasserkanal, Steinzeug, DN 200. Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegene Grundstück „Weststraße 8“ verfügt über einen Grundstücksanschluss Steinzeug, DN 150. Die übrigen Flächen des Sonstigen Sondergebiets sind nicht erschlossen.

Innerhalb der Ascherslebener Straße verläuft eine Schmutzwasserdruckleitung PE HD DN 100. Diese verläuft nahe der Grundstücksgrenze zu Flur 8, Flurstück 1036 sowie Flurstück 1040/2. Hierfür sind Schutzbreitenstreifen von 4 m zu beachten.

Niederschlagswasser

Der Abwasserzweckverband „Bode Wipper“ verwaltet die Niederschlagswasserkanäle der Stadt Güsten. Nach Rücksprache mit dem Abwasserzweckverband und der Stadt Güsten befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie in der West- und der Ascherslebener Straße keine Kanäle für Niederschlagswasser.

Das anfallende Niederschlagswasser im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie dessen näheren Umgebung wird in eine alte Klärgrube geleitet. Diese alte Klärgrube befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Wohnhauses „Weststraße 10“ innerhalb des Flurstücks 2246.

Im Zuge der geplanten Straßenbaumaßnahme "Liethestraße" soll ein Versickerungsfeld mit Rigolen, zur Aufnahme des anfallenden Niederschlagswassers der Liethestraße, auf dem Flurstück 2246 erstellt werden. Gemäß Baugrunduntersuchung für das Bauvorhaben „Liethestraße“ ist eine Versickerung in diesem Gebiet unproblematisch.

Abfallentsorgung

Die öffentliche Abfallentsorgung für das Plangebiet erfolgt durch den Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises.

5.6 Immissionsschutz

Raumbedeutsame Planungen haben gemäß § 50 BImSchG die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass

1. schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG,
2. von Störfällen im Sinne der Störfall-Verordnung hervorgerufene Auswirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten

werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

Bebauungspläne sind raumbedeutsame Planungen im Sinne des § 3 Nr. 6 ROG. Schädliche Umwelteinwirkungen sind gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die Anlagen für den Reitsport jeweils von Montag bis Sonntag von 9-19 Uhr genutzt. Wettkampfveranstaltungen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht durchgeführt. Lehrgänge finden in der Regel von Montag bis Donnerstag von 8-18 Uhr statt. Laut der vorliegenden Tierschutzgenehmigung dürfen maximal 26 Pferde im Geltungsbereich des Bebauungsplans eingestellt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich eine Mistplatte, die Mistplatte ist ca. 10,0 x 5,0 m groß. Die Lagerung erfolgt offen.

Der Salzlandkreis als untere Immissionsschutzbehörde hat am 27.02.2024 schriftlich mitgeteilt, dass sich nach Durchführung einer Begehung am 06.02.2024 sowie unter Berücksichtigung der Angaben der Anlagenbetreiberin der Reitsportanlage aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Notwendigkeit ergibt ein gesondertes Gutachten zu Schall-, Schatten- oder Staubimmissionen im Zuge der Erarbeitung der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 "Reitsportanlage an der Weststraße" in Güsten beizubringen.

Zur Vermeidung von Staub- und Geruchimmissionen hat die Anlagenbetreiberin bereits Maßnahmen umgesetzt. So besteht der Untergrund des Reitplatzes nicht aus Sand, sondern aus „teppichartigen“ Vlieshäckseln. Somit wird während des Trainings kein Staub aufgewirbelt, welcher durch Wind in die Nachbarschaft transportiert werden könnte. Eine weitere Vermeidung von Staub- und Geruchimmissionen resultiert aus der ausschließlichen Wiesen-/Weidenutzung (teilweise auf den Flächen gegenüber des Wohnhauses des Vorhabenträgers sowie Flächen an der Ascherslebener Straße). Somit können keine konzentrierten Gerüche, wie bei einer reinen Stallhaltung, entstehen.

Der Pferdemist wird auf einer offenen Mistplatte gelagert, jedoch nur für 6 bis 8 Wochen. Daher wird davon ausgegangen, dass keine erhebliche Geruchsbeeinträchtigung für die umliegenden Wohngrundstücke entstehen kann.

Östlich der 584 und 2587 der Flur 8, welche als Auslaufläche für Pferde genutzt werden, grenzen die Wohngrundstücke Liethestraße 10 und 11 an. Dort wurde bereits eine geschnittene Hecke an drei Seiten der beiden Flurstücke angelegt. Zum Schutz dieser Grundstücke vor Staubimmissionen ist gemäß der textlichen Festsetzung 3 auf den Flurstücken 2584 und 2587 der Flur 8 der Gemarkung außerhalb von Gebäuden, Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dauerhaft eine geschlossene Vegetationsdecke zu erhalten. Diese textliche Festsetzung gilt somit auf allen Teilflächen, die dort nicht durch die in der Festsetzung genannten Nutzungen befestigt sind.

Durch die bereits getroffenen Vermeidungsmaßnahmen, die textliche Festsetzung 3 sowie die zeitlichen Abläufe des Reitsportvereins werden keine erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen durch Schall-, Schatten- oder Staubimmissionen für die umliegenden Wohngrundstücke erwartet.

6. Nachrichtliche Übernahme

Hochwasserschutz

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des gemäß § 9 Abs. 6a Satz 1 BauGB nachrichtlich übernommen Hochwasserrisikogebietes der Liethe.

Innerhalb des Hochwasserrisikogebiets sollen bauliche Anlagen nur in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. In diesen Gebieten sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. (§ 78b Abs. 1 WHG)

Mit der Vorschrift des § 78b WHG wird insbesondere der Tatsache Rechnung getragen, dass es auch hinter einem Deich keinen absoluten Schutz vor Hochwasser gibt und entsprechende Vorsorge zu treffen ist. Um in den Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten künftig Hochwasserschäden zu vermeiden oder wenigstens zu minimieren, werden gewisse Vorgaben im Hinblick auf das Bauen gemacht, die jedoch das – angesichts des im Vergleich zum Bauen in Überschwemmungsgebieten – geringere Gefährdungspotenzial berücksichtigen.

Die erforderlichen baulichen Maßnahmen sind unter Berücksichtigung des jeweiligen Hochwasserrisikos und dem jeweiligen drohenden Schadenspotenzial zu treffen. Sofern der zu erwartende Schaden bei geringem Hochwasserrisiko und/oder geringem Schadenspotenzial insgesamt sehr niedrig ist, kann es im Einzelfall auch möglich sein, dass keine speziellen Maßnahmen zum Hochwasserschutz erforderlich sind. Dies erfordert immer auch eine Betrachtung des jeweiligen Einzelfalls. Maßgebliches Regelwerk ist das DWA-Merkblatt M-553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ (Ausgabe November 2016).

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann (§ 78c Abs. 2 WHG).

Bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (Extremereignis - HQextrem / 200-jährliches Ereignis ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen) ist im Sonstigen Sondergebiet SO 1 überwiegend eine Wassertiefe von 0,5 bis 1,0 m zu erwarten. Im Sonstigen Sondergebiet SO 2 ist eine Wassertiefe von unter 0,5 m zu erwarten.

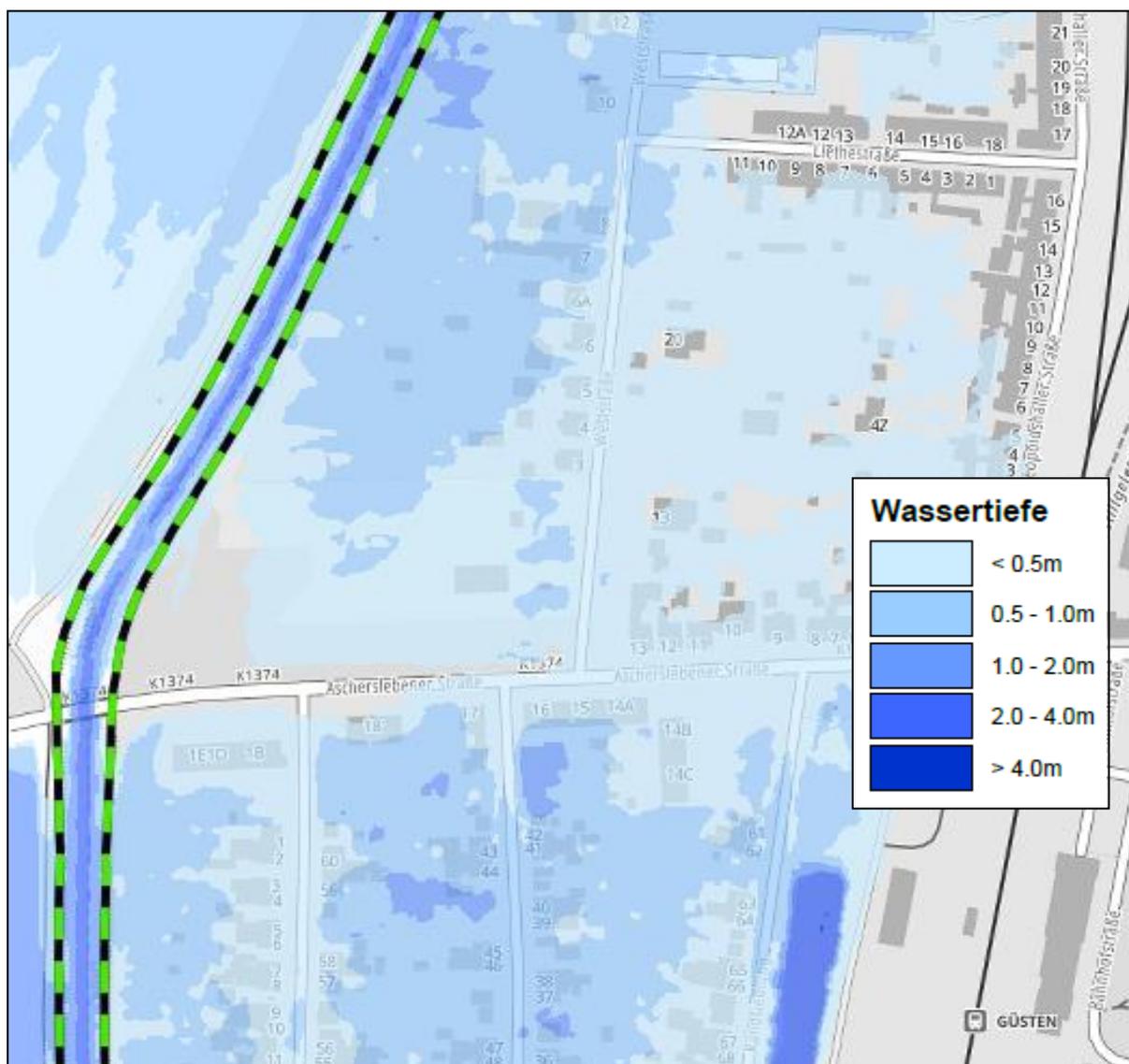


Abbildung 8: Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte HQ200 für das Plangebiet

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden vorrangig die zulässigen Arten der gegenwärtig bereits vorhandenen baulichen Nutzungen rechtlich abgesichert. Dadurch ist die Aufstellung des Bebauungsplans ohne Einfluss auf das Hochwasserrisiko.

Durch die textliche Festsetzung 2 werden aus Gründen des vorsorgenden Hochwasserschutzes im Sonstigen Sondergebiet SO 1 bei der Errichtung, Erweiterung sowie dem Umbau von Gebäuden Kellergeschosse ausgeschlossen.

7. Hinweise

Artenschutz

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Vorschriften des allgemeinen Artenschutzes im Sinne des § 39 BNatSchG zu beachten. Bei einer Baufeldfreimachung ist zu beachten, dass es gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG verboten ist Bäume, die außerhalb des Waldes,

von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Boden

Der bei Baumaßnahmen anfallende humose Oberboden (Mutterboden) ist nach § 202 BauGB getrennt vom Unterboden zu lagern, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen sowie auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder einer landwirtschaftlichen bzw. gärtnerischen Nutzung zuzuführen.

Denkmalschutz

Kulturdenkmale unterliegen dem Schutz des Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA). Gemäß § 9 Abs. 1 DenkmSchG LSA sind sie so zu nutzen, dass ihre Erhaltung auf Dauer gesichert ist. Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

Einer Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde bedarf gemäß § 14 Abs. 1 DenkmSchG LSA, wer ein Kulturdenkmal

1. instandsetzen, umgestalten oder verändern,
 2. in seiner Nutzung verändern,
 3. durch Errichtung, Wegnahme oder Hinzufügung von Anlagen in seiner Umgebung im Bestand und Erscheinungsbild verändern, beeinträchtigen oder zerstören,
 4. von seinem Standort entfernen,
 5. beseitigen oder zerstören
- will.

Erd- und Bauarbeiten, bei denen begründete Anhaltspunkte bestehen, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden, bedürfen gemäß § 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde und sind rechtzeitig anzuzeigen. Wenn die untere Denkmalschutzbehörde nicht innerhalb von zwei Wochen widerspricht, gilt die Genehmigung als erteilt. Verstoßen die Maßnahmen gegen dieses Gesetz, ist die Genehmigung zu versagen.

Die untere Denkmalschutzbehörde kann gemäß § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA verlangen, dass der Eigentümer oder der Veranlasser von Veränderungen und Maßnahmen an Kulturdenkmälern diese dokumentiert. Art und Umfang der Dokumentation sind im Rahmen von Auflagen festzulegen. Die Veranlasser von Veränderungen und von Maßnahmen an Denkmälern können im Rahmen des Zumutbaren zur Übernahme der Dokumentationskosten verpflichtet werden.

Gewässerrandstreifen

Westlich des Sonstigen Sondergebiets SO 1 und SO 2 verläuft die Liethe. Die Liethe ist gemäß Anlage 1 Nr. 43 in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Nr. 2 WHG LSA ein Gewässer 1. Ordnung. Nach § 38 Abs. 3 Satz 1 WHG ist ein Gewässerrandstreifen im Außenbereich 5,0 m breit. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich gemäß § 38 Abs. 2 Satz 2 WHG ab der Linie des

Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.

Nach § 38 Abs. 3 Satz 3 WHG können die Länder von § 38 Abs. 3 Satz 1 und 2 WHG abweichende Regelungen erlassen. Im Sinne des § 50 Abs. 1 WHG LSA betragen die Gewässerstrandstreifen im Außenbereich nach § 35 BauGB in Sachsen-Anhalt entgegen § 38 Abs. 3 Satz 1 WHG 10,0 m bei Gewässern 1. Ordnung.

Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 endet der Innenbereich mit der rückliegenden Gebäudeseite des Unterstands innerhalb des Flurstücks 2470 bzw. der rückliegenden Gebäudeseite des Stalls. Der Abstand zwischen der Linie des Mittelwasserstands und der nächsten westlichen Gebäudegrenze beträgt ca. 15,0 m.

Grenzmarken

Nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) handelt derjenige ordnungswidrig, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt. Wer Maßnahmen treffen will, durch die Vermessungsmarken gefährdet werden können, hat dies unverzüglich der Vermessungs- und Geoinformationsbehörde mitzuteilen. Eine Pflicht zur Mitteilung besteht auch, wenn den Eigentümern und den Nutzungsberechtigten bekannt wird, dass Vermessungsmarken verlorengegangen, schadhaf, nicht mehr erkennbar oder in ihrer Lage verändert sind (§ 5 Abs. 4 VermGeoG LSA).

8. Verträglichkeit mit der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

Grundlagen

Projekte sind gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung zu überprüfen. Pläne sind insbesondere auch Bebauungspläne (s. a. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB).

„Natura 2000-Gebiete“ sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 6 BNatSchG die in die Liste der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach Artikel 4 Abs. 2 Unterabs. 3 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der EU (FFH-Richtlinie, Richtlinie 92/43/EWG) eingetragenen Gebiete, auch wenn ein Schutz im Sinne des § 32 Abs. 2 bis 4 BNatSchG noch nicht gewährleistet ist. In dem Durchführungsbeschluss 2023/433/EU der Kommission vom 02.02.2024 zur Verabschiedung einer siebzehnten aktualisierten Liste von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in der kontinentalen biogeografischen Region ist das Gebiet "Wipper unterhalb Wippra" (EU-Code: DE 4235-301) als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung enthalten.

Das FFH-Gebiet "Wipper unterhalb Wippra" wurde mit der „Landesverordnung zur Unterschutzstellung der Natura 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt“ (N2000-LVO LSA) mit der Anlage Nr. 3.225 rechtlich gesichert. Die Schutzzone des nächstgelegenen FFH-Gebietes "Wipper unterhalb Wippra" reicht nach der Detailkarte zur Landesverordnung zur Unterschutzstellung der Natura 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt (N2000-LVO LSA), Kartenblattnr. 208⁷ bis direkt an das westliche Ufer der Wipper zwischen Güsten und Osmarsleben.

⁷https://www.natura2000-lsa.de/upload/2_natura_2000/LVO/Karten/Detailkarten_FFH/FFH_Detail_208_n.pdf

Das Natura 2000-Gebiet befindet sich südöstlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in einer Entfernung von etwa 1,0 km.

Für die gemeldeten Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung besteht ein Verschlechterungsverbot, jedoch kein Veränderungsverbot. Verboten sind – gemessen an den Erhaltungszielen des jeweiligen Gebietes – erhebliche Beeinträchtigungen.

Zunächst ist eine Vorprüfung durchzuführen. Die Vorprüfung wird im Rahmen des behördlichen Verfahrens mit abgearbeitet, das für die Genehmigung des Projekts oder zu seiner Anzeige vorgeschrieben ist. Wenn für die Zulassung oder Durchführung des Projektes eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist, soll die Vorprüfung soweit wie möglich mit den Prüfschritten dieser Verfahren verbunden werden.

Bei gestuften Verfahren ist die Vorprüfung im vorgelagerten Verfahren entsprechend dem Planungsstand des Vorhabens durchzuführen. Im nachfolgenden Zulassungsverfahren sollen die im vorgelagerten Verfahren ermittelten Sachverhalte soweit wie möglich zugrunde gelegt werden. Die Vorprüfung ist deshalb Teil der Begründung.

Ziel der Vorprüfung ist zu untersuchen, ob der Bebauungsplan einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten geeignet ist, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung erheblich zu beeinträchtigen. Die Eignung wird anhand einer überschlägigen Einschätzung beurteilt. Kriterien für diese Einschätzung sind die Größe der Maßnahme, die Empfindlichkeit der Schutzgüter sowie die Schwere und Dauer der Auswirkungen.

Beschreibung der Maßnahme

Standort

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am westlichen Siedlungsrand von Güsten. In einer Entfernung von etwa 1,0 km südöstlich zum Geltungsbereich befindet sich ein der zwei Teilflächen des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wipper unterhalb Wippra“.

Art der Maßnahme

Der Bebauungsplan setzt ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reitsport“ in zwei Teilflächen fest.

Größe der Maßnahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht aus zwei Teilflächen, dem Sonstigen Sondergebiet 1 und dem Sonstigen Sondergebiet 2. Das Sonstige Sondergebiet 1 weist eine Größe von 0,87 ha und das Sonstige Sondergebiet 2 eine Größe von 0,45 ha auf. Die gesamte Größe des Geltungsbereichs beträgt 1,32 ha.

Darstellung der Maßnahme

Der Bebauungsplan setzt ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reitsport“ zur baurechtlichen Absicherung eines Reitvereins fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Sonstigen Sondergebiet SO 1 mit einem Wert von 0,4 und im Sonstigen Sondergebiet SO 2 mit einem Wert von 0,2 festgesetzt. Es wird keine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Verkehrserschließung erfolgt über die Weststraße. Neben dem Sonstigen Sondergebiet wird noch ein Abschnitt der Weststraße als Verkehrsfläche festgesetzt.

Empfindlichkeit der Schutzgüter

Aufgrund des Abstands des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wipper unterhalb Wippra“ vom Geltungsbereich von etwa 1,0 km kommt es im Hinblick auf die Empfindlichkeit der Schutzgüter des FFH-Gebiets „Wipper unterhalb Wippra“ auf die Empfindlichkeit gegenüber von außen auf das Gebiet einwirkenden Beeinträchtigungen an. Es zeigt sich, dass bei keinem Schutzgut davon ausgegangen werden kann, dass Beeinträchtigungen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wipper unterhalb Wippra“ überhaupt erreichen können.

Mögliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind auch im Hinblick auf die Erhaltungsziele des Gebiets einzuschätzen. Die Erhaltungsziele sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 9 BNatSchG die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der in Anhang I der FFH-Richtlinie aufgeführten Lebensräume und der in Anhang II dieser Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten, die in einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung vorkommen.

Die in die Liste nach Artikel 4 Abs. 2 Unterabs. 3 der Richtlinie 92/43/EWG aufgenommenen Gebiete sind gemäß § 32 Abs. 2 BNatSchG entsprechend den jeweiligen Erhaltungszielen zu geschützten Teilen von Natur und Landschaft im Sinne des § 20 Abs. 2 BNatSchG zu erklären. Die Schutzzerklärung bestimmt gemäß § 32 Abs. 3 Satz 1 BNatSchG den Schutzzweck entsprechend den jeweiligen Erhaltungszielen und die erforderlichen Gebietsbegrenzungen.

Der gebietsbezogene Schutzzweck ist für das FFH-Gebiet „Wipper unterhalb Wippra“ in § 2 der Anlage Nr. 3.225 der „Landesverordnung zur Unterschutzstellung der Natura 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt“ (N2000-LVO LSA) bestimmt.

Der gebietsbezogene Schutzzweck gemäß § 2 umfasst:

- (1) die Erhaltung des Flusslaufes der Wipper im Bereich der Landschaftseinheiten der Östlichen Harzabdachung und des östlichen sowie nordöstlichen Harzvorlandes mit seinen gebietstypischen Lebensräumen, insbesondere der naturnahen Fließgewässerabschnitte einschließlich der flussbegleitenden feuchten Staudenfluren, mesophilen Grünländer und artenreichen Auenwälder,
- (2) die Erhaltung oder die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes insbesondere folgender Schutzgüter als maßgebliche Gebietsbestandteile:
 1. LRT gemäß Anhang I FFH-RL:
Prioritäre LRT: 91E0* Auen-Wälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (Alnopadion, Alnion incanae, Salicion albae),
Weitere LRT: 3260 Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitrichio-Batrachion, 6430 Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe,
einschließlich ihrer jeweiligen charakteristischen Arten, hier insbesondere Äsche (*Thymallus thymallus*) und Barbe (*Barbus barbus*); konkrete Ausprägungen und Erhaltungszustände der LRT des Gebietes sind hierbei zu berücksichtigen,
 2. Arten gemäß Anhang II FFH-RL:
Bachneunauge (*Lampetra planeri*), Biber (*Castor fiber*), Groppe (*Cottus gobio*), Großes Mausohr (*Myotis myotis*), Stromgründling (*Romanogobio belingi*).

Nach der Darstellung der Gebietskarte „Wipper unterhalb Wippra“ (Maßstab: 1:40.000) ist das Gebiet in zwei Teile untergliedert. In der Verordnung sind die Angaben nicht nach Teilgebieten des Gebietes differenziert. Nach der Detailkarte „Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet)“ mit der Kartenblattnummer 208⁸ ist davon auszugehen, dass der in Anhang I der FFH-Richtlinie gelistete Lebensraumtyp 3260 - Flüsse der planaren bis montanen Stufe

⁸https://www.natura2000-lsa.de/upload/2_natura_2000/LVO/Karten/Detailkarten_FFH/FFH_Detail_208_n.pdf

mit Vegetation des *Ranuncion fluitantis* und des *Callitrichio-Batrachion* in dem den Plangebiet nächstgelegenen Teil des Gebiets „Wipper unterhalb Wippra“ mit einem Abstand von etwa 1,1 km vorkommt.

Von den genannten Lebensraumtypen ist der mit "*" markierte Typ „Auen-Wälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)“ (Code: 91E0*) ein prioritärer natürlicher Lebensraumtypen im Sinne des § 7 Abs. 1 Nr. 5 BNatSchG.

Prioritäre Arten im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG wurden in dem FFH-Gebiet "Wipper unterhalb Wippra" nicht ausgewiesen.

Schwere und Dauer der Auswirkungen

Es sind Angaben zu machen über die Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wipper unterhalb Wippra“ und gegebenenfalls auf prioritäre natürliche Lebensraumtypen oder prioritäre Arten.

Einschätzung

Die Einschätzung, ob die Aufstellung des Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen geeignet ist, einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wipper unterhalb Wippra“ erheblich zu beeinträchtigen, erfolgt in Anlehnung an die Methoden der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn entweder einzelne Faktoren eines Wirkungsgefüges, z.B. eines Ökosystems, oder das Zusammenspiel der Faktoren negativ beeinflusst werden.

Erheblich ist die Beeinträchtigung, wenn die Veränderungen oder Störungen in ihrem Ausmaß oder in ihrer Dauer dazu führen können, dass ein Gebiet seine Funktionen in Bezug auf ein oder mehrere Erhaltungsziele oder den Schutzzweck nur noch in deutlich eingeschränktem Umfang erfüllen kann. Es muss sich um Beeinträchtigungen handeln, die sich auf die zu schützenden Lebensraumtypen oder die zu schützenden Arten mehr als unerheblich und nicht nur vorübergehend auswirken können.

Grundwasserabsenkungen, Stoffeinträge, bei Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in Einzelfällen auch Lärm- und Lichteinwirkungen, Erschütterungen oder andere Auswirkungen – auch wenn sie von außen in das Gebiet hineinwirken – sowie Zerschneidungseffekte können beispielhaft zu erheblichen Beeinträchtigungen führen.

Aufgrund des Abstands des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wipper unterhalb Wippra“ vom Geltungsbereich von etwa 1,0 km zeigt sich, dass bei den Einwirkungsbereichen von keinem Schutzgut davon ausgegangen werden kann, dass sie überhaupt das FFH-Gebiet „Wipper unterhalb Wippra“ erreichen können.

Bewertung

Ziel der Vorprüfung ist zu untersuchen, ob der Plan einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten geeignet ist, ein Natura 2000-Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. Die Eignung wird anhand einer überschlägigen Einschätzung beurteilt.

Die Beschreibungen der einzelnen Kriterien zeigen, dass die Aufstellung des Bebauungsplans – gemessen an den Erhaltungszielen der Gebiete – voraussichtlich nicht geeignet ist, das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wipper unterhalb Wippra“ erheblich zu beeinträchtigen. Deshalb wird eingeschätzt, dass der Bebauungsplan den Projektbegriff im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG nicht erfüllt.

Es ist auch zu untersuchen, ob der Bebauungsplan im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet ist das FFH-Gebiet „Wipper unterhalb Wippra“ erheblich zu beeinträchtigen. Es sind der Stadt Güsten jedoch keine anderen konkreten Projekte oder Pläne bekannt, die in zeitlichem Zusammenhang zu Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets „Wipper unterhalb Wippra“ führen können.

Deshalb wird der Bebauungsplan auch im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen nicht als geeignet angesehen, das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wipper unterhalb Wippra“ erheblich beeinträchtigen zu können.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans müssen keine Baugrundstücke durch Teilung gebildet werden.

Entschädigungen

Durch die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche im Sinne der §§ 39 bis 44 BauGB ausgelöst. Es entstehen keinem Eigentümer oder Nutzungsberechtigten Vertrauensschäden.

Erschließung

Für die Verwirklichung des Bebauungsplans sind keine Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

Ausgleichsmaßnahmen

Die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Gemäß § 13a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Daraus folgt, dass bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Wenn ein Ausgleich bei der Aufstellung eines Bebauungsplans nicht erforderlich ist, muss ein Eingriff in Natur und Landschaft, der durch die Verwirklichung dieser Änderung des Bebauungsplans zu erwarten ist, auch nicht bilanziert und bewertet werden. Deshalb werden für den Bebauungsplan keine Bilanzierung und Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft durchgeführt.

Dennoch gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Güsten vom 11.09.2027, nach der innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne bestimmte Bäume geschützt sind. Das Entfernen, Zerstören oder Beschädigen geschützter Bäume ist verboten. Von diesen Verboten können Ausnahmen erteilt werden („Fällgenehmigung“).

10. Wesentliche Auswirkungen

Umwelt

Besonders und streng geschützte Arten unterliegen den Zugriffsverboten, Besitzverboten und Vermarktungsverboten gemäß § 44 Abs. 1 und 2 BNatSchG (spezieller Artenschutz). Besteht die Annahme, dass besonders oder streng geschützte Arten durch ein Vorhaben beeinträchtigt werden könnten, ist auf Anweisung der zuständigen Naturschutzbehörde eine artenschutzrechtliche Prüfung durch ein Fachbüro durchzuführen (artenschutzrechtlicher Fachbeitrag). Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans wird der Status quo erhalten, sodass nicht zu erwarten ist, dass artenschutzrechtliche Belange erheblich beeinträchtigt werden können.

Städtebauliche Entwicklung

Erhebliche negative städtebauliche Auswirkungen für die Stadt Güsten sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht gegeben, da die Festsetzungen insbesondere zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung keine Beeinträchtigungen des Ortsbilds durch die Errichtung unangepasster Gebäude erwarten lassen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Nutzung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Absicherung eines Reitsportvereins in der Kleinstadt Güsten.

Verkehr

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplans ist grundsätzlich nicht mit einem nennenswerten zusätzlichem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der planungsrechtlichen Absicherung eines Reitsportvereins. Insgesamt handelt es sich um zwei Sonstige Sondergebiete, die direkt an die Weststraße angebunden sind.

Wirtschaft

Durch den Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage zum Erhalt des gewerblichen Reiterhofs „Schweizer Hof e.V.“ geschaffen. Der Reitverein hat 90 aktive Mitglieder und ist einer der Größten im Salzlandkreis. Somit wird die Wirtschaftskraft der Stadt Güsten gestärkt und die Erhaltung von Arbeitsplätzen unterstützt.

Städtischer Haushalt

Für die Verwirklichung des Bebauungsplans werden keine Haushaltsmittel der Stadt Güsten benötigt.

11. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz kann der folgenden Tabelle entnommen werden.

Tabelle 1: Flächenbilanz

Nutzungsart	Flächengröße im Geltungsbereich des Bebauungsplans in ha	Flächenanteil in %
Sonstiges Sondergebiet SO 1	0,8484	62,6
Sonstiges Sondergebiet SO 2	0,4814	35,5
Straßenverkehrsfläche	0,0262	1,9
Gesamt	1.3560	100,0

Literatur

ASPE GmbH, Büro für Agrarstruktur, Planung und Entwicklung ländlicher Räume, Dorfentwicklung, Natur- und Umweltschutz (1999): Landschaftsplan der Stadt Güsten

Rechtsvorschriften

Europäische Union

Durchführungsbeschluss 2024/433/EU der Kommission vom 02.02.2024 gemäß der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Verabschiedung einer siebzehnten aktualisierten Liste von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in der kontinentalen biogeografischen Region (ABl. L vom 9.2.2024)

Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, FFH-Richtlinie) vom 21.05.1992 (ABl. EG Nr. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU vom 13.05.2013 (ABl. EG Nr. L 158 S. 193)

Bund

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. I Nr. 88)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. I Nr. 88)

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI. S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAz AT 08.06.2017 B5)

Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.2003 (BGBl. I S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 24 Abs. 3 des Gesetzes vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2154)

Land Sachsen-Anhalt

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.03.2023 (GVBl. LSA S. 178)

Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz, BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.06.2001 (GVBl. LSA S. 190), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2020 (GVBl. LSA S. 108)

Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 05.04.2019 (GVBl. LSA S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.04.2023 (GVBl. LSA S. 209)

Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt. Erster Entwurf zur Neuaufstellung. Kabinettsbeschluss vom 22.12.2023.

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg. Beschluss vom 07.10.2005. Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg. Köthen.

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg. 5. Entwurf. Beschlossen zur öffentlichen Auslegung durch Beschluss der Regionalversammlung am 23.10.2024. Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg. Magdeburg.

Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S. 160)

Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372, 374)