

SALZSTADT STASSFURT

BEBAUUNGSPLAN

**NR. 72-1/25 „WOHNGEBIET AM TIERPARK -
LEBENSMITTELDISCOUNTER“**

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

STAND: 03/2026

PLANVERFASSER:

**BAUMEISTER
INGENIEURBÜRO GmbH Bernburg**
Steinstraße 3i
06406 Bernburg

Dipl.-Ing. (FH) Michael Jastrow
Stadtplaner AK LSA 1393-99-3-d

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

Inhaltsverzeichnis

1.	VERANLASSUNG.....	1
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETES	7
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	7
3.1	Raumordnung	7
3.1.1	Landesplanung	7
3.1.2	Regionalplanung	15
3.2	Flächennutzungsplan	18
3.3	Landschaftsplan	20
3.4	Einzelhandels- und Zentrenkonzept.....	20
3.5	Auswirkungsanalyse	23
4.	ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS.....	38
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN.....	38
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	38
5.2	Maß der baulichen Nutzung	42
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	42
5.4	Von Bebauung freizuhaltende Flächen	43
5.5	Verkehrsflächen	44
5.6	Ver- und Entsorgung	47
5.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	52
5.8	Immissionsschutz.....	53
6.	HINWEISE	61
7.	VERTRÄGLICHKEIT MIT DER FAUNA-FLORA-HABITAT-RICHTLINIE ...	62
8.	ARTENSCHUTZ	66
9.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG.....	71
10.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN.....	71
11.	FLÄCHENBILANZ.....	72
	LITERATUR.....	72

1. Veranlassung

Bisherige Entwicklung

Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 02.03.2023 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 72/23 „Wohngebiet Am Tierpark“ in Staßfurt aufzustellen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet zur Errichtung von Einfamilienhäusern geschaffen und die Erschließung gesichert werden. Auf dem ca. 4,5 ha großen Standort des Plattenbaugebietes Am Tierpark wurden mit Fördermitteln aus dem Programm Stadtumbau-Ost der Leerstand durch umfangreiche Rückbaumaßnahmen deutlich reduziert. Auf der so freigestellten Fläche sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes für den individuellen Einfamilienhausbau geschaffen werden.

Am 07.01.2025 hat der Vorhabenträger OIB Projekt 45 GmbH einen Antrag auf Aufstellung eines Teil-Bebauungsplanes Nr. 72-1/25 „Wohngebiet Am Tierpark - Lebensmitteldiscounter“ für die Errichtung einer Marktstelle des Discounters „Netto“ gestellt. Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung eines neuen Lebensmitteldiscounters „Netto“ auf Teilflächen der Kleingartenanlage „Reichsbahn e.V.“ direkt an der Neundorfer Straße. Am 27.02.2025 mit Beschluss-Nr. 0112/2025 hat der Stadtrat der Stadt Staßfurt die Aufstellung des Teil-Bebauungsplanes Nr. 72-1/25 „Wohngebiet Am Tierpark - Lebensmitteldiscounter“ beschlossen.

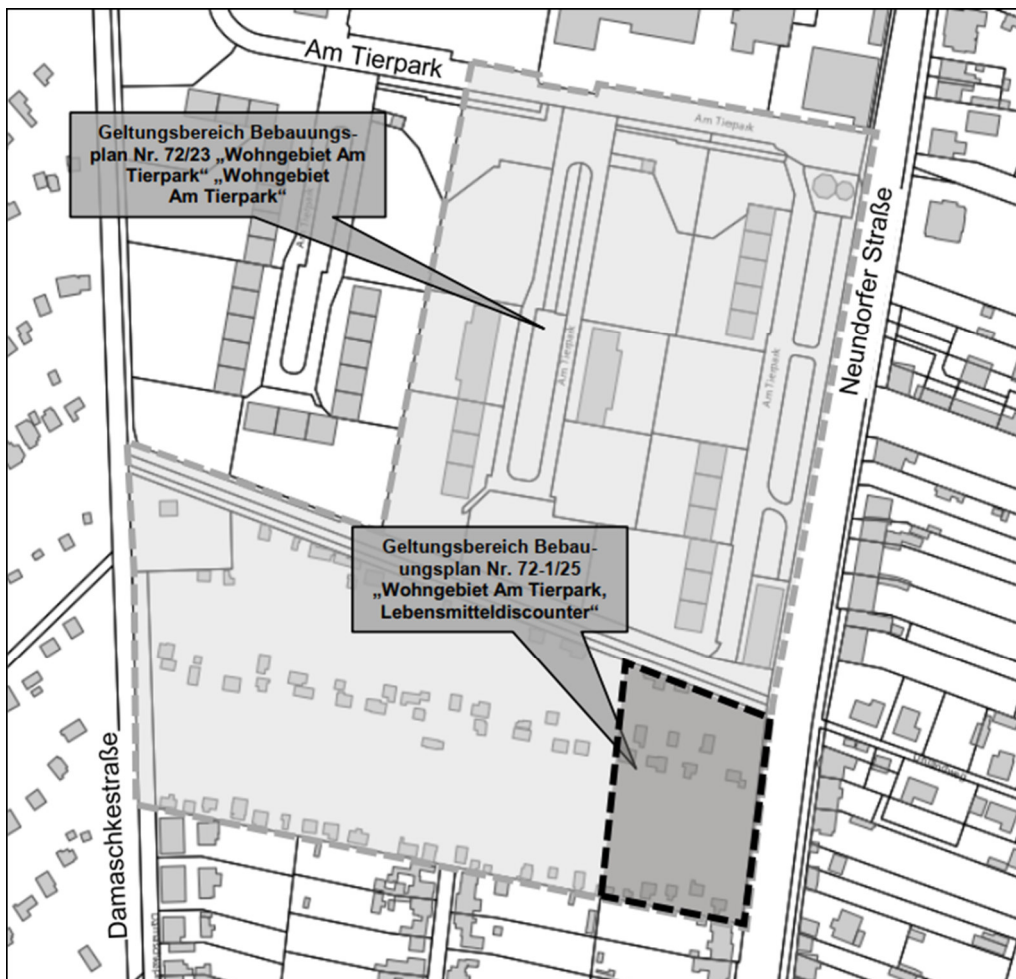


Abbildung 1: Auszug aus der Anlage zur Beschlussfassung über die Aufstellung des Teil-Bebauungsplanes (Vorlage-Nr.: 0111/2025); Abbildung ohne Maßstab (ALKIS© GeoBasis-DE / LVermGeo, 2018 / A18-30694-2010-14)

Das Baugebiet im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans soll als Sonstiges Sondergebiet (SO) (§ 11 Baunutzungsverordnung) festgesetzt werden. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet am Tierpark - Lebensmitteldiscounter“ ist die Schaffung von Baurecht für den Lebensmitteldiscounter „Netto“. Am Kreuzungsbereich Neundorfer Straße/ Am Tierpark soll der Lebensmitteldiscounter Netto zukunftsfähig aufgestellt werden. Deshalb sieht die Planung die Schließung des Netto-Bestandsmarktes an der Neundorfer Straße (L 72) und den Neubau einer modernen Immobilie an der gleichen Verkehrsachse ca. 300 m stadteinwärts vor. Laut Aufstellungsbeschluss soll ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.135 m² mit integriertem Café entstehen. Gegenwärtig umfasst die Verkaufsfläche des bestehenden Netto 776 m².

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasst Teilflächen des Flurstücks 176 der Flur 8 der Gemarkung Staßfurt. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Flächengröße von ca. 0,66 ha.

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 Schaffung von Baurecht zur Errichtung eines neuen Lebensmitteldiscounters (andere Maßnahme der Innenentwicklung).

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 schriftlich kontaktiert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im südlichen Stadtgebiet des Siedlungsbereichs Staßfurt.

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 mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ kann weder dem im Zusammenhang bebauten Ortsteiles i.S.d. § 34 BauGB zugeordnet werden, 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 entgegenstehen.

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.

In seinem Schreiben vom 23.08.2022 teilt der Salzlandkreis mit, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans nach der Verkehrsauffassung unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten dem Siedlungsbereich zuzuordnen ist.

Östlich und südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzen Wohngrundstücke an, westlich Flächen einer Kleingartenanlage und im Norden teilweise Freiflächen, die durch den Rückbau ehemaliger Wohnblöcke entstanden sind. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst ist durch die Nutzung als Kleingartenanlage baulich vorgeprägt. Aufgrund der vorgenannten Merkmale kann das Sonstige Sondergebiet 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 gehörende Übergangszone von Innen- und Außenbereich.

Der räumliche Geltungsbereich des Sonstigen Sondergebiets des Bebauungsplans umfasst westlich der Neundorfer Straße Teilflächen des Flurstückes 176 der Flur 8 der Gemarkung Staßfurt. Das gesamte Flurstück umfasst die Kleingartenanlage „Reichsbahn e.V.“. Die nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden Flächen sind mittlerweile überwiegend zurückgebaut, lediglich sechs Wohnblöcke sowie die Verkehrsflächen und Parkplätze sind noch vorhanden. Östlich des Plangebiets verläuft die L 72/ Neundorfer Straße, auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich die Grundstücke „Neundorfer Straße 20, 21, 22 und 25“. Die südliche Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird gebildet durch die nördliche Grenze des Flurstücks 26 der Flur 8, dabei handelt es sich um das Grundstück „Neundorfer Straße 64“. Westlich des Plangebiets befinden sich die übrigen Teilflächen des Flurstücks 176, dabei handelt es sich um die sonstigen Flächen der Kleingartenanlage. Somit ist der Geltungsbereich des Sonstigen Sondergebiets 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. Für die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet am Tierpark - Lebensmitteldiscounter“ 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 Schaffung von Baurecht für die Errichtung eines Neubaus eines Lebensmitteldiscounters „Netto“ (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 deutlich unter 10.000 m² und unterschreitet somit den Schwellenwert für die zulässige Grundfläche von 20.000 m² deutlich. Das Sonstige Sondergebiet liegt nicht im bisherigen Innenbereich (im Zusammenhang bebauter Ortsteil) und im Bebauungsplan wird das Baugebiet als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. In einem engen zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans wird ein Bebauungsplan für das nördlich angrenzende Wohngebiet aufgestellt. Der Bebauungsplan

für das angrenzende Wohngebiet wird zwar in einem engen zeitlichen und räumlichen Zusammenhang aufgestellt, jedoch nicht in einem engen sachlichen Zusammenhang. Denn in dem einen Bebauungsplan wird ein Wohngebiet festgesetzt und in dem anderen ein Sonstiges Sondergebiet für Einzelhandel.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB zur Inanspruchnahme von „Außenbereichen im Innenbereich“ 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. Der Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, ist gemäß Nr. 18.6.1 der Anlage 1 zum UVPG UVP-pflichtig mit einer zulässigen Geschossfläche von 5.000 m² oder mehr. Die zulässige Geschossfläche des großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Plangebiet ist jedoch kleiner als 2.000 m².

Somit sind im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ 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 „Wohngebiet am Tierpark - Lebensmitteldiscounter“ nächstgelegene FFH-Gebiet „Salzstelle bei Hecklingen“ (EU-Code: DE4135-301) befindet sich westlich dieses Geltungsbereichs in einer Entfernung von etwa 1,0 km.

Das FFH-Gebiet „Salzstelle bei Hecklingen“ liegt am Rande des Staßfurt-Oscherslebener Salzsattels in einer durch Salzauslaugung und unterirdischer Salzwanderung entstandenen Senkenstruktur. Dabei handelt es sich um ein Relikt eines ehemals großen Sumpfes, der Anfang des 19. Jahrhunderts durch Meliorationsgräben überwiegend ausgetrocknet und beweidet wurde. Heute weist das FFH-Gebiet einen hohen Artenreichtum mit z. T. hohen Individuenanzahlen von Salzpflanzen und einer ausgeprägten Zonierung auf. Insgesamt besteht das Schutzgebiet aus einer Fläche, die ca. 4 ha beträgt.

Nach der Detailkarte zur Landesverordnung zur Unterschutzstellung der Natura 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt (N2000-LVO LSA), Kartenblatt-Nr. 191¹ kommt der dem Plangebiet nächstgelegene Lebensraumtyp des Anhangs I der FFH-Richtlinie, der Lebensraumtyp 6210 - Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien (*Festuco-Brometalia*), ca. 1,1 km westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vor.

Es ist angesichts der in einem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ zulässigen Arten baulicher und sonstiger Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie der vorherrschenden Windrichtung aus Westen nicht ersichtlich, wie die Lebensräume im FFH-Gebiet "Salzstelle bei Hecklingen" 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 „Großflächiger Einzelhandel“ Nutzungen fest, die Schutzobjekte sind.

Im Gebiet des Bebauungsplans und dessen näherer Umgebung 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.

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."

¹https://www.natura2000-lsa.de/upload/2_natura_2000/LVO/Karten/Detailkarten_FFH/FFH_Detail_191_n.pdf

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 über den Teil-Bebauungsplan Nr. 72-1/25 „Wohngebiet Am Tierpark - Lebensmitteldiscounter“ wurde am 26.03.2025 im „Salzlandboten“ bekannt gemacht. Der Aufstellungsbeschluss enthält keine Angabe, dass der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt wird.

Nach § 2 Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Verfahren, bei denen die festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Umsetzung des Bebauungsplans müssen daher nicht ausgeglichen werden.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan Staßfurt stellt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dar. Deshalb ist der Bebauungsplan gegenwärtig nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan Staßfurt 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 Juli 2025 verwendet.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Abgrenzung

Der nördliche Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans grenzt an das ehemalige Plattenbaugebiet „Am Tierpark“ an, die östliche Grenze wird durch die Neundorfer Straße gebildet. Das Grundstück des Wohngebäudes „Neundorfer Straße 64“ stellt die südliche Grenze dar. Im Westen grenzen weitere Flächen des Kleingartenvereins „Reichsbahn e.V.“ an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 176 der Flur 8 der Gemarkung Staßfurt.

Beschreibung

Das Plangebiet liegt im südlichen Siedlungsgebiet der Stadt Staßfurt unmittelbar südlich des ehemaligen Plattenbaugebiets „Am Tierpark“. Dabei handelt es sich um Flächen einer Kleingartenanlage. Die Kleingartenanlage erstreckt sich zwischen der Straße „Damaschkepromenade“ und der Neundorfer Straße. Westlich der Straße „Damaschkepromenade“ erstrecken sich weitere Flächen einer Kleingartenanlage mit einer Flächengröße von über 30 ha. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 0,66 ha.

Das Gelände ist nahezu eben. Die Geländehöhe im Plangebiet liegt zwischen 66 und 67 m ü. NHN, das Gelände liegt etwa einen Meter tiefer als die Neundorfer Straße und etwa auf der Höhenlage der Straße „Am Tierpark“.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnung

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen und diese haben nach § 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) als raumbedeutsame Planungen Maßnahmen öffentlicher Stellen zu beachten.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) und im Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg vom 19.02.2025 (wirksam seit 15.07.2025) enthalten.

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.

3.1.1 Landesplanung

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 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, 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 Nr. 4 ROG sonstige Erfordernisse der Raumordnung und keine Ziele der Raumordnung im Sinne des § 3 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 für die Stadt Staßfurt relevanten Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan (LEP-LSA) des Landes Sachsen-Anhalt (LSA) und im Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg vom 15.07.2025 enthalten. Der LEP-LSA wurde neu aufgestellt und 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. Die regionalplanerischen Ziele sind im Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg festgelegt.

Nachfolgend wird auf für das Plangebiet wesentliche Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung eingegangen.

Landesentwicklungsplan 2010

Die Stadt Staßfurt 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 Staßfurt 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.

Die Stadt Staßfurt grenzt an eine überregionale Entwicklungsachse mit europäischer Bedeutung (Ost-West).

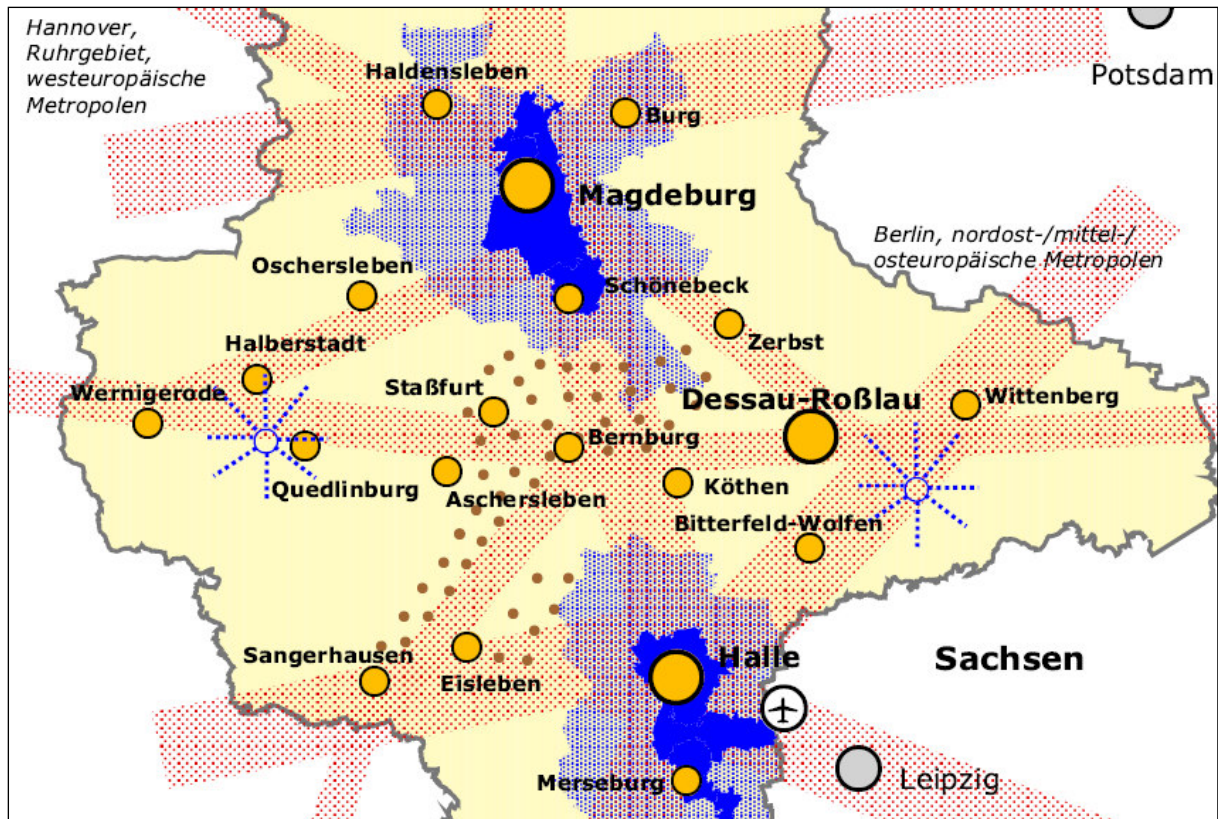


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Beikarte 1 zum Landesentwicklungsplan 2010

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 werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans können die am Standort Staßfurt vorhandenen Baulandreserven umfassender als bisher genutzt werden.

Zentraler Ort ist gemäß § 5 Abs. 2 Satz 1 Landesplanungsgesetz (LPlanG) ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet einer Gemeinde einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Der Zentrale Ort ist im Raumordnungsplan durch den Träger der Planung festzulegen. Dabei sind insbesondere die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Zentralen Ortes und die Erreichbarkeit für die Einwohner seines Verflechtungsbereiches zu berücksichtigen. Mittelzentren sind gemäß § 5 Abs. 3 Satz 2 LPlanG im Landesentwicklungsplan festzulegen.

Die Ansiedlung und Entwicklung von Industrie und Gewerbe (ausschließlich des großflächigen Einzelhandels) ist nach Kapitel 2.1 des Landesentwicklungsplans weiterhin im gesamten Hoheitsgebiet der Gemeinde, in der sich ein Zentraler Ort befindet, möglich, wenn der Standort mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist. Da es sich bei der Erweiterung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe im Gebiet des Bebauungsplans um großflächigen Einzelhandel handelt, ist eine solche Entwicklung im Gebiet der Stadt Staßfurt nur im Hauptort Staßfurt selbst zulässig.

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.

Die Stadt Staßfurt wird als Mittelzentrum festgelegt. Nach Ziel 34 sind Mittelzentren als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienung und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern. Ein Mittelzentrum selbst soll in der Regel über mindestens 20.000 Einwohner verfügen.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg hat mit Beschluss vom 02.09.2015 das "Zentrale-Orte-Konzept der Planungsregion Magdeburg" für den Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg beschlossen. Mit diesem Zentrale-Orte-Konzept ist eine Anpassung des grundzentralen Systems durch die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg an die Kriterien im Landesentwicklungsplan erfolgt.

Nach der Festlegungskarte 2.1.7 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Bestandteil des Zentralen Ortes Staßfurt.

Die Zentralen Orte sind gemäß Ziel 28 unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als

- Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren,
 - Wohnstandorte,
 - Standorte für Bildung und Kultur,
 - Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs
- zu entwickeln.

Öffentliche Mittel sollen nach Grundsatz 15 schwerpunktmäßig in den Zentralen Orten eingesetzt werden, insbesondere u. a. zur Schaffung eines vielfältigen Arbeitsplatz-, Aus- und Fortbildungsangebots. Die Aufstellung des Bebauungsplans trägt zur Schaffung eines vielfältigen Arbeitsplatz-, Aus- und Fortbildungsangebots in der Stadt Staßfurt bei.

Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ist gemäß Ziel 46 an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden.

Begründung hierfür ist, dass zur Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse Aufgabe der Zentralen Orte ist, entsprechend ihrer jeweiligen Zentralitätsstufe ausreichend Flächen für den Einzelhandel bereitzustellen, damit sich der Einzelhandel so entwickeln kann, dass die Bevölkerung (auch die nicht motorisierte) mit einem differenzierten und bedarfsgerechten Warenangebot in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt werden kann. Dabei ist es die Aufgabe aller Zentralen Orte, in ihrem Verflechtungsbereich eine verbrauchernahe Grundversorgung zu sichern. Aufgrund des Einzugsbereichs von Einzelhandelsgroßprojekten sind diese an Ober- und Mittelzentren zu binden.

Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen gemäß Ziel 47 der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot).

Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte

1. dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Orts nicht wesentlich überschreiten,
2. sind städtebaulich zu integrieren,
3. dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,
4. sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen,
5. dürfen durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen.

(Ziel 48)

Die Entstehung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, überwiegend am Rand von Gemeinden, in den vergangenen Jahren gefährdet in zunehmendem Maße die Entwicklung der Innenstadtbereiche der Ober- und Mittelzentren.

Raumordnerisches Ziel ist es, die hohe Lebensqualität und Anziehungskraft der Innenstädte und der Ortszentren zu erhalten. Dieses erfordert eine umfassende, überörtliche und koordinierende Steuerung der Standorte für großflächige Einzelhandelsprojekte. Dabei ist es Ziel, den Handel in den Zentren zu stärken, eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur und eine verbrauchernahe Versorgung in den Regionen sicherzustellen. Die Bündelung von Versorgungseinrichtungen in einer gestuften Zentrenstruktur ist Ausdruck des planerischen Leitbilds der Zentralen Orte.

Durch die Standortverlagerung des bestehenden Netto Marken-Discount wird dieser zukünftig 300 m weiter stadteinwärts vom bisherigen Standort entfernt angesiedelt. Somit wird der Verdrängung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben an den Rand von Gemeinden entgegengewirkt.

Einzelhandelsgroßprojekte müssen in Bezug auf den Umfang ihrer Verkaufsfläche und ihres Warensortiments so konzipiert werden, dass sie der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Einzugsbereich des Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot). Sie dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen sowie ihre Verwirklichung nicht beeinträchtigen. Größe der Verkaufsflächen eines Einzelhandelsprojekts und die Differenzierung des Warensortiments sind für die Bewertung der Auswirkungen hinsichtlich des Kongruenzgebots und des Beeinträchtigungsverbots wesentliche Kenngrößen. Nach dem Kongruenzgebot ist zu prüfen, ob ein geplantes Einzelhandelsgroßprojekt dem zentralörtlichen Auftrag der planenden Gemeinde entspricht. Nach dem Beeinträchtigungsverbot ist zu prüfen, ob von dem Einzelhandelsgroßprojekt wesentliche Beeinträchtigungen auf die Komponenten einer ausgeglichenen Versorgungsstruktur und deren Verwirklichung ausgehen. Hierbei sind aus raumordnerischer Sicht Kennziffern zur Zentralitätsentwicklung und zur Nachfrageentwicklung im Einzugsbereich des Zentralen Ortes zu prüfen.

Erweiterungen bestehender Sondergebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind gemäß Ziel 49 auf städtebaulich integrierte Standorte in Zentralen Orten in Abhängigkeit des Verflechtungsbereiches des jeweiligen Zentralen Ortes zu beschränken. Auch Erweiterungen bestehender Sondergebiete sollen damit auf Ober- und Mittelzentren beschränkt bleiben unter Berücksichtigung der gleichen Kriterien wie bei einer Neuausweisung.

Nutzungsänderungen in bestehenden Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe an nicht städtebaulich integrierten Standorten dürfen gemäß Ziel 50 nicht zulasten von innenstadtrelevanten Sortimenten an innerstädtischen Standorten erfolgen. Danach dürfen beabsichtigte Nutzungsänderungen an nicht städtebaulich integrierten Standorten ebenso nicht zu Lasten des innerstädtischen Einzelhandels erfolgen. Dieses soll durch Einzelhandelsgutachten nachgewiesen werden.

Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, ist gemäß Ziel 52 neben den Ober- und Mittelzentren auch in Grundzentren unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereichs zulässig. Ausschließlich der Grundversorgung dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst. Voraussetzung ist die Anpassung des grundzentralen Systems durch die Regionalen Planungsgemeinschaften an die Kriterien im Landesentwicklungsplan. Bei der Stadt Staßfurt

handelt es sich gemäß Landesentwicklungsplan um ein Mittel- und nicht um ein Grundzentrum.

Die Standortvoraussetzungen für die Wirtschaft des Landes sind gemäß Grundsatz 45 im Rahmen einer nachhaltigen, zukunftsorientierten Gesamtentwicklung zu entwickeln und zu fördern durch u. a. die Stärkung kleiner und mittlerer Betriebe sowie die Betreuung und Sicherung bestehender Unternehmen/Wirtschaftsstandorte. Insofern werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans die Standortvoraussetzungen für die Wirtschaft gefördert.

Zum Nachweis der Vereinbarkeit des Bebauungsplans mit der Standortwahl und Vergrößerung der Verkaufsfläche wurde eine „Auswirkungsanalyse“ zum geplanten Ersatzneubau des Lebensmittelmarktes Netto Marken-Discount an der Neundorfer Straße in der Stadt Staßfurt erstellt (BBE 2025). Der Inhalt dieser Analyse wird in einem gesonderten Kapitel dieser Begründung wiedergegeben.

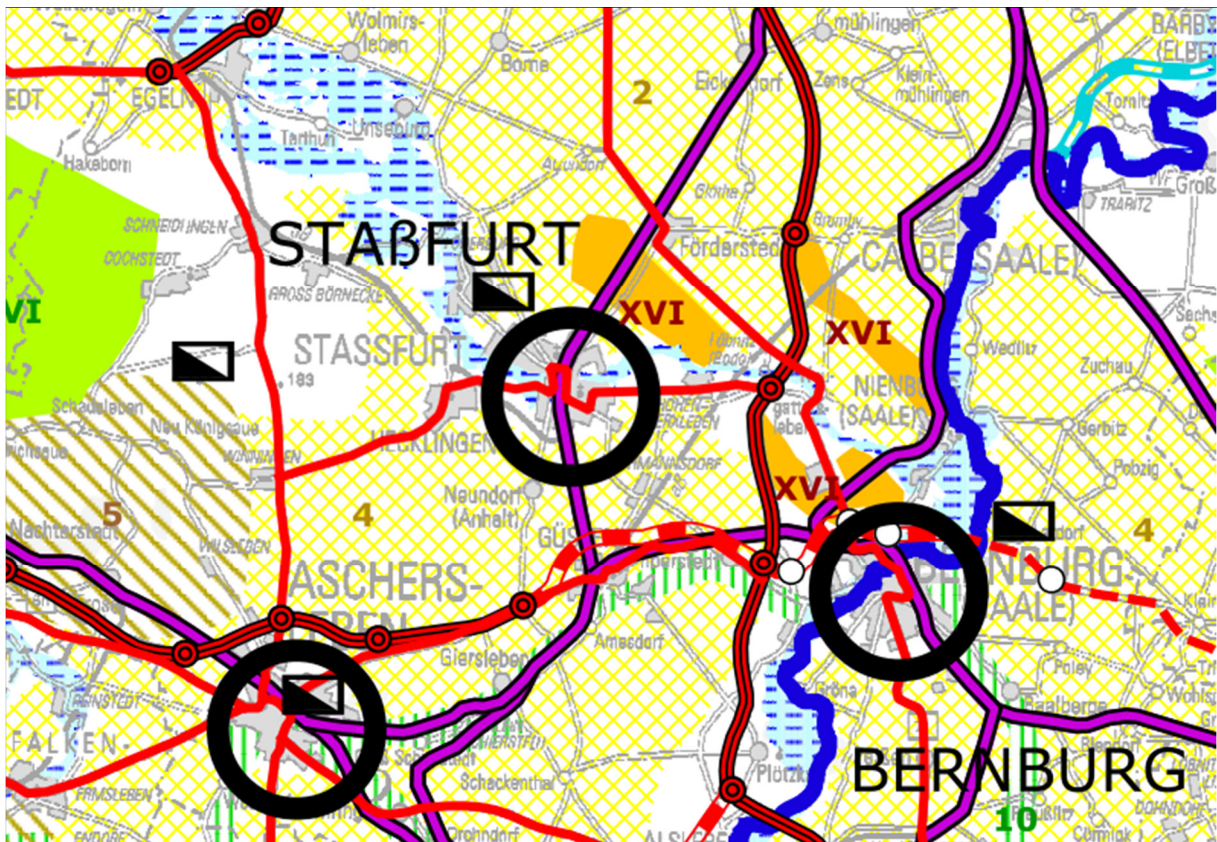


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010

Die Bahnstrecke von Aschersleben bzw. Sangerhausen über Staßfurt weiter in Richtung Schönebeck und Magdeburg ist in der Planzeichnung des Landesentwicklungsplans als überregionale Schienenverbindung dargestellt. Das Schienennetz ist gemäß Ziel 69 für den Personenverkehr sowie für den Güterverkehr bedarfsgerecht zu erhalten und soweit erforderlich auszubauen und zu modernisieren. Das Gebiet des Bebauungsplans liegt zwar in der Nähe dieser Bahnstrecke, die Verwirklichung des Bebauungsplans steht jedoch weder der Erhaltung noch dem Ausbau und der Modernisierung der Strecke entgegen.

Der LEP 2010 weist keine flächigen Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans aus.

2. Entwurf des Landesentwicklungsplans 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 Verfügung. 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.

Am 02.09.2025 hat die Landesregierung den 2. Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt 2030 (LEP LSA 2030) beschlossen und zur Beteiligung freigegeben. Die Planunterlagen des 2. Entwurfs lagen vom 15.09.2025 bis zum 17.10.2025 öffentlich aus.

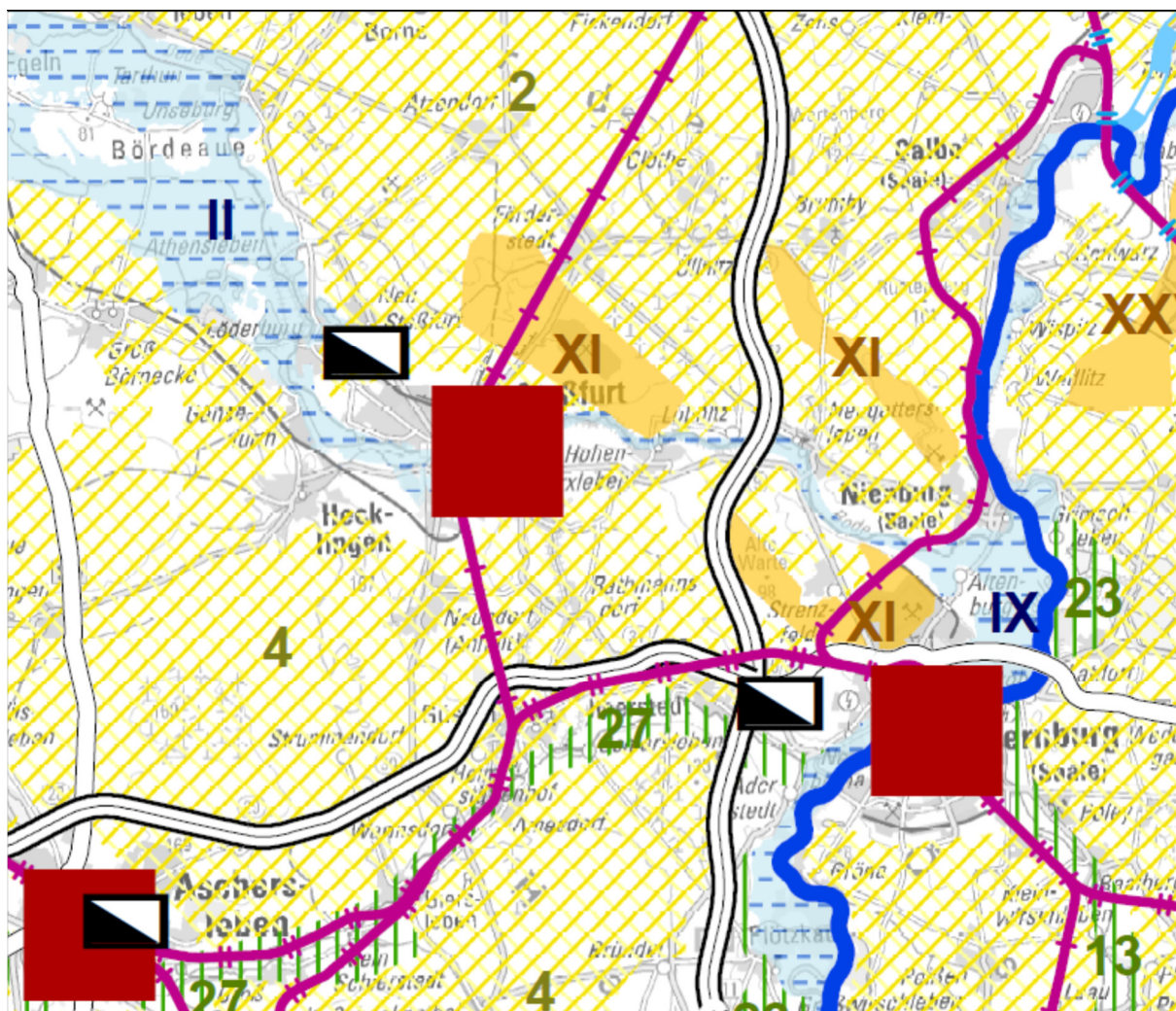


Abbildung 4: Ausschnitt aus der Hauptkarte des 2. Entwurfs des Landesentwicklungsplan 2030

Die Stadt Staßfurt gehört nach Ziel 2.3.2-1 zum Ländlichen Raum.

Der ländliche Raum ist gemäß Ziel 2.3.2-2 unter Berücksichtigung seiner Besonderheiten und seiner Vielfalt so zu entwickeln und zu ordnen, dass

- er in seiner Funktion als eigenständiger, gleichwertiger und zukunftsfähiger Lebens-, Wirtschafts-, Arbeitsraum-, Kultur- und Naturraum gesichert und gestärkt wird,
- die Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit des ländlichen Raums gestärkt und weiterentwickelt werden,
- die Einrichtungen und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge für eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung gesichert sind,
- die Mobilitätsbedürfnisse der Bevölkerung gesichert sowie die zumutbare Erreichbarkeit der zentralörtlichen Einrichtungen gewährleistet sind und
- seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt und Eigenart bewahrt wird.

Das System der Zentralen Orte in Sachsen-Anhalt umfasst gemäß Ziel 2.5-1 die drei Stufen Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren.

Mittelzentren übernehmen gemäß Ziel 2.5-3 zugleich mittelzentrale Versorgungsaufgaben für ihren Mittelbereich und Oberzentren leisten zugleich mittel- und oberzentrale Versorgungsaufgaben für die Bevölkerung ihres Mittelbereiches.

Mittelzentren sind gemäß Ziel 2.5.2-1 als regional bedeutsame Wirtschafts- und Infrastrukturstandorte zu stärken und weiterzuentwickeln. Die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs ist durch sie in ihrem Verflechtungsbereich sicherzustellen.

Gemäß Ziel 2.5.2-2 ist die Stadt Staßfurt ein Mittelzentren.

Einzelhandelsgroßprojekte für Endverbraucher sind gemäß Ziel 3.4-1 nur in Ober- und Mittelzentren zulässig. (Konzentrationsgebot)

Hersteller-Direktverkaufszentren (Factory-Outlet-Center) als besondere Form des großflächigen Einzelhandels sind gemäß Ziel 3.4-2 nur in Oberzentren an städtebaulich integrierten Standorten zulässig.

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind gemäß Ziel 3.4-3 nur in Innenstädten sowie bestehenden und neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Ausnahmen sind möglich, wenn diese Vorhaben nachweislich nicht in zentralen Versorgungsbereichen umsetzbar sind und die Vorhaben im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit städtebaulich integrierten Standorten (teilintegrierte Standorte) festgelegt werden.

Die zentrenrelevanten Sortimente sind in Anhang 2 des 2. Entwurfs des Landesentwicklungsplan 2030 festgelegt. Weitere zentrenrelevante Sortimente können von der Gemeinde festgelegt werden.

Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb von bestehenden und neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Im Ausnahmefall sind sie auch in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn nachweislich keine geeigneten städtebaulich integrierten Standorte verfügbar sind oder wenn die vorhandenen integrierten Standorte für das Vorhaben ungeeignet sind. (Integrationsgebot)

Zentrenrelevante/ nahversorgungsrelevante Sortimente nach Anhang 2:

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und
- Drogeriewaren

Weitere zentrenrelevante Kernsortimente nach Anhang 2:

- medizinische, orthopädische und pharmazeutische Artikel, Augenoptik, Hörgeräte
- Parfümeriewaren

- Schnittblumen
- Bücher, Bürobedarf, Papier-, Schreibwaren
- Spielwaren
- Bekleidung
- Schuhe, Lederwaren
- Sportartikel
- Elektronikartikel (Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Foto, Film)
- Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren
- Haus- und Heimtextilien, Bettwaren und
- Uhren und Schmuck

Einzelhandelsgroßprojekte sind gemäß Ziel 3.4-4 nur dann zulässig, wenn ihr Standort, ihre Verkaufsfläche und Sortimentsstruktur der Versorgungsfunktion des Zentralen Orts entsprechen und der Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Orts nicht wesentlich überschreitet. (Kongruenzgebot)

Einzelhandelsgroßprojekte sind gemäß Ziel 3.4-5 unzulässig, wenn sie durch ihre Art, Lage oder Größe die Versorgungsfunktion zentraler Versorgungsbereiche des Zentralen Orts sowie benachbarter Zentraler Orte wesentlich beeinträchtigen. (Beeinträchtungsverbot)

Bei Einzelhandelsgroßprojekten soll gemäß Grundsatz 3.4-7 eine Anbindung an den ÖPNV gewährleistet werden.

Zum Nachweis der Vereinbarkeit des Bebauungsplans mit den raumordnerischen Zielen des Landesentwicklungsplans zum großflächigen Einzelhandel wurde eine „Auswirkungsanalyse zum geplanten Ersatzneubau des Lebensmittelmarktes Netto Marken-Discount an der Neundorfer Straße in der Stadt Staßfurt“ erstellt (BBE 2025). Der Inhalt dieser Analyse wird in einem gesonderten Kapitel dieser Begründung wiedergegeben.

Der LEP 2030 weist ebenfalls keine flächigen Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans aus.

3.1.2 Regionalplanung

Regionaler Entwicklungsplan Magdeburg

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

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg wurde am 19.02.2025 durch die Regionalversammlung beschlossen, durch die oberste Landesentwicklungsbehörde am 26.05.2025 genehmigt und ist wirksam geworden am 15.07.2025. Somit sind die Ziele des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Ziele der Raumordnung sind bei raumbedeutsamen Planungen zu beachten (§ 4 Abs. 1 Satz 1 ROG)

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. 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.



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg

Der Regionale Entwicklungsplan enthält keine flächigen Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans aus.

Sachlicher Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel"

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.

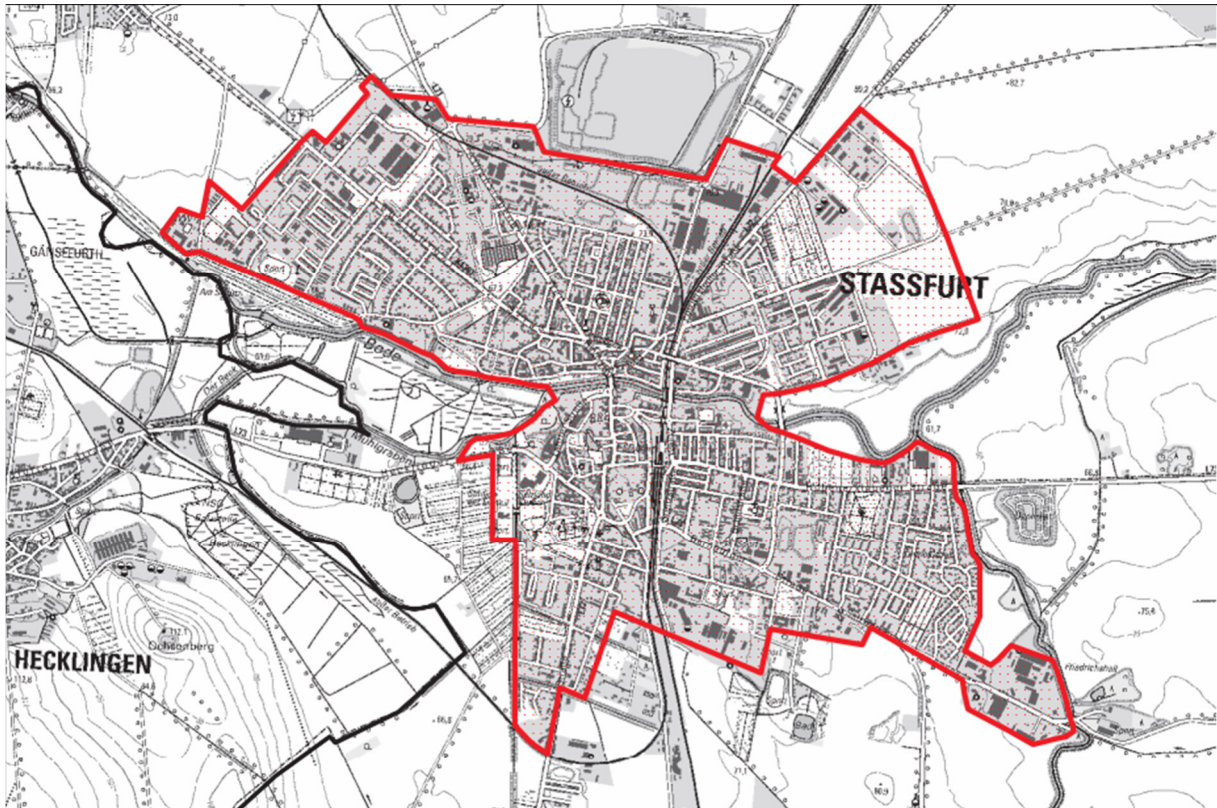


Abbildung 6: Festlegungskarte 2.3.13 räumliche Abgrenzung des Zentralen Ortes Staßfurt

Nach der Begründung zu diesem Ziel sollen sich in den Zentralen Orten die Siedlungstätigkeit und der Bau von Infrastruktureinrichtungen konzentrieren, um eine weitere Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden. Sie sollen als Versorgungskerne für den eigenen Bedarf und den Bedarf für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches entwickelt werden. In ihnen soll sich die Grundlage für eine weitere regionale Entwicklung bilden, die, unter Einbeziehung der Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion, koordinierend gesteuert wird. Der Tendenz zu immer längeren Wegen, die einen höheren Ressourcenverbrauch und einen hohen Kosten- und Zeitaufwand bedeuten, kann dadurch entgegengewirkt werden. Der Bebauungsplan dient der Sicherung des Mittelzentrums Staßfurt als Impulsgeber für die regionale Entwicklung.

Die räumliche Abgrenzung der Mittelzentren ist nach Ziel 4.1-13 den Festlegungskarten zu entnehmen. Die räumliche Abgrenzung des Mittelzentrums Staßfurt kann der Festlegungskarte 2.1.7 des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze der Siedlungsstruktur“ entnommen werden. Das Mittelzentrum umfasst danach räumlich den Ort Staßfurt. Das Plangebiet liegt innerhalb dieses Mittelzentrums.

Innenstädte und dörfliche Zentren der Orte, welche die zentralörtliche Funktion als Einzelhandelsstandort zur Deckung des jeweiligen Bedarfs der Bevölkerung übernehmen, sind gemäß Ziel 4.3-3 dementsprechend zu erhalten und zu entwickeln. Auf eine maßvolle Erweiterung bzw. Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ist gemäß Grundsatz 4.3-1 zu achten. Vor einer Neuinanspruchnahme von unversiegelten Flächen ist eine nachvollziehbare Alternativenprüfung durchzuführen. Vorzugsweise sind integrierte, bereits versiegelte Standorte und Flächen zu nutzen.

Der Bebauungsplan beplant einen bereits anthropogen vorgeprägten Standort, der dem Siedlungsbereich zuzuordnen ist und der sich am Bevölkerungsschwerpunkt Staßfurt befindet. Der neue Discounter wird als Ersatzneubau für den vorhandenen Netto-Discounter an der Neundorfer Straße Ortsausgang auf der Grundlage einer städtebaulichen und raumordnerischen

Auswirkungsanalyse errichtet. Der neue Standort wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans langfristig erhalten. Da der Standort dem Siedlungsbereich zuzuordnen ist, kann auf eine entsprechende Alternativenprüfung nach Grundsatz 4.3-1 verzichtet werden.

Zur Vermeidung der Entstehung von Brachflächen bzw. von ungenutzten Objekten bei der Nutzungsaufgabe von Einzelhandelseinrichtungen sind gemäß Grundsatz 4.3-2 Regelungen zur Nachnutzung zwischen den beteiligten Akteuren (Kommune, Betreiber bzw. Grundstückseigentümer) anzustreben.

Der Standort der Einzelhandelseinrichtung im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist städtebaulich integriert und befindet sich am Bevölkerungsschwerpunkt Staßfurt. Eine Regelung zur Nachnutzung ist deshalb nicht erforderlich.

Sachlicher Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg“

Am 12.10.2022 hat die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg die Aufstellung des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg“ (STP Energie) beschlossen (Vorlage RV 08/2022). Das Erfordernis der Aufstellung des Sachlichen Teilplans "Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg" mit Umweltbericht für das Gebiet der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg ergibt sich aus der Grundsatzentscheidung der Zweckverbandsmitglieder Landkreis Börde, Landkreis Jerichower Land, Landkreis Salzlandkreis sowie der Landeshauptstadt Magdeburg, Gebiete für die Nutzung der Windenergie auf der Grundlage des ab 01. Februar 2023 geltenden Gesetzes zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land vom 20. Juli 2022 (BGBl. I, Seite 1353) neu festzulegen .

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“ mit Umweltbericht wurde am 15.11.2022 im Amtsblatt des Landesverwaltungsamts Sachsen-Anhalt bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 9 ROG erfolgte vom 15.11.2023 bis 23.12.2022. Am 23.10.2024 hat die Planungsgemeinschaft den Entwurf der Anlage 1 zum Sachlichen Teilplan Energie „Konzept für die Festlegung der Gebiete zur Nutzung der Windenergie“ (Methodenband) beschlossen und anschließend den 1. Entwurf des Sachlichen Teilplans Energie erarbeitet. Am 19.02.2025 hat die Planungsgemeinschaft den 1. Entwurf des Sachlichen Teilplans Energie beschlossen und zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung bestimmt. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 18.03.2025 bis 06.05.2025. Der Entwurf wurde somit veröffentlicht².

3.2 Flächennutzungsplan

Für die Stadt Staßfurt liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat am 10.12.2020 den Beschluss über die Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Staßfurt mit ihren Ortsteilen Athensleben, Atzendorf, Brumby, Förderstedt, Glöthe, Hohenerleben, Löbnitz (Bode), Löderburg, Lust, Neu Staßfurt, Neundorf (Anhalt), Rathmannsdorf, Rothenförde und Üllnitz gefasst.

² https://www.regionmagdeburg.de/Regionalplanung/Aufstellungsverfahren/STP-Energie/index.php?La=1&object=tx_493.1088.1&kuo=2&sub=0&NavID=493.577.1

Die Neuaufstellung erfolgte mit dem Ziel, ein einheitliches Planwerk für das gesamte Verwaltungsgebiet zu erhalten und die vorbereitende Bauleitplanung an veränderte Gegebenheiten und Entwicklungen anzupassen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Staßfurt wurde dem Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt zur Genehmigung vorgelegt. Mit Schreiben vom 14.03.2025 hat das Landesverwaltungsamt die Genehmigung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Staßfurt mit ihren Ortsteilen unter der Erteilung von Nebenbestimmungen verfügt.

Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat sich gemäß § 6 BauGB den entsprechend der Genehmigungsverfügung vom 14.03.2025 geänderten Planinhalt zu eigen gemacht und ist in seiner Sitzung am 26.06.2025 den Änderungen mit Beschluss-Nr. 0160/2025 beigetreten.

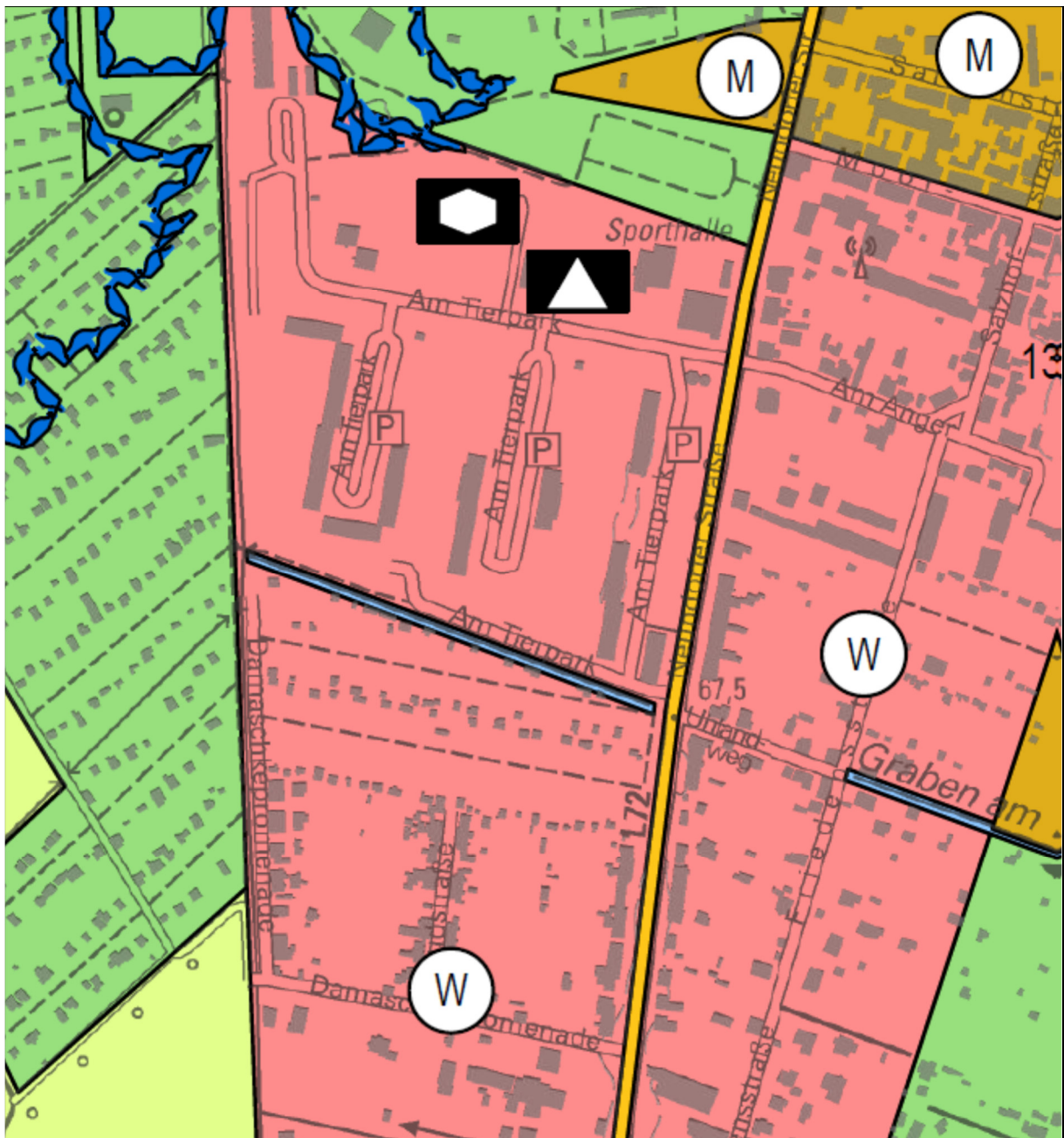


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB wurde die vorstehende Genehmigung am 30.07.2025 im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Staßfurt „Salzlandbote“ ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt der Stadt Staßfurt wurde der Flächennutzungsplan Staßfurt wirksam.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dar. Somit ist der Bebauungsplan nicht nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im beschleunigten Verfahren kann 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 Staßfurt ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.3 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 die Inhalte der Landschaftsplanung gemäß § 9 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG zu berücksichtigen. Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung in den Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies gemäß § 9 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG zu begründen.

Der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Staßfurt liegt seit Ende 2002 vor (ATELIER BERNBURG). Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Grünfläche bewertet.

In der Karte 16.2 werden die Maßnahmen für den südlichen Stadtteil der Stadt Staßfurt dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Wohn-/ Mischbebauung dargestellt. Das Plangebiet wurde nicht als Schwerpunktbereich für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Nördlich angrenzend an das Plangebiet soll laut Maßnahmenplanung eine Durchgrünung dicht bebauter Bereiche, Freiraumgestaltung ungenügend gestalteter Bereiche stattfinden.

Für das Plangebiet wurden weder Maßnahmenvorschläge noch Anforderungen an die Nutzungen formuliert.

3.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Nach dem zuletzt im Jahr 2018 überarbeiteten Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Staßfurt wird der Stadt Staßfurt ein zweistufiges hierarchisches Zentrenkonzept empfohlen, dass die Ausweisung von zwei Arten von zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadtzentrum und Nahversorgungszentrum) beinhaltet. Diese beiden Bereiche werden durch weitere Grundversorgungsstandorte und Sonderlagen/Ergänzungsstandorte komplettiert, die jedoch nicht den Status eines zentralen Versorgungsbereiches besitzen.

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt, der entlang der Steinstraße verläuft und angrenzende Lagen mit umfasst, soll zukünftig den Hauptangebotsschwerpunkt für den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten darstellen. Damit soll einer breiten Streuung des Angebots

über das gesamte Staßfurter Stadtgebiet entgegengewirkt werden. Die beiden Bereiche Hohenexlebener Straße und Prinzenberg werden als funktionale Ergänzungsbereiche des zentralen Versorgungsbereiches definiert, da diese im Vergleich zur Hauptgeschäftslage einen deutlich geringeren Einzelhandelsbestand aufweisen; zudem bestehen dort keine wesentlichen Erweiterungsmöglichkeiten. Auf die Erweiterung der Zentrenstruktur durch ein Neben- bzw. Stadtteilzentrum (B-Zentren) wird verzichtet. Das begrenzte Nachfragepotenzial in Staßfurt sollte in dem A-Zentrum gebunden und nicht auf weitere Stadtbereiche verteilt werden.

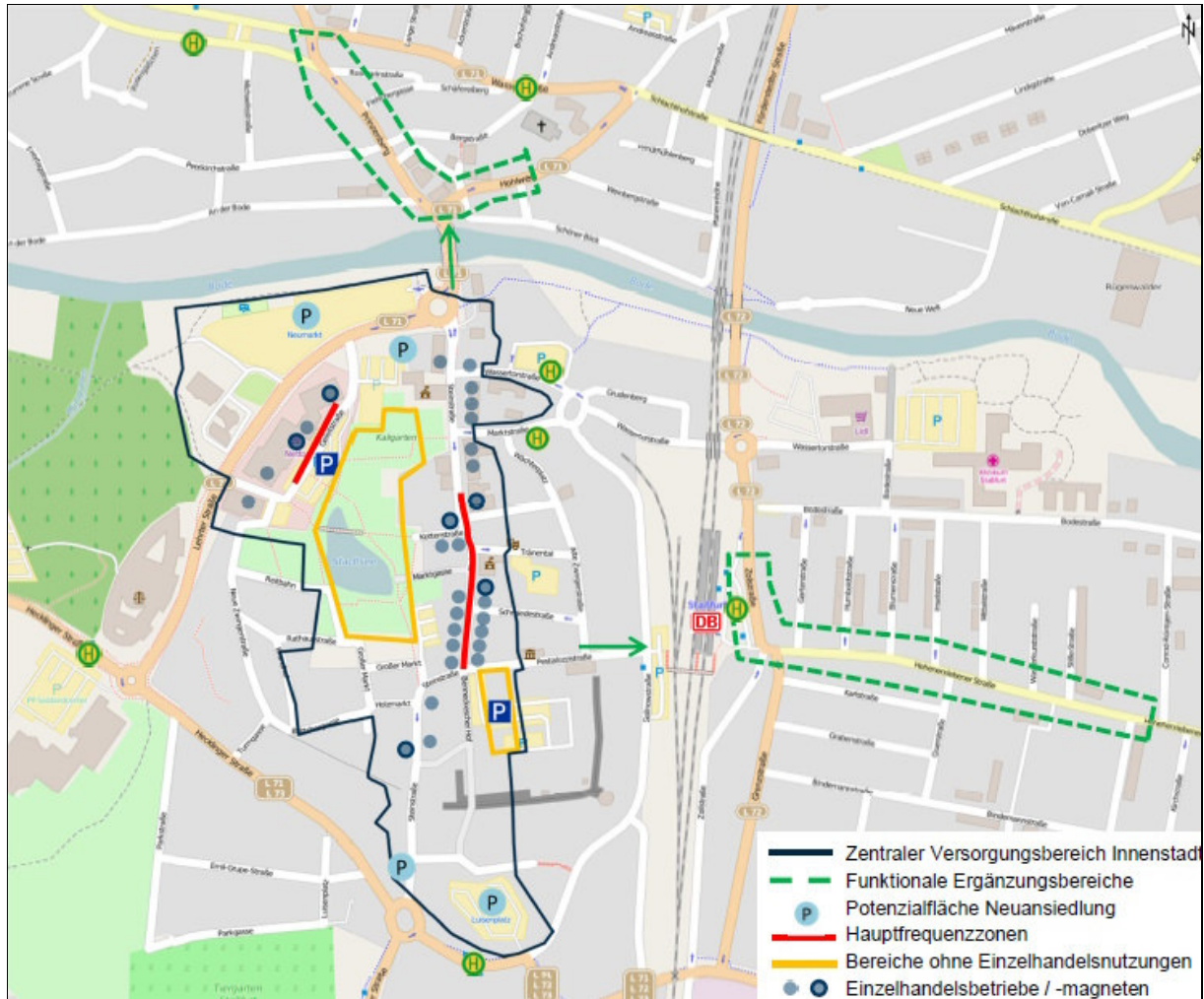


Abbildung 8: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt
Quelle: BBE (2018)

Das Angebot in den beiden zentralen Versorgungsbereichen wird durch die Grundversorgungsstandorte ergänzt, deren Angebot ausschließlich auf Lebensmittel fokussiert sein soll. Die Grundversorgungsstandorte sind i.d.R. durch die Existenz eines strukturprägenden Lebensmittelanbieters gekennzeichnet, dessen Angebot ggf. durch Nahrungsmittelhandwerker, Getränkemärkte oder ähnliche Lebensmittelanbieter ergänzt wird. Andere Warengruppen außerhalb der nahversorgungsrelevanten Sortimente (v.a. des mittel-/ langfristigen Bedarfsbereichs) sollen an diesen Standorten nicht angesiedelt werden, um die funktionsteilige Angebotsstruktur zwischen den zentralen Versorgungsbereichen und diesen Standorten nicht zu unterlaufen.

Grundsätzlich erfüllen die Grundversorgungsstandorte nicht die Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich, stellen jedoch einen wesentlichen Beitrag zur verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung, insbesondere mit dem Sortiment Lebensmittel, dar. Demnach

besitzen diese Standorte auch einen gewissen Schutz, der im § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO formuliert wird. Aktuell konnten bezüglich der vorstehenden Beschreibung insgesamt sechs Grundversorgungsstandorte identifiziert werden.

Der Standort Netto Marken-Discount (Neundorfer Straße) ist einer der sechs Grundversorgungsstandorte. Bei dem Standort handelt es sich um eine teil-integrierte Lage in Staßfurt-Süd, der Standort befindet sich am Ortsausgang im südlichen Bereich des Staßfurter Kernstadtgebietes. Der Standort verfügt über eine sehr gute verkehrliche Anbindung über die Neundorfer Straße (L 72) und über eine gute Erreichbarkeit und Anfahrbarkeit insbesondere aus dem südlichen Bereich der Kernstadt und dem Ortsteil Neundorf. Es besteht kein direkter ÖPNV-Anschluss, nördlich des Standortes befindet sich jedoch eine Haltestelle des Regionalbusverkehrs.

Nach dem zuletzt im Jahr 2018 überarbeiteten Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Staßfurt hat sich die Potenzialbasis im Nahbereich für den Netto Marken-Discount an der Neundorfer Straße in Staßfurt-Süd in den abgelaufenen Jahren verschlechtert, was auf den teilweisen Wohnungsrückbau des naheliegenden Wohngebietes (südlich des Staßfurter Tierparks) zurückzuführen ist. Der Netto-Markt besitzt auch eine Versorgungsfunktion für den Ortsteil Neundorf, da Netto an der Verbindungsstraße zu diesem Ortsteil liegt.

Zentrenrelevante Sortimente tragen maßgeblich zur Attraktivität städtebaulich integrierter Versorgungszentren bei und können positive Agglomerations- bzw. Kopplungseffekte auslösen. Die Sortimente können im Verbund eine hohe Ausstrahlungskraft induzieren, was sich positiv auf die Besucherfrequenzen auswirkt. Diese Sortimente sind ferner durch einen meist geringen Flächenanspruch geprägt und lassen sich i.d.R. in bestehende innerörtliche Bauungsstrukturen integrieren. Zu der Sortimentsgruppe der zentrenrelevanten Sortimente zählen auch die sog. Nahversorgungsrelevanten Sortimente, die überwiegend der kurzfristigen bzw. periodischen Bedarfsdeckung dienen (v.a. Lebensmittel) und durch eine häufige Konsumenten-nachfrage gekennzeichnet sind. Auf diese Warengruppen treffen auch die Merkmale der zentrenrelevanten Sortimente zu.

Die Staßfurter Sortimentsliste stellt ein möglicherweise wichtiges Element für die Festlegung von sog. Randsortimenten bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben (bspw. Möbelanbietern, Bau- und Gartenmärkten) dar. Auf Basis der gutachterlichen Analyse der Einzelhandelssituation und stadtentwicklungspolitischer Ziele wird folgende Differenzierung von zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten empfohlen.

zentrenrelevante Sortimente

davon nahversorgungsrelevante Sortimente

- Arzneimittel, Pharmazeutika, Apothekenwaren
- Blumen
- Zeitungen, Zeitschriften
- Drogeriewaren, Parfüms, Kosmetika, Wasch-/ Putzmittel
- Nahrungs-/ Genussmittel, Getränke, Tabakwaren, Reformwaren
- Heimtiernahrung
- Augenoptik, Brillen, optische Erzeugnisse
- Bücher
- Computer, Computertechnik, Computerzubehör
- Elektrogeräte („Weiße Ware“)
- Foto, Fotozubehör
- Geschenkartikel, Kunstgegenstände, Bilder, Briefmarken, Münzen
- Haushaltswaren, Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik
- Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Bettwaren, Gardinen
- Lederwaren, Reisegepäck
- Musikinstrumente, Musikalien, Tonträger
- Bekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung

- Papier- /Schreibwaren, Bürobedarf, Schulbedarf
- Sanitätswaren, orthopädische und medizinische Produkte, Hörgeräte
- Schuhe
- Sportartikel, -schuhe, -bekleidung, Campingartikel, Jagd-/ Angelbedarf, Waffen
- Uhren, Schmuck
- Unterhaltungselektronik ("Braune Ware"), Ton- und Bildträger, Telekommunikationsgeräte

Um die Nahversorgung mit Lebensmitteln bzw. ergänzend mit Waren des kurzfristigen Bedarfs (im Randsortiment) möglichst engmaschig und auch für nicht-mobile Bevölkerungsteile fußläufig zu gestalten, ist nach den Grundsätzen zur räumlichen Entwicklung des Einzelhandels in Staßfurt für die Grundversorgungsstandorte nachgeordnet zu den zentralen Versorgungsbereichen die Ansiedlung von Betrieben mit dem Kernsortiment Lebensmittel an städtebaulich integrierten Standorten möglich. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können ausnahmsweise Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels angesiedelt werden, wenn für diese Anbieter nachweislich im zentralen Versorgungsbereich keine Flächenkapazitäten bestehen oder hier bereits ein Angebot in Bezug auf den geplanten Betriebstyp vorhanden ist.

Die Ansiedlung von Betrieben des Lebensmitteleinzelhandels ist ausschließlich auf städtebaulich integrierte Standorte in Staßfurt zu begrenzen. Bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit Lebensmitteln müssen diese Vorhaben überwiegend der Grundversorgung dienen und eine standortgerechte Dimensionierung besitzen. Der Flächenanteil der zentrenrelevanten Sortimente (Ausnahme: nahversorgungsrelevante Sortimente i.S.d. „Staßfurter Liste“) darf dabei nicht über 10 % liegen und muss dem Hauptsortiment flächen- und umsatzseitig deutlich untergeordnet sein. Grundsätzlich muss ein Ansiedlungsvorhaben auch den im Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt formulierten Zielen (u.a. Kongruenzgebot, Beeinträchtigerungsverbot, Integrationsgebot) entsprechen.

Eine solche Ansiedlung außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ist prinzipiell im Einzelfall im Rahmen einer zu erstellenden Auswirkungsanalyse zu prüfen und abzuwägen. Diese vorstehenden Anforderungskriterien treffen auch bei einer Erweiterung der Verkaufsfläche von Bestandsbetrieben des Lebensmitteleinzelhandels zu. Die Erweiterung von Lebensmittelmärkten ist nur bei Märkten in siedlungsintegrierter Lage zuzulassen.

3.5 Auswirkungsanalyse

Für die Standortverlagerung des Lebensmitteldiscounters Netto an der Neundorfer Straße in Staßfurt wurde durch das Unternehmen BBE Handelsberatung GmbH aus Leipzig beauftragt, eine städtebauliche und raumordnerische Auswirkungsanalyse zu erarbeiten (2025). Nachfolgend wird dieses Gutachten in gekürzter und redaktionell bearbeiteter Form wiedergegeben.

Ausgangssituation

Für den bestehenden Netto Marken-Discount am Standort „Neundorfer Straße 35“ in Staßfurt ist ein Ersatzneubau mit Standortverlagerung geplant. Der Planstandort liegt ca. 300 m stadteinwärts ebenfalls an der Neundorfer Straße im Kreuzungsbereich mit der Straße Am Tierpark auf einer Teilfläche der Kleingartenanlage „Reichsbahn e.V.“. Im Zuge dieses Ersatzneubaues ist eine Verkaufsflächenerweiterung von derzeit ca. 776 m² auf insgesamt ca. 1.135 m² inkl. eines Bäckerei-Cafés vorgesehen.

Die Stadt Staßfurt verfügt über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2015 (Überarbeitung 2018), welches die BBE Handelsberatung GmbH erstellt hat. Der aktuelle Bestandsstandort ist im Zentrenkonzept als Grundversorgungsstandort ausgewiesen. Der

Verlagerungsstandort liegt dagegen außerhalb der abgebildeten Zentrenstruktur, erfüllt jedoch weiterhin wesentliche ergänzende Nahversorgungsfunktionen für das südwestliche Stadtgebiet von Staßfurt.

Projektplanung des Netto-Marktes in Staßfurt

Nach Angaben der Firma Netto Marken-Discount soll das Angebotskonzept des neuen Marktes vorrangig auf Lebensmittel sowie die Nonfood I-Artikel Drogeriewaren und Tiernahrung ausgerichtet sein, weshalb der Anteil an Nonfood II-Artikeln unterhalb von 10% der Verkaufsfläche liegen wird.

Die Stadt Staßfurt verfügt über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2018, welches die Grundsätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung und die zentralen Versorgungsbereiche definiert. Die zentralen Versorgungsbereiche sind hierarchisch gegliedert. Dem Innenstadtzentrum ordnet sich das Nahversorgungszentrum Löderburger Straße unter. Diese werden durch vier Grundversorgungsstandorte sowie vier Sonderstandorte für großflächigen Einzelhandel ergänzt.

Der Netto-Bestandsmarkt liegt innerhalb der Standortstruktur und wird als Grundversorgungsstandort Neundorfer Straße ausgewiesen. Der Planstandort befindet sich nördlich des Bestandsmarktes außerhalb der abgebildeten Zentrenstruktur, erfüllt jedoch weiterhin umfassende Versorgungsfunktion für das südliche Stadtgebiet im Sinne einer flächendeckenden Nahversorgung.

Mikrostandort an der Neundorfer Straße

Für die Areale der bisherigen Kleingartenanlage und der nördlich angrenzenden Brachfläche liegen Wohnbauprojekte für rd. 100 Wohngebäude vor, darunter Stadtvillen, Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser. In diesem neuen Wohngebiet werden mindestens rd. 300 Einwohner leben.

Wohnortnahe Versorgungsfunktionen

Im 700 m-Radius und in einer 10 min-Gehzeit können ca. 1.450 bzw. 1.500 Menschen den Projektstandort erreichen. Damit trägt der künftige Markt für wesentliche Bereiche der südwestlichen Staßfurter Kernstadt wohnungsnah Versorgungsfunktionen. Den Bestandsstandort können hingegen nur rund 1.100 Personen in einer Gehzeit von 10 Minuten erreichen. Aufgrund der ländlich geprägten Siedlungsstruktur der Stadt Staßfurt sind die Nahversorgungsfunktionen hinsichtlich der Erreichbarkeit umfassender zu beurteilen und auf eine wohnortnahe Versorgungsfunktion mit Entfernungen bis zu 2.500 m um den neuen Standort abzustellen. In diesem Bereich leben rund 13.800 Personen.

Mit der Verlagerung und Erweiterung des Netto-Marktes in eine moderne Immobilie in stadteinwärtiger Lage geht eine Stärkung der Nahversorgungsfunktion einher, da das Bevölkerungspotenzial im fußläufigen Umfeld um künftig um mindestens 37% ansteigt, zuzüglich der rund 300 Einwohner im neuen Wohngebiet.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich somit um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (>800 m² VKF / 1.200 m² Bruttogeschossfläche [BGF]). Demnach wird die Regelvermutung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung können demnach nicht per se ausgeschlossen werden. In der Folge bleibt zu prüfen, ob gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Wettbewerbssituation

Die Analyse der Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet bezieht sich auf 20 projektrelevante Anbieter, schließt also zum einen alle Lebensmittelmärkte ein, zum anderen alle weiteren Anbieter mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment. Die aktuelle Erhebung dieses relevanten Einzelhandelsbesatzes erfolgte im Rahmen einer Ortsbesichtigung im Juli 2025.

Zu den Wettbewerbern zählen somit die weiteren Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum. Insbesondere die nächstgelegenen Lebensmitteldiscounter und die beiden Verbrauchermärkte von Kaufland weisen eine große Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben auf und dienen dem Versorgungseinkauf.

Das Lebensmittelhandwerk oder spezialisierte Lebensmittelfachgeschäfte (z.B. Obst- und Gemüsehändler) stehen – aufgrund einer anderen Angebotsausrichtung bzw. Kundschaftsansprache – dagegen nur untergeordnet im Wettbewerb mit dem Planvorhaben. Gleichwohl werden die kleinteiligen Lebensmittelgeschäfte, Ladenhandwerksbetriebe und Fachgeschäfte in die Wettbewerbsbetrachtung einbezogen.

Der wettbewerbsrelevante Untersuchungsraum erstreckt sich auf das zentrale und südliche Stadtgebiet und den peripheren Ortsteil Neundorf von Staßfurt. Die Wettbewerbsbetrachtung konzentriert sich dabei auf die strukturprägenden Anbieter von Lebensmitteln. Dabei ist gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt besonders zu berücksichtigen. Als Hauptwettbewerbsstandorte sind die nächstgelegenen Lebensmitteldiscounter in Staßfurt (NETTO, Lidl) sowie die weit ausstrahlenden Verbrauchermärkte (Kaufland) einzustufen. Dagegen stehen die kleinteiligen Fachgeschäfte (u.a. Dorfläden in Neundorf) und die Lebensmittelhandwerksbetriebe im Einzugsgebiet kaum im Wettbewerb mit dem Planvorhaben.

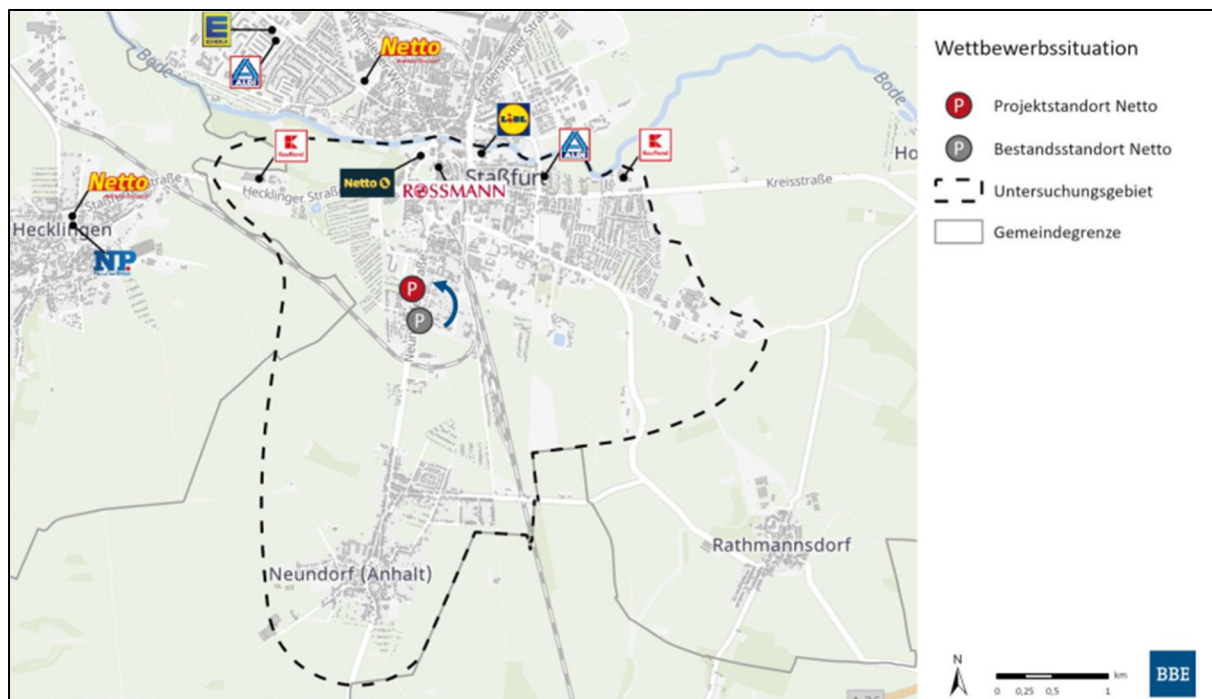


Abbildung 9: Wettbewerbssituation projektrelevanter Anbieter in Staßfurt

Bei Betrachtung der Verkaufsflächenausstattung und des Umsatzes zeigen sich zwei klare Versorgungsschwerpunkte, die Sonderstandorte Hecklinger Straße und Hohenerxlebener Straße (jeweils mit Kaufland) mit Verkaufsflächenanteilen von 30% bzw. 34% sowie Umsatzanteilen von jeweils 32% bzw. 33%. Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt nimmt

angesichts eines betriebstypengleichen Magnetanbieters NETTO eine wettbewerbsrelevante Stellung ein. Der Netto-Projektstandort ordnet sich mit einem Verkaufsflächen- und Umsatzanteil von 6% und 5% in die Versorgungsstrukturen ein. Als Hauptwettbewerber sind die Lebensmitteldiscounter südlich der Bode (u.a. Lidl) als systemgleiche Anbieter und die weit ausstrahlenden Verbrauchermärkte Kaufland zu bewerten. Mit den sonstigen Anbietern tritt das Planvorhaben nur untergeordnet in Wettbewerb, da es sich dabei vorwiegend um Betriebe des Lebensmittelhandwerks handelt.

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

Das Innenstadtzentrum befindet sich südlich der Bode und weist zwei Hauptfrequenzzonen aus. Die Hauptgeschäftslage erstreckt sich derzeit über den mittleren Bereich der Steinstraße, im Bereich zwischen dem Wächterplatz und der Pestalozzistraße bündeln sich Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsangebote sowie öffentliche Einrichtungen. Im nördlichen Bereich der Steinstraße erfolgt der Übergang von der Hauptgeschäftslage zum Bodepark, einer Handelsagglomeration. Der sog. Kaligarten mit Stadtsee bildet ein Bindeglied dieser beiden Geschäftslagen und ist zugleich der Ort des historischen Zentrums, welches als Senkungsgebiet in Folge des Kalibergbaus eine Umstrukturierung erfuhr.

Der im Bodepark gelegene Netto-Markt bildet den nahversorgungsrelevanten Magnetanbieter des Zentrums, der durch einen integrierten Bäcker ergänzt wird. Weitere Anbieter des Bodeparks sind der Nonfood-Discounter Tedi und das Möbelgeschäft JYSK. Der ROSSMANN-Markt fungiert als einziger Drogeriemarkt der Stadt ebenso als Ankermieter. Der Einzelhandel in der Innenstadt ist größtenteils durch kleinformatische, meist inhabergeführte Fachgeschäfte geprägt. Der Discounter Netto ist aufgrund der Betriebsform und der Nähe zum Projektstandort (1,9 km) wettbewerbsrelevant.

Einzugsgebiet des Netto-Planvorhabens

Das Einzugsgebiet umfasst den Raum, in dem die Verbrauchenden überwiegend bzw. zu großen Teilen den Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount aufsuchen werden. Es stellt damit den städtischen Teilraum dar, in dem das Planvorhaben eine hohe Versorgungsbedeutung bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten übernehmen wird.

Aufgrund des Nahversorgungsbezuges des Planvorhabens stellt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand grundsätzlich für die Ausdehnung des Einzugsgebietes einen begrenzenden Faktor dar. Folglich orientiert sich das gesamte Einzugsgebiet an einer 5-Minuten-Fahrzeitzone. Im Norden wird dieses durch den Verlauf der Bode beschränkt, wodurch die Kundschaftsorientierung vorrangig aus dem zentralen und südlichen Stadtgebiet zu erwarten ist.

Das Kerneinzugsgebiet (ca. 4.260 Menschen) umfasst die Staßfurter Stadtteile, Mitte, Tierpark, Teile von Staßfurt Süd und den südlichen Ortsteil Neundorf, auf deren Versorgung der neue Standort vorrangig abzielt. Richtung Osten wird dieses durch die Barrierewirkung der Bahntrasse begrenzt.

Das erweiterte Einzugsgebiet (ca. 3.830 Menschen) umfasst die Stadtteile Leopoldshall, Ost und Teile von Staßfurt Süd. Die Zone weist bereits mit zwei Sonderstandorten und einem Grundversorgungsstandort Versorgungsschwerpunkte auf, allerdings ist angesichts der Nähe und mit einer anteiligen betreiberspezifischen Kundschaftsbindung zu rechnen.

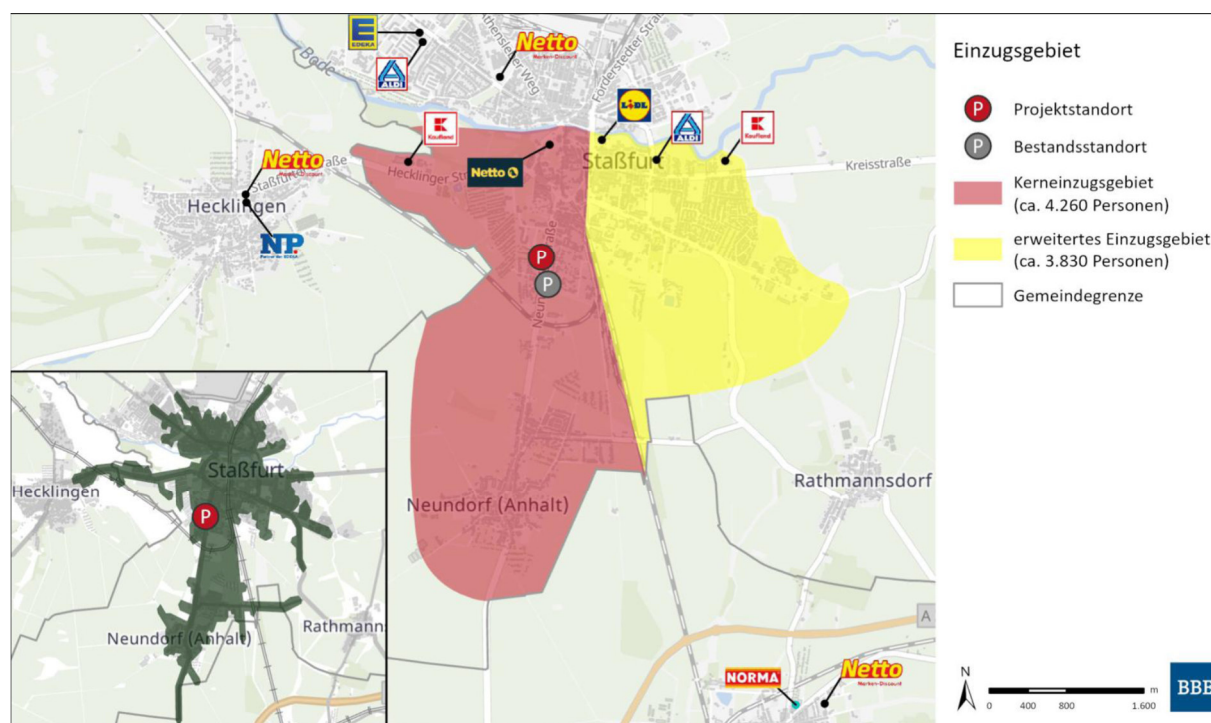


Abbildung 10: Einzugsgebiet des Netto-Planvorhabens

Die Höhe der Kaufkraftkennziffer wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer stellt unabhängig von der Stadtgröße das Verhältnis des in den relevanten Kommunen verfügbaren Netto-Einkommens zum Gesamteinkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Das relevante Kaufkraftniveau (Food & Nonfood I) liegt im Einzugsgebiet bei 90,4, somit 9,6 Indexpunkte unter dem Bundesdurchschnitt (= 100,0).

Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von aktuell ca. 3.472 € für die Sortimente Food und Nonfood I im Bundesdurchschnitt, gewichtet mit der spezifischen Kaufkraftkennziffer im Einzugsgebiet ergibt sich ein Ausgabebetrag von 3.137 €. Hieraus errechnet sich bei einer bestehenden Bevölkerungszahl von rd. 8.100 im Einzugsgebiet ein Marktpotenzial von 25,4 Mio. €. Differenziert nach den Einzugsgebietszonen entfällt auf das Kerneinzugsgebiet ein Marktpotenzial von rd. 13,4 Mio. €, auf die Zonen des erweiterten Einzugsgebiets folglich ein Nachfrageanteil von rd. 12,0 Mio. €.

Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens

Die Abschätzung des durch das Planvorhaben zu erwartenden Mehr-Umsatzes bildet die Voraussetzung für die Prognose der ausgelösten Umsatzumlenkungen und der damit verbundenen möglichen städtebaulichen Auswirkungen.

Die Umsatzerwartung des Vorhabens hängt zunächst von der Verkaufsflächengröße und von der Sortimentsaufteilung ab. Hinzu kommen aber auch die Gesamtattraktivität des Standortes sowie die standortbezogene Wettbewerbsintensität.

Für das Vorhaben sind diesbezüglich folgende Faktoren zu berücksichtigen:

- Der bestehende Netto-Markt erreicht bereits heute gute Bindungschancen für das zentrale und südliche Stadtgebiet südlich der Bode. Diese Versorgungsbedeutung spiegelt sich im Einzelhandelskonzept wider, in welchem der Bestandmarkt als

Grundversorgungsstandort ausgewiesen wird. Mit dem in Nachbarschaft entstehenden neuen Wohngebiet nimmt diese Funktion weiter zu.

- Durch den Ersatzneubau, die Verlagerung und die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes kann ein bereits etablierter Nahversorger in Staßfurt gesichert und gestärkt werden.
- Künftig soll der Netto-Markt durch ein Bäckerei-Café ergänzt werden, wodurch sich die Attraktivität des Standortes deutlich erhöht.
- Die erwartete Umsatzsteigerung von Netto resultiert also aus dem attraktiveren, wohngebietsintegrierten Standort, dem moderneren Marktauftritt und der künftig größeren Verkaufsfläche.
- Der durchschnittliche Umsatz eines Netto-Marktes in Deutschland beträgt nach sekundärstatistischen Daten ca. 4,3 Mio. €. Damit erreicht Netto bei einer durchschnittlichen Filialgröße von rd. 814 m² Verkaufsfläche eine Flächenproduktivität von rd. 5.340 € je m² Verkaufsfläche.

Unter Berücksichtigung der siedlungs- und versorgungsstrukturellen Rahmenbedingungen sind im Sinne eines Worst Case-Ansatzes die maximal erreichbaren Marktanteile und damit der erwartbare Maximalumsatz zu ermitteln. Dabei ist eine – realitätsnahe – Betrachtung des Worst Cases, also des aus städtebaulicher Sicht unter realistischen Annahmen ungünstigsten Falles notwendig. Allerdings ist auch bei der Worst Case-Prognose ein realitätsnaher Maßstab anzulegen, *„der nicht nach theoretischen Möglichkeiten fragt, sondern die konkreten Gegebenheiten im Plangebiet zugrunde legt und auf dieser Grundlage die realistischerweise zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt.“*

Der erweiterte Netto-Markt (inkl. Bäckerei-Café) wird im Einzugsgebiet mit maximal 19% Marktanteil einen nahversorgungsrelevanten Umsatz in Höhe von bis zu 4,93 Mio. € erzielen.

Im Kerneinzugsgebiet, welches dem südwestlichen Stadtgebiet entspricht, erzielt der Netto-Markt eine Kaufkraftbindung von maximal 25% bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Das Planvorhaben erreicht somit im Kerneinzugsgebiet einen Umsatz von rd. 3,3 Mio. €, der damit knapp über zwei Drittel des nahversorgungsrelevanten Gesamtumsatzes (rd. 4,93 Mio. €) entspricht. Mit dieser Marktstellung ordnet sich das Vorhaben aber weiterhin als ergänzender Nahversorger in die Bestandsstrukturen ein, mit einer Dominanz des Kaufland-Standortes Hecklinger Straße.

Im erweiterten Einzugsgebiet nehmen die Marktanteile deutlich ab, da mit zwei Discountern und einem Verbrauchermarkt bereits starke Wettbewerbsstrukturen bestehen. Der Projektstandort an der Verkehrsachse Neundorfer Straße (L 72) ist aus dieser Zone dennoch schnell zu erreichen und kann unter diesen Prämissen eine ergänzende Kundschaftsbindung von max. 12% erzielen.

Streuumsätze sind aufgrund der Lage an der L 72 und dem nahegelegenen Tierpark nicht gänzlich auszuschließen, bleiben aber zweifellos auf sehr geringem Niveau und werden mit maximal 150 T€ bzw. einem Umsatzanteil von rd. 3% berücksichtigt.

Zusammen mit Umsätzen aus Nonfood II-Sortimenten (370 T€) ergibt sich ein Umsatz von 5,3 Mio. €.

Die Umsatzprognose für den Netto-Ersatzneubau basiert auf der bestehenden Marktstellung, berücksichtigt die zunehmende Standortattraktivität und eine damit verbundene maximal erzielbare Kundschaftsbindung. Zugleich sind die maßgeblichen Wettbewerbsbeziehungen und eine erforderliche Umlenkung in der bisherigen Orientierung der Kundschaft eingeflossen, deren Folgewirkungen in den nachfolgenden Abschnitten hinsichtlich der städtebaulich-funktionalen Einordnung zu bewerten sind.

Im Vergleich zum bestehenden Standort wird sich die Verkaufsfläche um ca. 356 m² erhöhen. Unter Berücksichtigung der standortspezifischen Situation (Erreichbarkeit, Wettbewerbssituation, geringes Kaufkraftniveau, begrenzte Bevölkerung im ländlich geprägten Einzugsgebiet, zukünftig überdurchschnittliche Verkaufsfläche des Betreibers) zeichnet sich nach erfolgter

Verkaufsflächenerweiterung eine leicht unterdurchschnittliche Flächenproduktivität für die Firma Netto Marken-Discount ab.

Für die aktuelle Flächenproduktivität errechnet sich ein durchschnittlicher Wert von ca. 5.300 €/m². Mit dem neuen und erweiterten Lebensmittelmarkt steigt zwar spürbar der absolute Umsatz, die Flächenproduktivität vermindert sich aber selbst bei Umsatzerwartung im Sinne eines „Worst- Case-Szenarios“ auf ca. 4.700 €/m².

Der prognostizierte Umsatz von 4,9 Mio. € für Netto liegt über dem durchschnittlichen Umsatz des Netto-Filialnetzes von 4,3 Mio. € und stellt auch in dieser Betrachtung ein Worst-Case-Szenario dar.

Im Vergleich zum Bestand ergibt sich ein Mehrumsatz von rd. 1,2 Mio. €. Der Mehrumsatz resultiert aus einer modernen, neuen Immobilie an einem attraktiveren Standort. Die Kundenschaftsherkunft wird sich wie beschrieben nur geringfügig verändern, der Mehrumsatz ist nur Ausdruck einer partiellen Umorientierung der Kundschaft im Nahversorgungsumfeld.

Umverteilungseffekte

Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind die durch das Vorhaben induzierten Umverteilungseffekte für die ansässigen Betriebe relevant.

Da im Bestand jedoch der Netto-Markt bereits langjährig in Staßfurt ansässig ist und Wettbewerbswirkungen somit bereits in der Vergangenheit entfaltet hat, ist im Zuge der geplanten Neuaufstellung, ungeachtet der kleinräumigen Verlagerung, nur der zu erwartende Mehrumsatz zu berücksichtigen, der sich aus der Erweiterung der Verkaufsfläche und der Attraktivitätssteigerung am neuen Standort ergibt und der zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht. Denn durch die Realisierung entsteht nicht mehr Kaufkraft, sondern diese wird lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten umverteilt.

Bei der Beurteilung, ob im Rahmen der Neuaufstellung bzw. Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Standortkommune oder benachbarter Kommunen zu erwarten sind, ist demnach zu berücksichtigen, dass der zu erweiternde Einzelhandelsbetrieb in seiner bisherigen (genehmigten) Größe bereits im Untersuchungsraum vorhanden ist.

Diese Verfahrensweise hat auch das Bundesverwaltungsgericht in seinem Beschluss vom 12.02.2009 grundsätzlich bestätigt. Dort heißt es wörtlich: *„Bei der Prognose der Auswirkungen ist [...] von der gegebenen städtebaulichen Situation auszugehen. Diese wird nicht nur von den anderen vorhandenen Einzelhandelsbetrieben, sondern auch durch den Betrieb, dessen Neuaufstellung geplant ist, in seinem bisherigen Bestand geprägt.“*

Die Neuaufstellung eines bereits am Markt etablierten Einzelhandelsbetriebes stellt folglich keine Neuansiedlung dar, sodass bei der Beurteilung möglicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung im Wesentlichen auf den sich aus der Modernisierung ergebenden Attraktivitätsgewinn abzustellen ist.

Wie bereits dargelegt, wird der erweiterte und verlagerte Netto-Markt einen Umsatz in Höhe von maximal 4,9 Mio. € erzielen, für die Bäckerei wird ein Umsatz von rd. 0,4 Mio. € erwartet. Folglich resultieren rd. 1,2 Mio. € mehr Umsatz gegenüber dem Bestand. Dieser Mehrumsatz kann der Auslöser für Veränderungen von Kaufkraftströmen und in Folge für Auswirkungen auf bestehende Angebotsstrukturen sein.

Ausgehend vom Status quo werden die Veränderungen der Kaufkraftströme im Rahmen einer Kaufkraftstrom-Modellrechnung simuliert. In das Prognosemodell fließen folgende Faktoren ein:

- Aktuelle Bevölkerungszahlen und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsgebiet,
- Zeitdistanzen im Einkaufsverkehr zwischen den Wohnorten der Kundschaft im Untersuchungsgebiet und den relevanten Wettbewerbern,
- Standorte, Dimensionierung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber,
- Attraktivität des erweiterten und verlagerten Netto-Marktes.

Auf Basis dieses Simulationsmodells können Aussagen darüber getroffen werden, welche Standorte durch die Realisierung der geplanten Einzelhandelsentwicklung in welchem Umfang von Umsatzverlusten in den relevanten Sortimentsbereichen betroffen sein werden.

Die Veränderungen in der Kundschaftsorientierung und die damit verbundene Umsatzzumverteilung stehen grundsätzlich nicht im Widerspruch zu erwünschten und zulässigen Wettbewerbseffekten. Erst wenn die ausgelösten Umverteilungen Größenordnungen annehmen, die den Fortbestand von Betrieben an schützenswerten Standorten gefährden könnten, sind negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nicht auszuschließen.

Der Abschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte liegen folgende Annahmen zugrunde:

- Die durch das Netto-Vorhaben hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die bisher als maßgebliche alternative Zielstandorte für Kundschaft aus dem betrachteten Einzugsgebiet fungierten. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Vorhabens die im Wettbewerbsumfeld ansässigen Lebensmittelmärkte anzusehen sind, im konkreten Fall also die naheliegenden Lebensmitteldiscounter Lidl und Netto und die beiden weit ausstrahlenden Kaufland-Verbrauchermärkte in Staßfurt.
- Der kleinteilige Einzelhandel (z.B. Lebensmittel-Fachgeschäfte und -handwerk) sowie spezialisierte Anbieter stehen dagegen aufgrund einer eingeschränkten Sortimentsüberschneidung und der abweichenden Marktpositionierung nur in begrenztem Wettbewerb mit dem Planvorhaben.
- Mit zunehmender Entfernung zum Projektstandort nimmt grundsätzlich die Stärke der Wettbewerbseffekte ab. Dies bedeutet, dass Wettbewerber im näheren Umfeld des Vorhabens stärker von Umsatzzumverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt liegende Einzelhandelsbetriebe.
- Dies resultiert aus der Tatsache, dass die Attraktivität von Einzelhandelseinrichtungen aus Sicht der Konsumentinnen und Konsumenten mit zunehmender Zeitdistanz und dem damit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand abnimmt.
- Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt. So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs - wie z.B. Lebensmittel und Drogeriewaren - aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der vergleichsweise hohen Einkaufshäufigkeit eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf.
- Dies hat zur Folge, dass die Anbieterpräferenz im Lebensmittelhandel bereits bei einer relativ geringen Zunahme der Zeitdistanzen deutlich zurückgeht. Im Umkehrschluss kann aber eine verbesserte verbrauchernahe Versorgung zur spürbaren Verringerung weitreichender Kaufkraftabflüsse beitragen. Die Sicherung der Nahversorgung besitzt insbesondere in Gemeinden mit sinkendem Bevölkerungspotenzial eine hohe Bedeutung.

Bei einem Mehrumsatz von lediglich 1,2 Mio. € verbleiben die Umsatzzumverteilungen im Einzugsgebiet auf geringem Niveau, ursächlich durch die Verteilung auf leistungsfähige Wettbewerber.

- Fast 60% aller Umverteilungseffekte entfallen in Summe auf zwei dominante Wettbewerbsstandorte aus dem Einzugsgebiet.

- Zunächst ist auf die Großbetriebsform Kaufland innerhalb des Sonderstandortes Hecklinger Straße zu verweisen, welcher als Großer Supermarkt eine gesamtstädtische und regionale Ausstrahlung über das betrachtete Einzugsgebiet hinaus erzielt. Der neue Netto-Markt verbessert seine Marktstellung im südwestlichen Stadtgebiet zu Lasten von Kaufland. Unter Berücksichtigung der bestehenden Zielgruppenorientierung wird mit einer Umverteilungsquote von 1,5% gegenüber dem Großen Supermarkt gerechnet. Bei einem Umsatzverlust von 0,35 Mio. € ergibt sich im Worst-Case-Szenario der höchste absolute Wettbewerbseffekt, angesichts einer hohen Umsatzbindung des Kaufland-Marktes sind jedoch keine existenziellen Auswirkungen zu erwarten.

Für den Verbrauchermarkt Kaufland am Sonderstandort Hohenerxlebener Straße werden als zweiten maßgeblichen Wettbewerbsstandort innerhalb des Einzugsgebietes Wettbewerbseffekte von 1,0% prognostiziert, dies entspricht einem Umsatzrückgang von 0,24 Mio. €. Ursächlich hierfür ist die regionale Ausstrahlung des Verbrauchermarktes und die damit verbundene Überschneidung der Einzugsgebiete. Existentiellen Folgewirkungen sind infolge der hohen Umsatzbindung des Marktes dementsprechend auszuschließen.

Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt bestehen zu dem systemgleichen Lebensmittel-discounter Netto im Bodepark (ca. 1,9 km Entfernung) mit einer vergleichbaren Zielgruppenorientierung die stärksten Umverteilungseffekte von 2,8%, woraus sich ein Umsatzrückgang von rd. 130 T€ ergibt. Der Netto-Markt ist vorrangig auf das Zentrum bzw. Staßfurt Mitte ausgerichtet und erweist sich infolge der bestehenden Kopplungseffekte mit den weiteren Magnetanbietern des Bodeparks (u.a. JYSK, Tedi) als resilient.

Der Grundversorgungsstandort Förderstedter Straße weist mit einem modernen, großflächigen Lidl-Markt durch die bestehende Betriebstypenübereinstimmung vergleichbare Wettbewerbseffekte mit einer Umverteilungsquote von 2,5% und einem Umsatzrückgang von 170 T€ aus. Die unmittelbare Grundversorgungsfunktion bleibt für den leistungsstarken Markt dabei jedoch gänzlich unberührt.

Die Umverteilungseffekte gegenüber dem 2,3 km entfernten ALDI-Markt am Sonderstandort An der Salzrinne verbleiben mit einer maximalen Umverteilungsquoten von 2% und einem Umsatzrückgang von 90 T€ auf geringem Niveau.

Der Drogeriemarkt Rossmann im Innenstadtzentrum und die sonstigen Anbieter mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten stehen aufgrund einer spezialisierten Angebotsausrichtung nur geringfügig im Wettbewerb mit dem Planvorhaben. Die Wettbewerbseffekte liegen dementsprechend unterhalb der Schwelle der Spürbarkeit.

Streuumsätze, insbesondere aufgrund der Nähe zum Tierpark Staßfurt und der Lage an der Verkehrsachse L 72, erschließt bereits der Bestandsstandort, sie sind nur geringfügig steigerungsfähig. Zusätzliche Streuumsätze sind somit in der Modellrechnung nur auf geringem Niveau von maximal 150 T€ ausgewiesen.

Bei Nonfood II-Sortimenten wird ein Mehrumsatz von 50 T€ ausgewiesen. Dieser verteilt sich jedoch auf eine große Anzahl von Sortimenten und Anbietern, weshalb eine Aufgliederung auf einzelne Standorte modelltheoretisch nicht nachvollziehbar ist.

Städtebauliche Bewertung

Für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzumlenkungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden und die wohnungsnah Versorgung gefährdet wird. Diese negativen Effekte sind zu unterstellen, wenn infolge des Vorhabens Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können. Aus der vorstehenden Modellrechnung lassen sich zwar wettbewerbliche, aber keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen ableiten. Detaillierter sind die Ergebnisse wie folgt zu beschreiben:

Projektvorhaben entspricht der Modernisierung und Attraktivitätssteigerung eines bestehenden Lebensmittelmarktes

- Der Netto-Markt ist bereits langjährig in Staßfurt angesiedelt und ist wichtiger Bestandteil der Angebotsstruktur. Die geplante Verkaufsflächenerweiterung auf insgesamt ca. 1.135 m² und die damit verbundene Modernisierung des Marktes sind als derzeit branchentypische Entwicklung und Anpassung an aktuelle, marktfähige Konzepte zu bewerten.
- Am Bestandsstandort bestehen für den Netto-Markt ohne Erweiterungs- und Modernisierungsmöglichkeiten langfristig keine Perspektiven. Mit der Verlagerung und Erweiterung wird ein wichtiger Nahversorgungsbetrieb für das südwestliche Stadtgebiet nachhaltig gesichert und gestärkt.

Verlagerung führt zu Aufwertung des Nahversorgungsnetzes

- Mit der Verlagerung des Netto-Marktes 300 m stadteinwärts rückt der Markt näher in das Kernstadtgebiet vor. Eine Anbindung ohne Pkw ist fußläufig sowie durch zwei nahegelegene Bushaltestellen möglich.
- Die Mantelbevölkerung im direkten, 10-minütigen Umfeld des Netto-Markts erhöht sich deutlich von rd. 1.100 auf ca. 1.500 Menschen um 37%.
- Zusätzliche Nahversorgungsfunktionen erwachsen aus dem neuen benachbarten Wohngebiet mit rd. 100 Wohngebäuden und ca. 300 Einwohnern.

Planvorhaben ist primär auf die Nahversorgung im zentralen und südlichen Stadtgebiet abgestimmt

- Das Einzugsgebiet des Planvorhabens fokussiert sich auf das zentrale und südliche Stadtgebiet von Staßfurt, einschließlich dem peripheren Ortsteil Neundorf ohne eigene Versorgungsstrukturen. Aufgrund der geringen Entfernung ist eine Ausstrahlung auch in Richtung der Stadtteile Ost und Leopoldshall gegeben. Im gesamten Einzugsbereich ist der Netto-Markt der einzige Standort dieses Betreibers.
- Das Angebotskonzept von Netto konzentriert sich fast ausschließlich auf nahversorgungsrelevante Sortimente, auf Food- und Nonfood II-Waren entfallen mehr als 90% der Verkaufsfläche. Damit fügt sich das Vorhaben in die ergänzende Nahversorgungsfunktion ein.
- Durch die zunehmende Integration resultiert ein bereits benannter höherer Anteil der fußläufigen Kundschaft.

Projektvorhaben führt zu einer Stärkung der Nahversorgungsstrukturen in Staßfurt und induziert Wettbewerbseffekte ohne städtebauliche Relevanz

- Zu den potenziellen städtebaulichen Auswirkungen zählt weiterhin die Gefährdung einer verbrauchernahen Grundversorgung. Eine derartige Gefährdung kann ausgeschlossen werden, wenn ein Planvorhaben in städtebaulich integrierter Lage selbst der verbrauchernahen Versorgung dient. Hierfür spricht eindeutig die künftig bessere wohnungsnaher Versorgung im fußläufigen Standortumfeld.
- Der Umsatz am Bestandsstandort trägt bereits rd. 77% zum prognostizierten Planumsatz bei, da der Netto-Markt schon im Ist-Zustand über eine starke Kundschaftsbindung, insbesondere im südwestlichen Stadtgebiet, verfügt.
- Mit der Realisierung des Planvorhabens sind gemäß dem „Worst-Case-Szenario“ der Modellrechnung Umverteilungseffekte von insgesamt maximal 1,0 Mio. € verbunden. Daraus resultieren Wettbewerbseffekte in den Bestandsstrukturen, die stets auf städtebaulich verträglichem Niveau verbleiben. Negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht abzuleiten.
- Die Umverteilungen gegenüber den umliegenden Wettbewerbern verbleiben auf geringem Niveau. Die höchsten Umverteilungsquoten von lediglich maximal 2,8% beziehen sich auf die umliegenden Standorte der Lebensmitteldiscounter, wo keine existenziellen Auswirkungen zu erwarten sind.
- Auf den Sonderstandort Hecklinger Straße am südwestlichen Stadtrand entfällt mit Kaufland als dominanten Wettbewerbsstandort der höchste absolute Umsatzrückgang mit

0,35 Mio. € bei einer Umverteilungsquote von 1,5%. Städtebaulich relevante Konsequenzen sind aus diesen geringfügigen Umsatzauswirkungen für den wettbewerbsfähigen Standort demnach auszuschließen.

- Zum abgegrenzten Einzugsgebiet des Projektstandortes gehört weiterhin der Ortsteil Neundorf. In diesen gibt es bis auf einen Lebensmittelhandwerksbetrieb und einen Dorfladen kein Nahversorgungsangebot. Entsprechend kann die dortige Bevölkerung von einem verbesserten Angebot eines Lebensmittelmarktes im Süden von Staßfurt profitieren. Schädliche Auswirkungen auf die dortigen Betriebe sind aufgrund der unterschiedlichen Ausrichtung der Anbieter auszuschließen.

Städtebaulich problematische Nachnutzungen des Bestandsstandortes durch Wiederbelegung mit einem Lebensmittelmarkt

- Die Nachbelegung der Netto-Filiale durch einen anderen Lebensmittelmarkt ist prinzipiell baurechtlich möglich, da die ausgesprochene Baugenehmigung mit der avisierten Betreiberaufgabe nicht unwirksam wird. Die Baugenehmigung bleibt durch den Vorgang unangetastet. Der Eigentümer kann einen neuen Mieter aus dem Lebensmittelhandel akquirieren, sofern sich ein anderer Betreiber in die Baugenehmigung einpasst, ist die Wiederaufnahme eines entsprechenden Marktes i.d.R. möglich.
- Folgende Aspekte sprechen jedoch gegen eine Nachbelegung des Bestandsstandortes durch einen neuen Lebensmittelmarkt:
 - Vor dem Hintergrund der Verlagerung und Erweiterung eines künftig modernen, leistungsstarken Netto-Marktes in einer Entfernung von ca. 300 m zum Bestandsstandort ist der Betrieb eines weiteren Discountmarktes in unmittelbarer Nachbarschaft nur schwer möglich.
 - Der Netto-Bestandsstandort weist in seiner derzeitigen Struktur Wettbewerbsnachteile hinsichtlich der Flächendimensionierung und der fußläufigen Erreichbarkeit auf (siehe S. 12). Die veraltete Bestandsimmobilie mit lediglich knapp 800 m² Verkaufsfläche verfügt angesichts des begrenzten Flächenpotenzials über keine Erweiterungsmöglichkeiten.
 - Innerhalb der dargelegten Wettbewerbssituation, geprägt durch eine hohe Discounterdichte sowie zwei dominanten Kaufland-Märkten, nimmt der Bestandsstandort in der Perspektive die mit Abstand schwächste Wettbewerbsposition ein. Das Bevölkerungspotenzial im Umfeld ist schwächer ausgeprägt als an den Wettbewerbsstandorten und ergänzende Anbieter, welche den Standort stärken, existieren nicht.
 - Eine Nachnutzung des Netto-Standortes durch einen Supermarkt ist grundsätzlich nicht möglich, da die Marktzutrittsgröße für diese Konzepte bei minimal 1.200 m² Verkaufsfläche liegt. Die Nutzung der Bestandsimmobilie durch einen Vollsortimentsmarkt ist auf Grund der begrenzten Verkaufsfläche auszuschließen.
 - Netto hat naturgemäß kein Interesse, in direkter Nachbarschaft einen vergleichbaren Discountmarkt zu etablieren. Daher wird von Netto keine Untervermietung an einen Lebensmittelmarkt erfolgen.
 - Für eine zeitgemäße Aufrüstung der Immobilie wären zudem erhebliche Investitionen notwendig, die es zu berücksichtigen gilt.

Eine Nachnutzung des Bestandsstandortes mit einem neuen Lebensmittelmarkt geht folglich mit deutlichen Umsatzeinbußen einher, da ein wirtschaftlich tragfähiger Weiterbetrieb faktisch nicht möglich ist.

Städtebaulich verträgliche Nachnutzungen der Bestandsimmobilie mit hauptsächlich nicht-zentrenrelevantem Sortiment

- Für den Bestandsstandort ist eine gute Standortqualität zu konstatieren. Somit wäre die Nachnutzung der Bestandsimmobilie durch eine andere Handelsbranche wahrscheinlich. Leergezogene Lebensmittelmärkte werden oftmals von Fachmarktkonzepten im Discountbereich nachgenutzt. Meist erfolgt dies aus den Branchen Bau-/ Gartenmarktartikel, Möbel, Fahrrad, Tiernahrung/Zoobedarf und sog. Multisortimentsmärkte, welche vorwiegend nicht-zentrenrelevante Sortimente aufweisen.

- Eine Neubelegung der Immobilien durch nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel wird als städtebaulich verträgliche Nachnutzung bewertet. Dabei ist der Grundsatz 5 des Einzelhandelskonzeptes zu berücksichtigen. Dementsprechend sind nur nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe, welche ein zentrenrelevantes Randsortiment von maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche aufweisen, zulässig.
- Bau- und Gartenmärkte können aufgrund ihres nicht-zentrenrelevanten Hauptsortiments außerhalb zentraler Versorgungsbereiche angesiedelt werden. Derzeit befinden sich die größten Baumärkte mit toom im Westen und mit HELLWEG im Nordosten der Stadt. Angesichts der vergleichsweise geringen Verkaufsfläche des Bestandsmarktes ist die Nachnutzung durch einen Sonderpreis Baumarkt denkbar, da dieser häufig ehemalige Handelsimmobilien nachbesetzt und derzeit deutschlandweit expandiert.
- Aufgrund der verfügbaren Verkaufsfläche von knapp 800 m² sind weiterhin kleinflächige Möbelspezialisten, z.B. ein Küchenstudio, Matratzengeschäft, vorstellbar. In der Warengruppe Möbel sind Potenziale vorhanden, da in Staßfurt nur zwei Anbieter existieren (JYSK und ein REPO-Markt).
- Gemäß der Staßfurter Sortimentsliste zählen auch Fahrräder zum nicht-zentrenrelevanten Sortiment. Dementsprechend ist die Nachnutzung als Fahrradfachmarkt möglich, da nur zwei kleinflächige Anbieter nördlich der Bode ansässig sind.
- Denkbar ist ebenso ein Multisortiments- bzw. Sonderpostenmarkt. Dieser verfügt über eine große Sortimentsbreite, hat aber in den jeweiligen Sortimenten nur eine begrenzte Produktzahl im Discountbereich. Hierbei ist zu beachten, dass die zentrenrelevanten Randsortimente nur 10% der Verkaufsfläche betragen dürfen.
- Ein Heimtierfachmarkt würde sich hinsichtlich der Standortfunktion theoretisch einfügen. Gegenwärtig befindet sich bereits ein Heimtierfachmarkt Fressnapf am Sonderstandort Hohenerxlebener Straße. Die Potenziale im Einzugs- und Stadtgebiet reichen jedoch nicht aus, um einen weiteren Markt auf einer Größe von knapp 800 m² Verkaufsfläche zu etablieren.

Städtebaulich verträgliche Nachnutzungen der Bestandsimmobilie

- Des Weiteren ist eine Nutzung leergezogener Lebensmittelmärkte auch durch einzelhandelsfremdes Gewerbe denkbar. Eine einzelhandelsferne Nachnutzung dieser Handelsimmobilien ist aufgrund der großzügig zugeschnittenen Flächen mit weitem Stützenraster, der guten Anlieferungs- und Zufahrtsmöglichkeiten und des bestehenden Parkplatzangebotes problemlos möglich.
- Diese Standortgegebenheiten sind ebenfalls am Netto-Bestandsstandort Neundorfer Straße 35 in Staßfurt vorzufinden. Demnach kommt auch eine Nachnutzung mit einzelhandelsfremdem Gewerbe in Frage.
- Laut Aussagen der Stadtverwaltung Staßfurt steht für die Neubelegung des Bestandsstandortes eine einzelhandelsfremde Nutzung, die sich in die standortseitigen Gegebenheiten einfügt, zur Option.
- Um die Nachbelegung des Netto-Bestandsstandortes im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung zu steuern, ist eine Überplanung der Liegenschaft zu erwägen. Dabei kann u.a. die Sortimentszulässigkeit für diesen Standort geregelt werden.

Für den Netto-Bestandsstandort an der Neundorfer Straße 35 ist angesichts der vorliegenden Standortqualität eine Nachnutzung durch nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel, wie einem Sonderpreisbaumarkt oder einen Fahrradfachmarkt, als auch durch einzelhandelsfremdes Gewerbe denkbar. Zugleich sind diese Nachnutzungen städtebaulich verträglich und induzieren keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Staßfurt.

Kompatibilitätsprüfung mit den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Ziel 46: Konzentrationsgebot

Gemäß des aktuell gültigen Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt aus dem Jahr 2010 ist die Stadt Staßfurt als Mittelzentrum ausgewiesen (siehe Ziel 37), das Ziel 46 wird somit eingehalten.

Ziel 47: Kongruenzgebot

Das Einzugsgebiet umfasst ausschließlich das zentrale und südliche Stadtgebiet von Staßfurt mit dem Ortsteil Neundorf und geht nicht über den Verflechtungsbereich des Mittelzentrums hinaus. Demnach bleibt das Kongruenzgebot des Zieles 47 im Planvorhaben gewahrt.

Ziel 48: Kongruenzgebot, Integrationsgebot, Beeinträchtigungsverbot

- Wie angesprochen, überschreitet das Einzugsgebiet den Verflechtungsbereich des Mittelzentrums nicht.
- Der Standort liegt im südwestlichen Kernstadtgebiet der Stadt Staßfurt in integrierter Lage. Fußläufig ist der Netto-Markt nahezu aus dem gesamten Siedlungsgebiet der Stadtteile Staßfurt Tierpark und Teile von Staßfurt Süd zu erreichen, sodass der Projektstandort idealtypisch integriert ist. Infolge der stadteinwärtigen Verlagerung können bereits gegenwärtig 400 Personen zusätzlich den Projektstrandort zu Fuß erreichen. Darüber hinaus entsteht ein neues Wohngebiet in direkter Nachbarschaft.
- Die Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung auch in anderen Kommunen konnte ausgeschlossen werden. Vielmehr trägt das Vorhaben zum Ausbau der nahversorgungsrelevanten Versorgungsfunktion von Staßfurt bei und qualifiziert die Nahversorgung.
- Der Standort ist über Geh- und Radwege an den umliegenden Straßen und zwei Bushaltestelle direkt in einer Entfernung von max. 250 m auch ohne Pkw erreichbar.
- Durch die Verlagerung des Marktes um 300 m ist keine wesentliche Zunahme des Verkehrs zu erwarten.

Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Staßfurt

Hinsichtlich der Weiterentwicklung von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben wurden im Einzelhandelskonzept folgende projektrelevante Grundsätze und Zielsetzungen definiert:

Grundsatz 3: „Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Lebensmittel primär in die zentralen Versorgungsbereiche sowie nachgeordnet zur Gewährleistung der Nahversorgung an städtebaulich integrierte Standorte (Grundversorgungsstandorte)“

„Um die Nahversorgung mit Lebensmitteln bzw. ergänzend mit Waren des kurzfristigen Bedarfs (im Randsortiment) möglichst engmaschig und auch für nicht-mobile Bevölkerungsteile fußläufig zu gestalten, ist nachgeordnet zu den zentralen Versorgungsbereichen die Ansiedlung von Betrieben mit dem Kernsortiment Lebensmittel an städtebaulich integrierten Standorten möglich. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können ausnahmsweise Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels angesiedelt werden, wenn für diese Anbieter nachweislich im zentralen Versorgungsbereich keine Flächenkapazitäten bestehen oder hier bereits ein Angebot in Bezug auf den geplanten Betriebstyp vorhanden ist.“

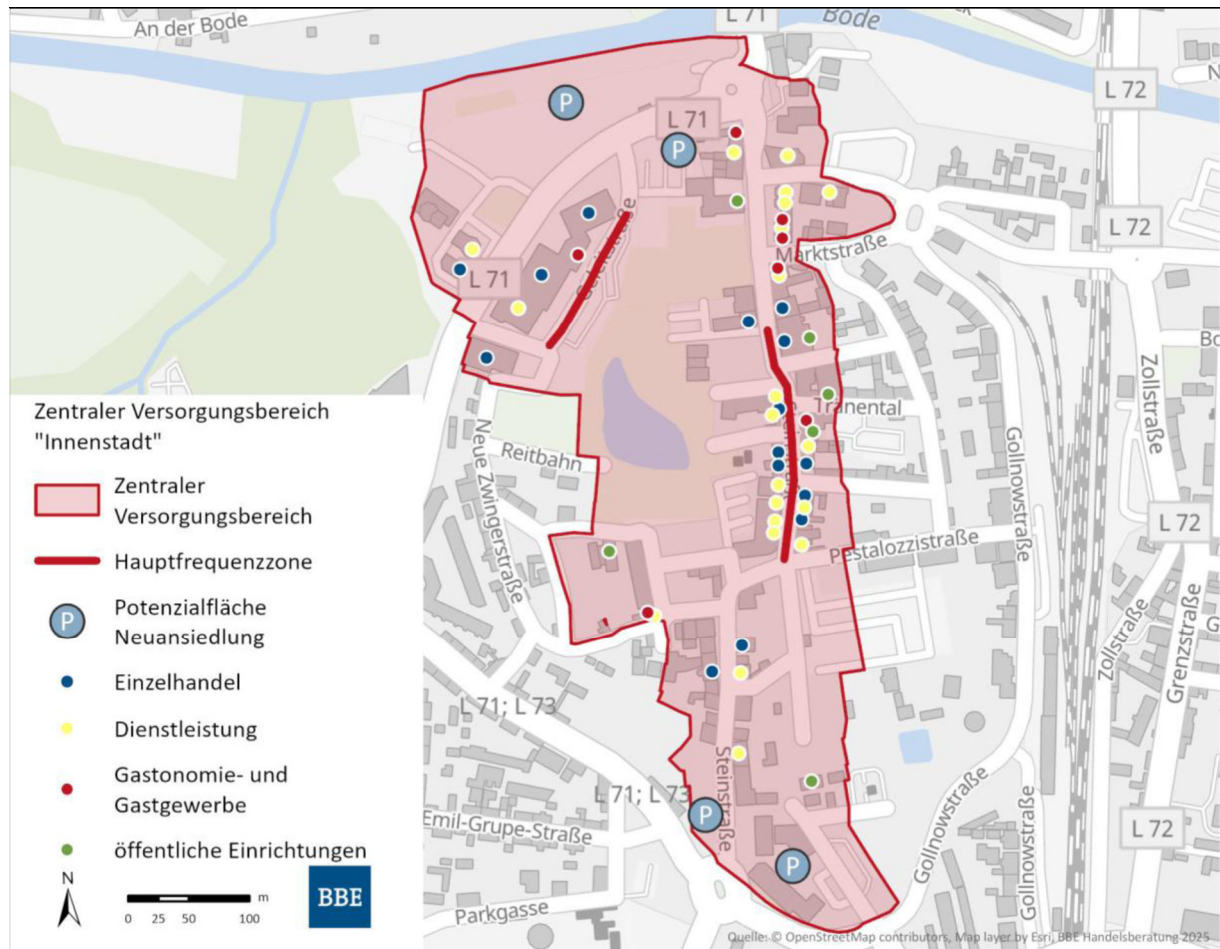


Abbildung 11: Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt“

- Wie aus der vorstehenden Karte ersichtlich wird, sind drei der vier im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Potenzialflächen hinsichtlich der Flächendimensionierung zu klein für das Netto-Vorhaben mit einer geplanten Grundstücksfläche von 6.500 m². Zwischenzeitlich wurde die südliche Potenzialfläche am Luisenplatz bereits belegt und wird u.a. durch die Lebenshilfe Bördeland und ein Café bespielt. Die hinsichtlich der Flächendimensionierung geeignete Potenzialfläche am Neumarkt wurde im Flächennutzungsplan der Stadt als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen und steht dementsprechend nicht für eine Einzelhandelsnutzung zur Verfügung. Folglich besteht keine Möglichkeit das Planvorhaben im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt umzusetzen.
- Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ist zudem mit dem Lebensmitteldiscounter Netto bereits ein Anbieter des geplanten Betriebstypen vorhanden, wodurch die Prämissen der Ausnahmeregelung zur Ansiedlung von Betrieben des Lebensmitteleinzelhandels außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches erfüllt werden.
- *„Die Ansiedlung von Betrieben des Lebensmitteleinzelhandels ist ausschließlich auf städtebaulich integrierte Standorte in Staßfurt zu begrenzen. Bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit Lebensmitteln müssen diese Vorhaben überwiegend der Grundversorgung dienen und eine standortgerechte Dimensionierung besitzen. Der Flächenanteil der zentrenrelevanten Sortimente (Ausnahme: nahversorgungsrelevante Sortimente i.S.d. „Staßfurter Liste“) darf dabei nicht über 10 % liegen und muss dem Hauptsortiment flächen- und umsatzseitig deutlich untergeordnet sein. Grundsätzlich muss ein Ansiedlungsvorhaben auch den im Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt formulierten Zielen (u.a. Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot, Integrationsgebot) entsprechen.“*

- Das Netto-Vorhaben liegt in städtebaulich integrierter Lage und dient vorrangig der Grundversorgung mit einem Verkaufsflächenanteil von maximal 10% zentrenrelevanter Sortimente (Randsortimente).
- Das Vorhaben stärkt die Nahversorgungsstruktur in Staßfurt und ergänzt das Angebot der zentralen Versorgungsbereiche.

Fazit der Auswirkungsanalyse

Die Analyse zeigt, dass sich infolge der geplanten Verlagerung mit Erweiterung von Netto auf eine künftige Verkaufsfläche von insgesamt rund 1.132 m² (inkl. Bäckerei-Café) gegenüber den vorhandenen Angebotsstrukturen wettbewerbliche, jedoch keine schädlichen städtebaulich oder raumordnerisch relevanten Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ableiten lassen. Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Punkten:

- Der Verlagerungsstandort liegt 300 m entfernt zum Bestandsstandort an der Neundorfer Straße im Stadtteil Süd in integrierter Lage. Dieser weist eine vollumfänglich gute Erreichbarkeit auf, sowohl per Pkw, zu Fuß, mit dem Rad als auch per ÖPNV.
- Als langjährig etablierter Markt übernimmt der Netto Marken-Discount essentielle Versorgungsfunktionen für das südwestliche Staßfurter Stadtgebiet. Mit der Verlagerung erfolgt eine Stärkung der wohnungsnahen Versorgungsfunktion für das fußläufige Standortumfeld mit ca. 1.500 Menschen, welches durch die geplante Wohnbauentwicklung weiter ansteigt. Darüber hinaus sind wohnortnahe Versorgungsfunktionen für den südlichen Ortsteil Neundorf gegeben.
- Die größere Verkaufsfläche zielt auf einen moderneren Marktauftritt ab, mit dem eine großzügigere Warenpräsentation und eine verbesserte Wegeführung einhergehen. Das Angebotskonzept bleibt primär auf nahversorgungsrelevante Sortimente ausgerichtet, die auch zukünftig einen Verkaufsflächenanteil von mehr als 90% einnehmen werden.
- Das Einzugsgebiet des Marktes wird sich im Zuge der geplanten Verlagerung und der damit verbundenen Verkaufsflächenerweiterung jedoch nicht vergrößern. Vielmehr wird durch die geplante Modernisierung der Lebensmittelmarkt in Staßfurt nachhaltig gesichert und die Nahversorgung qualifiziert.
- Der aktuelle Bestandsumsatz des Marktes macht bereits einen Anteil von 77 % am prognostizierten Planumsatz aus. Das Planvorhaben führt lediglich zu geringen Umverteilungsquoten von max. 2,8%. Städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und auf die verbrauchernahe Nahversorgung in Staßfurt sind somit nicht zu erwarten.
- Eine Nachnutzung des Bestandsstandortes in der Neundorfer Straße 35 mit städtebaulich negativen Folgewirkungen kann aufgrund der objekt- und standortseitigen Nachteile gegenüber anderen Wettbewerbsstandorten, der hohen Discounterdichte im südlichen Stadtgebiet von Staßfurt und den prognostizierten Tragfähigkeitsproblemen eines potenziellen Lebensmittelmarktes ausgeschlossen werden. Folglich ist eine Nachnutzung durch nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel oder einzelhandelsfremdes Gewerbe zu erwarten, zumal von der Stadt aktuell bereits ein einzelhandelsfremdes Gewerbe in Erwägung gezogen wird.

Das Planvorhaben ist sowohl mit den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Staßfurt als auch mit den Zielen des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt konform. Es stärkt die wohnungsnahen Versorgungsfunktionen von Staßfurt und führt zu keiner raumordnerisch relevanten Beeinträchtigung von Angebotsstrukturen in Staßfurt oder umliegenden Gemeinden.

In Summe können somit schädliche, städtebauliche Auswirkungen auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen Versorgung in Staßfurt und in den Nachbargemeinden im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden. Das Netto-Planvorhaben trägt vielmehr zur Stärkung und zum Erhalt der Nahversorgungsstruktur der Stadt Staßfurt bei.

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Ziel des Bebauungsplans ist es, die Schaffung von Baurecht für die Standortverlagerung des Netto-Marken-Discounters in Staßfurt entlang der Neundorfer Straße.

Der Bebauungsplan berücksichtigt insbesondere folgende Belange:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)
- die umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB)
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. a BauGB)
- die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. c BauGB)
- die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)
- die Ergebnisse einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung (Einzelhandels- und Zentrenkonzept, § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 BauGB). Sie bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuchs erforderliche Maßnahmen.

5. Planinhalte und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet im Plangebiet wird im Bebauungsplan als Sonstiges Sondergebiete (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 BauNVO wesentlich unterscheiden. Für sonstige Sondergebiete sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Das Sonstige Sondergebiet wird mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" festgesetzt, da in ihm ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO für Lebensmittel zugelassen werden soll.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sind gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauNVO sind gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der großflächige Einzelhandelsbetriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der

Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO sind gemäß § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO bei Betrieben nach § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschosßfläche 1.200 m² überschreitet. Diese Regelung bietet einen wichtigen Anhaltspunkt für die Bestimmung der Großflächigkeit.

Das Merkmal der Großflächigkeit wird in der Rechtsprechung mit Hilfe der Größe der Verkaufsfläche bestimmt. Denn mit ihm soll ein bestimmter Typ von Einzelhandelsbetrieben und eine städtebaulich erhebliche Nutzungsart definiert werden. Für diese Typisierung eignet sich die Geschosßfläche als Maßstab weniger. Einzelhandelsbetriebe werden vor allem durch die Größe der Verkaufsfläche bestimmt. Ihre Attraktivität und damit die in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO näher umschriebenen Auswirkungen werden nicht von der Größe der baulichen Anlage, die sich in der Geschosßfläche widerspiegelt, sondern – soweit es um das Merkmal der Fläche geht – eher von derjenigen Fläche beeinflusst, auf der Waren präsentiert und gekauft werden können.

Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 24.11.2005 (Az. 4 C 10.04, Leitsatz 1) sind Einzelhandelsbetriebe großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Nach den heutigen Gegebenheiten sind jedenfalls Einzelhandelsbetriebe mit nicht mehr als 800 m² Verkaufsfläche als Betriebe einzustufen, die der Nahversorgung der Bevölkerung dienen. Insofern ist die geplante Erweiterung des vorhandenen Lebensmittel-Supermarkts (Netto) ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO.

Aus den Festsetzungen müssen die zulässigen bzw. unzulässigen Sortimente in hinreichender Bestimmtheit und für die Planungsbetroffenen nachvollziehbar hervorgehen. Eine bloß beispielhafte Aufzählung von Nutzungen oder eine Festsetzung etwa von „Einzelhandelsflächen zur Standortoptimierung“ scheidet damit aus.

Im Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ sind folgende Nutzungen zulässig:

1. großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als Lebensmittelmarkt bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 0,18 Quadratmeter je Quadratmeter Fläche des Baugrundstücks im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO (entspricht bei einer Fläche des Baugrundstücks im Sonstigen Sondergebiet von 6.568 m² einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.182 m²),
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 3. Stellplätze,
 4. Einfriedungen,
 5. Werbepylone.
- (textliche Festsetzung 1.1)

Nach der „Auswirkungsanalyse“ (BBE 2025) (Kapitel 3.4 sind durch eine Standortverschiebung sowie die Vergrößerung des Netto-Lebensmittelvollsortimenters von 776 m² auf 1.135 m² (inkl. Bäcker) Gesamtverkaufsfläche städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zu erwarten. Das Planvorhaben ist konform zu den landesplanerischen Zielstellungen des LEP- LSA 2010 und des REP Magdeburg 2025.

Eine Kontingentierung der Verkaufsflächen, die auf das Sondergebiet insgesamt bezogen ist, würde das Tor für sog. „Windhundrennen“ potentieller Investoren und Bauantragsteller öffnen und die Möglichkeit einschließen, dass Grundeigentümer im Fall der Erschöpfung des Kontingents von der kontingentierten Nutzung ausgeschlossen sind. Dies gilt nach der

Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Urteil vom 24.03.2010, Az. 4 CN 3.09, Randnr. 24) selbst dann, wenn sich das Plangebiet zum Zeitpunkt der Planaufstellung in der Hand eines einzigen Eigentümers befindet. Der Bebauungsplan kann nicht gewährleisten, dass es bei den im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Plan gegebenen Eigentumsverhältnissen bleibt.

Mit der Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche von maximal 0,18 Quadratmeter je Quadratmeter Fläche des Baugrundstücks im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO wird eine Verkaufsflächenzahl (VKZ) festgesetzt. Der gewählte Wert für die zulässige Verkaufsfläche je Quadratmeter Fläche des Baugrundstücks entspricht einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.182 m². Die festgesetzte Verkaufsflächenzahl führt dazu, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans zwar mehrere großflächige Einzelhandelsbetriebe als Lebensmittelmarkt zulässig sind, jedoch nur bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.182 m². Damit können nennenswerte Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen durch Umsatzumverteilungen in der Stadt Staßfurt und in Nachbargemeinden durch die Verwirklichung dieses Bebauungsplans wirksam ausgeschlossen werden.

Die ausdrückliche Bezugnahme in Nr. 1 der textlichen Festsetzung 1 auf die Flächengröße des Sonstigen Sondergebiets SO von 6.568 m² stellt klar, dass als maßgebliche Fläche des Baugrundstücks nicht die Gesamtfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gemeint ist, sondern die des Sonstigen Sondergebiets.

Die Definition der Verkaufsfläche versteht nach dem Urteil des BVerwG vom 27.04.1990 (Az. 4 C 36.87, Randnr. 26) unter Verkaufsfläche den Teil der Geschäftsfläche, auf dem üblicherweise die Verkäufe abgewickelt werden (einschließlich Kassenzone, Gänge, Schaufenster und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände sowie innerhalb der Verkaufsräume befindliche und diese miteinander verbindende Treppen und Aufzüge); Verkehrsflächen außerhalb des absperrbaren Bereichs sollen dagegen nicht den Verkaufsflächen zugerechnet werden.

Bei der Berechnung der Verkaufsfläche sind nach dem Urteil des BVerwG vom 24.11.2005 (Az. 4 C 10.04, Leitsatz 2) auch die Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials) sowie ein Windfang einzubeziehen. Zur Verkaufsfläche sind nach diesem Urteil (Randnr. 28) im Übrigen auch diejenigen Bereiche innerhalb eines Selbstbedienungsladens zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und abpackt.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Urteil vom 17.10.2019, Az. 4 CN 8/18, Randnr. 12) kann in einem Sondergebiet mangels Rechtsgrundlage die Zahl zulässiger Vorhaben nicht beschränkt werden. Es ist also nicht zulässig, die Zahl eines bestimmten Ladentyps – wie zum Beispiel eines Lebensmittelmarkts – abschließend festzulegen. Aufgrund dessen ist im Sondergebiet SO der Lebensmittelmarkt in der Mehrzahl genannt. Durch die festgesetzte Verkaufsflächenzahl ist davon auszugehen, dass mit Blick auf die geringe Größe des Sondergebiets der Betriebstyp des Lebensmittel-Supermarkts nicht mehrfach angesiedelt wird.

Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten unterliegen keinen raumordnerischen Restriktionen und verursachen keine erheblichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche.

Neben der Hauptnutzung „Großflächiger Einzelhandel“ können im Sonstigen Sondergebiet andere Nutzungen zugelassen werden, wenn sie mit dessen Zweckbestimmung vereinbar sind oder dieser dienen (z.B. Stellplätze).

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.

Auch Stellplätze und Garagen sowie Einfriedungen sind bauliche Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 BauO LSA. Diese Nutzungen sollen im Sonstigen Sondergebiet 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. Dies gilt entsprechend für Werbepylone, da ein Werbepylon an der Stätte der Leistung auf den Lebensmittelmarkt hinweisen soll.

Für die Einzelhandelsnutzungen im Gebiet des Bebauungsplans werden die zulässigen Warenangebote (Sortimente) nach Art und Umfang beschränkt, um eine Verträglichkeit mit den Zielen der Raumordnung zu gewährleisten und um die Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der Einzelhandelsbetriebe im Gebiet des Bebauungsplans, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu begrenzen.

In großflächigen Einzelhandelsbetrieben nach Nr. 1 der textlichen Festsetzung 1.1 sind zentrenrelevante Randsortimente auf höchstens 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig. Zentrenrelevante Sortimente im Sinne dieser der textlichen Festsetzung sind die nachfolgend aufgeführten Sortimente:

- Augenoptik, Brillen, optische Erzeugnisse
- Bücher
- Computer, Computertechnik, Computerzubehör
- Elektrogeräte („Weiße Ware“)
- Foto, Fotozubehör
- Geschenkartikel, Kunstgegenstände, Bilder, Briefmarken, Münzen
- Haushaltswaren, Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik
- Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Bettwaren, Gardinen
- Lederwaren, Reisegepäck
- Musikinstrumente, Musikalien, Tonträger
- Bekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
- Papier- /Schreibwaren, Bürobedarf, Schulbedarf
- Sanitätswaren, orthopädische und medizinische Produkte, Hörgeräte
- Schuhe
- Sportartikel, -schuhe, -bekleidung, Campingartikel, Jagd-/ Angelbedarf, Waffen
- Uhren, Schmuck
- Unterhaltungselektronik („Braune Ware“), Ton- und Bildträger, Telekommunikationsgeräte

(textliche Festsetzung 1.2)

Die textliche Festsetzung 1.2 bestimmt konkret, welche Verkaufssortimente als zentrenrelevante Sortimente gelten, und gewährleisten, dass diese zentrenrelevanten Sortimente in großflächigen Einzelhandelsbetrieben als Lebensmittelmärkte nur auf einem deutlich untergeordneten Anteil der Verkaufsfläche angeboten werden dürfen.

Für eine hinreichende Bestimmtheit der textlichen Festsetzung 1.2 ist die Festlegung der zentrenrelevanten Sortimente erforderlich. Die zentrenrelevanten Sortimente werden auf der Grundlage der Staßfurter Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Staßfurt („Staßfurter Liste“) bestimmt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Sonstigen Sondergebiet SO durch die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 Abs. 1 BauNVO), die Geschossflächenzahl (GFZ, § 20 Abs. 2 BauNVO) und die Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO) bestimmt.

Die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen muss gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nur festgesetzt werden, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Als Höchstmaß für die Oberkante (OK) baulicher Anlagen wird eine Höhe von 75,0 m über NHN im DHHN 2016 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird im Sondergebiet SO mit 0,8 festgesetzt. Der Wert für die Geschossflächenzahl im Sondergebiet SO berücksichtigt den Umstand, dass lediglich ein Vollgeschoss zulässig ist.

In dem Sonstigen Sondergebiet wird die Grundflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Dieser Wert entspricht dem Orientierungswert für die Obergrenze für die Grundflächenzahl in Sonstigen Sondergebieten gemäß § 17 BauNVO.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Eine Bauweise (§ 22 BauNVO) wird nicht festgesetzt, um die Gestaltungsfreiheit des Grundstückseigentümers nicht unnötig einzuschränken.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Sonstigen Sondergebiet SO durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Die Baugrenzen werden in ihrer räumlichen Lage so festgesetzt, dass den betrieblichen Erfordernissen des Einzelhandelsbetriebs entsprochen und den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht wird. Daher werden die überbaubaren Grundstücksflächen so weit wie möglich von dem nördlich der Straße „Am Tierpark“ geplanten Wohngebiet auf ehemals bereits als Wohngebiet genutzten Flächen abgerückt. Darüber hinaus wird die Baugrenze innerhalb des Sonstigen Sondergebietes in einem Abstands von 3,0 m parallel entlang der östlichen Grenze des Sonstigen Sondergebietes festgesetzt. Zu der westlichen Seite wird die Baugrenze mit einem Abstand von 11,0 m festgesetzt.

Der Parkplatz ist zwischen dem Gebäude des Marktes und der Straße „Am Tierpark“ vorgesehen. Damit wird der Gewässerrandstreifen von 5 m gem. § 50 Abs. 1 WG LSA eingehalten.

Wenn im Bebauungsplan nichts Anderes festgesetzt ist, können gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das Gleiche gilt gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Außer den in den §§ 2 bis 13 BauNVO genannten Anlagen sind gemäß § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Zu den untergeordneten Nebenanlagen und

Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO gehören gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO auch Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien. Im Bebauungsplan wird die Zulässigkeit der Nebenanlagen und Einrichtungen weder eingeschränkt noch ausgeschlossen. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können gemäß § 14 Abs. 2 Satz 1 BauNVO in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Soweit baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden nicht bereits nach den §§ 2 bis 13 BauNVO zulässig sind, gelten sie gemäß § 14 Abs. 3 Satz 1 BauNVO auch dann als Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird. In Gewerbe-, Industrie- und sonstigen Sondergebieten gilt § 14 Abs. 3 Satz 1 BauNVO gemäß § 14 Abs. 3 Satz 2 BauNVO auch für sonstige baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

Bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, werden in Sachsen-Anhalt in § 6 Abs. 9 BauO LSA bestimmt.

Danach sind in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen, auch wenn sie nicht an die Grundstücksgrenze oder an das Gebäude angebaut werden, zulässig

1. Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m,
2. gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m und
3. Stützmauern und geschlossene Einfriedungen in Gewerbe- und Industriegebieten, außerhalb dieser Baugebiete mit einer Höhe bis zu 2 m.

Die Länge der die Abstandsflächentiefe gegenüber den Grundstücksgrenzen nicht einhaltenden Bebauung nach § 6 Abs. 9 Satz 1 Nrn. 1 und 2 BauO LSA darf auf einem Grundstück insgesamt 15 m nicht überschreiten.

5.4 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich gemäß § 38 Abs. 2 Satz 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.

Die Gewässerrandstreifen betragen gemäß § 50 Abs. 1 Satz 2 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) im Innenbereich im Sinne der §§ 30 und 34 des Baugesetzbuches fünf Meter.

Im Gewässerrandstreifen ist gemäß § 38 Abs. 4 Satz 2 WHG verboten:

1. die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
2. das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,

3. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
4. die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.

Im Gewässerrandstreifen ist es gemäß § 50 Abs. 2 Satz 1 WG LSA verboten, nicht standortgebundene bauliche Anlagen, Wege und Plätze zu errichten. Bäume und Sträucher außerhalb von Wald dürfen gemäß § 50 Abs. 2 Satz 2 WG LSA nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, den Hochwasserschutz oder zur Gefahrenabwehr zwingend erforderlich ist.

Der Gewässerrandstreifen wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB als von Bebauung freizuhaltender Bereich festgesetzt.

5.5 Verkehrsflächen

Die Anbindung des Plangebiets an das übergeordnete Straßennetz erfolgt direkt über die Neundorfer Straße (L 72). Diese Landesstraße führt in südliche Richtung bis zur B 180 bei Siersleben. In Richtung Nordosten verläuft die L 72 bis nach Förderstedt, in Förderstedt endet die L 72. Der Neubau des Lebensmittelmarktes wird verkehrlich für den Fahrzeugverkehr direkt über die Neundorfer Straße (L 72) erschlossen.

Für den Neubau des Netto-Marktes in der Neundorfer Straße in Staßfurt wurde ein Gutachten zur Verkehrsanbindung erstellt (UHLIG & WEHLING 2026). Darin werden die Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit nachgewiesen. Insbesondere wurde geprüft, ob die Anlage einer Linksabbiegespur auf der Neundorfer Straße erforderlich ist.

Verkehrsbelastungen

Für den Querschnitt der L 72 wurde auf die Verkehrszahlen der Straßenverkehrszählungen des Bundes und der Länder aus dem Jahr 2021 (SVZ 2021) zurückgegriffen. Die Zählstelle 4135 4665 befindet sich auf der Neundorfer Straße etwa 250 m südlich des geplanten neuen Netto-Standortes.

Da keine wesentlichen Zu- und Abflüsse zwischen Zählstelle und geplanter Zufahrt bestehen, können die Daten der Zählstelle zur Beurteilung der Situation an der geplanten Anbindung herangezogen werden. Der Durchschnittlich tägliche Verkehr (DTV) lag 2021 bei 5.536 Kfz/ 24 h. Für die Zählstelle 4135 4665 gibt es keine Daten aus den vorangegangenen SVZ. Deshalb lässt sich eine Trendprognose zum Jahr 2026 nur anhand der umliegenden Zählstellen grob abschätzen. Die Entwicklungen der umliegenden Zählstellen weisen zwischen den SVZ-Zählungen 2015 und 2021 einen Rückgang oder gleichbleibende Verkehrsmengen auf. Es wird davon ausgegangen, dass auch in der Neundorfer Straße keine wesentlichen Verkehrszunahmen zu verzeichnen sind. Den Daten der SVZ 2021 können Aussagen zu den Spitzenstundenbelastungen und den zugehörigen Schwerverkehrsanteilen entnommen werden. In der nachfolgenden Tabelle sind die Werte der Zählstelle in der Neundorfer Straße dargestellt:

Spitzenstunde/ Zufahrt	MSV [Kfz/ h]	SV [%]
L 72 Richtung Ortszentrum Staßfurt	347	4,80
L 72 Richtung Neundorf (Anhalt)	340	4,70
Gesamt	687	

Tabelle 1: SVZ 2021 - L 72 (Zählstelle 4135 4665)

Um die verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens auf das umliegende Straßennetz zu ermitteln und deren Leistungsfähigkeit sicherzustellen, wird die zukünftige Verkehrserzeugung des Einkaufsmarktes nach den geltenden Regelwerken bestimmt. Der Umfang der Verkehrserzeugung wurde mit dem Programm „Ver_Bau“ ermittelt, welches auf dem Regelwerk „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen e.V. (FGSV) beruht.

Die Eingangsparameter der Berechnung wurden den vorgelegten Lageplänen vom geplanten Netto-Markt (Stand 15.05.2025) entnommen. Das Verkehrsaufkommen am geplanten Netto-Markt wird mit folgenden Kenngrößen ermittelt: - Verkaufsfläche 1.049 m² - Verkehrsmittelan-teile Kunden 90 % MIV, Pkw-Besetzungsgrade Kunden 1,4 - Verbundeffekt 0 %, Konkurrenz-effekt 10 %.

Durch die vorhandenen Verkehrsdaten ist bekannt, dass auf der L 72 das Verkehrsaufkommen in beiden Fahrtrichtungen annähernd gleich ist. Daher wird das zusätzliche Verkehrsaufkommen gleichmäßig auf beide Fahrtrichtungen verteilt. Für die Kundenverkehre mit Kfz wird ein Mitnahmeeffekt von 50 Prozent zur Spitzenstunde angenommen. Demzufolge sind 50 Prozent der Kunden bereits unterwegs und nehmen keinen zusätzlichen Weg auf sich. Die anderen 50 Prozent der Kundenverkehre kommen durch den Netto-Markt neu hinzu. Die zusätzlichen Verkehre durch den geplanten Markt werden auf das bestehende Verkehrsnetz umgelegt.

In der folgenden Abbildung sind die resultierenden Verkehrsbelastungen an der geplanten Anbindung für den Spitzenstundenverkehr als Strombelastungsplan dargestellt.

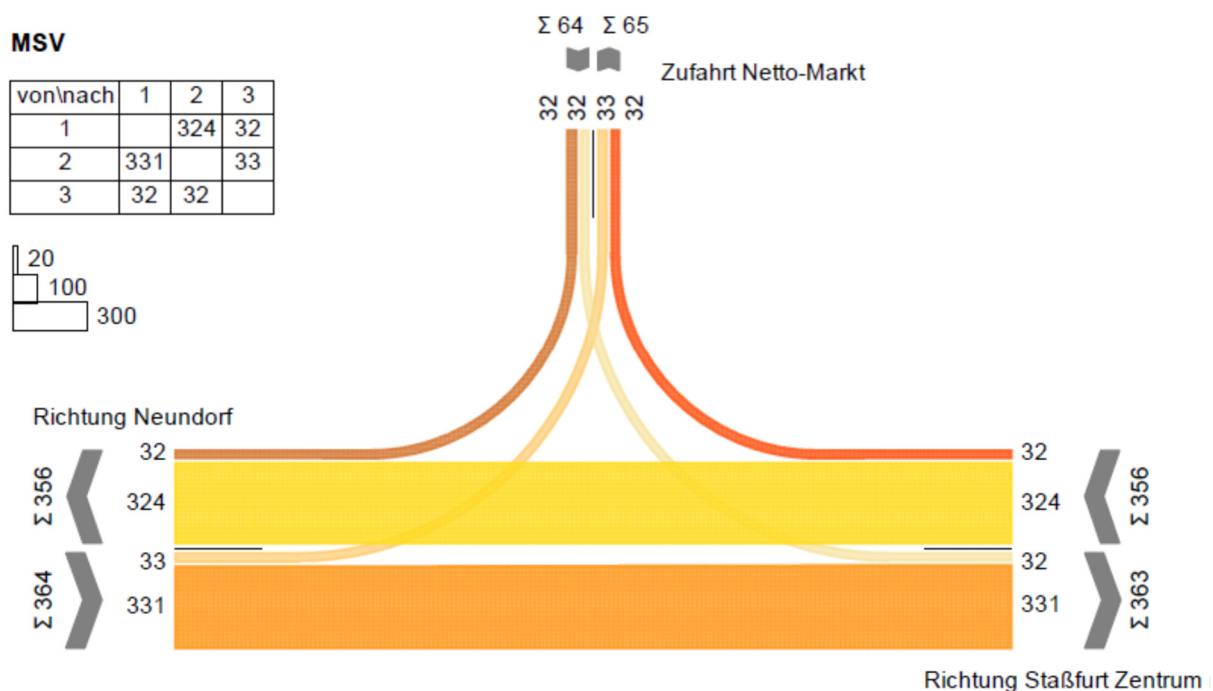


Abbildung 12: Verkehrsbelastung - Anbindung Netto-Markt Strombelastungsplan

Leistungsfähigkeitsberechnung Vorfahrtknoten

Zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit und Qualität des Verkehrsablaufes (QSV) vorfahrtgeregelter Knotenpunkte werden die Kapazitätsreserven und Wartezeiten der einzelnen Ströme nach dem „Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen“ (HBS 2015) berechnet. Von den ermittelten Wartezeiten kann auf die Verkehrsqualität geschlossen werden. Für die Einstufung der QSV A bis F gelten die jeweiligen Werte der Einzelströme und der insgesamt längsten mittleren Wartezeit. Ein noch ausreichendes Niveau der Verkehrsqualität ist bei Qualitätsstufe D gegeben.

Die Leistungsfähigkeit wurde auf Grundlage der Dimensionierungsbelastungen berechnet. Für den Knotenpunkt wird der geringste Ausbauzustand mit Mischspuren in allen Zufahrten unterstellt.

Der für die Qualitätsstufe maßgebende Verkehrsstrom ist der Linkseinbieger aus der Marktzufahrt. Er hat eine mittlere Wartezeit von 9,5 s und wird damit mit der Qualitätsstufe A bewertet. Die untersuchte Knotenpunktform ohne separate Abbiegespuren ist somit ausreichend leistungsfähig. Qualitätsstufe A bedeutet: Die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer kann nahezu ungehindert den Knotenpunkt passieren. Die Wartezeiten sind sehr gering.

In der Hauptrichtung können sich in stadteinwärtiger Richtung Rückstaus durch wartende Linksabbieger in den geplanten Netto-Markt ergeben. Der errechnete Rückstau beträgt hier in den Spitzenverkehrszeiten mit einer statistischen Sicherheit von 95 % maximal ein Fahrzeug (6 m). In der geplanten Marktzufahrt wird ebenso ein maximaler Rückstau von einem Fahrzeug erreicht. Die rechnerisch nachgewiesenen Rückstaulängen schließen eine Überstauung benachbarter Knotenpunkte aus.

Anfahrtsicht

Für die aus dem Netto-Markt ausfahrenden Fahrzeuge ist die Anfahrtsicht nach den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) zu prüfen. Dazu werden bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h Schenkellängen von 70 m vom Auge des Kraftfahrers (3,00 m von Fahrbahnrand der übergeordneten Straße) angelegt.

Die Prüfung zeigt, dass beidseitig die vorhandenen Parkstände die Anfahrtsicht beeinträchtigen. In den Bereichen, die innerhalb der Schenkel der Sichtdreiecke liegen, ist das Parken zu unterbinden. Weiterhin befinden sich vorhandene Bäume im Sichtfeld. Auf der linken Ausfahrtsseite steht eine Kastanie und auf der rechten Seite eine Kastanie und ein Ahorn mit jeweils 0,40 m Stammdurchmesser. Nach RASt 06 ist dies zulässig, solange die Sicht auf die bevorrechtigten Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdeckt ist.

Eine ausreichende Sicht auf den übergeordneten Kfz-Verkehr ist grundsätzlich vorhanden. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob eine Beschneidung der Bäume im unteren Bereich erforderlich wird. Bei dem Baum unmittelbar rechts der geplanten Zufahrt können sich Beeinträchtigungen im Wurzelbereich durch den Bau der Zufahrt ergeben. Hier ist in der weiteren Planung zu prüfen, ob der Baum erhalten werden kann.

Da der gemeinsame Geh- und Radweg zwischen Grundstück und Baumreihe verläuft bestehen keine Sichteinschränkungen auf den nichtmotorisierten Verkehr.

Aufstellfläche und Linksabbiegestreifen

Neben der Leistungsfähigkeitsberechnung nach dem HBS 2015, ist nach RASt 06 zu prüfen, ob Aufstellbereiche oder Linksabbiegestreifen notwendig sind. Sie stellen sicher, dass Verkehrsfluss und Verkehrssicherheit nicht durch Linksabbieger beeinträchtigt sind und ein behinderungsarmes Abbiegen von der Hauptverkehrsstraße in Erschließungsstraßen und Grundstückszufahrten möglich ist.

Die Eingangsparameter sind:

- Charakter der Hauptverkehrsstraße (angebaut oder anbaufrei)
- Verkehrsstärke des Hauptverkehrsstromes aus dem links abgebogen wird
- Anzahl der Linksabbieger

Die L 72 „Neundorfer Straße“ ist eine angebaute Hauptverkehrsstraße. Der maßgebende Hauptverkehrsstrom ergibt sich aus den Geradeausfahrern Richtung Stadtzentrum (331 Kfz/h)

und der Anzahl prognostizierter Linksabbieger (33 Kfz/h). In der Spitzenstunde beträgt der Gesamtverkehr auf der stadteinwärtigen Zufahrt somit 364 Kfz/h.

Die Notwendigkeit eines Aufstellbereichs oder eines Linksabbiegestreifens wird gemäß RAS 06 geprüft. Die ermittelten Belastungen für die Linksabbieger liegen zwischen 20 bis 50 Kfz/h, der Hauptstrom im Bereich zwischen 300 und 400 Kfz/h. Es ergibt sich keine Notwendigkeit eines Aufstellbereichs oder Linksabbiegestreifens an der Zufahrt zum Netto.

Straßenverkehrsflächen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist ein Ausbau von Straßenflächen nicht erforderlich.

Der Bereich der Zufahrt zu dem geplanten Lebensmittelmarkt wird als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Es handelt sich um einen Bereich mit einer Tiefe von 3,0 m ab dem Grundstück der Neundorfer Straße.

Gesonderte Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr oder für den Radverkehr sind nicht vorgesehen.

5.6 Ver- und Entsorgung

Elektroenergie

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie erfolgt durch die Stadtwerke Staßfurt GmbH. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Leitungen oder Anlagen der Stadtwerke Staßfurt GmbH. Stromkabel liegen auf der östlichen Seite der Neundorfer Straße.

Gas

Die Stadt Staßfurt wird durch das Unternehmen Erdgas Mittelsachsen GmbH mit Gas versorgt. In der Neundorfer Straße ist eine Gasleitung vorhanden. Das Plangebiet wird bisher nicht mit Gas versorgt.

Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch den Wasser- und Abwasserzweckverband (WAZV) „Bode-Wipper“. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Leitungen oder Anlagen des WAZV „Bode-Wipper“. In der Neundorfer Straße verläuft eine Trinkwasserleitung 150 PEh. Ein Abzweig dieser Leitung verläuft im Mündungsbereich der Straße „Am Tierpark“ und knickt anschließend in Richtung Norden ab.

Das Flurstück 176 der Flur 8 ist nicht an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Es besteht die Möglichkeit der Anschlussherstellung von der Hauptleitung PE DN 100 in der Neundorfer Straße ausgehend. Die Herstellung des Hausanschlusses im öffentlichen Bereich ist für den Grundstückseigentümer kostenpflichtig. Durch den Eigentümer ist rechtzeitig ein Antrag auf Herstellung des Trinkwasserhausanschlusses über ein Installationsunternehmen zu stellen und dem Wasser- und Abwasserzweckverband zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

In der Neundorfer Straße befinden sich im direkten Umfeld des Plangebiets drei Hydranten der WAZV „Bode-Wipper“. Dabei handelt es sich um den Hydranten „H 486“ zwischen den Grundstücken „Neundorfer Straße 22“ und „Neundorfer Straße 25“. Nach der Bestandskarte befindet sich der Hydrant auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite der Neundorfer

Straße. Der zweite Hydrant – H 485 – befindet sich an der Ecke Neundorfer Straße – Uhlandweg vor dem Gebäude „Uhlandweg 4“. Der dritte Hydrant (H 692) befindet sich wenige Meter nördlich entlang der östlichen Seite der Neundorfer Straße.

Löschwasser

Die Stadt Staßfurt hat gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BrSchG) insbesondere für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen. Die Bemessungsgrundlage für den Grundschutz 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.

Sondergebiete sind in der Tabelle des Arbeitsblattes nicht aufgeführt. Hilfsweise wird der Löschwasserbedarf für Gewerbegebiete herangezogen. Das Maß der baulichen Nutzung wird für Gewerbegebiete in der Tabelle des Arbeitsblatts durch die Zahl der Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl definiert. Bei bis zu drei Vollgeschossen und einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung beträgt der Löschwasserbedarf in Gewerbegebieten 48 m³/h, die über 2 Stunden bereitzustellen sind.

Die Gefahr der Brandausbreitung ist abhängig von den Umfassungen und Bedachungen der Gebäude. Bei harten Bedachungen und feuerhemmenden Umfassungen ist eine kleine Gefahr der Brandausbreitung gegeben. Das im Gebiet des Bebauungsplans bereits vorhandene Gebäude weist eine harte Bedachung und feuerhemmende Umfassungen auf. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass auch bei der Erweiterung des Gebäudes eine kleine Gefahr der Brandausbreitung angenommen werden kann.

Aus der Löschzeit von 2 Stunden ergibt sich ein gesamter Löschwasserbedarf von 96 m³. Von den Löschwasserentnahmemöglichkeiten ausgehend werden gemäß Abschnitt 6.3 des Arbeitsblattes Brandobjekte in einem Umkreis von jeweils 300 m erfasst.

Innerhalb des Radius von 300 m um Brandobjekte im Gebiet des Bebauungsplans befinden sich in diesem Radius mindestens drei Hydranten. Angaben über die Leistung dieser Hydranten sind gegenwärtig nicht bekannt.

Tabelle 1 – Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung ^{e)}

Bauliche Nutzung nach § 17 der Baunutzungsverordnung	reine Wohngebiete (WR) allgem. Wohngebiete (WA) besondere Wohngebiete (WB) Mischgebiete (MI) Dorfgebiete (MD) ^{a)}		Gewerbegebiete (GE)			Industriegebiete (GI)
				Kerngebiete (MK)		
Zahl der Vollgeschosse (N)	N ≤ 3	N > 3	N ≤ 3	N = 1	N > 1	–
Geschossflächenzahl ^{b)} (GFZ)	0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7	0,7 < GFZ ≤ 1,2	0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7	0,7 < GFZ ≤ 1	1 < GFZ ≤ 2,4	–
Baumassenzahl ^{c)} (BMZ)		–	–	–	–	BMZ ≤ 9
Löschwasserbedarf						
bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung ^{e)} :			m³/h	m³/h	m³/h	m³/h
klein	48	96	48	96	96	96
mittel	96	96	96	96	192	192
groß	96	192	96	192	192	192
Überwiegende Bauart						
feuerbeständige ^{d)} , hochfeuerhemmend ^{d)} oder feuerhemmende ^{d)} Umfassungen, harte Bedachungen ^{d)}						
Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend, harte Bedachungen oder Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend, weiche Bedachungen ^{b)}						
Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend; weiche Bedachungen, Umfassungen aus Holzfachwerk (ausgemauert). Stark behinderte Zugänglichkeit, Häufung von Feuerbrücken usw.						

Erläuterungen:

- a) soweit nicht unter kleinen ländlichen Ansiedlungen (siehe Abschnitt 5, 4. Absatz) fallend
- b) Geschossflächenzahl = Verhältnis von Geschossfläche zu Grundstücksfläche
- c) Baumassenzahl = Verhältnis vom gesamten umbauten Raum zu Grundstücksfläche
- d) Die Begriffe „feuerhemmend“, „hochfeuerhemmend“ und „feuerbeständig“ sowie „harte Bedachung“ und „weiche Bedachung“ sind baurechtlicher Art
- e) Begriff nach DIN 14011 Teil 2: „Brandausbreitung ist die räumliche Ausdehnung eines Brandes über die Brandausbruchsstelle hinaus in Abhängigkeit von der Zeit.“ Die Gefahr der Brandausbreitung wird umso größer, je brandempfindlicher sich die überwiegende Bauart eines Löschbereiches erweist.

Abbildung 13: Tabelle 1 des DVGW-Arbeitsblatts W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“

Telekommunikation

Östlich entlang der Grenze des Plangebiets verlaufen Telekommunikationskabel der Deutschen Telekom AG. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebiets ist lediglich die Verlegung eines Hausanschlusses erforderlich.

Eigentümer oder Betreiber öffentlicher Versorgungsnetze können gemäß § 146 Abs. 1 Telekommunikationsgesetz (TKG) im Rahmen von Bauarbeiten passive Netzinfrastrukturen für ein Netz mit sehr hoher Kapazität mitverlegen, um eine Mitnutzung im Sinne dieses Abschnitts oder den Betrieb eines Netzes mit sehr hoher Kapazität zu ermöglichen.

Abwasser

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Abwassers erfolgt durch den Wasser- und Abwasserzweckverband (WAZV) „Bode-Wipper“ im Trennsystem. In der Neundorfer Straße verläuft aus Richtung Süden kommend bis zur Kreuzung mit den Straßen „Am Tierpark“ und „Uhlenweg“ beidseitig ein Regenwasserkanal. Im Bereich der Kreuzung knicken die Kanäle in Richtung Osten bzw. Westen ab. Zusätzlich verläuft in der Neundorfer Straße, zumindest teilweise, sowie im Uhlenweg ein Schmutzwasserkanal mit Hausanschlüssen. In der Straße „Am Tierpark“ verläuft kein Schmutzwasserkanal.

Das Flurstück ist bis Höhe Neundorfer Straße 22 über die Schmutzwasser-Kanalhaltung Steinzeug DN 200 erschlossen. Ein Schmutzwasser-Grundstücksanschluss ist nicht vorhanden. Die Herstellung eines Grundstücksanschlusses ist möglich. Diese ist mittels Entwässerungsantrag für das Gebiet zu beantragen. Dem Antrag sind aussagefähige Pläne, wie Lage- und Grundleitungsplan, beizufügen. Über den Anschluss ist ausschließlich Schmutzwasser einzuleiten.

Nach dem Geotechnischen Bericht (AnalyTech 2025) ist für die Prüfung und Bewertung der Versickerungsmöglichkeiten das Regelwerk der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. (ATV) mit seinem Arbeitsblatt A 138-1 (Ausgabe Oktober 2024) "Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser", Teil 1 „Planung, Bau, Betrieb“ zu nutzen. Des Weiteren ist die DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ einzubeziehen und zu beachten.

Für Versickerungsanlagen kommen Lockergesteine in Frage, deren k_f -Werte im Bereich von 5×10^{-3} bis 5×10^{-6} m/s liegen. Praktisch endet die Einsatzmöglichkeit von Einzelanlagen zur Versickerung von Niederschlagsabflüssen spätestens bei einer Versickerungsrate des Untergrundes von $k_f \leq 1 \times 10^{-6}$ m/s.

Der Abstand Unterkante (UK) Versickerungsbauwerk (VBW) zum Grundwasser muss in Abhängigkeit von Belastung und Menge des Zuflusses, sowie der bodenphysikalischen Eigenschaften des Untergrundes mit der Genehmigungsbehörde abgestimmt werden. Bei einem Abstand zw. OK Mittleres Hochwasser (MHW) bzw. mittlerem höchstem Grundwasserstand (MHGW) und UK VBW von $\geq 1,0$ m zur kann in der Regel auf eine Abstimmung verzichtet werden.

Der Bodenaufbau wird in der ungesättigten Bodenzone durch einen anthropogen beeinflussten Oberbodenhorizont [Homogenbereich A] charakterisiert, der von organoleptisch unauffälligen bindigen Auelehmen / -mergel über nichtbindigen Kiesen unterlagert wird.

Da in Bereichen mit anthropogen beeinflussten Oberbodenmaterialien das Versickern von Niederschlagswasser grundsätzlich nicht zulässig ist, wurden die Durchlässigkeitsbeiwerte k_f von 4 repräsentativ ausgewählten Bodenproben aus den anstehenden „gewachsenen“ Bodenvergesellschaftungen herangezogen.

Die ermittelten Bemessungs-kf-Werte unterschreiten die untere Grenze des Gültigkeitsbereiches, so dass das direkte Einleiten von Niederschlagswasser über dezentrale Versickerungsanlagen (z.B. Sickermulden / Rigolen) nicht bzw. nur bedingt möglich ist. Eine eingeschränkte Versickerungsrate kann durch die Bereitstellung von Speichervolumen in einer Versickerungsanlage ausgeglichen werden.

Das Speichervolumen muss umso größer werden, je geringer die Versickerungsleistung der Anlage ist. In zur Versickerung vorgesehenen Arealen sind die vorhandenen bindigen Bodenvergesellschaftungen (Homogenbereich B) hierzu vollständig zu entfernen und durch versickerungsfähige Lockergesteinsmaterialien (bspw. Geprüften / zertifizierten Kiessand - BBodSchV) zu ersetzen.

Gemäß Regelwerk ist ein Abstand zw. Unterkante Versickerungsbauwerk (UK VBW) und Oberkante Grundwasserspiegel (OK Höchster Grundwasserstand [HGW]) von $\geq 1,0$ m einzuhalten, um einen ausreichenden Speicher- und Sickerraum gewährleisten zu können. Der Grundwasserflurabstand lag zum Zeitpunkt der geotechnischen Geländearbeiten i. M. bei ca. 1,2 m unter Geländeoberkante (GOK).

Ausgehend von den hydrologischen Verhältnissen bestehen hinsichtlich der Bedingung HGW \leftrightarrow UK VBW derzeit Einschränkungen. Der Gutachter weist darauf hin, dass es zur Ausbildung speicher- / sickerraumbegrenzender Stau- / Schichtenwasserbildungen oberhalb der derzeitigen Wasserführung kommen kann. Der Bemessungswert ist GOK gleichzusetzen.

Die Prüfung der Art und des Umfangs (Größe der Versickerungsanlage bzw. des notwendigen Speichervolumens) einer Niederschlagsversickerung am Standort kann nur durch standortspezifische Nachweise vorgenommen werden. Dabei ist die Art der Flächenbefestigung, die Größe der zu entwässernden Flächen und die Möglichkeiten der Platzierung von Versickerungsanlagen mit ggf. notwendigem Ablauf in eine Regenwasser- / Schmutzwasserkanalisation und / oder angrenzenden Gräben (ggf. behördliche Genehmigungen einzuholen) zu beachten.

Bei Ausführung einer Niederschlagsversickerung ist eine entsprechende Bemessung aller Bauteile nach den jeweils gültigen Bemessungsvorschriften / Bemessungsgrundsätzen unter Berücksichtigung der Standortgegebenheiten notwendig. In jedem Fall bedarf die Erstellung / Ausführung einer Niederschlagsversickerung der Genehmigung durch die zuständige Behörde. Diese ist im Vorfeld einzuholen bzw. ist die realisierbare Art und Weise abzustimmen.

Der Abstand von Versickerungsanlagen zur Grundstücksgrenze ist bei Beachtung der hydrogeologischen Gegebenheiten und der Geländemorphologie so zu wählen, dass keine Beeinträchtigungen von Nachbargrundstücken auftreten können.

Ausgehend von den möglichen zusätzlichen Setzungen bei intensiver Versickerung von Niederschlägen sollten Versickerungsanlagen einen möglichst großen Abstand zu Bereichen mit Lasteintrag in den Boden haben.

Generell sollte der Abstand der Versickerungsanlage vom Baugrubenfußpunkt das 1,5-Fache der Baugrubentiefe nicht unterschreiten. Zusätzlich ist ein Sicherheitsabstand von 0,5 m von der Böschungsoberkante zur Versickerungsanlage einzuhalten. Des Weiteren ist die bautechnische Umsetzung der Abdichtung erdberührender Bauteile (z.B. wasserdruckhaltende Abdichtungen) zu beachten.

Das direkte Einleiten von Niederschlagswasser über dezentrale Versickerungsanlagen (Sickermulde, Rigolen o.Ä.) ist nach dem Geotechnischen Bericht nicht bzw. nur bedingt möglich. In zur Versickerung vorgesehenen Arealen sind die vorhandenen bindigen Bodenvergesellschaftungen durch versickerungsfähige Lockergesteinsmaterialien auszutauschen.

Im Bereich der Neundorfer Straße befinden sich zwei Regenwasserkanäle, welche in den Gräben Am Tierpark auslaufen. Rechtsträger der Regenwasserkanäle ist die Stadt Staßfurt. Eine direkte Einleitung in den anliegenden Graben wäre in Abstimmung mit der Stadt Staßfurt zu überlegen. Laut Aktennotiz vom 25.09.2025 bestehen seitens der unteren Wasserbehörde keine Einwände bezüglich der direkten Einleitung des Regenwassers. Die genaue Prüfung der Daten erfolgt im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens.

Es ist beabsichtigt, dass das Baugrundstück um 0,5 m aufgeschüttet wird, um die Bildung von Stau- und Schichtenwasserbildung zu vermeiden.

Abfall

Die Abfuhr des Hausmülls erfolgt über die turnusmäßige Müllabfuhr an den erschlossenen Grundstücken, die durch den Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises durchgeführt wird. Im Sondergebiet fallen keine Abfälle aus privaten Haushaltungen an. Die Neundorfer Straße kann problemlos von 3-achsigen Müllfahrzeugen befahren werden. Wertstoffe werden gesondert in Containern erfasst.

5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Für die Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet (habit.art 2025).

Die im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ vorkommenden Zauneidechsen sind vor dem Beginn von Baumaßnahmen durch Fang zu sichern und in vorbereitete Ersatzhabitats umzusetzen. Die Errichtung eines Ersatzhabitats erfolgt auf dem Flurstück 268 der Flur 9 Gemarkung Staßfurt. In Vorbereitung der Fangmaßnahmen ist ein Reptilienschutzzaun (Folie, kein Netz) anzubringen, um eine Besiedelung durch andere Individuen der Art zu verhindern. Die Anbringung des Schutzzaunes hat bis zum 15. Februar im Jahr des jeweiligen Baubeginns zu erfolgen und über den gesamten Bauzeitraum bestehen bleiben. Eine regelmäßige Funktionskontrolle des aufgestellten Schutzzaunes ist erforderlich.

Die betroffenen Baustellenbereiche müssen vor dem Beginn von Baumaßnahmen vollständig von Bauschutt, Totholz etc. geräumt werden und bei Wuchshöhe der Vegetation >15 cm gemäht werden. Das Mahdgut ist zu entfernen. Die Beräumung hat außerhalb der Aktivitätszeit der Eidechsen, also in der Zeit vom 1. November bis 28. Februar zu erfolgen. Dabei darf kein Großgerät verwendet werden.

Fang und Umsetzung sind zuvor mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Durchführung von Fang und Umsetzung ist nur durch ein geeignetes Fachbüro zulässig. Der Abfang erfolgt über einen Zeitraum von mindestens 30 Tagen. Werden nach 15 Tagen an 5 dicht aufeinander folgenden Kontroll- bzw. Fangtagen mit geeigneter Witterung keine Tiere mehr gesichtet, kann der Abfang beendet werden.

(textliche Festsetzung 2.1)

Mit der textlichen Festsetzung 2.1 wird die Maßnahme V_{ASB} 1 des Artenschutzfachbeitrags umgesetzt, die dem Bestandsschutz der streng geschützten Zauneidechse dient.

Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ ist der Beginn der Bautätigkeiten im Planungsgebiet nur im Zeitraum Oktober bis Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln und Quartiernutzungszeit von Fledermäusen zulässig. Im Zuge der bauvorbereitenden Beräumungen sind Gehölzentnahmen nur außerhalb

der Brutzeit von Vögeln zulässig. Der Abriss der Gebäude darf ebenfalls nur im Zeitraum Oktober bis Februar erfolgen. (textliche Festsetzung 2.2)

Die textliche Festsetzung 2.2 beinhaltet eine Bauzeitenregelung zum Schutz von Fledermäusen und von Vögeln. Mit dieser textlichen Festsetzung wird die Maßnahme V_{ASB} 2 des Artenschutzfachbeitrags umgesetzt.

Im Plangebiet sind mehrere räumlich nah beieinanderliegende geeignete Ersatzquartiere für die Zwergfledermaus in Form von selbstreinigenden Fledermaus-Spaltenkästen oder Fledermaus-Fassadenkästen und -einbausteine für Kleinfledermäuse anzubringen. Auch Fledermaus-Fassadenkästen und -einbausteine sind zulässig. Dabei ist stets sicherzustellen, dass die ausgewählten Standorte keiner intensiven nächtlichen Beleuchtung ausgesetzt sind, um eine Beeinträchtigung der Quartiernutzung zu vermeiden. Die Standortwahl sowie die sachgerechte Anbringung der Ersatzquartiere haben unter fachlicher Begleitung durch einen qualifizierten Fledermausgutachter zu erfolgen.
(textliche Festsetzung 2.3)

Mit der textlichen Festsetzung 2.3 wird die Maßnahme CEF_{ASB} 2 des Artenschutzfachbeitrags umgesetzt, die der Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse dient.

5.8 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.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe, z.B. durch Bremsstäube, etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Es obliegt dem Bauherrn, ggf. für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Um Aussagen zur zu erwartenden Geräuschbelastung durch gewerbliche Geräusche an der unmittelbaren schutzwürdigen Bebauung machen zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (KSZ 2025).

Grundlagen der Untersuchung

Zur Beurteilung von Anlagen, die als genehmigungsbedürftige und nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des zweiten Teils des Bundes-Immissionsschutzgesetzes unterliegen, ist die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) heranzuziehen.

Für die schutzwürdigen Nutzungen um den geplanten Netto-Markt existieren keine rechtskräftigen Bebauungspläne, die zur Ermittlung der Schutzwürdigkeit herangezogen werden können. In diesem Fall ist die Schutzwürdigkeit anhand der vorwiegenden Nutzung festzustellen.

Aufgrund der vorwiegenden Wohnnutzung der Nachbarschaft ist anzunehmen, dass die Schutzwürdigkeit von allgemeinen Wohngebieten eine angemessene Beurteilungsgrundlage darstellt. Die zu beurteilenden Immissionsorte werden also anhand der Schutzwürdigkeit entsprechend von „Allgemeinen Wohngebieten“ beurteilt.

Westlich vom Netto-Markt befindet sich die Kleingartenanlage (KGA) „Gute Hoffnung e.V.“. Für KGA existieren keine Richtwerte in der TA Lärm. Aus diesem Grund werden sie in Anlehnung an die Orientierungswerte der DIN 18005 mit einem Immissionsrichtwert von 55 dB(A) am Tag beurteilt. Da gemäß Bundeskleingartengesetz keine regelmäßige Nutzung in der Nacht gestattet ist, wird für die Nacht der gleiche Immissionsrichtwert wie für den Tag verwendet.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen gemäß TA Lärm die Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 30 dB(A) tags und um nicht mehr als 20 dB(A) nachts überschreiten. Für Zeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (Ruhezeiten) ist, nach Nr. 6.5 der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete bei der Ermittlung des Beurteilungspegels die erhöhte Störwirkung von Geräuschen durch einen Zuschlag von 6 dB(A) zu berücksichtigen.

Als Beurteilungszeit gelten am Tag alle 16 Tagesstunden von 06:00 bis 22:00 Uhr. In der Nacht (22:00 bis 06:00 Uhr) bestimmt die volle lauteste Nachtstunde den Beurteilungspegel der gesamten Nacht.

Gemäß den Anforderungen der TA Lärm soll die Gesamtbelastung aus den Geräuschen von gewerblichen Anlagen (Vorbelastung zzgl. Zusatzbelastung) am maßgeblichen Immissionsort die Immissionsrichtwerte nicht überschreiten. Der maßgebliche Immissionsort liegt 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes. Wenn eine Vorbelastung durch andere gewerbliche Anlagen vorliegt, dann kann diese nach Nr. 3.2.1 der TA Lärm, in dem zu beurteilenden Gebiet unberücksichtigt bleiben, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

Immissionsorte

Aufgrund ihrer unmittelbaren Nähe zum Markt, der Anlieferungszone und dem Kundenparkplatz sind nachfolgende Gebäude von besonderem Interesse.

Immissionsort	Fassade	Nutzung
Neundorfer Straße 20	W	WA
Neundorfer Straße 21	W	WA
Neundorfer Straße 22	W	WA
Neundorfer Straße 27	W	WA
Neundorfer Straße 64	W, O	WA
KGA 01	O	KGA
KGA 02	N	KGA
KGA 03	O	KGA
WA „Am Tierpark“ (6 IO)	S	WA

Tabelle 2: Immissionsorte

Emissionsrelevante Ausgangsdaten

Der Netto-Markt ist ein Lebensmittel-Discountmarkt für den Verkauf täglicher Bedarfsartikel und Non-Food-Artikel. Es wird nur fertig verpackte, nicht selbst hergestellte Ware angeboten. Der geplante Netto-Markt hat eine Nettoverkaufsfläche von etwa 1.050 m². Zusätzlich befindet sich im Markt noch ein separater Backshop, welcher auch an Sonn- und Feiertagen betrieben werden soll. Die Ladenöffnungszeiten, Betriebszeiten und Lieferzeiten für den Markt und den Backshop wurden vom Auftraggeber wie folgt angegeben:

		Netto-Markt	Backshop
Öffnungszeiten	Montag - Samstag	06:00 Uhr - 22:00 Uhr	06:00 Uhr - 22:00 Uhr
	Sonn- und Feiertags	-	07:00 Uhr - 18:00 Uhr
Lieferzeiten	Montag - Samstag	06:00 Uhr - 22:00 Uhr	06:00 Uhr - 22:00 Uhr
	Sonn- und Feiertags	-	06:00 Uhr - 09:00 Uhr

Tabelle 3: Öffnungs- und Lieferzeiten Netto-Markt und Backshop

Der Kundenparkplatz liegt nördlich des Marktes und hat eine Kapazität von 83 Pkw-Stellplätzen. Auf dem Parkplatz an der Neundorfer Straße befindet sich die Sammelbox für die Einkaufswagen der Kunden.

Die Schalldämmung des Marktgebäudes ist in der Regel so hoch, dass die Schallabstrahlung von innen nach außen vernachlässigbar gering ist und im Inneren liegende Anlagen nicht berücksichtigt werden müssen.

Für den Marktbetrieb sind nach den Angaben des Auftraggebers folgende Anlagen zum Kühlen, Klimatisieren und Belüften berücksichtigt worden.

Der zum Betreiben der Kühl- und Tiefkühlmöbel benötigte Verflüssiger (PQ 18) ist in einer Höhe von 2 Meter an der südlichen Fassade berücksichtigt worden. Die Anlage wurde, in Anlehnung an vergleichbare Märkte, mit einem Schalleistungspegel von $L_{WA} = 76 \text{ dB(A)}$ in der Berechnung angesetzt.

Da Anlagen dieser Art mitunter deutlich hörbare Einzeltöne oder wiederkehrende Klänge (bspw. Brummen, Pfeifen) erzeugen können und in den technischen Unterlagen darüber keine Informationen enthalten sind, wurde, zur Sicherheit, ein Korrekturwert für Ton- und Informationshaltigkeit entsprechend Nr. 2.5.2 des Anhangs der TA Lärm von $K_T = 3 \text{ dB}$ für die Anlage berücksichtigt.

Die weiteren Ab- und Belüftungsanlagen des Marktes und des Gebäudes, welche sich an den Fassaden und auf dem Dach des Marktgebäudes befinden, wurden in Anlehnung an vergleichbare Märkte während der Betriebszeiten des Marktes mit einem Schalleistungspegel von $L_{WA} = 65 \text{ dB(A)}$ je Anlage in der entsprechenden Höhe in der Untersuchung berücksichtigt.

Der Anlieferungsbereich befindet sich an der östlichen Fassade des Marktgebäudes. Gemäß der Angaben des Auftraggeber wurden folgende Anlieferungen angegeben.

Anlieferungs- vorgänge täglich	Art des Fahrzeugs	Zeitraum Mo-Sa	Anzahl Mo- Sa	Zeitraum So	Anzahl So
Netto-Markt	Lkw > 7,5 t > 105kW	6 - 22 Uhr	4	-	-
Backshop	Kleintransporter	6 - 22 Uhr	2	6 - 9 Uhr	2

Tabelle 4: Anlieferungen Netto-Markt

Die Berechnungen für die Anlieferungsgeräusche erfolgen nach dem Berechnungsmodell der Hessischen Landesanstalt für Umwelt. Die Geräuschemission bei der Anlieferung setzt sich nach diesem Rechenmodell aus Fahrgeräuschen auf dem Betriebsgelände, Rangiergeräuschen und Verladegeräuschen zusammen.

Für die Berechnung der Fahrgeräusche auf der Strecke zwischen Straße und Anlieferungsrampe wurden Linienquellen modelliert und vorausgesetzt, dass die Geschwindigkeit gleichförmig und unter 30 km/h liegt. Hier greifen die Berechnungsvorschriften der RLS-90 nicht mehr, die eine Geschwindigkeit ≥ 30 km/h voraussetzen.

Die Ausgangsgröße wird für Lkw ≥ 105 kW Leistung mit einem Schalleistungspegel von $L'_{WA,1h} = 63$ dB(A) angegeben und in die Berechnung einbezogen. Die Rangiergeräusche der Lkw werden als mittlerer Schalleistungspegel pro 1 m Fahrstrecke angesetzt, der je nach Kompliziertheit des Rangiervorganges um 3 dB(A) bis 5 dB(A) höher liegt als der Schalleistungspegel der eigentlichen Fahrgeräusche. Im vorliegenden Fall wird von einem einfachen Rangiervorgang ausgegangen. Somit beträgt der längenbezogene Schalleistungspegel für Lkw > 105 kW ($> 7,5$ t) bei $L'_{WA,1h} = 66$ dB(A) (LQ 02) für die einzelnen Lkw.

Da die gefahrene Geschwindigkeit der Transporter bzw. kleinen Lkw unter 30 km/h liegt, wurde eine Linienquelle mit einem längenbezogenen Schalleistungspegel von $L_{W'} = 51,1$ dB(A)/m für eine gefahrene Geschwindigkeit von 10 km/h auf der Parkplatzfläche vor dem Netto-Markt modelliert. Die Anlieferungsgeräusche beschränken sich hier im Wesentlichen auf den Maximalpegel für das Türeenschlagen des Fahrzeugs.

Das Standgeräusch des Kühlaggregates des Lkw für das Frischesortiment wird für eine Einwirkzeit von 30 min mit einem Schalleistungspegel von $L_{WA} = 95$ dB(A) angenommen (PQ 04).

Für die eigentliche Be- und Entladung wird für die Anlieferung von insgesamt 15 Paletten und 15 Rollcontainern pro Lkw > 105 kW von einem auf ein Ereignis und eine Stunde bezogenen Schalleistungspegel ausgegangen. Danach ergibt sich für die Paletten ein Schalleistungspegel von $L_{WA,1h} = 88$ dB(A) und für die Rollcontainer ein Schalleistungspegel von $L_{WA,1h} = 78$ dB(A).

Die Berechnungen für die Parkplatzgeräusche (Ein- und Ausparkvorgänge, Fahrbewegungen in den Fahrgassen, Türeenschlagen, Geräusche der Einkaufswagen u. ä.) erfolgten nach dem bundesweit anerkannten Berechnungsmodell des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (Bayerische Parkplatzlärmstudie 2007). Ausgangsdaten für diese Berechnungen ist die Anzahl der Pkw-Bewegungen, welche sich aus der Nettoverkaufsfläche des Marktes errechnet. Die Einwirkungsdauer ist mit 16 Stunden zwischen 06:00 und 22:00 Uhr vorgegeben.

Die Bezugsgröße zur Ermittlung der Fahrbewegungen ist bei Discountern die Nettoverkaufsfläche, welche beim Netto-Markt ca. 1.050 m² beträgt.

Aufgrund der Nähe zu schutzwürdiger Bebauung werden die Fahrgassen erfahrungsgemäß asphaltiert in der Berechnung berücksichtigt. Da die Versiegelung von Flächen häufig ein Problem darstellt ist es alternativ auch möglich die Fahrgassen mit fassenlosem Pflasterbelag auszuführen. In diesem Zusammenhang erfolgt für die Parkplatzoberfläche ein Zuschlag $K_{Stro} = 0$ dB(A).

- Gesamt-Nettoverkaufsfläche Netto-Markt ≈ 1.050 m²
- $N = 0,17$ Stellplatzbewegungen pro 1 m² Nettoverkaufsfläche („Discounter“) und Stunde für einen Beurteilungszeitraum 06:00 bis 22:00 Uhr
- Für die Nutzungszeit des Parkplatzes von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr ergibt das etwa 179 Stellplatzbewegungen pro Stunde.

Die Geräuschemissionen, die beim Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen in der Sammelbox entstehen, sind zu berücksichtigen. Als Anzahl der Ereignisse wird in Anlehnung an die Anzahl der Stellplatzbewegungen (SPB) ein Wert von

- 179 SPB pro Stunde in der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr
 - $L_{WA,1h} = 94,5 \text{ dB(A)}$ (PQ19)

zugrunde gelegt.

Hierbei ist berücksichtigt, dass einerseits nicht alle Kunden mit dem Pkw kommen, andererseits aber auch nicht alle Kunden einen Einkaufswagen benutzen.

Für den Backshop ist auch ein Sonntagsbetrieb vorgesehen. Zur sicheren Seite der Betroffenen wurden für die Parkplatzbewegungen an den Sonntagen mit Backshop Betrieb die gleichen Ausgangsdaten wie für den Netto-Markt zugrunde gelegt. Es wurde jedoch von einer geringeren Nettoverkaufsfläche und einer Nutzungszeit zwischen 07:00 Uhr und 18:00 Uhr ausgegangen. Danach ergibt sich:

- Gesamt-Nettoverkaufsfläche Backshop $\approx 81 \text{ m}^2$
- $N = 0,17$ Stellplatzbewegungen pro 1 m^2 Nettoverkaufsfläche („Discounter“) und Stunde für einen Beurteilungszeitraum 06:00 bis 22:00 Uhr)
- Für die Nutzungszeit des Parkplatzes von 07:00 Uhr bis 18:00 Uhr ergibt das $N = 0,25$ Stellplatzbewegungen je 1 m^2 Nettofläche und Stunde, d. h. für den Parkplatz ≈ 21 Stellplatzbewegungen pro Stunde.

Des Weiteren wurden für die Sonntags-Nutzung die haustechnischen Anlagen (Belüftungen der Mitarbeiter- und Kunden WC's) in der Berechnung berücksichtigt. Die Anlieferung sowie die Be- und Entladung für den Backshop erfolgen auch an Sonntagen zwischen 06:00 und 09:00 Uhr. Hierfür wurden in diesem Zeitraum zwei Kleintransporter angenommen.

Bei der Beurteilung der Geräuschemissionen am Einwirkungsort ist zu berücksichtigen, dass in Rangier- und Ladezonen kein gleichmäßiges, durch den fließenden Verkehr erzeugtes Geräuschniveau herrscht, sondern ungleichmäßige und teilweise impulshaltige Geräusche (Türenschlagen, Anlassen von Motoren, beschleunigte Abfahrt, Bremsgeräusche, überfahren von Bodenunebenheiten, Rinnen oder Kanten usw.) auftreten.

Die maximalen Schalldruckpegel L_{AFmax} , die neben den zeitlich gemittelten Beurteilungspegeln nach TA Lärm auch zu ermitteln sind, werden unter den vorliegenden Bedingungen im Wesentlichen durch die Geräusche in der Anlieferungszone sowie durch die Betriebsbremse der Lkw bei Ein- und Ausfahrt auf das Betriebsgelände und beim Rangieren bestimmt.

Als maximal mögliche Einzelgeräusche werden hier nach der neuen Vorgehensweise für das Türenschlagen eines Pkw ein maximaler Schalleistungspegel von $L_{WA,Max} = 95,5 \text{ dB(A)}$ und für die Druckluftbremse eines Lkw $L_{WA,Max} = 108 \text{ dB(A)}$ (PQ 01, PQ 02 und PQ 03) angesetzt.

Für die Be- und Entladung des Transporters des Backshops entstehen die vorwiegenden Geräusche beim Verschließen der Türen des Laderaums. Das heißt, hier kommt es zu einem maximal möglichen Einzelgeräusch. Für die Ladetüren eines Transporters wird ein Schalleistungspegel von $L_{WA,Max} = 99,5 \text{ dB(A)}$ (PQ 20) angesetzt.

Im direkten Umfeld des geplanten Bauvorhabens existieren keine Anlagen, die als Vorbelastung berücksichtigt werden müssten.

Immissionsberechnungen

Die Immissionsrechnungen erfolgten mittels der im PC-Programmpaket „SoundPLAN“ (Version 9.1 vom 20.08.2024) integrierten Rechenverfahren der ISO 9613-2. Dieses Programm erfüllt die Qualitätsanforderungen und Prüfbestimmungen der DIN 45687 für Akustik-Software-erzeugnisse zur Berechnung der Geräuschemissionen im Freien.

Zur Berechnung der Schallimmissionspläne wurde das Untersuchungsgebiet in Rasterquadrate mit einer Seitenlänge von 5 m eingeteilt. Zur Berechnung eines einzelnen Pegels (Rastermittelpunkt des Schallimmissionsplanes) ermittelt das PC Programm ausgehend vom Berechnungspunkt getrennt für jeweils ein 1°-Segment sämtliche im Vollkreis von 360° um den Berechnungspunkt herumliegende Schallquellen. Dann werden, ebenfalls in 1°-Schritten die auf dem Ausbreitungswege von der Quelle zum Berechnungspunkt befindlichen Hindernisse und sonstige die Schallausbreitung beeinflussende Objekte (z.B. Höhenprofil) ermittelt.

Aus allen diesen Informationen sowie aus den entsprechenden Entfernungen berechnet das Programm die sich für die einzelnen Quellen in den einzelnen 1°-Segmenten ergebenden Teilpegel. Die Anteile aller einzelnen Quellen werden logarithmisch aufsummiert und der daraus resultierende Mittelungspegel berechnet.

Die Berechnungen für den Prognosezustand wurden für das Untersuchungsgebiet unter Berücksichtigung des geplanten Bauvorhabens durchgeführt.

Die Reflexionen der Hausfassade, an der sich ein bestimmter Nachweisort befindet, dürfen jedoch entsprechend den geltenden Rechenvorschriften nicht berücksichtigt werden.

Deshalb wurden in den Einzelpunkt-Berechnungen die Reflexionen der Hausfassade, an der ein Nachweisort liegt, nicht mit eingerechnet. Die Einzelpunkt-Berechnungen erfolgten für ausgewählte Immissionsorte am Bauvorhaben und der umliegenden Bebauung im Untersuchungsgebiet und für jedes Stockwerk.

Prognoseberechnungen unterliegen gewissen Unsicherheiten, die durch unterschiedliche Unsicherheitsquellen verursacht werden. Dies betrifft einerseits Unsicherheiten, die durch die Ermittlung der akustischen Ausgangsdaten (Schalleistungspegel u. ä.) sowie durch die Idealisierung der physikalischen Schallausbreitungsbedingungen innerhalb eines mathematischen Ausbreitungsmodells hervorgerufen werden. Zur Minimierung dieser Unsicherheiten erfolgen folgende Schritte

- Erstellung eines realitätsnahen digitalen Berechnungsmodells

In diesem Zusammenhang erfolgt die Beschaffung von digitalen Daten von durch die Landesvermessungsämtern zur Verfügung gestellten Geodaten wie:

- digitale Geländemodelle - DGM,
- digitale Flurkarten - DFK sowie,
- digitale Gebäudedaten - LoD1.

Die Eingabe der schalltechnischen Eingangsdaten (Schalleistungspegel von Schallquellen) erfolgt unter Berücksichtigung von Fachliteratur, Fachstudien, Herstellerangaben und/ oder eigenen Messungen.

Diese Daten sind in der Regel durch renommierte Fachinstitutionen erfasst, durch eine ausreichend empirische Vielzahl an Einzelereignissen verifiziert worden und haben somit ein hinreichendes Vertrauensniveau hinsichtlich ihrer Verwendung.

Die Schallausbreitungsrechnung erfolgt gemäß TA Lärm nach der DIN ISO 9613-2, was einem Verfahren der Genauigkeitsklasse 2 entspricht. In Tabelle 5 der DIN ISO 9613-2 wird für Abstände zwischen Quelle zum Empfänger von bis zu 1,000 m eine geschätzte Genauigkeit von höchstens ± 3 dB angegeben, was, bei einem Vertrauensintervall von 95%, einer Standardabweichung von 1,5 dB entspricht.

Wesentlich bedeutsamer sind jedoch die Unsicherheiten, die die Schallabstrahlung der einzelnen Geräuschquellen betreffen. Zur angemessenen Berücksichtigung dieser Unsicherheiten wird bei Prognoseberechnungen üblicherweise bewusst von sehr ungünstigen Annahmen bezüglich Emissionen, Auftretenshäufigkeit und -dauer der Quellen ausgegangen.

Vorhandene Aussageunsicherheiten hinsichtlich dieser Parameter werden auf diese Weise so berücksichtigt, dass auch unter Einbeziehung der Unsicherheiten der akustischen Mess- und Berechnungsverfahren eher eine Über- statt eine Unterschätzung der Geräuschpegel eintritt (Worst-Case-Betrachtung).

Die Berechnungen für den Verkehr und die gewerblichen Geräusche wurden grundsätzlich getrennt für die Einwirkzeiten tags (06:00 Uhr – 22:00 Uhr) und nachts (22:00 Uhr – 06:00 Uhr) durchgeführt.

Ergebnisse und Beurteilung der Berechnungen

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete und für Kleingartengebiete am Tag werden unter den in der Planung zugrunde gelegten Annahmen eingehalten. Die Richtwerte des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm (Maximalpegel) werden ebenfalls eingehalten. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete in der Nacht werden in der Neundorfer Straße 27 und in der Neundorfer Straße 64 zwischen 1 dB und 8 dB überschritten.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete und für Kleingartengebiete werden unter den zugrunde gelegten Annahmen am Tag, während des Betriebszeitraums an allen Immissionsorten eingehalten. Die Richtwerte des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm (Maximalpegel) werden ebenfalls eingehalten.

Empfehlungen zum Lärmschutz

Wegen der ermittelten Überschreitungen in der Nacht, werden Maßnahmen zum Lärmschutz empfohlen.

Als Ursache für die Überschreitungen des Richtwerts nachts, sind die durch den Betrieb des Verflüssigers erzeugten Geräuschimmissionen zu nennen. In diesem Zusammenhang wurden Lärmschutzmaßnahmen untersucht, die zu einem umgebungsverträglichen Betrieb des Netto-Markts und zur Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm führen. Die asphaltierten Fahrgassen und die Einhausung der Sammelbox der Einkaufswagen werden aus Gründen der Vollständigkeit noch einmal mit aufgezählt.

Schallquelle	Planung	Empfehlungen zum Lärmschutz
Kundenparkplatz	Straßenoberfläche: Betonsteinpflaster, Fuge >3 mm	Asphaltierte Fahrgassen, alternativ fassenloser Pflasterbelag
Sammelbox Einkaufswagen	3-seitig + Dach geschlossen (Wetterschutz)	Die Sammelbox ist Richtung Osten 3-seitig + Dach geschlossen, d.h. ohne Öffnungen oder Lücken, auszuführen.
Verflüssiger	Annahme vergleichbarer Märkte $L_{WA} = 76 \text{ dB(A)} + K_T = 3 \text{ dB(A)}$	Der Schalleistungspegel des Verflüssigers darf einen Höchstwert von $L_{WA} = 69 \text{ dB (A)}$ nicht überschreiten.

Tabelle 5: empfohlene Maßnahmen zum Lärmschutz

Mit Berücksichtigung dieser Maßnahmen werden an allen Immissionsorten die Richtwerte der TA Lärm eingehalten.

Aufgrund der Sensibilität zwischen den Nutzungen (Gewerbe, Kleingartengebiet) wird empfohlen entlang der westlichen Grenze des Grundstücks des Netto-Markts (ca. 105,0 m), eine geschlossene Zaunkonstruktion zu errichten. Zum einen dient diese als Sichtschutz. Zum anderen werden Geräusche aus dem Parkplatzbetrieb gemindert. Dabei werden an die

Zaunkonstruktion keine besonderen Anforderungen gestellt. Eine Holzwand in geschlossener Bauweise mit Nut und Feder (t=25 mm, Höhe 2,0 m) ist in diesem Fall ausreichend.

Anlagenbezogener Verkehr im öffentlichen Bereich

Gemäß TA Lärm sind auch die durch die Märkte verursachten Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen zu berücksichtigen. Diese Geräusche sollen „... durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden ...“ (TA Lärm, Nr. 7.4),

- wenn sie den Beurteilungspegel der bereits vorhandenen Verkehrsgeräusche um 3 dB(A) oder mehr erhöhen,
- wenn keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt und
- wenn die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Da, wie bereits erwähnt, alle drei Kriterien kumulativ gelten, d. h. alle erfüllt sein müssen, um organisatorische Maßnahmen zu ergreifen, kann im vorliegenden Fall auf eine Überprüfung der Grenzwerte laut 16. BImSchV verzichtet werden, denn bereits an der Ausfahrt des Kundenparkplatzes findet eine Vermischung des anlagenbezogenen Verkehrs mit dem übrigen Verkehr statt. Insofern besteht verwaltungsrechtlich keine Notwendigkeit, Maßnahmen zur Begrenzung des Kunden- und Lieferverkehrs auf den öffentlichen Straßen zu fordern.

Zusammenfassung Betrieb des Netto-Marktes

Die berechneten Immissionswerte sind erfahrungsgemäß Höchstwerte, weil sich die Ausgangsdaten im Rechenmodell an den höchst möglichen Pegeln orientieren. Für die im Rechenmodell zu Grunde gelegten Zeiträume, den Emissionsdaten sowie den empfohlenen Maßnahmen zum Lärmschutz, werden durch den Netto-Markt die Richtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete/ Kleingartengebiete eingehalten bzw. unterschritten. Durch Inbetriebnahme der Gewerbeeinrichtung unter den in diesem Bericht beschriebenen Randbedingungen sind bei den vorhandenen Anwohnern keine Belästigungen im Sinne der TA Lärm durch Betriebslärm zu erwarten, die der Anlage anzulasten wären.

Textliche Festsetzungen

Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ sind die Fahrgassen auf Kundenparkplätzen entweder zu asphaltieren oder mit einem faserlosen Pflasterbelag zu versehen (textliche Festsetzung 3.1).

Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ sind Sammelboxen für Einkaufswagen Richtung Osten dreiseitig geschlossen und mit geschlossenem Dach, d.h. ohne Öffnungen oder Lücken, auszuführen (textliche Festsetzung 3.2).

Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ darf der Schalleistungspegel eines zum Betreiben von Kühl- und Tiefkühlmöbeln benötigter Verflüssiger einen Höchstwert von $L_{WA} = 69$ dB (A) nicht überschreiten (textliche Festsetzung 3.3).

Mit den textlichen Festsetzungen wird die Durchführung der in der schalltechnischen Untersuchung empfohlenen Maßnahmen abgesichert. Es handelt sich dabei um bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.

6. 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. (Allgemeiner Artenschutz)

Baugrund

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde ein Baugrundgutachten einschließlich orientierender Interpretation der abfallwirtschaftlichen Belastungssituation durch die AnalyTech GmbH im Jahr 2025 durchgeführt.

Im Rahmen der Untersuchungen konnten im angetroffenen Bodenmaterial keine Anzeichen für das Vorkommen von Altlasten entdeckt werden. Der Bericht verweist jedoch darauf, dass erfahrungsgemäß mit anthropogenen Verunreinigungen zu rechnen ist. Zusätzlich wurden laborchemische Untersuchungen durchgeführt, um potentielle Schadstoffbelastungen festzustellen. In den beprobten Bodenmaterialien wurden überwiegend geringfügige Schadstoffverunreinigungen, die als typisch für urbanisierte Bereiche gelten, nachgewiesen.

Sofern Aushubmaterial entsorgt wird, empfiehlt der Geotechnische Bericht den Bodenaushub separat auf geeigneten Zwischenlagerflächen zu lagern (Haufen bis max. 500 m²) und diese gemäß gültigen Gesetzen, Richtlinien und Verordnungen vor der Entsorgung zu beproben.

Für Gründungen ungeeignete Böden wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht festgestellt. Die bis 0,5 m unter der Geländeoberkante anstehenden Oberbodenmaterialien sind unter Berücksichtigung ihrer stofflichen Zusammensetzung als nicht ausreichend tragfähig einzustufen. Im Falle einer Bebauung sind die Oberbodenmaterialien vollständig auszuheben und gesetzeskonformen Verwertung zuzuführen. Die bis zur realisierten Aufschlussentiefe von 6,0 m unter der Geländeoberkante nachfolgenden Bodenvergesellschaftungen besitzen aus gutachterlicher Sicht grundsätzlich ausreichende Trageigenschaften.

Der Geotechnische Bericht gibt folgende Empfehlungen, die zu beachten und einzuhalten sind:

- der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist vollständig zu beräumen
- Aushub des Oberbodenhorizonts (mind. 0,5 m) nach DIN 4124
- Weiterer Aushub nach DIN 4124
- Durch Rückbau und Aushub entstehende Massendefizite sind durch gut verdichtbares Lockergesteinsmaterial auszugleichen
- Empfehlung: Einbau einer Sauberkeitsschicht unterhalb der Gründungskörper
- Bei Realisierung Bodenplatte ist die Wasserwirkungsklasse W2.1-E oder W2.2-E gem. DIN 18533-1:2017-07 anzuwenden
- Arbeits-/ Fundamentzwischenräume sind mit gut verdichtbarem Lockergesteinsmaterial zu verfüllen

Denkmalschutz

Grundsätzlich gelten für alle Erdarbeiten die Bestimmungen des § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA). Diese besagen:

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 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.

7. 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 2025/256/EU der Kommission vom 07.02.2025 zur Verabschiedung einer achtzehnten aktualisierten Liste von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in der kontinentalen biogeografischen Region ist das Gebiet "Salzstelle bei Hecklingen" (EU-Code: DE 4135-301) als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung enthalten.

Das FFH-Gebiet „Salzstelle bei Hecklingen“ wurde mit der „Landesverordnung zur Unterschutzstellung der Natura 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt“ (N2000-LVO LSA) mit der Anlage Nr. 3.108 rechtlich gesichert. Nach der Detailkarte zur Landesverordnung zur Unterschutzstellung der Natura 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt (N2000-LVO LSA), Kartenblatt-Nr. 191³ kommt der dem Plangebiet nächstgelegene Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie, der Lebensraumtyp 6210 - Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien (Festuco-Brometalia), ca. 1,1 km westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vor.

Das Natura 2000-Gebiet befindet sich westlich 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.

³https://www.natura2000-lsa.de/upload/2_natura_2000/LVO/Karten/Detailkarten_FFH/FFH_Detail_191_n.pdf

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 im südlichen Gebiet der Stadt Staßfurt. Dabei handelt es sich um Flächen einer Kleingartenanlage, die östlich und südlich von Wohnbebauung umgeben ist. In einer Entfernung von etwa 1,0 km westlich zum Geltungsbereich befindet sich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Salzstelle bei Hecklingen“.

Art der Maßnahme

Der Bebauungsplan setzt ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ fest.

Größe der Maßnahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,66 ha.

Darstellung der Maßnahme

Der Bebauungsplan setzt ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ zur Schaffung von Baurecht zur Errichtung eines neuen Lebensmitteldiscounters „Netto“ fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Sonstigen Sondergebiet mit einem Wert von 0,8 festgesetzt. Es wird keine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Verkehrerschließung erfolgt direkt über die Neundorfer Straße.

Empfindlichkeit der Schutzgüter

Aufgrund des Abstands des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung „Salzstelle bei Hecklingen“ vom Geltungsbereich von etwa 1,0 km kommt es im Hinblick auf die Empfindlichkeit der Schutzgüter des FFH-Gebiets „Salzstelle bei Hecklingen“ 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 „Salzstelle bei Hecklingen“ 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 Schutzerklärung 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 „Salzstelle bei Hecklingen“ in § 2 der Anlage Nr. 3.108 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 einer unterhalb des Ochsenberges bei Hecklingen durch Salzauslaugung entstandenen Senkenstruktur mit einem Komplex gebietstypischer Lebensräume, insbesondere der typischen Salzrasen, Salzwasser führenden Quellen, Quelltümpel, vegetationsfreie Stellen, Quellfluren und Brackröhrichte,
- (2) die Erhaltung oder die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes insbesondere folgender Schutzgüter als maßgebliche Gebietsbestandteile:
 1. LRT gemäß Anhang I FFH-RL:
1340* Salzwiesen im Binnenland
einschließlich ihrer jeweiligen charakteristischen Arten, hier insbesondere Erzfärbener Handläufer (*Dyschirius chalceus*), Erzfärbener Salzstellenläufer (*Pogonus chalceus*), Heller Salzstellenläufer (*Pogonus luridipennis*), Salz-Handläufer (*Dyschirius salinus*), Salzstellen-Rotstirnläufer (*Anisodactylus poeciloides*), Salzstellen-Zwergahnenläufer (*Tachys scutellaris*), Schillernder Salzstellenläufer (*Pogonus iridipennis*), Kurzhaariger Kinnzahn-Schnellläufer (*Dicheirotichus obsoletus*) und Salzstellen-Buntschnellläufer (*Acupalpus elegans*); konkrete Ausprägungen und Erhaltungszustände der LRT des Gebietes sind hierbei zu berücksichtigen,
 2. Arten gemäß Anhang II FFH-RL:
Bauchige Windelschnecke (*Vertigo moulinsiana*), Schmale Windelschnecke (*Vertigo angustior*).

Nach der Darstellung der Gebietskarte „Salzstelle bei Hecklingen“ (Maßstab: 1:40.000) ist das Gebiet nicht untergliedert. Nach der Detailkarte „Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet)“ mit der Kartenblattnummer 191⁴ ist davon auszugehen, dass der in Anhang I der FFH-Richtlinie gelistete Lebensraumtyp 6210 - Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien (Festuco-Brometalia) in dem den Plangebiet nächstgelegenen Teil des Gebiets „Salzstelle bei Hecklingen“ mit einem Abstand von etwa 1,1 km vorkommt.

Prioritäre natürliche Lebensraumtypen im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 5 BNatSchG oder prioritäre Arten im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG wurden in dem FFH-Gebiet "Salzstelle bei Hecklingen" nicht ausgewiesen.

⁴https://www.natura2000-lsa.de/upload/2_natura_2000/LVO/Karten/Detailkarten_FFH/FFH_Detail_191n.pdf

Schwere und Dauer der Auswirkungen

Es sind Angaben zu machen über die Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Salzstelle bei Hecklingen“ 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 „Salzstelle bei Hecklingen“ 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 „Salzstelle bei Hecklingen“ 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 „Salzstelle bei Hecklingen“ 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 „Salzstelle bei Hecklingen“ 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 „Salzstelle bei Hecklingen“ erheblich zu beeinträchtigen. Es sind der Stadt Staßfurt jedoch keine anderen konkreten Projekte oder Pläne bekannt, die in zeitlichem Zusammenhang zu Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets „Salzstelle bei Hecklingen“ führen können.

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

8. Artenschutz

Für die Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet (habit.art 2025).

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Bei dem Untersuchungsgebiet (UG) handelt es sich um eine teilweise leerstehende Kleingartenanlage. Entsprechend einer Kleingartenanlage (KGA) waren vor Ort einstöckige Lauben, sowie diverse Grünflächen und kleinere Gehölze vorzufinden. Im Norden fließt zwischen der KGA und der Straße „Am Tierpark“ ein Seitengraben des Naundorfer Hauptgrabens. Weitere Gewässer bildeten im Plangebiet (PG) lediglich ehemalige Schwimmbecken, in denen sich Regenwasser gesammelt hat.

Durch die geplante Maßnahme kommt es zu einem temporären Lebensraumverlust durch die Inanspruchnahme von Flächen für die Baustelleneinrichtung sowie ggf. für bauliche Hilfskonstruktionen. So sind beispielsweise für bodenbrütende Vogelarten der Verlust von Nist- und Brutstätten zu erwarten. Weiterhin sind lokale Bodenverdichtungen im Baustellenbereich und Störungseffekte durch Baulärm (akustisch) und allgemeine Bautätigkeiten (visuell) zu erwarten. Bei Verlagerung der Bauausführungszeiten vor Sonnenauf- bzw. nach Sonnenuntergang könnten außerdem optische Störungen infolge einer Baustellenbeleuchtung auftreten.

Durch Flächenbeanspruchungen und -versiegelung kommt es zum Verlust bzw. zur Umgestaltung von Habitaten lokal auftretender Tier- und Pflanzenarten. Damit können Zerschneidungseffekte bzw. Barrierewirkungen zwischen Habitaten und Störungen funktionaler Beziehungen einhergehen.

Als betriebsbedingte Wirkungen sind zu erwarten anthropogen bedingte Störeffekte wie Licht, Lärm und Kfz-Verkehr.

Grundlage für das in Sachsen-Anhalt zu prüfende Artenspektrum bildet die „Liste der im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zu behandelnden Arten (Liste ArtSchRFachB)“ (SCHULZE et al. 2008). Eingriffsspezifisch ergeben sich aus den bestehenden Habitatstrukturen mögliche Betroffenheiten für folgende Arten bzw. Artengruppen:

- Zauneidechse: bei bestehenden Fortpflanzungs- und/ oder Ruhestätten im PG
- Fledermäuse: bei bestehendem Quartierpotenzial im PG
- Vögel: beim Bestehen von Nist- und Brutstätten im PG

Die artenschutzrechtliche Bewertung erfolgt auf Basis einer Datenrecherche und vorhabensbezogenen faunistischen Untersuchungen relevanter Arten bzw. Artengruppen.

Zauneidechse: Die Präsenzuntersuchung zum Vorkommen der Zauneidechse umfasste vier Begehungen am Tag im Sommer 2025. Die Kartiergeschwindigkeit richtete sich hierbei an die von ALBRECHT et al. (2013) angegebenen 0,5 km/h.

Fledermäuse: Am 20.06.2025 wurde eine visuelle Kontrolle der Gebäude und der vorhandenen Gehölze hinsichtlich einer Nutzung durch Fledermäuse durchgeführt. Im Fokus der Untersuchung stand die Feststellung vorhandener Quartierpotentiale sowie Hinweise auf ein rezentes Vorkommen von Fledermäusen durch Nachweise von lebenden/ toten Individuen, Fraßresten oder Kot. Als Hilfsmittel standen Leiter, Endoskop, Fernglas und Taschenlampe zur Verfügung. Ergänzend wurde am 27.06.2025 eine Einflugkontrolle in den frühen Morgenstunden durchgeführt und es wurden Horchboxen aufgestellt zur akustischen Analyse der Fledermausrufe vor Ort.

Brutvögel: Die Präsenzuntersuchung zum Vorkommen von Brutvögeln umfasste drei Begehungen am Tag und eine in der Nacht im Sommer 2025. Im Rahmen der Gehölz- und Gebäudekontrolle 20.06. 2025 wurde zusätzlich auf vorhandene Brutplätze kontrolliert.

Bei der Kartierung nach Zauneidechsen konnten zwei besonders geschützte Erdkröten im UG nachgewiesen werden.

Im Untersuchungsgebiet konnten Zauneidechsen festgestellt werden. Besonders die Flächen mit extensivem, wiesenähnlichem Bewuchs dienen der Art als geeignete Habitate. Auch die strukturreichen Bereiche mit dichter Strauchvegetation und die verbliebenen Materialien auf dem Gelände der ehemaligen Kleingartenanlage schaffen diverse Versteck- und auch Sonnenplätze. In einigen Bereichen wurden zudem offene Sandstellen dokumentiert, die sich hervorragend als Eiablageplätze eignen und somit die Reproduktion der Art begünstigen. Trotz geeigneter Strukturen konnten insgesamt verhältnismäßig wenig Individuen nachgewiesen werden. Die Populationsgröße wird als mäßig bis gering eingeschätzt.

Baubedingt sind Individuenverluste durch das Befahren mit Baumaschinen und technischem Gerät (Baufeldfreimachung) zu erwarten. Zur Vermeidung des Eintretens der Verbotstatbestände ist das Fangen und Umsetzen ($V_{ASB\ 1}$) der Tiere in geeignete Habitate notwendig

($CEF_{ASB\ 1}$). Unter Einhaltung der Maßnahme $V_{ASB\ 1}$ ist nicht von einer Störung auszugehen. Bei Durchführung der Maßnahmen $V_{ASB\ 1}$ und $CEF_{ASB\ 1}$ sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Im Rahmen der Gehölz- und Gebäudekontrolle wurden alle Bäume und Gebäude visuell kontrolliert. Der auf der Fläche bestehende Baumbestand ist größtenteils jung und bietet für Fledermäuse kein Quartierpotenzial. Fast alle Gebäude wiesen vereinzelte Spalten und Hohlräume auf, welche grundsätzlich für Fledermäuse zum Einschluß geeignet wären. Im Zuge einer frühmorgendlichen Einflugkontrolle zur Wochenstubezeit konnte ein Einzelquartier einer Zwergfledermaus im Nordwesten an einer noch genutzten Laube festgestellt werden. Das Individuum konnte am 27.06.2026 beim Anflug an das Quartier beobachtet werden. Weitere an dem Tag genutzten Quartiere konnten bei der Einflugkontrolle im UG nicht festgestellt werden. Die Kontrolle stellt jedoch eine Momentaufnahme dar, eine Nutzung durch Einzeltiere während der Sommermonate kann in den anderen Gebäuden nicht vollständig ausgeschlossen werden. Neben der Quartieraufsuche zeigt die Auswertung der verwendeten Detektoren zur bioakustischen Analyse, dass vor allem Zwergfledermäuse in der Gartenanlage fliegen und diese neben der Quartieraufsuche auch zum Jagen nutzen. Lediglich zwei Rufe des Großen Abendseglers und ein Ruf einer Myotis-Art (nicht näher bestimmbar) weisen auf weitere Arten hin, die das Untersuchungsgebiet wahrscheinlich nur überfliegen.

Eine eingriffsbedingte Betroffenheit der überwiegend nachtaktiven und hochmobilen Artengruppe Fledermäuse außerhalb von Quartierstrukturen kann ausgeschlossen werden.

Störungen mit Auswirkungen auf die Erhaltungszustände im weiteren Umfeld vorkommender Fledermausarten sind bei Durchführung der Maßnahme V_{ASB} 2 nicht zu erwarten.

Da Zwergfledermäuse ihr Quartier sehr häufig wechseln (FEYERABEND & SIMON 2000), kann eine Nutzung der Gebäude – auch solcher, bei denen bei der Einflugkontrolle kein Quartier nachgewiesen wurde – durch einzelne Individuen in den Sommermonaten nicht ausgeschlossen werden. Um eine Tötung von im Quartier befindlichen Tieren zu vermeiden ist die Durchführung von Abrissarbeiten nach der Aktivitätszeit, zwischen dem 30. November und dem 28. Februar, durchzuführen (V_{ASB} 2). Der Verlust der Quartierstrukturen im Eingriffsgebiet ist durch den Ausbau/Erhalt eines bereits bestehenden Quartiers im Umfeld mit Absprache der unteren Naturschutzbehörde auszugleichen. Falls das nicht möglich sein sollte, muss der Verlust durch das Anbringen von Ersatzquartieren ausgeglichen werden (CEF_{ASB} 2).

Aufgrund der Lage im Stadtgebiet und den damit einhergehenden Störungen durch anthropogene Einflüsse (Lärm, Licht, viele Menschen) war mit einem Vorkommen kommuner Arten zu rechnen. Auf Grund der geringen Größe des UG handelt es sich in den meisten Fällen um Teilsiedler, d.h. durch die Nutzung der umliegenden Gebiete zur Nahrungssuche sind eigentliche Reviere sicher größer als das UG. Das UG dürfte auf Grund seiner geringen Ausdehnung kleiner sein als die Brutreviere der meisten nachgewiesenen Vogelarten. Es ist daher nicht sicher, ob die als Brutvogel klassifizierten Arten wirklich innerhalb des UG oder aber in angrenzenden Bereichen gebrütet haben. Sobald das UG den Ansprüchen der jeweiligen Arten an ihren Lebensraum entsprachen, wurden diese bei Nachweis auch als Brutvogel klassifiziert.

Entsprechend der Habitatausstattung handelt es sich bei den registrierten Brutvögeln um typische Gartenvögel, die in den meisten Fällen zur ökologischen Gruppe der Gehölz- bzw. Gebüschbrüter zu zählen sind. Die Blaumeise als Höhlenbrüter profitierte sicher von einem der wenigen Nistkästen, die an einzelnen Lauben noch befestigt waren.

Die nachgewiesene Brutvogelarten gelten, wie bei alle „europäischen Vogelarten“, nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 Buchst. b Doppelbuchst. bb BNatSchG als besonders geschützt. Nach BNatSchG als besonders und streng geschützte Arten wurden nicht nachgewiesen. Hinsichtlich des Gefährdungsstatus wäre hier nur der Bluthänfling zu nennen, der sowohl in den Roten Listen Deutschlands als auch Sachsen-Anhalts als gefährdet (Kat. 3) geführt werden muss. Einige Arten frequentierten bzw. überflogen das Gebiet lediglich zur Nahrungssuche (Nahrungsgäste) bzw. konnten auf Grund ihrer artspezifischen Brutplatzwahl in oder an Gebäuden (Mauersegler, Hausrotschwanz, Haussperling) nicht als Brutvogel gelten.

Eulen konnten nicht nachgewiesen werden.

Die festgestellte Brutvogelfauna ergibt in Artenzahl und -zusammensetzung ein für die Habitatausstattung und geringe Größe des UG typisches Bild. Es handelt sich um typische Arten von Grünbereichen im urbanen Bereich.

Bei den nachgewiesenen Arten handelt es sich ausschließlich um mittelhäufige bzw. häufige Arten, für die aktuell in den meisten Fällen (noch) keine Gefährdung erkennbar ist. Als wertgebende (weil gefährdete) Art ist lediglich der Bluthänfling zu nennen. Seltene und/oder stark gefährdete Vogelarten wurden als Brutvögel im UG nicht gefunden.

Eine eingriffsbedingte Betroffenheit der hochmobilen Artengruppe Vögel außerhalb von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann für das Vorhaben ausgeschlossen werden.

Gehölzentnahmen als auch der Gebäudeabriss sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit zulässig (V_{ASB} 2). Unter Einhaltung der Maßnahme ist von keiner Störung auszugehen.

Zur Vermeidung von Individuenverlusten während der Brutzeit sollte der Beginn der Bautätigkeit außerhalb der Brutzeit von Brutvögeln, im Zeitraum von Oktober bis Februar, erfolgen (V_{ASB} 2). Da die Entnahme von Gehölzen im PG geplant ist, ist der damit einhergehende, dauerhafte Verlust von Brutplätzen durch die Herstellung geeigneter Ersatzlebensräume umfänglich auszugleichen (CEF_{ASB} 3), zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der betroffenen Arten (Bluthänfling).

Maßnahmen zur Vermeidung

V_{ASB} 1 Bestandsschutz Zauneidechse – Schutzzaun, Fang und Umsetzung

Die auf der Habitatfläche vorkommenden Zauneidechsen sind durch Fang zu sichern und in vorbereitete Ersatzhabitats umzusetzen.

In Vorbereitung der Fangmaßnahmen ist ein Reptilienschutzzaun (Folie, kein Netz) anzubringen, um eine Besiedelung durch andere Individuen zu verhindern. Die Anbringung des Schutzzaunes sollte bis Mitte Februar erfolgen und über den gesamten Bauzeitraum bestehen bleiben. Eine regelmäßige Funktionskontrolle des aufgestellten Schutzzaunes ist erforderlich.

Die betroffenen Bereiche müssen vollständig von Bauschutt, Totholz etc. geräumt werden und ggf. gemäht werden. Aus Gründen des Individuenschutzes darf dabei kein Großgerät verwendet werden. Das Mahdgut ist zu entfernen.

Die Beräumung hat außerhalb der Aktivitätszeit der Eidechsen, also in der Zeit von November bis Februar zu erfolgen. Aus Gründen des Individuenschutzes darf dabei kein Großgerät verwendet werden.

Der Fang kann durch Fallen (bspw. Eimerfallen) oder als Handfang (inkl. Ausbringung von Versteckmöglichkeiten) erfolgen. Die gefangenen Tiere sind in ein vorbereitetes Ersatzhabitat (CEF_{ASB} 1) umzusetzen. Fang und Umsetzung sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Ihre Durchführung ist nur durch ein geeignetes Fachbüro zulässig.

Der Abfang erfolgt über einen Zeitraum von mindestens 30 Tagen. Werden nach 15 Tagen an 5 dicht aufeinander folgenden Kontroll- bzw. Fangtagen mit geeigneter Witterung keine Tiere mehr gesichtet, kann der Abfang beendet werden.

Zur Umsetzung sind vorbereitete bzw. aufgewertete Ersatzhabitats erforderlich (s. CEF_{ASB} 1). Die Durchführung des Fanges erfolgt in der Aktivitätsperiode der Tiere im Zeitraum von April bis September/ Oktober, vorzugsweise vor der Eiablage (April bis Juni, in Abhängigkeit von der Witterung).

Unterhaltungspflege: Wiederholte Mahd zur Gewährleistung einer abfangbaren Fläche. Die Wuchshöhe der Vegetation darf 15 cm nicht übersteigen.

Die Durchführung der Maßnahme V_{ASB} 1 wird durch die textliche Festsetzung 2.1 abgesichert.

V_{ASB} 2 Bauzeitenregelung Fledermäuse und Vögel

Der Beginn der Bautätigkeiten im Planungsgebiet ist nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln und Quartiernutzungszeit von Fledermäusen zulässig. Im Zuge der bauvorbereitenden Beräumungen sind Gehölzentnahmen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln zulässig. Der Abriss der Gebäude darf ebenfalls nur im Zeitraum Oktober bis Februar erfolgen.

Die Durchführung der Maßnahme V_{ASB} 2 wird durch die textliche Festsetzung 2.2 abgesichert.

CEF_{ASB} 1 Schaffung eines Ersatzhabitats

Hinsichtlich der Maßnahmenumsetzung ist eine geeignete Fläche nach Möglichkeit im direkten räumlichen Zusammenhang auf Eignung zu prüfen und unter Rücksprache mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu sichern. Die Fläche für die Ausgleichshabitats sollte eine Fläche von 0,5 ha nicht unterschreiten.

Als geeignet werden Flächen betrachtet, welche unversiegelt, frei von Staunässe sind und im Tagesverlauf besonnte und warme Bereiche aufweisen. Bei der Errichtung von Ersatzlebensräumen werden zusätzlich Versteckmöglichkeiten, Sonnenplätze, Eiablageplätze, Nahrungsräume und frostfreie Überwinterungsplätze geschaffen, welche den Lebensraumsprüchen der Zauneidechse gerecht werden. Diese Struktur- bzw. Habitatelemente müssen in einem kleinflächigen Mosaik vorhanden sein.

Die Anlage der „Reptilienburgen“ erfolgt auf dem Flurstück 268 der Flur 9 Gemarkung Staßfurt. Aus gutachterlicher Sicht sind 3 „Reptilienburgen“ zu errichten. Ihre tatsächliche Anzahl ist in Abstimmung mit dem zuständigen Fachgutachter ggf. an das Fangergebnis nach $V_{ASB} 1$ anzupassen.

Die Reptilienburgen bestehen aus Sonnenplätzen, die als vegetationsfreie Zonen zu sichern sind, und Versteckmöglichkeiten, z.B. in Form von Lesestein-, Totholzhaufen, aus Eiablageplätzen, die durch Ausbringen von vegetationsfreien Sandhaufen (Höhe mind. 50 cm) hergestellt werden und frostfreien Überwinterungsplätzen (mindestens 100 cm tief).

Des Weiteren können an den Reptilienburgen schutzbietende Buschstrukturen bis Ende Dezember angelegt werden. Es wird empfohlen auch zwischen den Reptilienburgen Buschstrukturen anzulegen, da diese sowohl als Schutz-, wie auch als Leitstruktur zwischen den Burgen dienen. Als Buschstruktur bieten sich vor allem folgende Pflanzen an: Hunds- oder Feldrose, Johannisbeere, wilde Himbeere, Berberitze oder Schlehdorn. Auf Pflanzungen mit Hartriegel, Liguster o.Ä. sollte aufgrund des typisch üppigen Wachstums verzichtet werden.

Ausführungszeitraum: Vor Umsetzen der Zauneidechsen.

Unterhaltungspflege: Mindestens einmal jährlich Streifenmähd und Entfernen von Gehölzen auf den Habitatflächen.

Kontrolle/ Monitoring: Zur Funktionskontrolle ist ein Monitoring über fünf Jahre durchzuführen. Die Habitate sind im 1., 3. und 5. Jahr nach Herstellung auf ein Vorkommen von Zauneidechsen zu kontrollieren. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der zuständigen Naturschutzbehörde zu übergeben.

Die Maßnahme $CEF_{ASB} 1$ soll außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans durchgeführt werden und deren Durchführung kann deshalb nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Durchführung der Maßnahme wird durch vertragliche Vereinbarung abgesichert.

$CEF_{ASB} 2$ Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse

Für die Zwergfledermaus ist artspezifisch ein funktional zusammenhängender Quartierverbund aus mehreren räumlich nah beieinanderliegenden Einzelquartieren zu kompensieren. Es wird empfohlen, im unmittelbaren Umfeld des UG geeignete Ersatzquartiere in Form von selbstreinigenden Fledermaus-Spaltenkästen für Kleinfledermäuse (z.B. Modelle der Firmen Hasselfeldt oder Schwegler) anzubringen. Auch Fledermaus-Fassadenkästen und -einbausteine können in Erwägung gezogen werden. Dabei ist jedoch stets sicherzustellen, dass die ausgewählten Standorte keiner intensiven nächtlichen Beleuchtung ausgesetzt sind, um eine Beeinträchtigung der Quartiernutzung zu vermeiden. Die Standortwahl sowie die sachgerechte Anbringung der Ersatzquartiere sollten unter fachlicher Begleitung durch einen qualifizierten Fledermausgutachter erfolgen.

Die Durchführung der Maßnahme $CEF_{ASB} 2$ wird durch die textliche Festsetzung 2.3 abgesichert.

$CEF_{AFB} 3$ Herstellung von Ersatzlebensräumen für Bluthänfling

Wenn möglich ist diese Maßnahme im direkten räumlichen Umfeld umzusetzen. Die Pflanzung der Heckenstrukturen ist mit Maßnahme $CEF_{ASB} 1$ (Ersatzhabitate Zauneidechse) kombinierbar und kann auf derselben Fläche umgesetzt werden.

Anlage einer linearen, lückigen Heckenstruktur (etwa alle 50 m eine Heckenpflanzung (4x), Gesamtlänge: 200 m) mit ausreichend breiten Krautsäumen (falls diese auch angelegt werden

müssen, dann mit z.B. folgenden Pflanzen ansäen: Knöterich, Wegerich, Gänsefuß, Disteln, Nachtkerzen, Kleearten). Als Heckenpflanzungen für den Bluthänfling werden vor allem heimische Arten empfohlen wie z.B. Weißdorn, Schlehe, Hundsrose, Holunder oder Hasel.

Ausführungszeitraum: Frühjahr bis Herbst vor Beginn der Gehölzentnahme

Unterhaltungspflege: bei Bedarf, jährliches Entfernen von aufwachsenden Gehölzen im Umfeld

Kontrolle/ Monitoring: mindestens 5 Jahre

Die Maßnahme CEF_{AFB} 3 soll außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans kombiniert mit Maßnahme CEF_{ASB} 1 durchgeführt werden und deren Durchführung kann deshalb nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Durchführung der Maßnahme wird durch vertragliche Vereinbarung abgesichert.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung

Förmliche Maßnahmen der Bodenordnung (§§ 45 bis 84 BauGB), insbesondere Umlegungsverfahren, sind nicht erforderlich. Zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist die Teilung oder die Verschmelzung von Flurstücken ausreichend. Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht erforderlich.

Entschädigungen

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche im Sinne der §§ 39 bis 44 BauGB ausgelöst. Es entstehen Eigentümern und Nutzungsberechtigten keine Vertrauensschäden. Durch die Festsetzung von Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind, entstehen keine Entschädigungsansprüche.

Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch bereits vollständig erschlossen.

Ausgleichsmaßnahmen

Die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft ist für die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 2 Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

10. Wesentliche Auswirkungen

Umwelt

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Städtebauliche Entwicklung

Negative städtebauliche Auswirkungen für die Stadt Staßfurt sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht gegeben. Die Festsetzungen entsprechen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Verkehr

Die Verwirklichung des Bebauungsplans im Bereich des festgesetzten Baugebiets erzeugt keinen zusätzlichen Verkehr, da in dem Baugebiet des Plangebiets bereits bisher bauliche Nutzungen zulässig bzw. vorhanden waren. Nachteilige Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplans auf den Verkehr sind nicht zu erwarten.

11. Flächenbilanz

Nutzungsart	Flächengröße im Geltungsbereich des B-Plans in ha
Sonstiges Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“	0,6568
Straßenverkehrsfläche	0,0027
Gesamt	0,6595

Tabelle 6: Flächenbilanz

Literatur

AnalyTech, Ingenieurgesellschaft für Umweltsanierung, Baugrund und Consulting mbH (2025):

Geotechnischer Bericht (Baugrundgutachten inkl. orientierender Interpretation der abfallwirtschaftlichen Belastungssituation) für das Projekt: Neubau Netto Marken-Discount Neundorfer Straße (Gemarkung: Staßfurt, Flur: 8, Flurstück: 176-Teilfläche) in 39418 Staßfurt. Mittenwalde.

BBE Handelsberatung GmbH (2018):

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Staßfurt. Erfurt.

BBE Handelsberatung GmbH (2025):

Auswirkungsanalyse zum geplanten Ersatzneubau des Lebensmittelmarktes Netto Marken-Discount an der Neundorfer Straße in der Stadt Staßfurt. Leipzig.

DIN, Deutsches Institut für Normung e.V. (2006):

DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“. Berlin.

DVGW, Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (2008):

Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“. Bonn.

Habitart, ökologie & faunistik (2025):

Bebauungsplan Nr. 72-1/ 5 "Wohngebiet Am Tierpark, Lebensmitteldiscounter" (Staßfurt, Salzlandkreis, Sachsen-Anhalt). Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Halle (Saale).

KSZ Ingenieurbüro GmbH (2025).

Schalltechnische Untersuchung zum Teil-Bebauungsplan Nr. 72-1/25 „Wohngebiet Am Tierpark – Lebensmitteldiscounter“ Neundorfer Straße 39418 Staßfurt Sachsen-Anhalt. Berlin.

UHLIG & WEHLING, Beratende Ingenieure (2026):

Errichtung eines Netto-Marktes in der Neundorfer Straße in Staßfurt. Verkehrstechnisches Gutachten zur Anbindung. Mittweida.

Rechtsvorschriften

Europäische Union

Durchführungsbeschluss 2025/244/EU der Kommission vom 07.02.2025 gemäß der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Verabschiedung einer achtzehnten aktualisierten Liste von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in der kontinentalen biogeografischen Region (ABl. EG Nr. L 39 S. 14)

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 (EU) 2025/1237 vom 17.06.2025 (ABl. EG Nr. L 1237 S. 1)

Bund

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. I Nr. 348)

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 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. I Nr. 348)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

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

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09.01.2026 (BGBl. I Nr. 4)

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 und 2 des Gesetzes vom 14.01.2026 (GVBl. LSA S. 10)

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 § 1 des Gesetzes vom 24.03.2020 (GVBl. LSA S. 108)

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), berichtigt am 13.04.1992 (GVBl. LSA S. 310), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)

Landesplanungsgesetz Sachsen-Anhalt (LPlanG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA S. 170), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.01.2026 (GVBl. LSA S. 18)

Landesverordnung zur Unterschutzstellung der NATURA 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt (N2000-LVO LSA) vom 20.12.2018 (Amtsblatt Landesverwaltungsamt vom 20.12.2018)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 01.10.2025 (GVBl. LSA S. 748, 762)

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg. In Kraft getreten am 15.07.2025. Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg. Magdeburg.

Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA), Artikel 1 des Gesetzes vom 06.07.1993 (GVBl. LSA S. 334), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.03.2023 (GVBl. LSA S. 178)

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 1 des Gesetzes vom 01.10.2025 (GVBl. LSA S. 748)