

Verfahrensvermerke

Präabmel
Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und des § 45 (2) Nr. 1 und (2) des Kommunalverfassungsgesetzes (KVG) des Landes Sachsen-Anhalt hat der Rat der Stadt Staßfurt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby / BAB A 14 AS Calbe“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Staßfurt, 15.11.2020
Oberbürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Staßfurt hat in seiner Sitzung vom 19.12.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby / BAB A 14 AS Calbe“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 03.07.2020 im Salzlandboten Nr. 435 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Staßfurt, 15.12.2020
Oberbürgermeister

Planverfasser
Der Entwurf der 1. Änderung des Bauleitplans wurde ausgearbeitet von
Hannover, ...Dez. 2020.....
Planverfasser

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Stadt Staßfurt hat in seiner Sitzung am 25.06.2020 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby / BAB A 14 AS Calbe“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.07.2020 im Salzlandboten Nr. 435 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby / BAB A 14 AS Calbe“ und die Begründung haben vom 13.07.2020 bis 21.08.2020 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Staßfurt, 15.12.2020
Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Staßfurt hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby / BAB A 14 AS Calbe“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 10.12.2020 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Staßfurt, 15.12.2020
Oberbürgermeister

Ausfertigung
Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung sowie der beigefügten Begründung und der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange wird hiermit ausfertigt.

Staßfurt, 15.12.2020
Oberbürgermeister

Inkrafttreten
Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby / BAB A 14 AS Calbe“ ist gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB nicht genehmigungspflichtig.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby / BAB A 14 AS Calbe“ ist am 18.01.2021 im Salzlandboten... bekannt gemacht worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby / BAB A 14 AS Calbe“ ist damit am 18.01.2021 in Kraft getreten.

Staßfurt, 18.01.2021
Oberbürgermeister

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby / BAB A 14 AS Calbe“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby / BAB A 14 AS Calbe“ gem. § 215 Abs. 1 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Staßfurt, 18.01.2022
Oberbürgermeister

Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
i.d.F. v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch G. v. 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch G. v. 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 G. v. 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
i.d.F. v. 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch V. v. 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)

Bauordnung Land Sachsen-Anhalt (BauO LSA)
i.d.F. v. 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440), zuletzt geändert durch Artikel 1 G. v. 26.07.2018 (GVBl. LSA S. 187)

Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
i.d.F. v. 17.06.2014 (GVBl. LSA 2014, 288), zuletzt geändert durch Artikel 1 G. v. 22.06.2018 (GVBl. LSA S. 166)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
In dem Sonstigen Sondergebiet Autohof ist gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Art der baulichen Nutzung zulässig:
- Tankstellen mit Tankstellenshop
- Systemgastronomie
- Stellplätze
- Nutzungsbezogene Lagerräume und Werkstätten
- Betriebsbezogene Büroräume

Für das Sonstige Sondergebiet Autohof werden die folgenden Nutzungen ausgeschlossen:
- Einzelhandel, ausgenommen Tankstellenshop
- Vergnügungstätten
- Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

2. Maß der baulichen Nutzung
Höhe der baulichen Anlagen
In dem Sonstigen Sondergebiet darf die Gesamthöhe der baulichen Anlagen die in der Nutzungsschablone angegebene Höhe der maximalen Oberkante in Metern \geq NHN nicht überschreiten. Geringfügige Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. TGA und Solaranlagen, sind zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksfläche
3.1 PKW-Stellplätze sind innerhalb des gesamten Sondergebietes zulässig, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.
3.2 Stellplätze für LKW sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Umgrenzungen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung LKW-Stellplätze zulässig.

3.2 In dem Sondergebiet Autohof ist nur ein Werbeplan als Gemeinschaftsanlage für das Sondergebiet innerhalb der dafür festgesetzten Fläche für Nebenanlage Werbeplan mit der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Höhe \geq NHN zulässig.

4. Maßnahmen zum Ausgleich und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches
4.1 **Maßnahme M1 - Entwicklung Strauch-Baumhecke**
Auf der gekennzeichneten Fläche im Norden des Plangebietes ist eine Strauch-Baumhecke aus heimischen Arten anzupflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzabstände:
1,50 m x 1,50 bis 2,00 m für große Sträucher im Kernbereich der Hecke
1,00 m x 1,00 m für kleinere Straucharten im Randbereich

Herstellung:
Im Kern der Maßnahmenfläche ist im 10,00 m bis 12,00 m - Abstand jeweils im Wechsel eine Großbaum-Art und eine Kleinbaum-Art zu pflanzen. Die übrige Fläche ist mit Strauchpflanzungen in Gruppen zu 5 Stück zu bepflanzen. Im Außenbereich der Hecke dem äußeren Mantel, sind Buchen von 4,00 m - 5,00 m freizuhalten und nach der Pflanzung gegen Ausrocknung mit einer Mulchschicht, z.B. Stroh, abzudecken. Die DIN 18920 und ZTV Baumpflanze sind zu beachten. Die Pflanzen sind mit einem Verblattschutz (Drathosen oder Kunststoff-Fegemaschinen) zu versehen.

Pflanzqualitäten:
Sträucher: I 1tr. 1xv. (leichte Sträucher, aus halbzeitigem Stand, 70-80
Str. 2zv. aus weitem Stand, 100-120
Bäume: Hel. 2zv. aus weitem Stand, 150-200
H. 3zv. Stammumfang 12-14

Pflege: auslichten bei Bedarf, in Abständen von 8-10 Jahren außerhalb der Brutzeit partiell "auf den Stock setzen"
Die Pflegemaßnahmen sind vorab mit der UNB abzustimmen.

4.2 **Maßnahme M2 - Entwicklung Ruderalflur**
Auf der gekennzeichneten Fläche im Westen des Plangebietes ist eine Ruderalflur, gebildet aus ausdauernden Arten, zu entwickeln.

Herstellung:
Ansaat der Fläche mit standortgerechtem, gebietsheimischem, regionalem Saatgut mit relativ geringer Saatgutmenge (ca 5 - 10 g/m²).

Pflege: Mahen 1 x /Jahr, partiell (ca. 50 % der Fläche) im Wechsel, nicht vor Mitte Oktober

4.3 **Maßnahme M3 - Erhalt Gehölze**
Die auf der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die zu erhaltenden Gehölze sind bei Baumaßnahmen auf den angrenzenden Flächen durch geeignete Maßnahmen vor schädlichen Einflüssen zu schützen. Dabei sind die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die RAS-LP 4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" einzuhalten.

4.4 **Maßnahme M4 - Erhalt Ruderalfläche**
Die auf der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandene Ruderalfläche ist dauerhaft zu erhalten. Die vorhandenen Einzelbäume sind ebenfalls dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die zu erhaltenden Gehölze sind bei Baumaßnahmen auf den angrenzenden Flächen durch geeignete Maßnahmen vor schädlichen Einflüssen zu schützen. Dabei sind die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die RAS-LP 4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" einzuhalten.

4.5 **Umsetzungszeitraum**
Die Umsetzung der Maßnahmenflächen M1 bis M4 hat spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahmen zu erfolgen.

4.6 **Wahl der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**
- Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Absatz 1a BauGB
Die unter Punkt 4.1-4.4 festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden den Eingriffsgrundstücken zugeordnet.

5. Maßnahmen zum Ausgleich und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf externen Flächen
Die Maßnahmen fassen sich aus dem Umweltbericht der zugehörigen 14. Flächennutzungsplanänderung ab und umfassen die Maßnahmen M6 bis M8, die in der Gemarkung Förderstedt, Flur 9, Flurstück 78/17 verortet sind.

5.1 **Maßnahme M6 - Entwicklung Ruderalflur**
Im Süden der Kleingartenanlage "1920" e.V. ist eine Ruderalflur (URA), bestehend aus ausdauernden Arten, zu entwickeln. Die Gesamtgröße der Ruderalflur beträgt 1.223 m².

5.2 **Maßnahme M7 - Ruderalflur mit Baumgruppen**
Im Norden der Kleingartenanlage "1920" e.V. ist eine Ruderalflur mit Baumgruppen (URA / HEC) aus überwiegend heimischen Arten entwickelt worden.
Die Gesamtgröße der Maßnahme beträgt 2.300 m².

5.3 **Maßnahme M8 - Entwicklung landwirtschaftlicher Fläche**
Im Osten der Kleingartenanlage "1920" e.V. ist eine Fläche als Ansaatgrundland (GSA) der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. Die Gesamtgröße der Maßnahme beträgt 15.508 m².

5.4 **Maßnahme M9 NEU - Entwicklung einer Strauch-Baumhecke**
Auf den gekennzeichneten Flächen im Osten der Kleingartenanlage 1920 e.V. Förderstedt, ist entlang des Feltweges eine Strauch-Baumhecke aus heimischen Arten anzupflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzabstände:
1,20 m x 1,50 m für mittelgroße Straucharten zur Unterpflanzung der Großbaumarten.

Herstellung:
Im Kern der Maßnahmenfläche sind im 12,00 m - Abstand Großbaum-Arten zu pflanzen. Dazwischen und in den angrenzenden Reihen im Verzicht Kleinbaum-Arten als Heister im ca. 6,00 m - Abstand. Die übrige Fläche ist mit Sträuchern in Gruppen zu 5 bis 10 Stück in jeweils gleicher Art im 3 x 4 Meter-Raster zu bepflanzen. Die äußeren Reihen der Hecken sind für Substraktion freizuhalten oder mit einer dünnen Gras- / Kräuter-Saat anzupflanzen. Von einer Mulchschicht ist wegen mod. Maustätigkeit abzugehen. Die DIN 18920 und ZTV Baumpflanze sind zu beachten. Es ist geplant, die Pflanzungen mit einem Wildschutzzaun und zwei Greifvogelstützen zu versehen.

Pflanzqualitäten:
Bäume: H 2zv. m8 10-12
Heister: Hel. 1xv. 100-150 vHel. 80-100, 100-125, 100-150; Hel. 1xv. 100-150
Sträucher: I 3tr. 2-3 Tr. 40-70; vStr. 3-4 Tr. 40-60; 60-100

Pflege:
Aussichten bei Bedarf, in Abständen von 8-10 Jahren außerhalb der Vogel-Brutzeit partiell "auf den Stock setzen"
Die Pflegemaßnahmen sind vorab mit der UNB abzustimmen.

5.5 **Flächensiegelung**
Im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen M6 - M8 sind Entsiegelungsmaßnahmen von ca. 34,50 m² je betroffener Parzelle vorzunehmen. Diese erfolgen durch den Rückbau der vorhandenen Lauben einschließlich Fundamenten, Terrassen und Zuwegungen.

5.6 **Umsetzungszeitraum**
Die Umsetzung der Maßnahmenflächen M6 bis M8 hat spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahmen zu erfolgen.

5.7 **Wahl der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**
- Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Absatz 1a BauGB
Die unter Punkt 5.1-5.5 festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden den Eingriffsgrundstücken zugeordnet.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
In den als Lärmpegelbereichen festgesetzten Teilgebieten ist für Außenbauteile von Büro- und Aufenthaltsräumen baulicher Schallschutz entsprechend der Tabelle 8 der DIN 4109¹⁾ zu treffen. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Bebauungsplans.

Spalte	1	2	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Raumarten	
			Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Unterrichts-räume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
		dB(A)	erf. R _{wa} des Außenbauteils in dB	
4	IV	66 bis 70	40	35
5	V	71 bis 75	45	40

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die schallechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.
Soweit nachgewiesen wird, dass tatsächlich eine geringere Außenlärmbelastung vorliegt, darf der im konkreten Einzelfall nachgewiesene Außenlärmpegel der Bemessung des baulichen Schallschutzes zugrunde gelegt werden.

³⁾ DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise (November 1989) H19; Deutscher Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin)

7. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB
Innerhalb der mit XXXXXXXXXXXX gekennzeichneten Fläche sind gem. § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB Oberflächenerfestigungen und Versiegelungen zur Errichtung von Straßen oder Stellplätzen und ihren Zufahrten gemäß den getroffenen Festsetzungen (SO, Aufzuf., Verkehrsflächen) solange unzulässig, bis durch entsprechende Maßnahmen (Demontage der vorhandenen Gasochdruckleitungen, Neuverlegung und Wiederanbindung) an den vorhandenen Gas-Hochdruckleitungen im Eigentum der ONTRAS (FGL 213.02.01 (DN 200, OP 63) und FGL 102.05 (DN 300, OP 63)) eine Überfahrbarkeit der beiden Leitungen hergestellt wurde. Die Maßnahmen sind mit dem zuständigen Leitungsträger (ONTRAS Gastransport GmbH) abzustimmen.

8. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
Innerhalb der mit LR bezeichneten Fläche ist ein Leitungsrecht zugunsten der folgenden Versorgungsträger einzuräumen:
- LR1: Trinkwasserleitung DN 200, WVZ Landkreis Schönebeck
- LR2: Ontras Ferngasleitung 102,05 DN 300, Ontras Gastransport GmbH
- LR3: Ontras Ferngasleitung 213,02.01 DN 200, Ontras Gastransport GmbH
- LR4: EMS Gasleitung DN 800, OP 70, Erdgas Mittelachsen GmbH
- LR5: RWE Gasleitung Anbindungsleitung Kavernenspeicher Staßfurt - Gasleitungsnetz der ONTRAS DN 600, RWE
Die Lage der Leitungen wurde nicht eingemessen. Bei etwaigen Bauarbeiten ist die Lage vor Ort zu überprüfen.

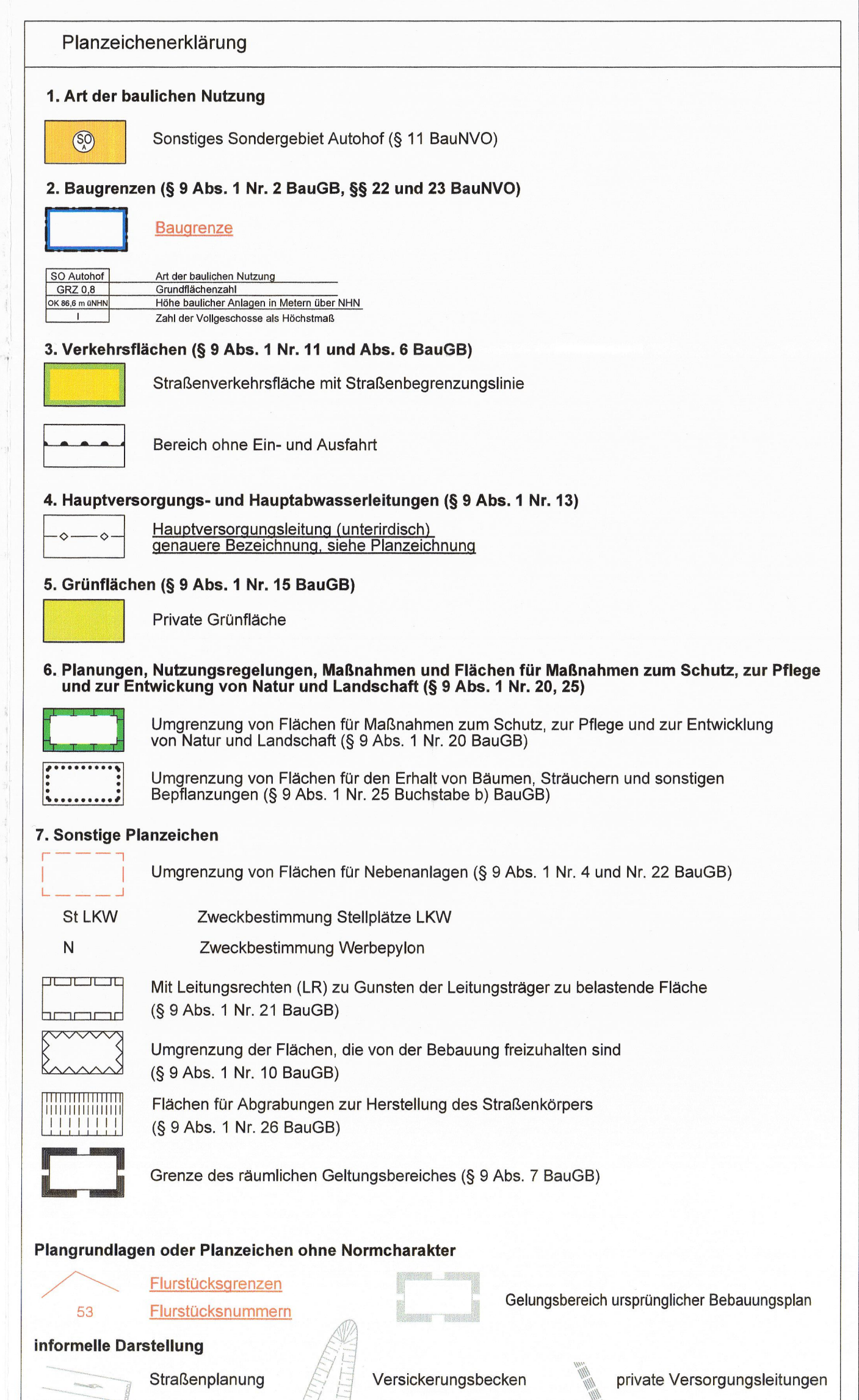
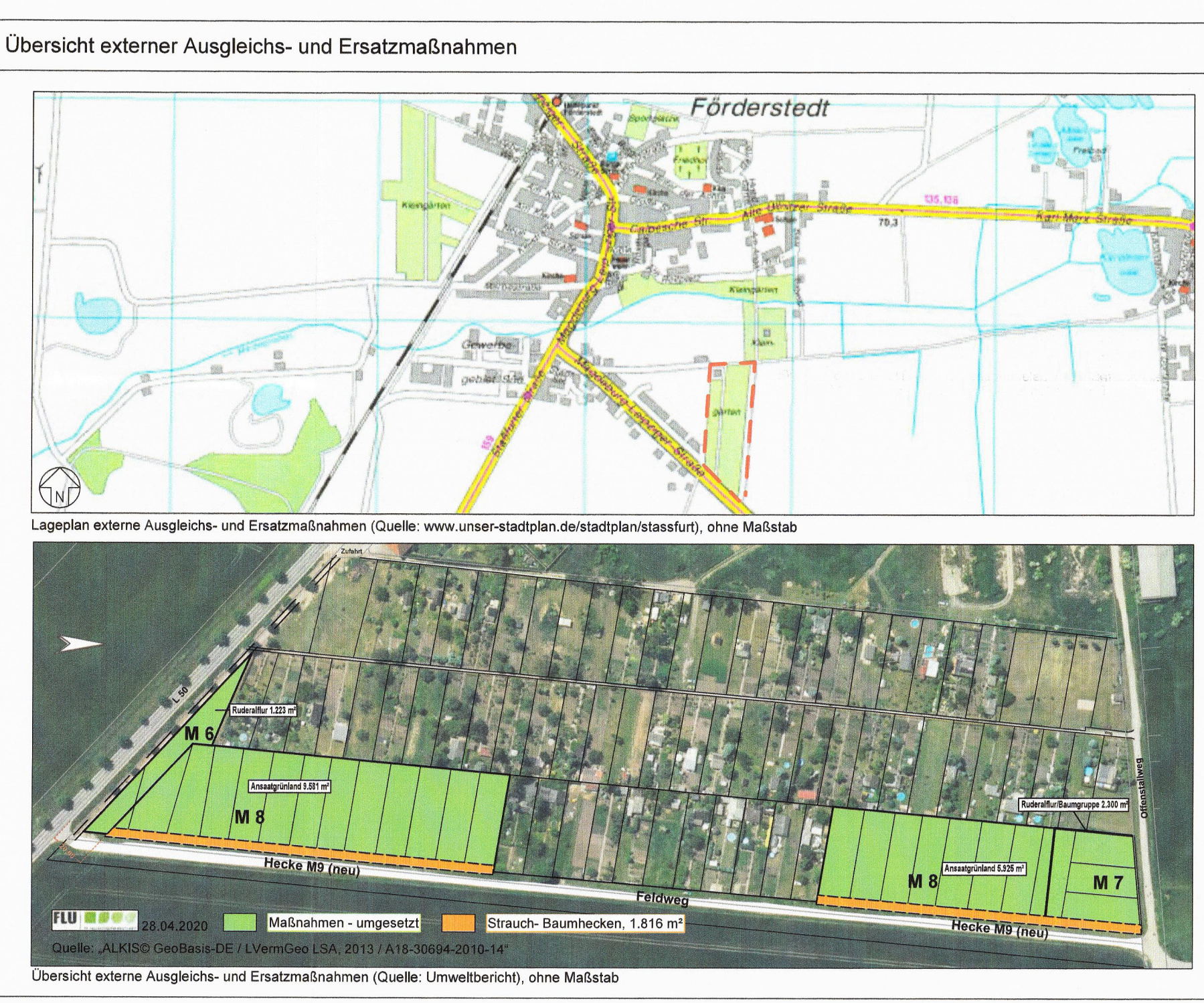
9. Sonstige textliche Festsetzungen
9.1 Die umgrenzte Fläche ist auf Grund der in diesem Bereich unterirdisch verlaufenden Leitungstrassen von einer Bebauung freizuhalten.
9.2 Schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser ist vor Einleitung in ein Gewässer vorzubehalten.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 85 LBauO LSA

Werbeanlagen
Sich bewegendes Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht ist unzulässig.

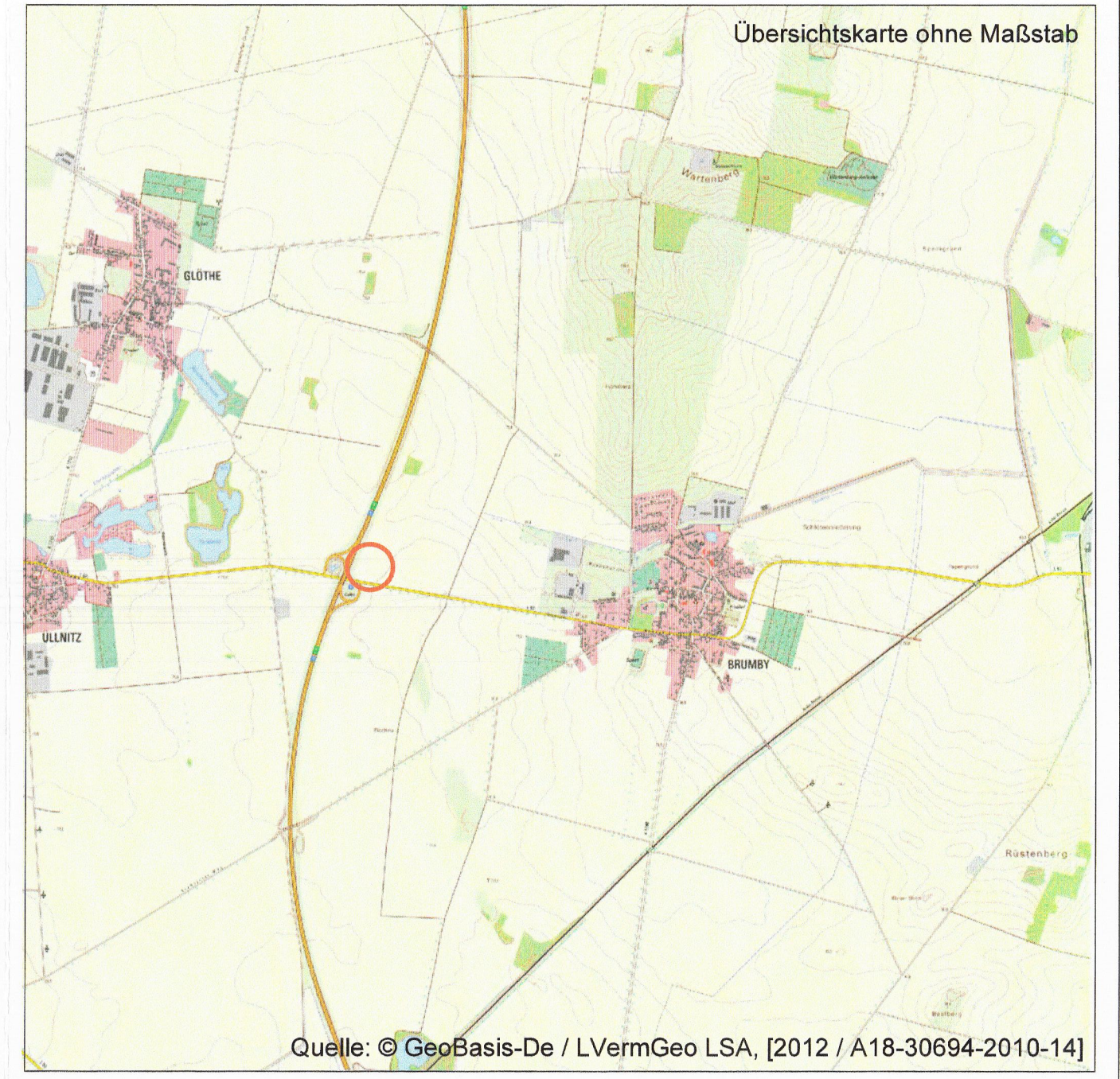
Hinweise

1. Kampfmittel
Kampfmittelrückstände können nicht vollständig ausgeschlossen werden. Sollen bei den Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, der Salzlandkreis oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu informieren.
Kurz vor Beginn der Baumaßnahmen ist laut Aussage der Unteren Naturschutzbehörde eine weitere Feldhamsterkartierung im Geltungsbereich des B-Plans durchzuführen, um eine Beeinträchtigung dieser streng geschützten Tierart auszuschließen bzw., bei Vorhandensein dieser Art entsprechende Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen vorsehen zu können.
§ 2 DenkmSchG LSA zahlreiche archaische Kulturdenkmale. Darüber hinaus bestehen aus Sicht der archaischen Denkmalpflege Anhaltspunkte nach § 14 (2) DenkmSchG LSA, dass bei Bodengriffen bei o. g. Vorhaben bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können. Daher ist im Rahmen der Genehmigungsplanung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde ein geeignetes Dokumentationsverfahren abzustimmen.



Stadt Staßfurt

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 52-I/12
"Autohof Brumby / BAB A 14 AS Calbe"



URSCHRIFT

GEZEICHNET:	DATUM:	MASSSTAB:	BLATT-GROSSE:	PLAN-NR.:
Bal / MW	Okt. 2020	1 : 1.000 i.O.	594 / 1031	

Planverfasser: htm.a Walter-Giesecke-Str. 14 30159 Hannover Tel. 0511/397 60-0 www.htm-a.com