

Stadt Staßfurt

Bebauungsplan Nr. 53/13 „Feuerwehrdepot Üllnitz“ Ortsteil Üllnitz

Begründung mit Umweltbericht

Ziele, Inhalte und Auswirkungen der Planung

Hat zur Genehmigung

vom: 04.08.2015

Az. 61.70.02/13 Üll-FD-15

vorgelegen

Salzlandkreis

i.V. Prippe

Satzungsfassung (Teil I)

27. Februar 2015

.....
Oberbürgermeister



Auftraggeber: Stadt Staßfurt
Hohenerxebener Straße 12
39418 Staßfurt

Auftragnehmer: StadtLandGrün, Stadt- und Landschaftsplanung
Hildegard Ebert, Astrid Friedewald, Anke Strehl GbR
Am Kirchtor 10
06108 Halle

Tel. (03 45) 239 772 14
Fax (03 45) 239 772 22

Autoren: Dipl.-Ing. Arch. f. Stadtplanung
Hildegard Ebert

Dipl.-Agraring.
Anke Strehl
Grünordnung/ Umweltbericht

Yvette Trebel
CAD-Zeichnung

Vorhaben: **Bebauungsplan Nr. 53/13**
„Feuerwehrdepot Üllnitz“
im OT Üllnitz der Stadt Staßfurt

Vorhaben-Nr.: 13-133

Bearbeitungsstand: **Satzungsfassung**
27. Februar 2015

Dipl.-Ing. Arch. für Stadtplanung
Hildegard Ebert

Dipl.-Agraring.
Anke Strehl

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

1	Vorbemerkungen.....	6
1.1	Ziel und Inhalt der Planung	6
1.2	Erfordernis der Bauleitplanung.....	6
1.3	Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planung.....	7
1.4	Plangrundlage und Ausarbeitung der Planung	7
1.5	Aufstellungsverfahren	8
2	Plangebiet.....	10
2.1	Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich.....	10
2.2	Bestand und Nutzungen.....	11
2.3	Angrenzende Nutzungen	11
2.4	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	11
2.5	Baugrundverhältnisse	12
2.6	Grundwasserverhältnisse.....	13
2.7	Versickerung von Niederschlag.....	13
3	Planungsvorgaben und sonstige städtebauliche Situation	14
3.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung.....	14
3.2	Sonstige städtebauliche Planungen	16
3.2.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan).....	16
3.3	Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen	19
3.4	Schutzausweisungen und Baubeschränkungen	21
3.4.1	Schutzgebiete und Schutzausweisungen.....	21
3.4.2	Bau- und Nutzungsbeschränkungen.....	21
4	Planungskonzept	22
4.1	Städtebauliches Zielkonzept	22
4.2	Planungsalternativen.....	22
5	Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzung	23
5.1	Art der baulichen Nutzungen.....	23
5.2	Maß der baulichen Nutzung	24
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	26
5.4	Immissionsschutz.....	27
5.5	Verkehrerschließung	31
5.5.1	äußere Verkehrerschließung.....	31
5.5.2	innere Verkehrerschließung.....	32
5.5.3	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	32
5.5.4	ruhender Verkehr.....	33

5.6	Medientechnische Ver- und Entsorgung.....	34
5.6.1	Wasserversorgung	34
5.6.2	Abwasserentsorgung	34
5.6.3	Energieversorgung	35
5.6.4	Telekommunikation	36
5.7	Fläche für Versorgungsanlagen	36
6	Grün- und Freiflächen.....	36
6.1	Grünflächen	36
6.2	Gewässer.....	37
6.3	Nutzungen innerhalb des Gewässerrandstreifens	37
7	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	37
7.1	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	37
7.2	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	40
8	Nachrichtliche Übernahmen/ sonstige Hinweise	40
8.1	Gewässerschutz	40
8.2	Denkmalschutz	41
8.3	Artenschutz.....	41
8.4	sonstige Hinweise	41
9	Flächenbilanz	42
10	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans.....	42
11	Finanzierung und Durchführung	43
12	Umweltbericht	44
12.1	Einleitung.....	44
12.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes	44
12.1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung	44
12.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	45
12.2.1	Schutzgut Mensch	45
12.2.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	46
12.2.3	Schutzgut Boden	47
12.2.4	Schutzgut Wasser	48
12.2.5	Schutzgut Klima/Luft.....	48
12.2.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung).....	49
12.2.7	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	49
12.2.8	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	49
12.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	50
12.3.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	50

12.3.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	51
12.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	51
12.4.1	Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen	51
12.4.2	Schutzgut Mensch	51
12.4.3	Schutzgut Pflanzen und Tiere	51
12.4.4	Schutzgut Boden	52
12.4.5	Schutzgut Wasser	52
12.4.6	Schutzgut Klima / Luft	52
12.4.7	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung	52
12.4.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	53
12.4.9	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	53
12.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	55
12.6	Zusätzliche Angaben	55
12.6.1	Technische Verfahren der Umweltprüfung	55
12.6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	56
12.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	56

Anlagen:

- Anlage 1 Bestandsplan
- Anlage 2 Schallgutachten
- Anlage 3 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

1 Vorbemerkungen

1.1 Ziel und Inhalt der Planung

Zum Zusammenschluss der Ortsfeuerwehren Förderstedt, Glöthe und Üllnitz innerhalb der Stadt Staßfurt ist die Errichtung eines neuen, gemeinsamen Feuerwehrgerätehauses im Bereich der Ortslage Üllnitz erforderlich. Das für den neuen Standort vorgesehene Grundstück befindet sich am westlichen Ortsrand des Ortsteils Üllnitz an der Landesstraße L 63 (hier Karl-Marx-Straße) und liegt damit entsprechend zentral innerhalb des Zuständigkeitsbereiches der drei Ortsfeuerwehren.

Der Bebauungsplan dient dem Ziel, die Errichtung des Feuerwehrdepots bauplanungsrechtlich vorzubereiten und eine zügige Umsetzung des parallel zu entwickelnden Vorhabens zu ermöglichen. Der Bau des Feuerwehrdepots soll über die Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung des Abwehrenden Brandschutzes und der Hilfeleistung finanziert werden. Auch dadurch ist für die Planung eine enge Zeitschiene vorgegeben.

Da die Planung der Umsetzung eines konkreten kommunalen Bauvorhabens dient, wird im Bebauungsplan eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrdepot“ festgesetzt. Darüber hinaus beziehen sich die getroffenen Flächenfestsetzungen auf verschiedene Verkehrs-, Grün- sowie Wasserflächen, die überwiegend den Bestand sichern.

1.2 Erfordernis der Bauleitplanung

Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Im Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz für Sachsen-Anhalt (BrSchG LSA) ist geregelt, dass den Gemeinden der Brandschutz als Aufgaben des eigenen Wirkungskreises obliegt (§ 2 Abs. 1 BrSchG LSA). Die Gemeinden haben dazu u.a. eine leistungsfähige Feuerwehr zu unterhalten und mit den erforderlichen baulichen Anlagen und Einrichtungen auszustatten.

In dem Brandschutzbedarfsplan der Stadt Staßfurt aus dem Jahr 2011 wird ausgeführt, dass die Ortsfeuerwehren Förderstedt, Üllnitz und Glöthe im Nordosten des Stadtgebietes jeweils erhebliche Mängel aufweisen. Zur Behebung wird der Zusammenschluss an einem gemeinsamen Standort vorgesehen.

Im Rahmen einer Variantenbetrachtung wurde der hier zur Rede stehende Standort ausgewählt, an dem jedoch eine Realisierung des beabsichtigten Bauvorhabens nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) nicht möglich ist.

Während der an der Straße liegende, kleinere Teil des Vorhabengebietes noch dem Innenbereich zuzuordnen ist, zählt die rückwärtige, bisher unbebaute und zum Teil mit Gehölzen bestandene Fläche bauplanungsrechtlich zum Außenbereich. Die Trennung bildet der Marbegraben, ein Gewässer II. Ordnung.

Aufgrund der Lage ist für das Vorhaben zur Schaffung von Planungsrecht ein Bebauungsplan aufzustellen.

Da kein Flächennutzungsplan vorliegt, aus dem der Bebauungsplan insgesamt hergeleitet werden kann, ist die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans erforderlich. Dies ist gemäß § 8 Abs. 4 BauGB möglich, wenn dringende Gründe vorliegen und der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht. Gilt bei Gebietsänderungen ein Flächennutzungsplan fort, kann ein vorzeitiger Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wird.

1.3 Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planung

Rechtliche Grundlagen bilden:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Die Darstellung erfolgt auf der Grundlage der Planzeichenverordnung:

- Planzeichenverordnung - PlanzV
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des
Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Innerhalb des Baugesetzbuches sind insbesondere die §§ 1 bis 4a sowie die §§ 8 bis 10 für die Aufstellung von Bebauungsplänen relevant. Die Inhalte sind in § 9 BauGB geregelt.

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese liegen in Form des Landesentwicklungsplanes (LEP 2010, beschlossen am 14.12.2010) sowie des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg (REP MD, beschlossen am 17.05.2006) vor.

Darüber hinaus sind Bebauungspläne nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Abweichende Regelungen treffen § 8 Abs. 3 und 4 BauGB.

1.4 Plangrundlage und Ausarbeitung der Planung

Die Plangrundlage wurde unter Verwendung von Geobasisdaten und Diensten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt aus dem Geoleistungspaket für kommunale Gebietskörperschaften unter dem Aktenzeichen AZ: A18-30694-2010-14 erstellt, das auch eine Vervielfältigungserlaubnis beinhaltet.

Zudem liegt der Planzeichnung eine Vermessung vom Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Jörg Herrmann vom 22. Oktober 2013 zu Grunde.

Die Übersichtskarte wurde auf der Grundlage von Ausschnitten aus den digitalen topografischen Karten DTK 10 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt erstellt.

Dem Bebauungsplan - bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen - ist eine Begründung nach § 2a BauGB beigefügt. Teil I der Begründung beschreibt Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung sowie die zu den einzelnen Planinhalten getroffenen Festsetzungen. Im Umweltbericht (Teil II) werden die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes beschrieben.

Bei dem vorliegenden Planungsstand handelt es sich um die Satzungsfassung.

1.5 Aufstellungsverfahren

Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat in seiner Sitzung am 19. Dezember 2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53/13 „Feuerwehrdepot OT Üllnitz“ beschlossen.

Aufgrund seiner Lage ist das Plangebiet zum überwiegenden Teil dem Außenbereich zuzuordnen, in dem sich Vorhaben nach § 35 BauGB beurteilen. Da das Vorhaben nicht privilegiert ist, ist zur Umsetzung der Planung ein Bebauungsplan erforderlich.

Der Bebauungsplan wird als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt (*siehe dazu auch Pkt. 3.2.1*).

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren nach den §§ 3 und 4 bzw. 4a BauGB.

Mit dem Vorentwurf vom 10. Januar 2014 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch eine öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung Staßfurt in der Zeit vom 27. Januar 2014 bis zum 26. Februar 2014. Die Auslegung wurde am 15. Januar 2014 im Salzlandboten Nr. 260 ortsüblich bekannt gemacht. In diesem Rahmen gab es keine Hinweise.

Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein könnte, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf mit Schreiben vom 17. Januar 2014 mit Bitte um Stellungnahme beteiligt. Sie wurden des Weiteren zur Äußerung im Hinblick auf den Umfang und erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (frühzeitige Behördenbeteiligung).

Gleichzeitig erfolgte auch die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB, von denen keine Einwände vorgebracht wurden.

Die Hinweise der Behörden bezogen sich hauptsächlich auf die folgenden Punkte:

- Nachweis der Vereinbarkeit mit der Vorbehaltsnutzung für Tourismus und Erholung
- Begründung zur Vorzeitigkeit des Bebauungsplans und der Prüfung von Standortalternativen
- Betrachtungen zum Artenschutz, Ergänzung externer Ausgleich
- Darstellung des Gewässerrandstreifens außerhalb der Baugebiete
- regelkonformer Ausbau der Anbindung an die L 63
- vermehrte Schallimmissionen für angrenzende Nutzungen

Von den Versorgungsträgern wurden Informationen zum angrenzenden Leitungsnetz und den Anschlussmodalitäten gegeben.

Die Anregungen der zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen wurden in den Entwurf eingearbeitet.

Gegenüber dem Vorentwurf wurde im südlichen Bereich - auch aufgrund der fortgeschriebenen Objektplanung – auf die separate Festsetzung eines Mischgebietes verzichtet. Der Gewässerrandstreifen wurde nachrichtlich übernommen und als öffentliche Grünfläche festgesetzt und die Verkehrsfläche in ihrer künftigen Zweckbestimmung differenziert. Für die mit der Ausfahrt entfallenden Stellplätze wurde ein Ersatz festgesetzt sowie externe Ausgleichsmaßnahmen ergänzt.

Der Leitungsbestand wurde übernommen und die Begründung fortgeschrieben.

Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat in seiner Sitzung vom 23. Oktober 2014 mit Beschluss-Nr. 0045/2014 den Bebauungsplanentwurf Nr. 53/13 „Feuerwehrdepot Üllnitz“ mit Begründung und Umweltbericht (Stand vom 15. August 2014) gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf, die Fachgutachten und die nach Einschätzung der Stadt Staßfurt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Einsichtnahme und allgemeinen Information der Öffentlichkeit in der Zeit vom 19. November 2014 bis einschließlich 23. Dezember 2014 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Staßfurt öffentlich aus. Gleichzeitig konnte die Planung unter www.stassfurt.de, eingesehen werden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Salzlandboten Nr. 285 am 12. November 2014. Zur Offenlage sind keine Hinweise oder Stellungnahmen eingegangen.

Mit Schreiben vom 05. November 2014 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf in der Fassung vom 15. August 2014 beteiligt und über die Auslegung informiert. Aus den eingegangenen Stellungnahmen ergaben sich für die Planung keine neuen Aspekte.

Es wurde festgestellt, dass die Ziele der Raumordnung dem geplanten Vorhaben nicht entgegen stehen. Die Standortentscheidung wurde als städtebaulich begründet bewertet. Hinweise gab es zu dem Bezug der Höhenfestsetzung sowie der Festsetzung der für die Regenrückhaltung vorgesehenen Fläche sowie deren Bilanzierung.

Die Immissionsschutzbehörden folgten dem Gutachten. Von der oberen Behörde wurde angeregt, organisatorische oder verkehrstechnische Regelungen zu prüfen, um den Einsatz des Martinshorns nachts zu minimieren. Die untere Wasserbehörde wies in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass die zu errichtenden Stellplätze auf das erforderliche Maß zu beschränken sind. Weitere Anmerkungen u. a. der Straßenbaubehörde bezogen sich ebenfalls auf die Umsetzung der Planung.

Die Hinweise wurden in die Satzungsfassung eingearbeitet und die Begründung fortgeschrieben. In der Planzeichnung wurde die naturnah zu gestaltende Fläche zur Regenrückhaltung (M2) überlagernd als Fläche zur Ableitung von Regenwasser gekennzeichnet und die Festsetzung angepasst. Änderungen der Planinhalte ergaben sich daraus nicht. Zu den einzelnen Aussagen wird auf die jeweiligen Gliederungspunkte verwiesen.

Die zur Planung eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Stadtrates am 16. April 2015 abgewogen. Über das Abwägungsergebnis wurde informiert.

In gleicher Sitzung hat der Stadtrat den Bebauungsplan in der Fassung vom 27. Februar 2015 als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich des Umweltberichtes sowie die zusammenfassende Erklärung wurden gebilligt. Die Planung wird gemäß § 10 Abs. 2 BauGB zur Genehmigung eingereicht.

Mit Bekanntmachung der Genehmigung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

2 Plangebiet

2.1 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nördlich der Stadt Staßfurt im Ortsteil Üllnitz. Administrativ gehört die Stadt Staßfurt zum Salzlandkreis innerhalb des Landes Sachsen-Anhalt.

Im Rahmen der Gemeindegebietsreform kam die ehemals selbständige Gemeinde Glöthe mit dem Ortsteil Üllnitz zum 18. Mai 2006 zunächst zur Gemeinde Förderstedt, die wiederum seit dem 01. Januar 2009 zur Stadt Staßfurt gehört. Die Stadt Staßfurt umfasst in ihren aktuellen Grenzen eine Fläche von ca. 14.668 ha mit über 27.358 Einwohnern [1].

An das Stadtgebiet grenzen folgende Kommunen an: Verbandsgemeinde Egelner Mulde (Mitgliedsgemeinden Bördeau, Borne), Einheitsgemeinde Bördeland, Einheitsgemeinde Calbe, Verbandsgemeinde Saale-Wipper (Mitgliedsgemeinden Ilberstedt, Güsten, Giersleben), Einheitsgemeinde Nienburg und Einheitsgemeinde Hecklingen.

Die hier betrachtete Fläche liegt am westlichen Rand der Ortslage Üllnitz unmittelbar nördlich der Landesstraße L 63 Richtung Förderstedt. Östlich der Ortslage verläuft die Bundesautobahn BAB 14 Halle-Magdeburg.

Der Bebauungsplan Nr. 53/13 umfasst in seinem südlichen Teil das Grundstück Karl-Marx-Straße 5, das der im Zusammenhang bebauten Ortslage zuzurechnen ist, die von einer gemischten Bebauung geprägt wird.

Bei etwa drei Viertel des Plangebietes handelt es sich gegenwärtig um Freiflächen innerhalb der Niederung des Marbegrabens, die neben landwirtschaftlich genutzten Bereichen durch wassergefüllte Restlöcher des Kalk- und Kiesabbaus (wie Albertinensee und Karolinensee) sowie angrenzende Erholungsnutzungen geprägt sind.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen die Flurstücke 555/56 und 651/56 sowie im Randbereich 592/56, 1017/0, 1018/0, 10018/0 und 10019/0 sowie jeweils anteilig: 1080/0, 635/53, 10045/0 und 59/0 (alle innerhalb der Flur 5 der Gemarkung Glöthe).

Der räumliche Geltungsbereich beträgt insgesamt ca. 1,5 ha.

Die Grenze des Gebietes wird wie folgt gebildet:

- im Norden durch die Grenze zum Flurstück 45/1 (Karl-Marx-Straße 3)
- im Osten zunächst durch die Grenze zu den Flurstücken 10045/0 und danach rechtwinklig innerhalb des Flurstücks 10045/0 bis zum nordwestlichsten Punkt des Flurstücks 10043/0 und weiter durch die Grenze zu den Flurstücken 10043/0, 10044/0 sowie 459/44
- im Süden verläuft die Grenze innerhalb des Flurstücks 59 (L 63)
- im Westen durch die Grenze zu den Flurstücken 10016/0 sowie 55/12 (Karl-Marx-Straße 2e (alle Flur 5 Gemarkung Glöthe) bis zum nordöstlichsten Punkt des Flurstücks 55/12 und weiter innerhalb des Flurstücks 1080/0 in geradliniger Verbindung zum Ausgangspunkt.

Die genaue Lage und Abgrenzung ist der Planzeichnung im Maßstab 1 : 500 sowie der Übersichtskarte auf der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Bestand und Nutzungen

Auf dem an der Karl-Marx-Straße gelegenen Grundstück Nr. 5 befindet sich ein eingeschossiges mit der Traufe zur Straße ausgerichtetes Wohnhaus mit rückwärtigem Nebengelass parallel zum Marbegraben. Es steht schon seit längerer Zeit leer. Der Rückbau ist kurzfristig beabsichtigt. Das Grundstück wird im Norden durch die Marbe in ihrem ursprünglichen Verlauf begrenzt. Bei dem Marbegraben handelt es sich um ein Gewässer 2. Ordnung in Zuständigkeit des Unterhaltungsverbandes „Untere Bode“.

An der westlichen Zufahrt bzw. der Marbe gelegen (Flurstück 1017/0), befinden sich oberirdisch technische Anlagen des Wasser- und Abwasserzweckverbandes "Bode-Wipper".

Weiter nördlich schließt sich innerhalb des Plangebietes eine derzeit unbebaute und anteilig mit Gehölzen bestandene Fläche an. Wie Baugrunduntersuchungen belegen, befand sich auf dem Grundstück früher eine Ziegelei [2].

Den westlichen Abschluss des Plangebietes bildet die Zufahrt zum Albertinensee mit öffentlichen PKW-Stellplätzen, den östlichen zunächst der Marbegraben und ein Wirtschaftsweg, der im vorderen Bereich als Zufahrt für die östlich angrenzende Bebauung ausgebaut ist.

2.3 Angrenzende Nutzungen

Östlich des Plangebietes befinden sich entlang der Karl-Marx-Straße Wohnhäuser. Die Flächen rückwärtig des hier ehemals verlaufenden Marbegrabens werden zunächst gewerblich genutzt. Angrenzend ist eine Gerüstbaufirma ansässig, an die sich noch ein neu errichtetes Wohnhaus anschließt (Karl-Marx-Straße Nr. 7a). Die Bebauung reicht hier etwa bis zu einer Tiefe von 110 Metern zur Karl-Marx-Straße. Die Marbe wurde in diesem Bereich umverlegt bzw. verrohrt. Die Grundstücke sind dicht überbaut. Die Bebauung weist bis zu zwei Vollgeschosse auf. Einheitliche Bau- und Gebäudeformen sind nicht festzustellen.

Südlich der Straße befindet sich ein einzelnes 2geschossiges Wohnhaus, an das der Karolinensee angrenzt.

Weiter zum Ortsausgang Richtung Förderstedt schließt sich zunächst ein Streifen tiefer gelegenes Grünland und daran eine Autowerkstatt mit Wohnhaus an, südlich der Straße befindet sich ein weiteres 2007/08 errichtetes Wohnhaus sowie eine Lagerhalle (ehem. Stallanlage).

Im Nordosten grenzen an die Zufahrt zum Albertinensee vier als Wochenendhäuser errichtete und nunmehr für Wohnzwecke genutzte eingeschossige Gebäude an (Karl-Marx-Straße Nr. 2b bis 2e) sowie das Schwimmbad Albertinensee (Nr. 2 und 2a) und vereinzelt Bebauung innerhalb großer Grundstücke (Nr. 3), teils auch als Koppel genutzt. Innerhalb des Grundstücks Karl-Marx-Straße Nr. 2e befindet sich eine Garage auf der Flurstücksgrenze zum Plangebiet mit Zufahrt unmittelbar vom Weg aus. Bei dieser Bebauung handelt es sich um eine Splittersiedlung im Außenbereich.

2.4 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 555/56 und 651/56 sowie im Randbereich 592/56, 1017/0, 1018/0, 10018/0 und 10019/0 sowie jeweils anteilig: 1080/0, 635/53, 10045/0 und 59/0 (alle innerhalb der Flur 5 der Gemarkung Glöthe).

Die Flurstücke 555/56 und 651/56, auf denen das Gebäude einschließlich der erforderlichen Stellplätze errichtet werden soll, wurden im Rahmen des geplanten Vorhabens durch die Stadt Staßfurt erworben.

Zu dem Flurstück 1018/0 (Eigentum Stadt Staßfurt) gehört der überwiegende Teil des Albertinensees und im Plangebiet anteilig der Weg im Westen einschließlich der angrenzenden Stellplätze. Das separate Flurstück 10018/0 (kommunal) bildet den westlichen Randbereich der Verkehrsanlagen. Das Flurstück 1017/0 (privat) in Nutzung des WAZV "Bode-Wipper" grenzt unmittelbar an die vg. Zufahrt an.

Das anteilig im Plangebiet liegende Flurstück 10045/0 (Separationsinteressenten) umfasst den Erschließungsweg im Osten, das angrenzend parallel laufende Flurstück 635/53 (kommunal) den Marbegraben in nord-südlicher Richtung. Bei den Flurstücken 10046/0 und 592/56 (ebenfalls kommunal) handelt es sich um die Marbe in ihrem ursprünglichen Verlauf, die das Plangebiet im vorderen Bereich in Ost-West-Richtung quert. Der Gewässerverlauf weicht in der Örtlichkeit von den Flurstücken ab.

Die L 63 einschließlich der Randbereiche (auch Gehweg) verläuft innerhalb des Flurstücks 59/0 (im Eigentum des Landes), während das Flurstück 10019/0 im Plangebiet den begleitenden, separat geführten Radweg aufnimmt.

2.5 Baugrundverhältnisse

Die Geländehöhen im Baufeldbereich nördlich der Marbe liegen allgemein zwischen 70,8 und 71,3 m NHN. Der westlich des Grundstücks verlaufende Zufahrtsweg weist eine Höhe um 71,0 m NHN auf. Der Bereich südwestlich der Marbe ist wellig mit Höhen zwischen 70,0 und 71,0 m NHN. Die Bach- bzw. Grabensohlen liegen um 69,0 m NHN.

Zur Planung liegt ein Geotechnischer Bericht zur Beurteilung des Baugrundes vor [2].

Im zentralen Teil des Baufeldes wurden Mauer-/Fundamentreste einer früheren Bebauung freigelegt, daneben lagert hier oberflächlich in größerem Umfang Bauschutt. Auf der geologischen Karte, die die Topografie zu Beginn des 20. Jahrhunderts wiedergibt, sind in diesem Bereich Gebäude einer Ziegelei dargestellt. Es kann davon ausgegangen werden, dass es sich bei den freigelegten Baukörpern um Reste der Ziegeleigebäude handelt. Näheres ist nicht bekannt.

Im ungestörten Zustand ist am Standort mit Moormergel (kalkiger Humus) über kalkigem Ton auf Sand zu rechnen. Im Zuge der früheren Nutzung des Grundstücks wurden die oberflächennahen Schichten weitgehend gestört oder überschüttet.

Zur direkten Erkundung wurden vom Gutachter vier 5 m tiefe Kleinrammbohrungen ausgeführt (Lage jeweils an Eckpunkten des geplanten Gebäudes (BS 1-3) sowie südlich des Marbegrabens (BS 4)). An der Oberfläche wurden Auffüllungen erbohrt, denen in der Tiefe Schwarzerde über Löß auf Sand bzw. Sand-Schluff, teilweise mit eingelagerten Tonschichten, folgten. Schwarzerde und Löß wurden vermutlich von höher gelegenem Gelände angeschwemmt. Auch die darunter lagernden Schichten sind fluviatile Ablagerungen.

Nach den Bohrungen ergibt sich folgender Schichtenaufbau:

- Auffüllungen: in allen Bohrungen, Mächtigkeit 0,8 - 2,0 m, wegen der früheren Bebauung starke Schwankungen auf kurze Entfernungen möglich
- Schwarzerde: in BS 2 - 4 in geringer Schichtdicke unter den Auffüllungen, bei BS 1 durch Auffüllungen ersetzt, Schichtunterkante in südliche Richtung (zur Marbe hin) fallend:
oberhalb 70,0 m NHN im nördlichen Teil des Baufeldes bis ca. 69,2 m (BS 3) bzw. 68,7 m NHN (BS 4)
- Löß: in allen Bohrungen unter den o.g. Schichten in einer Mächtigkeit von 0,6 - 0,8 m, d.h. Schichtunterkante etwa von Nord nach Süd von ca. 69,3 m auf 68,0 m NHN fallend

- Sand-Schluff-Ton: unterschiedliche Schichten in Wechsellagerung bzw. als Gemische bis ca. 3 - 4 m Tiefe
- Sand: in allen Bohrungen unter vorgenannter Schicht bis zur Endtiefe, bei BS 2 mit eingelagerten dünnen Schluffbändern

Zur Abschätzung der Aufwendungen für die Entsorgung von Bodenaushub wurden aus den oberflächennahen Schichten zwei Mischproben untersucht. Es ist davon auszugehen, dass bei Schachtungen ein Boden-Bauschutt-Gemisch anfällt. Das Aushubmaterial sollte insgesamt in die Einbauklasse Z 2 eingestuft werden.

Im Ergebnis enthält das Gutachten Gründungsempfehlungen für die Gebäude sowie für Flächenbefestigungen und Erdarbeiten.

Die Gründungsverhältnisse werden aufgrund des oberflächlich gestörten Untergrundes und des hohen Grundwasserstandes als ungünstig eingeschätzt. Infolge der inhomogenen Auffüllungen ist insgesamt von ungleichmäßigen Trageigenschaften auszugehen. Die geplante Flachgründung der Gebäude ist (bei Beachtung der gegebenen Hinweise) jedoch grundsätzlich möglich.

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen LSA (LAGB) führt in seiner Stellungnahme aus, dass bergbauliche Arbeiten und Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, durch die Planung nicht berührt werden. Auch liegen keine Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau vor.

Bezüglich des Vorhabens gibt es nach derzeitigen Erkenntnissen aus ingenieurgeologischer Sicht keine Bedenken. Vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind im Plangebiet nicht bekannt.

2.6 Grundwasserverhältnisse

Im Rahmen des Baugrundgutachtens [2] wurde Grundwasser nach Abschluss der Bohrarbeiten in 1,1 m - 1,5 m Tiefe (entsprechend 69,60 - 69,85 m NHN) eingemessen. Das Grundwasser korrespondiert mit den Wasserständen in der Marbe.

Mit höheren Grundwasserständen muss gerechnet werden. Langjährig beobachtete Grundwasserpegel im näheren Umfeld sind nicht bekannt. Für die geplanten nicht unterkellerten Gebäude hat das geschlossene Grundwasser nach Einschätzung des Gutachters im Nutzungszeitraum keine Bedeutung. Über höchste Wasserstände in der Marbe bzw. eine mögliche Überflutungsgefahr ist dem Gutachter nichts bekannt, er hält sie auch für wenig wahrscheinlich.

Unabhängig vom geschlossenen Grundwasser werden die Grundwasserverhältnisse oberflächennah durch mögliche Stauwasserbildung nach Niederschlägen oder in der Tauperiode in Senken bestimmt.

Gemäß Daten des LHW gehört die Fläche überwiegend zu den potentiellen Vernässungsflächen.

2.7 Versickerung von Niederschlag

Aufgrund der hohen Grundwasserstände ist nicht von einer flächenhaften Versickerung innerhalb des Plangebietes auszugehen.

Das LAGB weist darauf hin, dass aufgrund der mit den Baugrunduntersuchungen nachgewiesenen ungünstigen hydrogeologischen Bedingungen eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich ist. Es wird empfohlen, ergänzend zur geplanten Rückhaltung und zeitverzögerten Einleitung in die Marbe auch Maßnahmen zur Reduzierung zu entsorgender Niederschlagsmengen (weitere Rückhalte- und Nutzungsvarianten) zu prüfen.

3 Planungsvorgaben und sonstige städtebauliche Situation

3.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Das Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) wurde am 28. April 1998 erlassen und zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung des Landesplanungsgesetzes vom 19. Dezember 2007 (GVBl. LSA S. 466). Es enthält im Wesentlichen Vorschriften zur Aufstellung, zum Inhalt und zur Verwirklichung von Raumordnungsplänen. Neben dem Landesentwicklungsplan gehören dazu Regionale Entwicklungspläne.

Die Verordnung über den **Landesentwicklungsplan (LEP) 2010** des Landes Sachsen-Anhalt wurde am 14. Dezember 2010 von der Landesregierung beschlossen. Nach der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11.03.2011) trat der LEP 2010 am 12. März 2011 in Kraft.

Der Landkreis Salzlandkreis wird der Planungsregion Magdeburg zugeordnet.

Hinsichtlich der Raumstruktur ist das gesamte Stadtgebiet dem ländlichen Raum zugeordnet. Dieser ist als eigenständiger, gleichwertiger Lebens-, Arbeits- und Wirtschaftsraum zu bewahren und im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln. (Z 13) Die für die Versorgung der Bevölkerung notwendigen Infrastruktureinrichtungen sind unter Beachtung des Demografischen Wandels mindestens in den zentralen Orten vorzuhalten und soweit erforderlich auszubauen. (Z 14)

Das Plangebiet liegt zudem innerhalb eines Raumes mit besonderen Entwicklungsaufgaben. Innerhalb der Gebietsfestlegung ist dem Raum eine Vorrang-/Vorbehaltsnutzung für Landwirtschaft zugeordnet.

Zentralörtliche Funktionen übernimmt die Stadt Staßfurt als Mittelzentrum. (Z 37)

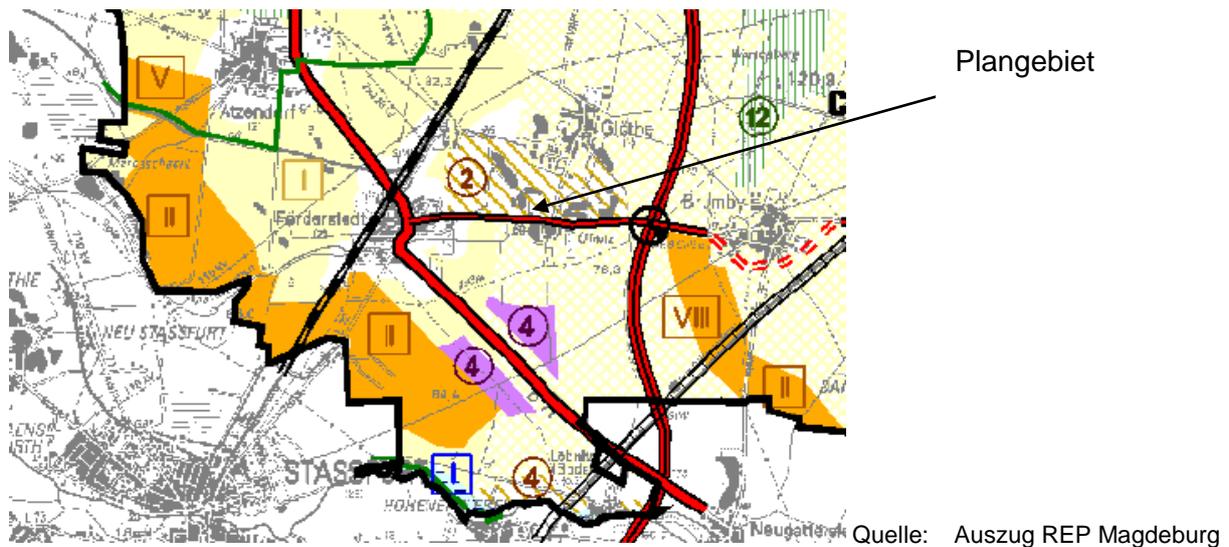
Die obere Landesplanungsbehörde stellt fest, dass es sich bei der Planung um eine raumbedeutsame Planung handelt, die mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist. Die Raumbedeutsamkeit ergibt sich aus der Funktion des Feuerwehrdepots zur Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit.

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert.

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP) wurde am 17. Mai 2006 durch die Regionalversammlung beschlossen und durch die oberste Landesplanungsbehörde am 29. Mai 2006 genehmigt. Staßfurt gehörte zu diesem Zeitpunkt noch der Planungsregion „Harz“ an.

Für das Plangebiet gelten die folgenden landes- und regionalplanerischen Festlegungen:

- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft „Magdeburger Börde“ (G 122 Nr. 2 LEP LSA)
- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Albertinensee Förderstedt“ (Pkt. 5.7.2.4 Z Nr. 2 REP MD)



Dazu heißt es:

Vorbehaltsgebiete ergänzen die Vorranggebiete um noch nicht endgültig abgewogene Zielsetzungen. (LEP-LSA Punkt 3.5)

Z Bei der Abwägung konkurrierender raumbedeutsamer Nutzungsansprüche ist der festgelegten Vorbehaltsfunktion ein besonderes Gewicht beizumessen. Werden im Rahmen von Bauleitplanungen und Fachplanungen Abwägungen zwischen Nutzungskonflikten durchgeführt, muss der Planungsträger verdeutlichen, dass er dem festgelegten Vorbehalt einen besonderen Stellenwert beigemessen hat. Damit wird über das Ergebnis der Abwägung aber keine präjudizierende Aussage getroffen. (LEP-LSA Punkt 3.5)

Z Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen sind von entgegenstehenden Vorbehaltsfestlegungen ausgenommen.

Bauleitpläne sind nach § 4 Raumordnungsgesetz an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung unterliegen als Abwägungstatbestände dem Berücksichtigungsgebot.

Insofern muss sich die Planung mit den für das Plangebiet festgelegten Vorbehaltsfunktionen auseinandersetzen. Darauf wird in den Stellungnahmen zur Regionalplanung verwiesen.

Landwirtschaftsflächen werden für das Vorhaben nicht in Anspruch genommen. Auch sind keine Einschränkungen für angrenzend landwirtschaftlich genutzte Flächen zu erwarten, auch nicht durch externe Ausgleichsmaßnahmen. Das Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung erhebt keine Einwände gegen die Planung.

In den Vorbehaltsgebieten für Tourismus und Erholung (G 134 LEP LSA, Pkt. 5.7.2.1 G REP MD) sollen Tourismus und Erholung verstärkt weiterentwickelt werden, wobei auf Umwelt- und Sozialverträglichkeit zu achten ist.

Im Rahmen der Abwägung ist den Belangen gegenüber anderen konkurrierenden Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen.

Die Stadt Staßfurt hat sich mit der Vorbehaltsnutzung für Tourismus und Erholung im überwiegenden Teil des Plangebietes im Rahmen der Abwägung auseinandergesetzt.

Unmittelbar von der Planung für das Feuerwehrdepot betroffen ist die angrenzende Zuwegung zum Albertinensee mit den beidseitig angeordneten PKW-Stellplätzen. Es wurde darauf

hingewiesen, dass diese in den Sommermonaten von Besuchern stark frequentiert werden und demnach notwendig und nicht einzuschränken sind.

Unter Berücksichtigung dieser Funktion wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplans zunächst die Alarmausfahrt der Feuerwehr so eingeordnet, dass die Überschneidung mit der Stellplatzanlage so gering wie möglich ist. Darüber hinaus wird im Plangebiet eine Fläche festgesetzt, in der die entfallenden Parkplätze neu eingeordnet werden.

Dem Plangebiet selbst kommt keine Erholungsfunktion zu, davon ist auch künftig nicht auszugehen. Das Gebiet hat keine überregionale Bedeutung und eine Erweiterung der für den Tourismus genutzten Flächen ist nicht beabsichtigt.

Zum Entwurf des Bebauungsplans gab es aus landes- und regionalplanerischer Sicht keine Einwände.

3.2 Sonstige städtebauliche Planungen

3.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, einen Bebauungsplan aufzustellen, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt wird, wenn dringende Gründe dies erfordern und die Planung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen stehen wird (vorzeitiger Bebauungsplan).

Die Stadt Staßfurt verfügt in ihren heutigen Grenzen nicht über einen Flächennutzungsplan für ihr Gebiet. Sowohl für die ehemaligen Gemeinden Glöthe bzw. Förderstedt, zu denen das Plangebiet zwischenzeitlich gehörte, liegt ein (Teil)-FNP vor [3 und 4].

In durch eine kommunale Gebietsreform neu gebildeten Gemeinden gelten gemäß § 204 Abs. 2 BauGB bestehende Flächennutzungspläne fort.

Dessen ungeachtet hat die neue Gemeinde die Befugnis und die Pflicht, fortgeltende Flächennutzungspläne aufzuheben oder für das neue Gemeindegebiet zu ergänzen oder durch einen neuen Flächennutzungsplan zu ersetzen, wenn die bisherigen Darstellungen durch die Gebietsänderung in einer Weise berührt werden, dass sie durch die veränderten Umstände nicht mehr brauchbar oder als Folge einer nicht mehr vertretbaren Abwägung der betroffenen Belange erscheinen.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, dass der neue Träger der Planungshoheit als Zwischenschritt auf einen neuen gemeinsamen Flächennutzungsplan die fortgeltenden Flächennutzungspläne ändert, wenn dies städtebaulich erforderlich ist. Dies stellt jedoch ein langwieriges und kostenaufwendiges Vorhaben dar und ist seitens der Stadt zeitnah nicht umzusetzen.

Der (Teil-)Flächennutzungsplan der (ehem.) Gemeinde Glöthe [3] wurde Anfang der 1990er Jahre erarbeitet, und im Mai 1993 durch die Gemeinde beschlossen. Ein 1. Änderungsverfahren, das jedoch nicht den hier betrachteten Standort betraf, wurde Ende der 1990er Jahre durchgeführt. Die 1. Änderung wurde am 03. März 1999 durch das RP Magdeburg genehmigt und am 22. August 2002 bekannt gemacht. Sie betraf das Plangebiet nicht.

Im (Teil-)Flächennutzungsplan Glöthe wird der Bereich, der von der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes berührt wird, im zur Straße gelegenen Teil als gemischte Baufläche, im rückwärtigen Bereich als Grünfläche dargestellt. Zur Straße hin angrenzend befinden sich ebenfalls gemischte Bauflächen, südlich der Straße und westlich des Karolinsees war innerhalb einer Plantage ein kleinerer Wohnbereich geplant.

Der gesamte Bereich der Marbeniederung (Ruschenschacht, Karolinsee, Albertinsee) wurde als Grünfläche und überlagernd als Maßnahmefläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt, mit dem Ziel, über Flächenstilllegungen einen Wiesen- und Auencharakter zu entwickeln und Grünelemente in direktem Umfeld der Ortslage mit erheblichem Erholungs- und Freizeitwert zu erhalten.

Durch das Plangebiet verlief eine nachrichtlich in die Planung übernommene Richtfunkstrecke. Südlich der Straße war ein Trinkwasserschutzgebiet der Wasserfassung Förderstedt gekennzeichnet.

Der FNP der Gemeinde Förderstedt wurde als flächendeckende Neuaufstellung am 23. Januar 2007 für die Gemarkungen Atzendorf, Brumby, Förderstedt, Glöthe und Löbnitz beschlossen. Der abschließende Beschluss wurde am 25. November 2008 gefasst. Aufgrund der erneuten Gebietsreform erlangte die Planung jedoch keine Rechtskraft.

Während eine Bebauung unmittelbar an der Karl-Marx-Straße den Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung entspricht, lässt sich die hier geplante Nutzung für ein Feuerwehrdepot nördlich der Marbe nicht aus dem bisher vorliegenden (Teil-)Flächennutzungsplan der (ehem.) Gemeinde Glöthe herleiten.

Damit ist vom Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht mehr auszugehen. Auch eine Aufstellung des Bebauungsplans im Parallelverfahren ist nicht möglich, da die Gewährleistung des Brandschutzes eine kurzfristige Umsetzung des Vorhabens erfordert.

Die Stadt Staßfurt ist sich des Planungserfordernisses im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung bewusst, verfügt jedoch kurz- bis mittelfristig nicht über die dafür erforderlichen Finanzmittel. Auch die Erarbeitung eines gesamtträumlichen Konzeptes als Zwischenschritt ist aus den vorgenannten Gründen gegenwärtig nicht möglich. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass dieses für den konkreten Planungsgegenstand mit dem Brandschutzbedarfsplan als Fachplanung vorliegt.

Daher hat die Stadt den Bebauungsplan Nr. 53/13 „Feuerwehrdepot OT Üllnitz“ als **vorzeitiger Bebauungsplan** aufgestellt. Das Ergebnis ist in den für das gesamte Stadtgebiet neu aufzustellenden Flächennutzungsplan zu übernehmen.

Gemäß § 8 Abs. 4 BauGB besteht die Möglichkeit, einen Bebauungsplan aufzustellen, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe dies erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen wird.

Als dringende Gründe für den vorliegenden vorzeitigen Bebauungsplan sind die Verwirklichung eines im öffentlichen Interesse liegenden Vorhabens sowie die Abwendung eines Schadens von der Kommune zu nennen. Wie bereits *unter Punkt 1.2 der Begründung* ausgeführt, sind die Gemeinden für den Brandschutz in ihrem Gebiet zuständig und haben dazu eine leistungsfähige Feuerwehr zu unterhalten.

Im Jahr 2010 begann die Stadt Staßfurt mit der Erarbeitung der gesetzlich geforderten Risikoanalyse und dem darauf gründenden Brandschutzbedarfsplan [5]. Beide Unterlagen wurden in der Stadtratssitzung am 15. September 2011 durch den Stadtrat beschlossen.

Der Brandschutzbedarfsplan lässt für die Ortsfeuerwehren Förderstedt, Üllnitz und Glöthe erhebliche personelle Defizite erkennen. Außerdem wird der Zustand der einzelnen Feuerwehrhäuser beschrieben. Auch hier sind Mängel in der Größe, der Ausstattung und sicherheitstechnischer Art deutlich erkennbar.

Der Brandschutzbedarfsplan schlägt eine räumliche Organisationsstruktur der Ortsfeuerwehren Förderstedt, Üllnitz und Glöthe vor. Dazu heißt es

„Durch die räumlichen und personellen Verhältnisse der Ortsfeuerwehren Förderstedt, Glöthe und Üllnitz, ist die Notwendigkeit zum Handeln gegeben. Hierbei stellt sich die Zusammenfassung der Ortsfeuerwehren an einem gemeinsamen, neuen Standort Förderstedt/Glöthe/Üllnitz als sinnvoll dar.

Ebenfalls ist hier durch die personellen Verhältnisse der Ortsfeuerwehren Förderstedt, Glöthe und Üllnitz, die Notwendigkeit zum Handeln gegeben. Die bestehenden Feuerwehrgerätehäuser Förderstedt, Glöthe und Ullnitz weisen bauliche Mängel bzw. sicherheitsrelevante Defizite auf, so dass an allen Standorten kurzfristige oder mittelfristige Maßnahmen zur Erweiterung bzw. Sanierung der Gerätehäuser zu treffen sind.

Bei der personellen Verfügbarkeit ist zu erkennen, dass werktags tagsüber planerisch 5 Einsatzkräfte zur Abarbeitung von Einsatzereignissen im ersten Abmarsch an den jeweiligen Standorten zur Verfügung stehen. Durch eine Zusammenfassung der Ortsfeuerwehren erhöht sich die Wahrscheinlichkeit, dass eine ausreichende Anzahl an Einsatzkräften im Einsatzfall das Gerätehaus erreicht.

Hinsichtlich der Abdeckung der Ortsteile Förderstedt, Glöthe und Ullnitz ist ein zentraler Standort eines Feuerwehrgerätehauses als ausreichend anzusehen.

Als besonders günstig ist ein Standort in der Nähe der Üllnitzer Straße/L63 geeignet. Von hier aus sind die Förderstedt, Glöthe und Üllnitz innerhalb einer Fahrzeit von 7 Minuten für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr zu versorgen.

Hier haben die Aktiven aus den Ortsteilen günstige Zugangszeiten zum Feuerwehrgerätehaus, sodass die Ausrückzeiten weiterhin minimiert werden können.“

Weiterhin darf der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des neuen Gemeindegebietes nicht entgegenstehen. Bei der Aufstellung dieses vorzeitigen Bebauungsplanes ist sowohl der Bedarf als auch die Erforderlichkeit im Hinblick auf das gesamte Gemeindegebiet zu betrachten und diesbezüglich eine Standortdiskussion (Alternativprüfung) zu führen.

Durch die Stadtverwaltung wurden verschiedene in Frage kommende Standorte hinsichtlich ihrer Größe, planungsrechtlichen Beurteilung, verkehrlichen Anbindung, Beschränkungen, städtebaulicher Rahmenbedingungen und Verfügbarkeit überprüft.

Die Feuerwehr soll nach § 2 Abs. 2 BrSchG LSA so organisiert werden, dass sie in der Regel innerhalb von 12 Minuten nach der Alarmierung am Einsatzort eintreffen kann. Insofern ist die Wahl des Standortes innerhalb der Ortsteile im Zuständigkeitsbereich bereits deutlich eingeschränkt.

Im Rahmen einer Standortprüfung [6] wurden mittels Fahrzeitsimulation Standorte ermittelt, für die eine theoretisch mögliche Abdeckung innerhalb einer gegebenen Fahrzeit von 7 Minuten gewährleistet werden kann. In einem zweiten Schritt wurde die Eignung des möglichen Standorts geprüft und nachgewiesen, dass das Gebiet innerhalb der Hilfsfrist vollständig versorgt werden kann. Gegenüber dem derzeitigen Zustand ergibt sich eine gleichbleibende Versorgung der Bevölkerung.

Parallel dazu wurden als hinsichtlich der Erreichbarkeit grundsätzlich geeignet zunächst Standorte im östlichen Bereich des Ortsteils Förderstedt sowie im westlichen von Üllnitz in Nähe der L 63 geprüft und sechs unbebaute Flächen einer konkreteren Betrachtung unterzogen.

In Förderstedt südlich der Üllnitzer Straße waren dies die Flächen südlich der Grundschule beidseitig der Straße Am Anger sowie im Bereich der leer stehenden Kleingartenanlage „Erholung“ e.V. am Triftweg. Hier wurden insbesondere die Zufahrt in Nachbarschaft zur

Grundschule sowie die Lage innerhalb eines Wohngebietes als Konfliktpotential gesehen. Die beiden erstgenannten Flächen werden zudem gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt.

Nördlich der Üllnitzer Straße wurde eine Fläche im Anschluss an den sozialen Wohnungsbau Hinter den Gärten geprüft. Positiv wurden die gesicherte Erschließung und das kommunale Eigentum bewertet. Die Fläche steht jedoch den Festsetzungen des Bebauungsplans entgegen, der in einem allgemeinen Wohngebiet Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauGB (... für die Verwaltung) ausschließt. Neben dem möglichen Nutzungskonflikt zur umgebenden Wohnbebauung ist die Fläche auch vergleichsweise klein und sollte für andere Nutzungen vorgehalten werden.

Für alle betrachteten Flächen in Förderstedt konnte die Einhaltung der erforderlichen Ausrückzeiten jedoch nicht sicher garantiert werden. Der vom Gutachter ermittelte Korridor reicht von Üllnitz aus nur wenige hundert Meter Richtung Förderstedt (Außenbereich).

Am Ortseingang von Üllnitz wurden zwei Flächen zwischen der Karl-Marx-Straße und dem Albertinensee betrachtet.

Da das Gelände des östlich angrenzend ebenfalls in Frage kommenden Flurstücks 10016 als Grünland genutzt wird, tiefer liegt und die Grundwasserverhältnisse damit noch ungünstiger sind, fiel die Entscheidung auf den vorliegend überplanten Standort. Aufgrund der angrenzenden Mischnutzung waren hinsichtlich der Emissionen keine weiteren Konflikte zu erwarten. Die vorgegebene Ausrückzeit kann eingehalten werden.

Damit ist mit dem vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 53/13 von einer ausreichenden Alternativenprüfung für das innerhalb der Kommune in Frage kommende Gebiet sowie eine geordneten städtebaulichen Entwicklung auszugehen. Der vorstehenden Begründung zur Standortentscheidung und damit der Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans wurde seitens der unteren Landesplanungsbehörde gefolgt.

3.3 Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen

Für das Land Sachsen-Anhalt existiert ein Landschaftsprogramm [7]. In ihm werden neben allgemeinen Aussagen zu den Zielstellungen der Landschaftspflege und des Naturschutzes, die die Grundlage für die grünordnerischen und landschaftsgestalterischen Überlegungen bilden, auch die einzelnen Landschaftseinheiten beschrieben.

Für die ehemalige Gemeinde Förderstedt wurde begleitend zur Flächennutzungsplanung ein **Landschaftsplan** [8] erstellt, dessen Aussagen in die Beschreibung der einzelnen Schutzgüter im Umweltbericht bzw. in das grünordnerische Konzept eingeflossen sind.

Zu dem das Plangebiet berührenden **Marbegraben** liegen aktuelle Untersuchungen vor, deren Auslöser die 2010/2011 auftretenden außergewöhnlich starken und lang anhaltenden Hochwasserverhältnisse waren.

Im Auftrag der Stadt Staßfurt wurde Anfang 2011 zunächst eine Hydraulische Vermessung des Marbegrabens durchgeführt [9]. Der Marbegraben wurde in einer Länge von 14,3 km von der Quelle nordöstlich von Glöthe bis zur Mündung in die Bode südwestlich von Lust betrachtet. Innerhalb des Plangebietes wurden 4 Querprofile (QP 32 bis 35), davon zwei Durchlässe) aufgenommen. Im Ergebnis der Vermessungen wurde festgestellt, dass er in weiten Abschnitten des Oberlaufs (topographisch bedingt) praktisch kein Gefälle aufweist. Auch die Abflussverhältnisse wurden, u.a. aufgrund des schlechten Unterhaltungszustands, als sehr schlecht bewertet.

Auf Basis der Vermessungsdaten wurden hydraulische Berechnungen durchgeführt [10]. Innerhalb des Plangebietes gibt es verschiedene Bauwerke, von Norden beginnend: BW 10

(Station 11+482, Rechteckprofil 460x400), der Zufluss Z3 des ehemaligen Marbegrabens (Station 11+448), BW 11 (Station 11+442, Kreisprofil DN 750) sowie BW 12 (Station 11+372, Rechteckprofil, 2000x1250) am Durchlass zur Karl-Marx-Straße. Die vg. Bauwerke werden nicht als kritisch eingestuft.

Ergebnis der Untersuchungen war, dass die hydraulische Leistungsfähigkeit des Marbegrabens nicht ausreicht, ein Hochwasserereignis, das statistisch gesehen alle fünf Jahre auftritt (HQ_5), abzuleiten. Ein Gewässerausbau ist besonders für die problematischen Bereiche Glöthe-Üllnitz bzw. die Überleitung Üllnitz-Förderstedt zwingend erforderlich.

Die vg. Untersuchungen bildeten die Grundlage für ein Gutachten zur Wasserhaltung des Marbegrabens [11].

Das Gebiet zeichnet sich durch natürliche hohe Grundwasserstände aus. Entstehung bzw. Ausbau des Marbegrabens werden im Gebiet auf die ehem. „Braunkohlegrube Consolid. Vereinigte Eintracht“ zurückgeführt. Für die Bergbaue wurde eine Wasserhaltung (Grundwasserabsenkung) betrieben.

Der Graben weist im Oberlauf praktisch kein Gefälle auf. Nach dem Rohrdurchlass am Albertinensee nördlich des Plangebietes (OP 9) ist eine deutliche Zunahme des Fließgefälles zu verzeichnen.

Im Plangebiet befindet sich der Auslauf des Alten Marbegrabens (825er Rohrleitung) in den umverlegten Hauptstrom. Der Auslauf wird als erstaunlich gering eingeschätzt, über die hydraulische Durchlässigkeit der Leitung liegen keine Angaben vor. Die Stirnwand des Auslaufs wurde zwischenzeitlich saniert.

Der Gutachter kommt zu folgenden Ergebnissen:

Auf Grund der geologischen Verhältnisse hängt der hydrologische Gebietsabfluss des Untersuchungsraumes entscheidend von der hydraulischen Leistungsfähigkeit des Marbegrabens ab. Die Situation des hydraulisch „überforderten“ Grabens ist das Resultat einer jahrzehntelangen Entwicklung. Zum Teil nicht optimal umgesetzte/koordinierte bzw. auch „wilde“ Baumaßnahmen in Verbindung mit dem rückläufigen Unterhaltungszustand haben zu einer fortschreitenden Verschlechterung der Abflussbedingungen beigetragen.

Im Gutachten wurden offensichtliche hydraulische Schwachstellen entlang des Grabens aufgezeigt. Zur nachhaltigen Verbesserung des Abflussverhaltens wird die Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes für die Ertüchtigung bzw. für den Ausbau des Marbegrabens empfohlen.

Der für den Marbegraben zuständige Unterhaltungsverband „Untere Bode“ weist in seiner Stellungnahme zum oben angeführten schlechten Unterhaltungszustand des Gewässers darauf hin, dass der Graben entsprechend der gesetzlichen Grundlagen ordnungsgemäß unterhalten wurde. Für die Abführung von Hochwasser und für Grundwasser ist der Unterhaltungsverband nicht zuständig. Zur Verbesserung dieser Situation am Marbegraben wird eng mit der Stadt Staßfurt zusammengearbeitet und die Umsetzung der geplanten Maßnahmen am Gewässer unterstützt.

Für die zu errichtenden Gebäude lag zunächst eine **Vorplanung** vor. Danach erforderte die Anlage insgesamt eine Fläche von maximal 4.500 m² und bis zu 6 Stellplätze für Feuerwehrfahrzeuge. Auf dieser Grundlage erfolgten die Standortentscheidung sowie die Erarbeitung des Vorentwurfs. Es wurden jedoch auch kleinere Varianten in Erwägung gezogen.

Nach dem aktuellen Stand der Objektplanung ist die Errichtung einer Fahrzeughalle (mit Lager), eines eingeschossigen Sozialgebäudes (mit Verwaltung) sowie eines Verbinders vorgesehen, die eine Grundfläche von ca. 1.100 m² einnehmen. In der Fahrzeughalle werden nunmehr 5 Stellplätze untergebracht. Die Alarmausfahrt für die Feuerwehr ist über die westlich

angrenzende Verkehrsfläche vorgesehen, zu der sich auch die Aufstellfläche der Einsatzfahrzeuge orientiert. In den Entwurf des Bebauungsplans wurde die aktuelle Lage des Gebäudes übernommen. Sie hatte jedoch lediglich informativen Charakter und wurde auf Hinweis des Landkreises mit der Satzungsfassung nicht mehr dargestellt.

Parallel zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde eine **Schallimmissionsprognose** für die Planung des Feuerwehrdepots erstellt, deren Ergebnisse in die Begründung eingeflossen sind. (Anlage 2)

3.4 Schutzausweisungen und Baubeschränkungen

3.4.1 Schutzgebiete und Schutzausweisungen

Von der Planung sind keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, Trinkwasserschutzgebiete sowie sonstige nach Wasserhaushalts- bzw. Landeswassergesetz zu beachtende Schutzgebiete unmittelbar betroffen.

3.4.2 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Einschränkungen für die Bebauung von Gewässerrandstreifen ergeben sich aus dem Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2013 (BGBl. I S. 734) sowie dem Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt – WG LSA in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 2011 (GVBl. LSA S. 492), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. März 2013 (GVBl. LSA S. 116).

§ 50 Abs. 1 WG-LSA besagt, dass die **Gewässerrandstreifen** im Außenbereich nach § 35 BauGB entgegen § 38 Abs. 3 Satz 1 WHG zehn Meter bei Gewässern erster Ordnung und fünf Meter bei Gewässern zweiter Ordnung betragen. Im Gewässerrandstreifen ist es verboten, nicht standortgebundene bauliche Anlagen, Wege und Plätze zu errichten. Bäume und Sträucher außerhalb von Wald dürfen nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, den Hochwasserschutz oder zur Gefahrenabwehr zwingend erforderlich ist. Die Wasserbehörde kann im Einzelfall Ausnahmen zulassen.

4 Planungskonzept

4.1 Städtebauliches Zielkonzept

Innerhalb des Plangebietes soll auf einer zum überwiegenden Teil unbebauten Fläche ein Feuerwehrdepot mit den notwendigen Aufstellflächen, PKW-Stellplätzen etc. errichtet werden.

Die Bebauung ist zur Gewährleistung des Brandschutzes in den OT Förderstedt, Glöthe und Üllnitz erforderlich. Die Größe des zu errichtenden Gebäudes einschließlich der erforderlichen Freianlagen wird durch eine parallel laufende Objektplanung ermittelt.

Aufgrund des zumindest erforderlichen Umfangs kommt nur die Fläche nördlich des Marbegrabens für das Feuerwehrdepot in Frage, im südlichen Bereich sind die PKW-Stellplätze vorgesehen. Die Alarmausfahrt erfolgt über die vorhandene Zufahrt im Westen des Plangebietes, wobei die Eingriffe in die vorhandene Stellplatzanlage so gering wie möglich zu halten sind. Ergänzend ist innerhalb des Plangebietes ein Ersatz für die entfallenden Parkplätze der angrenzenden Erholungsnutzung zu schaffen.

Der rückwärtige, nicht für die Errichtung des Feuerwehrdepots einschließlich Nebenanlagen benötigte Teil des Grundstücks soll als öffentliche Grünfläche verbleiben.

Die Planung soll einer ggf. notwendigen Ertüchtigung des Marbegrabens nicht entgegen stehen. Insofern sind ausreichende Abstände zu berücksichtigen.

Da eine Entwicklung der rückwärtigen Flächen ausschließlich für ein Feuerwehrdepot vorgesehen ist, erfolgt die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf mit entsprechender Zweckbestimmung. Der Bereich an der Karl-Marx-Straße sollte in seiner künftigen Nutzung zunächst flexibler gestaltet werden und zudem eine gemischte Nutzung zulassen. Mit Fortschreitung der Objektplanung ergab sich jedoch, dass er für die PKW-Stellplätze der Feuerwehr benötigt wird.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche werden auf das städtebaulich erforderliche Maß beschränkt, ohne im Vorhinein die geplante Investition zu sehr einzuschränken bzw. festzuschreiben. Der Bebauungsplan soll der parallel laufenden Objektplanung einen ausreichenden Puffer gewährleisten und stellt auf die maximale Größe des Vorhabens ab.

Mit der Festsetzung der rückwärtigen Fläche als Grünfläche können die mit Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt nur anteilig ausgeglichen werden. Ergänzend werden externe Maßnahmen festgesetzt.

4.2 Planungsalternativen

Aus der Risikoanalyse und dem Brandschutzbedarfsplan der Stadt Staßfurt ergibt sich aufgrund der personellen und räumlichen Verhältnisse in den Ortsfeuerwehren der OT Förderstedt, Glöthe und Üllnitz ein dringender Handlungsbedarf für die Kommune. Insofern steht ein Verzicht auf die Planung nicht zur Diskussion.

Hinsichtlich der Wahl des Standortes kann auf die städtebauliche Standortuntersuchung verwiesen werden, in der verschiedene Flächen bezüglich ihrer Eignung überprüft wurden. Dabei wurde neben der Lage im Straßennetz auf Größe und Verfügbarkeit der Grundstücke, benachbarte Nutzungen, Flächenbeschränkungen etc. abgestellt. Überlagernd erfolgte eine Analyse der Fahrzeiten und der Erreichbarkeit. [6]

Geeignete Standorte, die die Einsatzbedingungen erfüllen, standen nicht zur Verfügung. Weitere hinsichtlich der Einsatzzeiten in Betracht kommende Flächen befinden sich ohne Verbindung zu den Ortslagen im Außenbereich, sind infrastrukturell nicht erschlossen und unterliegen einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

Die unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzende Fläche wurde aufgrund ihrer tieferen Lage und erheblicher Probleme mit Vernässungen ausgeschlossen (*vgl. auch Punkt 3.2.1 der Begründung*). Von einer Beeinträchtigung benachbarter Nutzungen ist nicht auszugehen. Die Einordnung eines Feuerwehrdepots ist hinsichtlich des Störgrades innerhalb gemischter Bauflächen, wie sie angrenzend anzutreffen sind, weitgehend unproblematisch.

Hinsichtlich der Vorsorgenutzung für Tourismus und Erholung des angrenzenden Albertinensees wird darauf verwiesen, dass das Plangebiet selbst in diesem Zusammenhang keine Funktion erfüllt und die Eingriffe in die angrenzende Stellplatzanlage mit der Planung ausgeglichen werden.

Die Standortentscheidung fiel im Rahmen der Abwägung der verschiedenen in die Planung einzustellenden Belange im Sinne einer Schonung der Flächen für die Landwirtschaft sowie der vorrangigen Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3 bzw. § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Hinsichtlich der Nutzungsart würde die Festsetzung eines Baugebietes insgesamt mit überlagernder Darstellung als Gemeinbedarf andere Nutzungen zulassen, die insbesondere im rückwärtigen Teil nicht beabsichtigt sind und für die zudem geeignetere Flächen innerhalb der Ortslagen zur Verfügung stehen. Wie sich mit dem Fortschreiben der Objektplanung gezeigt hat, werden auch die Flächen entlang des derzeit noch bebauten Grundstücks an der Karl-Marx-Straße für die Funktionsfähigkeit des Feuerwehrdepots benötigt.

Mit dem Standort wird eine Brachfläche in Anspruch genommen, die zu einem großen Teil gegenwärtig unbebaut bzw. nicht versiegelt ist, die jedoch auch nicht landwirtschaftlich genutzt wird oder innerhalb der sich besonders schützenswerte Bereiche nach Naturschutzgesetz befinden. Der Boden ist aufgrund der ehemaligen baulichen Nutzung als Ziegelei bereits anthropogen überprägt. Insofern wird mit der Überplanung des Standortes auch § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) entsprochen. Der Fläche kommt folglich auch keine besondere Bedeutung für Erholungszwecke zu.

5 Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzung

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die zu den jeweiligen Planinhalten getroffen werden, im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

5.1 Art der baulichen Nutzungen

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB wird im Bebauungsplan eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Sie reicht vom Marbegraben bis in Höhe der östlich angrenzenden Bebauung. Auf dieser Fläche kann das Feuerwehrdepot einschließlich aller Nebenanlagen auch im größtmöglichen Umfang errichtet werden. Auf Hinweis des Landkreises wird der Gewässerrandstreifen mit dem Entwurf nicht mehr von der Gemeinbedarfsfläche überlagert. Eine Ausnahme bildet ein Teil des südlichen Randstreifens (*vgl. dazu auch Pkt. 6.1*).

Flächen für den Gemeinbedarf erfassen Standorte von Anlagen und Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen. Ihre Festsetzung kommt in Betracht, wenn konkrete Standorte für bestimmte Anlagen zu sichern sind. Es liegt im Ermessen der Kommune, ob sie einen konkreten Standort festsetzt oder durch eine Baugebietsausweisung auch die Zulässigkeit der Gemeinbedarfsanlage gewährleisten will.

Die Festsetzung von Gemeinbedarfsanlagen kann damit unabhängig von den sie umgebenden Baugebieten oder zusätzlich zu diesen in Form einer Doppelfestsetzung erfolgen, wenn sie innerhalb des Baugebietes allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind. Das Maß der zulässigen Nutzung muss sich in diesem Falle nach dem für das Baugebiet zulässigen Maß richten.

Zielstellung der Stadt ist es jedoch, den Standort gezielt für den Bau des gemeinsamen Feuerwehrgerätehauses der OT Förderstedt, Glöthe und Üllnitz zu entwickeln.

Daher wird folgende Textliche Festsetzung zur Nutzungsart getroffen:

TF 1.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf ist ein Feuerwehrdepot einschließlich aller zu dessen Betrieb erforderlicher Nebenanlagen zulässig.

Die Zuordnung der Stellplätze erfolgt ausschließlich für die Feuerwehr.

Mit dem angegebenen Nutzungszweck ist die Festsetzung hinreichend bestimmt.

Feuerwehrgerätehäuser zählen zu den Verwaltungsanlagen, die nach § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO in einem Mischgebiet allgemein zulässig sind. Entsprechend ist auch ihr Störgrad in Bezug auf die angrenzenden Nutzungen einzuschätzen.

Da mit dem Vorentwurf noch ein kleineres Feuerwehrgebäude zur Disposition stand, wurde das Grundstück unmittelbar an der Karl-Marx-Straße, das gegenwärtig noch mit Wohnhaus und Nebengelass bebaut ist, zunächst als Mischgebiet festgesetzt.

Mit der Entscheidung zum Umfang des Feuerwehrdepots erhöhte sich die in Anspruch zu nehmende Fläche, so dass weitere Nutzungen nicht möglich waren. Damit entfiel mit dem Entwurf auch die Festsetzung eines Mischgebietes. Die Fläche wurde in die Fläche für den Gemeinbedarf einbezogen. Die durch den Graben mit nachrichtlich übernommenem Gewässerrandstreifen im Plan „getrennten“ (Teil)Flächen sind jedoch als ein gemeinsames Baugrundstück zu betrachten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Da in § 9 Abs. 1 BauGB die Festsetzungen der Nummern 1 bis 26 gleichrangig nebeneinander aufgeführt werden, sind auch innerhalb einer Fläche für Gemeinbedarf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung möglich.

Die getroffenen Regelungen, die eine hohe Nutzungsintensität innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf erlauben, sind im Hinblick auf die effektive Ausnutzung der bebaubaren Fläche und den sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu sehen. Dem steht der nördliche Teil des Plangebietes gegenüber, der vollständig von Bebauung freizuhalten ist.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 BauNVO). Dabei ist die Grundfläche der Anteil des Baugrundstücks, der mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Als Grundstücksfläche ist die Fläche anzusetzen, die

im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt - im vorliegenden Fall die Fläche für Gemeinbedarf. Nicht zum Bauland zählen Grün-, Verkehrs- bzw. Wasserflächen.

Die obere Grenze für das Maß der baulichen Nutzung für ein Mischgebiet liegt nach § 17 Abs. 1 BauNVO bei einer GRZ von 0,6, für Gewerbe- und sonstige Sondergebiete bei 0,8. Der § 17 BauNVO benennt keine Obergrenzen für Gemeinbedarfsflächen.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird für die Fläche für Gemeinbedarf eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Das heißt, 80% der insgesamt festgesetzten Fläche kann für bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden. Dazu zählen u. a. auch Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten.

Der als Grünfläche festgesetzte nördliche Teil des Grundstücks kann bei der anteiligen Ermittlung der GRZ nicht mit in Ansatz gebracht werden, ebenso nicht der Gewässerrandstreifen.

Im Übrigen ist das Grundstück insgesamt zu betrachten, da sich die Teilung im Plan lediglich aus dem nachrichtlich übernommenen Gewässer mit Randstreifen ergibt. Dies wird auch in der folgenden Textlichen Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung klargestellt:

TF 2.1 Es gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze. Dabei sind die durch den nachrichtlich übernommenen Marbegraben einschließlich Schutzstreifen getrennten Teilflächen als ein Baugrundstück zu betrachten.

Damit ist eine optimale Ausnutzung der Grundstücksfläche möglich.

Höhe baulicher Anlagen, Geschossigkeit

Neben der zu beanspruchenden Fläche kann das Maß der baulichen Nutzung durch die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen bestimmt werden.

Innerhalb des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 53/13 wird zunächst die Zahl der zulässigen Geschosse festgesetzt. Die Bestimmung eines höhenmäßigen Bezugspunktes ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich.

In Anlehnung an das geplante Vorhaben wird mittels Planeinschrieb ein Vollgeschoss festgesetzt. Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO werden die als Vollgeschoss geltenden Geschosse nach den landesrechtlichen Vorschriften (§ 87 Abs. 2 BauO LSA) geregelt.

Von der zusätzlichen Festsetzung einer maximalen Höhe oder Oberkante wurde im Vorentwurf abgesehen, da sie aus städtebaulicher Sicht nicht für erforderlich erachtet wird. Aufgrund der im Umfeld vorhandenen ein- bis zweigeschossigen Bebauung zuzüglich geneigter Dachflächen fügt sich auch eine höhere Fahrzeughalle ggf. mit Pult- oder Satteldach in das Umfeld ein.

Auf Hinweis des Landkreises wurde mit dem Entwurf zusätzlich noch eine Oberkante der baulichen Anlagen als absolute Höhe von 78,50 m über NHN (Normalhöhen-Null - Höhenstatus 160) festgesetzt.

Diese lässt bei einer durch den Vermesser ermittelten Höhe des umgebenden Geländes von bis ca. 71 m über NHN eine Bebauung bis zu einer Oberkante (First) von ca. 7,50 m zu und erlaubt damit bei einer Durchfahrtshöhe von mind. 4,00 m (nach DIN 14092-1) noch einen ausreichenden Spielraum auch für die Dachausbildung.

Zum rückwärtigen Bereich und damit zur freien Landschaft erfolgt durch die Eingrünung zudem ein abgestufter Übergang.

Dem Hinweis des Landkreises, einen bei der Umsetzung besser nachvollziehbaren Höhenbezug zu wählen, wurde nicht gefolgt. Ein Bezug auf die angrenzend erschließenden Straßen z. B. in Höhe der Grundstückszufahrt birgt immer mögliche Unsicherheiten bei deren Änderung, was bei einer absoluten Höhe nicht der Fall ist.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Auf die Festsetzung einer **Bauweise** wird verzichtet. Damit wird der Struktur des geplanten Vorhabens entsprochen. Eine offene Bebauung bestimmt Gebäudelängen bis 50 m. Dagegen ist eine geschlossene Bebauung auf der Grundstücksgrenze zu errichten. Da Letzteres nicht beabsichtigt ist und Ersteres durch einen Verbindungsbau zwischen Fahrzeughalle und Sozialtrakt nicht ausgeschlossen werden kann, erfolgt im Bebauungsplan keine Regelung.

Zur Festsetzung einer abweichenden Bauweise besteht aus städtebaulicher Sicht kein konkretes Planungserfordernis.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren und damit auch der nicht überbaubaren Grundstücksfläche regelt die Verteilung der baulichen Nutzung auf den Grundstücken. Erfolgt keine Festsetzung, ist der gesamte Teil des im Bauland liegenden Grundstücks überbaubar. Andererseits bestünde vorhabenbezogen die Möglichkeit, einzelne Baufelder zu schaffen und die Anlagen lagemäßig konkret zuzuordnen.

Da der konkreten Planung noch ein ausreichender Spielraum eingeräumt werden soll, ist Letzteres auf Grund der noch nicht abgeschlossenen Objektplanung nicht beabsichtigt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird nach § 23 Abs. 1 BauNVO mittels einer alle künftigen baulichen Anlagen umfassenden Baugrenze bestimmt, die nicht überschritten werden darf. Sie grenzt unmittelbar an den Gewässerrandstreifen des Marbegrabens an.

Zu der Zuwegung zum Albertinensee bzw. der Stellplatzanlage sowie der rückwärtigen Maßnahmefläche wird mit der Baugrenze ein Abstand von 5,0 m festgesetzt.

Wenn der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO oder bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind, zugelassen werden. Dies betrifft neben Stellplätzen beispielsweise Einfriedungen oder auch Anlagen zur Rückhaltung von Regenwasser, die damit künftig auch außerhalb der Baugrenze angeordnet werden können.

Eine Fußgängerbrücke über den Marbegraben wird erforderlich, um im Alarmierungsfall eine schnelle Verbindung von den PKW-Parkplätzen der Angehörigen der Freiwilligen Feuerwehr zum Gerätehaus herzustellen, die nicht mit der Alarmausfahrt überlagert werden darf. Gegenwärtig ist bereits eine provisorische Querung vorhanden. Es kann jedoch auch notwendig werden, diese an einer anderen Stelle zu ersetzen. Als Nebenanlage kann das Bauwerk außerhalb der nicht überbaubaren Fläche zugelassen werden. Hinsichtlich der Querung des Gewässer(randstreifen)s wird auf Pkt. 6.3 der Begründung verwiesen.

Das Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (StrG LSA) bestimmt in § 24 - Bauliche Anlagen an Straßen - außerhalb von Ortsdurchfahrten Abstände für Hochbauten (20 m) bzw. Bereiche in denen eine Zustimmung der Behörde erforderlich ist (40 m). Da sich das Plangebiet innerhalb der Ortsdurchfahrt befindet, sind die vg. Abstände nicht relevant.

Weitere Einschränkungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich, zumal es sich um ein Vorhaben für den Gemeinbedarf handelt.

5.4 Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Diese grundsätzliche Forderung wird im Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen hinsichtlich der Lärmbelastung regelmäßig konkretisiert durch die Beachtung der DIN 18 005 Teil I "Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren" mit ihrem Beiblatt "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung".

Die Orientierungswerte sind Anhaltswerte für die Planung und unterliegen der Abwägung durch die Kommune, d.h. beim Überwiegen anderer Belange kann von den Orientierungswerten erforderlichenfalls nach unten oder oben abgewichen werden.

Die maßgeblichen Verordnungen DIN 18 005, die TA Lärm bzw. die 16. BImSchV geben folgende Orientierungs-, Immissionsricht- bzw. -grenzwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden vor:

Gebietseinstufung (nach PlanzeichenVO)	DIN 18005, Teil 1,Bbl.1 Orientierungswerte ¹	TA – Lärm ² Immissionsrichtwerte
Misch-, Dorfgebiete (MI, MD)		
tags (6° bis 22° Uhr)	60 dB(A)	60 dB(A)
nachts (22° bis 6° Uhr)	50 bzw. 45 dB(A)	45 dB(A)
Allgemeine Wohngebiete (WA)		
tags (6° bis 22° Uhr)	55 dB(A)	55 dB(A)
nachts (22° bis 6° Uhr)	45 bzw. 40 dB(A)	40 dB(A)

Die obere Immissionsschutzbehörde weist in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf darauf hin, dass bei regelmäßigem Einsatz von Sondersignalen (Martinshorn mit Schalleistungspegeln > 125 dB(A)) erhebliche Lärmbelastungen im Bereich der direkt östlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung nicht auszuschließen sind.

Die sonstigen geräuschrelevanten Tätigkeiten auf dem Gelände des Feuerwehrdepots gehen vom Störpotenzial nicht über das im Mischgebiet übliche hinaus.

Die untere Immissionsschutzbehörde führt zum Vorentwurf aus, dass der Standort aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung sowie der Erholungsfunktion nicht besonders geeignet erscheint. Die Lärmauswirkungen sind bei der weiteren Planung zu beurteilen.

Auf dieser Grundlage wurde eine Schallimmissionsprognose erarbeitet und mit der Behörde abgestimmt. In diesem Zusammenhang wurde auch noch einmal die Standortentscheidung im Vorfeld erörtert.

¹ Der erste, höhere Nachtwert bezieht sich auf Verkehrsgeräusche, der zweite auf Anlagengeräusche o.ä. (DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung“, Juli 2002, Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH)

² Anlagengeräusche nach 6.1 der TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.8.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm); GMBI. 1998 Seite 503ff)

Grundlage des Gutachtens stellte der Stand der Vorhabenplanung dar, die Ermittlung erfolgte auf Grundlage der TA Lärm.

Für die Betrachtung der schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld wurden die folgenden Immissionsorte herangezogen und hinsichtlich ihres Schutzstatus wie folgt eingeordnet (vgl. auch Pkt. 2.3):

IO 1:	Karl-Marx-Straße 4	südl. Plangebiet, einzelnes Wohngebäude an Karolinensee ⇒ Außenbereich
IO 2:	Karl-Marx-Straße 6	westlich angrenzende Wohnbebauung, unbeplanter Innenbereich, angrenzender Gerüstbaubetrieb, Gemengelage ⇒ Mischgebiet
IO 3:	Karl-Marx-Straße 7	
IO 4:	Karl-Marx-Straße 7a	
IO 5:	Karl-Marx-Straße 3	nördlich angrenzende ungenutzte Bebauung in ehem. Obstplantage ⇒ Außenbereich
IO 6:	Karl-Marx-Straße 2e	nordöstlich Wochenendhäuser, nunmehr z.T. dauerhafte Wohnnutzung angrenzend Schwimmbad Albertinensee als Splittersiedlung im Außenbereich zu beurteilen auf Grund der Bedeutung für Erholungsnutzung würde Einstufung als Mischgebiet dem Gebietscharakter und der Schutzbedürftigkeit nicht entsprechen, ebensowenig die Anwendung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Wochenendhausgebiete mit 50/40 (35) insbesondere für festzusetzende Gebiete ⇒ Mittelwert mit Schutzstatus eines Allgemeinen Wohngebietes
IO 7:	Karl-Marx-Straße 1b	Wohnhaus i. V. m. ehem. Stallanlage, einfacher B-Plan in Aufstellung ⇒ Mischgebiet



Schallgutachten [16] Abb. 2

Der Schutzstatus für Flächen im Außenbereich entspricht dem eines Mischgebietes.

Bei der Berechnung wurden der normale Betrieb (Wartung und Übung) und der Einsatzfall mit und ohne Martinshorn unterschieden. Übungen finden an Werktagen 1 x wöchentlich zwischen 18:00 Uhr und 20 Uhr statt, Wartungsarbeiten täglich. Als worst-case Betrachtung für den Einsatzfall wurde für die Berechnung von 2 Einsätzen pro Tag ausgegangen.

Ermittelt wurde jeweils die Zusatzbelastung an den einzelnen Immissionsorten, die vom Betrieb des Feuerwehrdepots ausgeht. Zusammengefasst ergeben sich folgende Ergebnisse:

IO	Gebiet	Normalbetrieb	Einsatz mit Martinshorn		Einsatz ohne Martinshorn ³		Immissionsrichtwerte nach Gebietseinstufung	
			4	5	6	7	8	9
1	2	3	4	5	6	7	8	9
		Werktags in dB(A)	Werktags in dB(A)	Nacht in dB(A)	Werktags in dB(A)	Nacht in dB(A)	Tag in dB(A)	Nacht in dB(A)
IO 1	MI	40,6	57,4	66,4	42,1	47,8	60	45
IO 2	MI	41,3	54,2	63,1	42,7	49,5	60	45
IO 3	MI	43,0	53,7	62,4	43,6	45,9	60	45
IO 4	MI	41,1	50,3	58,8	41,5	40,6	60	45
IO 5	MI	47,2	49,6	54,7	47,4	40,9	60	45
IO 6	WA	49,0	50,7	50,1	49,5	41,2	55	40
IO 7	MI	44,2	53,1	61,5	44,4	40,6	60	45

* Überschreitungen der Richtwerte wurden hervorgehoben

Tagbetrieb (Spalte 3)

Die Zusatzbelastungen für den Normalbetrieb zeigen eine sichere Einhaltung der Richtwerte. Da diese sogar um mindestens 6 dB unterschritten werden, ist die Zusatzbelastung im Sinne der TA Lärm irrelevant und eine Vorbelastung muss nicht in die Betrachtung eingestellt werden.

Einsatz mit Martinshorn (Spalte 4 und 5)

Für den Einsatz mit Martinshorn auf dem Betriebsgelände⁴ sind an allen Punkten starke Überschreitungen in der Nachtzeit zu verzeichnen. Sie könnten jedoch durch eine Vorfahrtsregelung für die Feuerwehrfahrzeuge vermieden werden. In diesem Fall würde das Martinshorn erst auf öffentlichen Straßen (Kreuzung Stichstraße /L63) zum Einsatz kommen und muss im Rahmen des Prognoseverfahren nach TA-Lärm nicht weiter betrachtet werden (TA Lärm A.2.2. „... Bei einer Immissionsprognose sind alle Schallquellen der Anlage einschließlich der in Nummer 7.4 Abs. 1 Satz 1 genannte Transport- und Verkehrsvorgänge auf dem Betriebsgrundstück der Anlage zu berücksichtigen ...“)

Einsatz ohne Martinshorn (Spalte 6 und 7)

Die Berechnungsergebnisse für die Tagzeit zeigen eine sichere Einhaltung der Richtwerte. Die Zusatzbelastung unterschreitet auch hier die Richtwerte an den Immissionsorten (außer an IO 6) um mindestens 6 dB. Eine Unterschreitung der Richtwerte um 5,5 dB ist aus gutachterlicher Sicht aufgrund der worst-case Bedingungen immer noch ausreichend, um von einer Betrachtung der Vorbelastung abzusehen.

³ Der höhere Beurteilungspegel Nacht im Vergleich zum Tag resultiert aus der Berechnung des Beurteilungspegels. Der Tagwert wird auf 16 h bezogen (6-22 Uhr), während der Nachtwert nur auf die lauteste (ungünstigste) Nachtsunde bezogen wird.

⁴ 2 Einsätze täglich zusätzlich zum normalen Betrieb, für die lauteste Nachtstunde ein Einsatz, Martinshorn für 3 sec/Fahrzeug)

Da die vorhandene Vorbelastung (PKW-Anfahrt Albertinensee, Gerüstbaufirma) nur in der Tagzeit wirkt, ist für die Nachtzeit die Zusatzbelastung auch die Gesamtbelastung. In der Nachtzeit sind die Richtwerte an den Immissionsorten IO 1, IO 2, IO 3 und IO 6 überschritten. Am IO 6 und IO 3 handelt es sich um eine geringfügige Überschreitung. Die Überschreitungen am IO 1 und IO 2 sind aus gutachterlicher Sicht auch akzeptabel, da mit worst-case Bedingungen berechnet wurde (zwei Einsätze, alle 5 Löschzüge, 38 Feuerwehrleute; Normalfall ist ein Einsatz pro Tag mit 2 Fahrzeugen).

Weiterhin ist zu beachten, dass sich die Geräuschbelastungen im Einsatzfall auf wenige Tage im Jahr beschränken (40 - 45 Einsätze pro Jahr). Die Richtwerte für seltene Ereignisse von 70 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts werden weit unterschritten.

Hinsichtlich der Verkehrsgeräusche kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass eine gesonderte Betrachtung nicht erforderlich ist, da sich der An- und Abfahrverkehr mit dem Verkehr auf der Landesstraße vermischt.

Zusammenfassend stellt der Gutachter fest, dass der normale Betrieb eine sichere Einhaltung der Richtwerte ergibt. Im Einsatzfall wäre der Einsatz des Martinshorns in der Nacht problematisch. Wenn dieser durch eine verkehrstechnische Regelung vermieden wird kann, werden die Richtwerte bis auf geringfügige Überschreitungen an einem Immissionsort eingehalten. Diese sind aus Sicht des Gutachters akzeptabel, da der ungünstigste Fall berechnet wurde.

Insgesamt ist anzumerken, dass die TA Lärm nicht für höherrangige öffentliche Zwecke gilt - im weitesten Sinne könnte man eine Feuerwehr in diesem Zusammenhang einordnen, da sie hoheitliche Aufgaben zu erfüllen hat, Einsatzorte in vorgeschriebenen Zeiten erreichen muss und der Gefahrenabwehr dient.

Auch wenn Überschreitungen in der Nacht vorliegen, sind diese immer noch in einem tolerierbaren Bereich, der der Verkehrslärmschutzverordnung entspricht und unter seltene Ereignisse eingestuft werden kann. Die Einsätze finden selten statt und beeinträchtigen die Nachbarschaft nur kurzzeitig. Im konkreten Fall wird die Einsatzhäufigkeit nach Erfahrungswerten der letzten Jahre auf etwa 45 Einsätze im Jahr beziffert. Die Organisation der Einsätze bzw. die Nutzung des Martinshorns kann nicht im Bebauungsplan geregelt und sollte der Feuerwehr überlassen werden. Ggf. wären mit der Umsetzung auch verkehrsorganisatorische Maßnahmen (Signalisierung) möglich.

Nr. 7.1 der TA Lärm regelt, dass, soweit es zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung erforderlich ist, die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6 der TA Lärm überschritten werden dürfen.

Seitens der Immissionsschutzbehörden wurde den Ergebnissen des Gutachtens gefolgt und den Ausführungen im Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt.

Seitens der oberen Behörde wird darüber hinaus empfohlen, über organisatorische oder verkehrstechnische Regelungen zu versuchen, den Einsatz des Martinshorns nachts zu minimieren, was aufgrund der geringen Verkehrsstärken im Bereich der L 63 in diesem Zeitraum möglich erscheint. Derartige Regelungen können jedoch nicht im Bebauungsplan getroffen werden, da hierzu die Ermächtigungsgrundlage fehlt.

5.5 Verkehrserschließung

5.5.1 äußere Verkehrserschließung

Das Plangebiet grenzt innerhalb der Ortslage Üllnitz unmittelbar nördlich an die Landesstraße L 63 (*hier Karl-Marx-Straße*) an bzw. umfasst diese anteilig.

Die L 63 mündet in Förderstedt in die L 50, in Calbe in die L 65. Sie verfügt ca. 2,5 km östlich des Standorts über eine Anbindung an die BAB 14 Halle - Magdeburg (Anschlussstelle Calbe).

Innerhalb der Ortslage Üllnitz zweigt die K 1292 nach Norden ab und führt über Glöthe nach Schönebeck.

Die zentrale Lage und günstige Anbindung an das vg. Straßennetz sichert die Erreichbarkeit des vollständigen Ortsgebietes innerhalb der vorgeschriebenen Hilfsfrist [6].

Die Karl-Marx-Straße wird im Plangebiet von einem einseitigen Gehweg begleitet, der westlich angrenzend als Geh-/Radweg im Abstand zur Straße weiter Richtung Förderstedt führt. Jeweils am östlichen und am westlichen Rand des Plangebietes gibt es eine Anbindungen an die L 63, die anteilig im Plangebiet liegt.

Bei dem östlich gelegenen Weg handelt es sich bis zur Zufahrt des Wohnhauses Nr. 7 a um eine Gemeindestraße - darüber hinaus um einen Feldweg. Die Fahrbahn ist asphaltiert und auf dem betonierten Randstreifen wird geparkt. Die gesamte Breite beträgt zwischen 5,50 m und 6,30 m. Der Weg dient auch als Zufahrt für die hier ansässige Gerüstbaufirma sowie für die Unterhaltung des parallel verlaufenden Abschnitts des Marbegrabens.

Die westliche Zufahrt ist mit Rasengittersteinen befestigt, ein Gehstreifen mit Betonpflaster. Beidseitig des Geh- bzw. Fahrstreifens sind Parkplätze für die angrenzende Erholungsnutzung in Längsaufstellung in Gruppen zu je 6 Stellplätzen (144 Parkplätze insgesamt) angeordnet, die durch Baumstandorte unterbrochen werden.

In Höhe des Grundstücks 55/12 (Nr. 2e) verengt sich der Weg und verschwenkt. Ab diesem Punkt ist die Durchfahrt nur noch für Anwohner und Betriebs- und Versorgungsfahrzeuge gestattet.

Die zuständige Landesstraßenbaubehörde RB West weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass zur verkehrlichen Erschließung der Ausbau der vorhandenen Anbindung erforderlich ist. Darüber hinaus wird eine Neuordnung der Nebenanlagen empfohlen. Im Rahmen des Bebauungsplans ist von der Kommune das Baurecht für eine regelkonforme öffentlich-rechtliche Anbindung zu schaffen.

Für die baulichen Veränderungen an der L 63 ist der Behörde eine angemessene Planung entsprechend den gültigen Richtlinien einschließlich Schleppkurvennachweis zur Bestätigung und Baufreigabe vorzulegen, ohne die dem Bebauungsplan nicht zugestimmt werden kann.

Durch die Stadt wurde daher parallel zur Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfs eine qualifizierte Straßenplanung (Anbindung L 63, erforderliche Verkehrsflächen, Beschilderung, ggf. Radwegeanpassung) beauftragt. Die Unterlagen haben ergeben, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche in ihrer Breite ausreicht, um den Einmündungsbereich regelgerecht und unter Berücksichtigung der erforderlichen Schleppkurven auszubauen.

Im Bebauungsplan wird der Einmündungsbereich insgesamt ohne Unterteilung in Fahrbahn, Rad-, Gehweg bzw. Einfahrt auf das Grundstück als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

In der Stellungnahme zum Entwurf wird aufgrund der vorgelegten Planung ausgeführt, dass die Befahrbarkeit für das Bemessungsfahrzeug „Feuerwehr“ in alle Richtungen nachgewiesen wurde und das Mitbenutzen der Gegenfahrbahn aufgrund der geringen Frequentierung akzeptiert werden kann.

Hinsichtlich der Anlage der Parkplätze sollte die rückwärtige Erschließung über die östlich angrenzende Gemeindestraße geprüft werden. Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs bestehen Bedenken gegen zwei zusätzliche Zufahrten von der L 63.

Für die baulichen Veränderungen an der L 63 ist der RB West des LSBB zur Bestätigung und Baufreigabe eine Ausführungsplanung vorzulegen.

Die Kreisverkehrsgesellschaft Salzland (KVG) bedient im ÖSPV den OT Üllnitz, Karl-Marx-Str. mit den Linien 135, 138 und 139.

Sie macht in ihrer Stellungnahme darauf aufmerksam, dass mit Beginn der Baumaßnahmen eine halbseitige Befahrung der Karl-Marx-Straße sicherzustellen ist. Eine Vollsperrung sollte rechtzeitig mit der KVG abgesprochen werden.

Weiterhin ist eine Abstimmung vor Baubeginn mit KVG zur Sicherung der Daseinsvorsorge im ÖSPV und insbesondere zur Sicherung der Schülerbeförderung im Bedienraum vorzunehmen

5.5.2 innere Verkehrserschließung

Das Feuerwehrdepot wird über den westlich gelegenen Weg zum Albertinensee unmittelbar nördlich des Marbegrabens in Höhe der ersten Stellplatzgruppe an das klassifizierte Straßennetz angebunden.

Innerhalb des Grundstücks sind über die gesamte Breite der Fahrzeughalle Aufstellplätze für die Einsatzfahrzeuge anzuordnen. Der Stauraum vor den Toren muss dabei mindestens der Stellplatzgröße entsprechen, d.h. zwischen 10,00 m bzw. 12,50 m tief sein.

Intern ist die Alarmausfahrt von allen Aufstellflächen vor der Fahrzeughalle aus zu gewährleisten. Ist eine geradlinige Ausfahrt nicht möglich, ist vor den Aufstellflächen unter Berücksichtigung der Schleppkurven ein zusätzlicher Fahrstreifen von mind. 4 m Breite vorzusehen (DIN 14092-1).

Nach dem fortgeschriebenen Stand der Objektplanung ist davon auszugehen, dass die Ausfahrt vom Grundstück im südlichen Teil erfolgt.

Da auch auf der der Ausfahrt gegenüber liegenden Straßenseite nicht geparkt werden darf, werden voraussichtlich 12 Stellplätze für die Erholungsnutzung entfallen, die an anderer Stelle zu ersetzen sind.

Zwischen den vorhandenen Abfahrten an der Karl-Marx-Straße sind voraussichtlich zwei weitere Zufahrten zum vorderen Grundstück, in dem die PKW-Stellplätze für die Angehörigen der Freiwilligen Feuerwehr eingeordnet werden, erforderlich. Im Übrigen ist das Flurstück gegenwärtig über den östlich angrenzenden Weg erschlossen. Diese Zufahrt kann weiterhin genutzt werden.

5.5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Nach Bestimmung der Lage der Grundstückszufahrt für die Feuerwehr wird mit dem Entwurf die Verkehrsfläche im Westen des Plangebietes differenziert.

Nördlich der Alarmausfahrt erfolgt eine Darstellung insgesamt als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich.

Diese Verkehrsfläche dient dann für den motorisierten Verkehr ausschließlich als Zufahrt für Anlieger und Versorgungsfahrzeuge sowie für die öffentlichen Stellplätze zur Erholungsnutzung und darüber hinaus als Geh- und Radweg. In der Darstellung enthalten ist auch das Begleitgrün.

Der Landkreis weist darauf hin, dass in den Sommermonaten im Zufahrtsbereich zum Plangebiet mit erhöhten Radverkehrsaufkommen zu rechnen ist. Dies ist bei der weiteren Planung besonders zu beachten. Entsprechend wurde auch in der Objektplanung für die Zufahrt ein gesonderter Radweg berücksichtigt.

Die vorhandenen Parkplätze gehören vor allem zur Infrastruktur des Bades, das die Vorbehaltsfunktion des Gebietes für Tourismus und Erholung abbildet. Eine Verringerung könnte zu einem ungeordneten Parkverhalten der Schwimmbadnutzer führen. Es ist entsprechend dem Bedarf Ersatz zu schaffen.

5.5.4 ruhender Verkehr

Für das Feuerwehrdepot ist gemäß DIN 14092-1 Feuerwehrhäuser – Teil 1: Planungsgrundlagen Tab 1, Pkt. 6.2 von einem Bedarf von mindestens 12 PKW-Stellplätzen auszugehen, wobei die Anzahl der Sitzplätze der im Feuerwehrhaus untergebrachten Fahrzeuge entsprechen sollte. Sie sind innerhalb der Abrissfläche an der Karl-Marx-Straße anzuordnen. Die derzeit vorhandene brückenartige Verbindung zum rückwärtigen Grundstück, die ggf. ertüchtigt oder verlegt werden soll, kann als Anbindung genutzt werden.

Der östliche Teil des Grundstücks liegt hier höher, so dass keine unmittelbare Vernässungs- bzw. Überschwemmungsgefahr besteht. Der westliche Teil kommt aufgrund seines ungünstigen Zuschnitts für Stellplätze nur bedingt in Frage.

Die vgl. Stellplätze können innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Gemeinbedarf/-Stellplatzanlage beliebig eingeordnet werden.

Seitens der zuständigen Feuerwehr-Unfallkasse wurden zunächst 38 Stellplätze (nach Sitzen in Rettungsfahrzeugen) gefordert. In einer Abstimmung zwischen der Stadtverwaltung, dem Planer und der Unfallkasse wurde die Problematik erörtert. Für den Einsatz stehen durchschnittlich 23 Einsatzkräfte zur Verfügung, die zudem nicht alle mit dem PKW zum Einsatz kommen. Daher werden 20 Stellplätze zunächst als ausreichend angesehen. In dem Fall, dass die Anzahl der Stellplätze bei der Erprobung nicht ausreicht, behält sich die Feuerwehr-Unfallkasse-Mitte vor, eine Auflage zur Erweiterung des Parkplatzes zu erteilen, so dass weitere Flächen als Reserve vorzuhalten sind.

Unter Inanspruchnahme des Gewässerrandstreifens und vorbehaltlich der Zulässigkeit weiterer Zufahrten könnten mit der Abgrenzung im Entwurf bis zu maximal 36 Stellplätze untergebracht werden.

Zu dieser Darstellung gab es seitens der unteren Wasserbehörde noch einmal den Hinweis, dass die Zahl der Stellplätze im Sinne der Rückhaltung bzw. Ableitung des Regenwassers auf das notwendige Maß zu beschränken ist. Die zuständige Straßenbehörde sieht zwei weitere Zufahren von der Karl-Marx-Straße als kritisch an.

Unter diesen Prämissen ist mit der Objektplanung/Baugenehmigung die Anzahl der herzustellenden Stellplätze im Plangebiet und deren Anbindung abschließend zu klären.

Weiterhin ist beabsichtigt, die an der Alarmierungsausfahrt durch die Planung entfallenden öffentlichen Stellplätze weiter nördlich innerhalb der bestehenden Grünfläche einzuordnen. Die Parkplätze werden für das Schwimmbad fast ausschließlich in der Sommersaison genutzt und sind wasserdurchlässig zu befestigen. Da die Anzahl inzwischen mit maximal 12 Stellplätzen

beziffert werden kann, erfolgt im Entwurf eine lagemäßige Zuordnung und eine Abgrenzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Stellplatzanlage.

5.6 Medientechnische Ver- und Entsorgung

Nach den Angaben der Versorgungsträger zum Vorentwurf wurden die zum Leitungsnetz übergebenen Pläne digitalisiert und nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

5.6.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser innerhalb der Ortslage erfolgt in Zuständigkeit des Wasserversorgungszweckverbandes (WZV); Betriebsführer sind die Städtischen Werke Magdeburg GmbH & Co. KG (allg. Stadtgebiet Trink- und Abwasserzweckverband „Bode-Wipper“).

Der WZV stimmt dem Vorhaben zu. Trinkwasserleitungen verlaufen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen wie folgt: in der Karl-Marx-Straße eine DN 150 GG, die östlich des Plangebietes zunächst auf der Nordseite entlang des Gehweges verläuft und von da Richtung Westen auf die Südseite verschwenkt. In den Stichstraße verlaufen Hausanschlussleitungen (östlich OD 40 PE bzw. westlich OD 63 PE). Zu den genannten Leitungen sind die Mindestabstände für Rohrleitungen in Parallelführung mit 1,0 m, bei Kreuzung mit 0,4 m sowie für eine Bebauung mit 2,50 m angegeben.

Der Fachdienst Gesundheit weist darauf hin, dass nach Verlegung der Trinkwasserleitungen die hygienischen Vorschriften (TrinkwV 2001 und IfSG) einzuhalten sind.

Löschwasser

Für die Bereitstellung von Löschwasser ist nach § 2 (2) Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz Land Sachsen-Anhalt die Gemeinde zuständig und verantwortlich.

Das DVGW Regelwerk des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. Merkblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" regelt den Löschwasserbedarf nach der Baulichen Nutzung und der Brandausbreitung.

Für das Plangebiet beträgt der Löschwasserbedarf nach Angabe des Fachdienstes für Brand- und Katastrophenschutz beim Landkreis mind. 96 m³/h (1.600 l/min) und ist für eine Löszeit von zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Zum Löschbereich zählen alle Löschwasserentnahmestellen im Radius von 300 m um das Brandobjekt.

Im Plangebiet steht eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung. Die Entnahme aus dem Trinkwassernetz ist über zwei Hydranten in der Karl-Marx-Straße möglich.

5.6.2 Abwasserentsorgung

Abwasser

Die Stadt Staßfurt ist Mitglied des Trink- und Abwasserzweckverbandes „Bode-Wipper“.

Ein Anschluss an das öffentliche Schmutzwassernetz ist möglich. Das rückwärtige Flurstück unterlag bis jetzt nicht der Beitragspflicht. Bei Aufstellung eines Bebauungsplans wird für das Grundstück 555/56 der Herstellungsbeitrag fällig.

Regenwasser

Niederschlagswasser soll gemäß § 65 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) weitgehend ortsnah versickert bzw. verrieselt werden, wenn der Untergrund es zulässt. Zur Beseitigung ist gemäß § 79b Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WS LSA) vom 16. März 2011 (GVBl. S. 492) in der zurzeit geltenden Fassung der Grundstückseigentümer verpflichtet, soweit die Gemeinde nicht einen Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Eine Versickerung im Plangebiet ist aufgrund des hohen Grundwasserstandes problematisch. Ebenso kann nicht von einer direkten Einleitung des anfallenden Regenwassers in den Marbegraben ausgegangen werden.

Daher sind mit der Planung Möglichkeiten zur Rückhaltung und zeitverzögerten Einleitung von unbelastetem Regenwasser zu schaffen.

Zunächst ist die Ausbildung von Gründächern beabsichtigt. Dazu wird eine Textliche Festsetzung getroffen. Ein Teil der rückwärtigen öffentlichen Grünfläche (Maßnahmefläche M 2) wird als Sicker-/Rückhaltebecken naturnah ausgebildet und als Fläche für die Regenwasserrückhaltung festgesetzt (*vgl. dazu auch Pkt. 7.1*).

Darüber hinaus wurde die für Gemeinbedarf festgesetzte Fläche so bemessen, dass sie die zusätzliche Einordnung von Rigolen zulässt. Die jeweiligen Anlagen sind im Zuge der Objektplanung entsprechend zu dimensionieren.

Die untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass in diesem Zusammenhang grundsätzlich die Anzahl der erforderlichen Stellplätze insbesondere entlang des Marbegrabens zu überprüfen und auf ein Minimum zu beschränken ist. Dadurch kann ein positiver Effekt für die Regenwasserbeseitigung bzw. die dafür benötigten Versickerungs- und Rückhalteinrichtungen erreicht werden (*vgl. dazu auch Pkt. 5.5.4*).

Sollte Niederschlagswasser in ein Gewässer eingeleitet werden, ist gemäß § 8 und 9 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis bzw. Bewilligung erforderlich.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 5 WHG in der zurzeit geltenden Fassung jedermann verpflichtet ist, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten.

5.6.3 Energieversorgung

Das Plangebiet wird aus dem regionalen Versorgungsnetz für elektrische Energie der Stadtwerke Staßfurt versorgt, die dem Vorhaben zustimmt. Ein Elektrohausanschluss ist rechtzeitig bei den Stadtwerken zu beantragen.

Im Gehweg an der Karl-Marx-Straße sowie jeweils im westlichen Bereich der Stichstraßen verlaufen innerhalb des Gebietes Ortsnetzkabel bzw. Hausanschlussleitungen, im südlichen Randbereich der Karl-Marx-Straße angrenzend an das Plangebiet ein Mittelspannungskabel. Die Pumpenstation verfügt über einen gesonderten Anschluss. Die Stadtwerke verweisen auf die erforderlichen Mindestabstände zu vorhandenen Elektroleitungen.

Die Versorgung mit Gas erfolgt in Zuständigkeit der EMS-ErgasMittelsachsen GmbH.

Diese führt aus, dass auf der Südseite der Karl-Marx-Straße die Erdgas Hochdruckleitung H 18 DN 200 St verläuft.

5.6.4 Telekommunikation

Innerhalb des Plangebietes verlaufen im Gehweg der Karl-Marx-Straße, sowie jeweils westlich der Stichstraßen Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom.

Ein parallel zur Karl-Marx-Straße innerhalb des Grundstücks liegendes Kabel wurde abgeschaltet und kann zurückgebaut werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des TK-Netzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

5.7 Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich am Marbegraben auf einem separaten Flurstück ober- und unterirdische Anlagen des Wasser- und Abwasserzweckverbandes WAZV "Bode-Wipper". Dabei handelt es sich um ein Pumpwerk der Abwasserdruckleitung.

Das Grundstück wird als Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt. Es ist unmittelbar über den Zufahrtsweg erschlossen.

Als Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB wird die Maßnahmefläche M 2 nördlich des Feuerwehrgerätehauses umgrenzt. Gemäß PlanZV Pkt. 7 wird dazu die Flächensignatur als Randsignatur verwendet. Die Darstellung wird aufgrund der geplanten naturnahen Ausbildung mit der Festsetzung als Grün- und Maßnahmefläche überlagert (*vgl. dazu auch Pkt. 7.1*).

6 Grün- und Freiflächen

6.1 Grünflächen

Der nördliche Teil des Flurstücks 555/56, der in keinem Fall für das Feuerwehrdepot in Anspruch genommen werden soll und darüber hinaus nicht für den Ersatz von Stellplätzen für die angrenzende Erholungsnutzung vorgesehen ist, wird im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Fläche ist gegenwärtig mit Gehölzgruppen bestanden. Mit der Festsetzung als öffentliche Grünfläche wird der Zielstellung der vorliegenden Flächennutzungs- bzw. Landschaftsplanung entsprochen, die hier eine Grünfläche mit Maßnahmen für die Entwicklung von Natur und Landschaft darstellen (*siehe auch Pkt. 3.2.1 der Begründung*).

Mit dem Entwurf des Bebauungsplans wird darüber hinaus beidseitig des Marbegrabens ein Streifen von 5 m als öffentliche Grünfläche festgesetzt und gleichzeitig als nachrichtlich übernommener Gewässerrandstreifen gekennzeichnet. Eine Ausnahme bildet der Bereich südlich des Marbegrabens (Flurstück 53/13). Nach Abstimmung mit den zuständigen Behörden wurde die Grünfläche hier auf eine Breite von 1,5 m reduziert, um ergänzend weitere notwendige Stellplätze unterzubringen (*siehe auch Pkt. 5.5.4 der Begründung*). Um den Zugang zum Gewässer für Pflegearbeiten dauerhaft zu sichern, wurde nördlich der Pumpstation der Grünstreifen erweitert. Südlich wurde eine nicht für Stellplätze nutzbare Splitterfläche ebenfalls in diese Grünfläche einbezogen.

Durch die überlagernde Darstellung als Maßnahmeflächen bzw. Gewässerrandstreifen wird eine weitere Angabe zur Zweckbestimmung nicht für erforderlich erachtet.

6.2 Gewässer

Der innerhalb des Plangebietes verlaufende Marbegraben ist ein Gewässer zweiter Ordnung in Zuständigkeit des Unterhaltungsverbandes Untere Bode. Der Bereich der nach der aktuellen Vermessung innerhalb der Böschungen liegt, wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und als Wasserfläche dargestellt. Der Verlauf des Grabens in der Örtlichkeit ist nicht mit den Flurstücken identisch.

Nach § 38 WHG i. V. m. § 50 WG LSA in der derzeit gültigen Fassung sind entsprechende Gewässerrandstreifen von 5 m Breite, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante gemessen ab dieser, zu beachten.

6.3 Nutzungen innerhalb des Gewässerrandstreifens

Im Alarmierungsfall ist, wie bereits unter Punkt 5.3 beschrieben, eine schnelle Verbindung von den PKW-Stellplätzen zum Gerätehaus herzustellen, der die Lärmausfahrt nicht überlagert. Diese Verbindung ist zur Funktionsfähigkeit des Gesamtkonzeptes unabdingbar.

Dazu ist die bereits vorhandene Querung des Gewässers (Durchlass) instandzusetzen oder in Verbindung mit dem Gewässerausbau ggf. auch leicht versetzt zu erneuern.

Da diese Verbindung nicht nur die festgesetzten Bauflächen sondern auch das Gewässer einschließlich Randstreifen betrifft, wurde nach Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde sowie dem Unterhaltungsverband ergänzend folgende Textliche Festsetzung getroffen:

TF 3.1 Zwischen den Flurstücken 651/56 und 555/56 der Flur 5 ist innerhalb des Gewässerschutzstreifens eine Instandsetzung bzw. Erneuerung der vorhandenen Fußgängerbrücke über den Marbegraben zulässig.

Eine lagemäßige Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt nicht, um ggf. erforderlichen Anpassungen nicht im Wege zu stehen.

Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass alle Maßnahmen innerhalb des Gewässerrandstreifens einer Zustimmung der unteren Wasserbehörde bedürfen bzw. die Regelungen der Wassergesetze einzuhalten sind. Daher ist auch eine frühzeitige Abstimmung mit der zuständigen Behörde bzw. dem Unterhaltungsverband erforderlich.

7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.1 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der nördliche Bereich des Plangebietes unterliegt derzeit der Sukzession. Sie bildet den Übergang zum Erholungsraum um den Albertinensee. Derzeit ist eine Gras- und Krautflur flächendeckend ausgebildet. Der Gehölzanteil ist auch bereits sehr hoch, wobei es sich bislang nur um Sträucher handelt. Diese Fläche soll erhalten und gesichert werden. Da sie darüber hinaus dem internen Ausgleich für Eingriffe, die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes

verbunden sein werden, dienen soll, wird der Bereich als sogenannte Maßnahme­fläche festgesetzt.

TF 4.1 Innerhalb der festgesetzten Maßnah­me­fläche M 1 sind als Ausgleichsmaßnahme Bäume und Sträucher ergänzend zum Bestand zu pflanzen. Es sind nur heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Die Fläche ist der Sukzession zu überlassen.

Je 100 m² sind 2 Sträucher und 1 Laubbaum zu pflanzen.

Pflanzqualität: Bäume Hej, Höhe 100-150 cm, Sträucher v.Str., Höhe 60-100 cm.

Ziel der Maßnahme ist es, ein Feldgehölz zu entwickeln. Unter Schonung des Bestandes sollen, um den Sukzessionsprozess zu unterstützen, Gehölze ergänzend angepflanzt werden. Dafür sind jedoch nur heimische Gehölze zu verwenden. Anschließend ist die Fläche wieder der Sukzession zu überlassen.

TF 4.2 Innerhalb der festgesetzten Maßnah­men­fläche M 2 ist eine Regenwasserrückhaltung anzulegen. Diese ist naturnah zu gestalten, zu bepflanzen und extensiv zu pflegen. Die nach Errichtung dieser Anlage verbleibende Fläche ist entsprechend der Maßnah­me­fläche M 1 zu gestalten und der Sukzession zu überlassen.

Die Errichtung des Feuerwehrgebäudes und der dafür notwendigen Verkehrsflächen ist mit Versiegelungen verbunden. Anfallendes Niederschlagswasser kann auf diesen Flächen nicht mehr versickern. Der Marbegraben kann das Wasser jedoch nicht mehr vollständig aufnehmen. Daher ergibt sich die Notwendigkeit, das Niederschlagswasser gedrosselt abzuleiten bzw. zu versickern.

Innerhalb der Maßnah­me­fläche M 2 soll daher eine Regenrückhaltung errichtet werden. Diese ist als Teich naturnah anzulegen und zu bepflanzen. Es ist nicht vorgesehen, dass dieser Teich ständig Wasser führen muss. Zur Größe dieser Rückhaltung sind noch weitere Abstimmungen notwendig, so dass über diese Festsetzung eine ausreichend große Fläche vorgehalten wird. Die nicht für die Rückhaltung in Anspruch zu nehmende Fläche soll analog der Fläche M 1 entwickelt werden.

Die Fläche M 2 wird als Maßnah­me­fläche festgesetzt, da eine naturnahe Entwicklung im Vordergrund stehen soll. Auch die Festsetzung einer Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB oder für die Regelung des Wasserabflusses nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB wäre möglich. Jedoch werden mit diesen Ausweisungen ausschließlich Flächen für technische Anlagen suggeriert, die in diesem Bebauungsplan nicht gewollt sind. Ein naturnahes Regenrückhaltebecken im Nahbereich des Marbegrabens und des Ortes, an dem das Niederschlagswasser anfällt, bietet die Chance, einen wertvollen Lebensraum insbesondere für Tiere zu schaffen. Um das angestrebte Entwicklungsziel zu verdeutlichen, erfolgt eine Überlagerung von Flächen- und Maßnah­me­festsetzung.

TF 4.3 Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20 Grad und mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m² sind zu begrünen, dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Belichtungsflächen. Die Substratmächtigkeit beträgt mindestens 15 cm.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes ist mit einem erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Auch wenn der Boden durch die frühere Nutzung bereits überprägt ist, wird der Versiegelungsgrad zunehmen. Damit kann anfallendes Niederschlagswasser nicht mehr versickern. Daher wird als Ausgleichsmaßnahme eine Dachbegrünung auf einem Teil der Dachflächen festgesetzt. Niederschlagswasser wird auf diesen begrün­ten Dachflächen

zurückgehalten und durch Verdunstung wieder dem Wasserkreislauf zugeführt. Für diese Funktion ist eine Extensivbegrünung ausreichend und daher auch angemessen.

TF 4.4 Innerhalb der Maßnahme­fläche M 1 sind 5 Nistkästen für gehölzbrütende Vogelarten aufzuhängen.

Diese Maßnahme leitet sich aus der artenschutzrechtlichen Prüfung des Vorhabens ab. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden potenzielle Brutstätten von Gehölzbrütern beseitigt. Daher werden als populationsstabilisierende Maßnahme 5 Nistkästen im bereits vorhandenen Gehölzbestand der Maßnahme­fläche M 1 aufgehängt. Vorzugsweise sollten diese, aufgrund der besseren Lebensraumausstattung im nördlichen Teil der Fläche angebracht werden. Die Anzahl ist dem Grunde nach angemessen.

TF 4.5 Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden als externe Ausgleichsmaßnahmen diesem Bebauungsplan die Entwicklung von zwei Baum-Strauch-Hecken zugeordnet.

Externe Maßnahme I: Gemarkung Glöthe, Flur 5, Flst. 61/1 und Gemarkung Brumby Flur 10, Flst. 44/0 mit einer Gesamtfläche von 2.520 m²

Externe Maßnahme II: Gemarkung Glöthe, Flur 1, Flst. 10007/0 mit einer Gesamtfläche von 3.420 m²

Die Hecken sind jeweils mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern herzustellen. Der Abstand der Bäume beträgt 10 m untereinander. Sträucher sind in einem Pflanzraster von 1,50 m x 1,50 m zu pflanzen.

Artenauswahl und Pflanzqualität wie bei M 1 beschrieben.

Die Hecken sollen sich freiwachsend entwickeln und sind dauerhaft zu erhalten.

Die Kompensationsmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung des Bauvorhabens durchzuführen.

Da die Kompensation der Eingriffe nicht vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes herbeigeführt werden kann, sind außerhalb des Bebauungsplanes Maßnahmen zum Ausgleich umzusetzen. Es sollen zwei Hecken angelegt werden. Zum einen soll am Ortsrand von Üllnitz entlang einer Ackerfläche eine 5,0 m breite Hecke entwickelt werden. Damit wird der Ortsrand eingegrünt.

Die zweite Fläche wird am Ortsrand von Glöthe ausgewiesen. Auch hier soll eine Zäsur zwischen der Bebauung und einem Grünland entwickelt werden. Die Hecke kann mit einer Breite von 15,0 m angelegt werden.

In beiden Flächen sind vereinzelt bereits Sträucher vorhanden, die integriert werden sollen. Da diese Maßnahme als Ausgleichsmaßnahme umgesetzt werden wird, ist die Hecke dauerhaft zu erhalten. Dem Entwicklungsziel entsprechend ist eine freiwachsende Hecke zu entwickeln, d.h. eine Pflege ist nur in dem Maß notwendig, dass ggf. eine Verkehrssicherung zu erhalten ist.

Mit der Umsetzung dieser Maßnahmen kann der Eingriff funktionsgerecht ausgeglichen werden. Daher sind sie der Art und Größe nach angemessen.

Die Lage der Flächen ist dem Plan „externe Ausgleichsmaßnahmen“, der Anlage zum Bebauungsplan ist, zu entnehmen.

7.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Bereich der Stellplätze vorhandenen Bäume sind zu erhalten. Sie stellen eine Zäsur zur westlich angrenzenden Wiesenfläche dar. Außerdem tragen sie zur Beschattung der Stellplätze bei und verbessern somit das Mikroklima in diesem Bereich.

TF 5.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

Für die Kameraden der Feuerwehr sind südlich des Marbegrabens Stellplätze herzustellen. Insbesondere zur Gestaltung des Ortsbildes sowie für den mikroklimatischen Ausgleich sind im Bereich der Stellplätze Bäume zu pflanzen.

TF 5.2 Auf Parkplätzen ist je 5 Stellplätze mindestens ein großkroniger Laubbaum aus heimischen Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind entsprechend zu ersetzen. Die Mindestgröße der Baumscheiben beträgt 6,0 m². Die Pflanzungen haben mit einer Pflanzqualität von mind. Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 16/18 cm zu erfolgen.

Das Maß für die Anzahl zu pflanzender Bäume orientiert sich an der durch einen Baum zu überschattenden Fläche. Da die zur Verfügung stehende Fläche für die Stellplätze keinen optimalen Zuschnitt hat, können die Baumpflanzungen auch im Randbereich der Stellplätze auf sogenannten Splitterflächen erfolgen. Vorzugsweise sollten die Bäume straßenbegleitend zur Karl-Marx-Straße angeordnet werden.

8 Nachrichtliche Übernahmen/ sonstige Hinweise

8.1 Gewässerschutz

Der Gewässerrandstreifen des Marbegrabens wurde nachrichtlich in den Plan übernommen und auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB mit dem Planzeichen 10.2 - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gekennzeichnet. Die Zweckbestimmung ist mit Gewässerrandstreifen angegeben. Dies ist möglich, da die Aufzählung in der Planzeichenerklärung nicht abschließend ist.

Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer. Im Gewässerrandstreifen ist es verboten, nicht standortgebundene bauliche Anlagen, Wege und Plätze zu errichten. Bäume und Sträucher außerhalb von Wald dürfen nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, den Hochwasserschutz oder zur Gefahrenabwehr zwingend erforderlich ist. Die Wasserbehörde kann im Einzelfall Ausnahmen von den Verboten zulassen, soweit ein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse dies erfordert und nachteilige negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt nicht zu erwarten sind.

Diese Möglichkeit wurde in einer Abstimmung zwischen der unteren Wasserbehörde, dem Unterhaltungsverband und der Stadt Staßfurt für die notwendigen PKW-Stellplätze sowie die Fußgängerbrücke zwischen PKW-Stellplätzen und Feuerwehrdepot geprüft.

Einer Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche einschließlich der Umgrenzung für Stellplatzanlagen in den südlichen Gewässerrandstreifen wird unter der Bedingung zugestimmt, dass ein mindestens 1,50 m breiter Schutzstreifen zur Böschungsoberkante als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird. Darüber hinaus muss der Gewässerrandstreifen nördlich des

Grabens für die Unterhaltung des Gewässers zwischen Pumpstation und Feuerwehrgelände jederzeit anfahrbar bleiben. Alle Veränderungen an der vorhandenen Querung des Marbegrabens sind mit der Behörde abzustimmen (vgl. auch Pkt. 5.6.2).

Die Regelungen der §§ 38 WHG bzw. 50 WG LSA sind zu beachten.

8.2 Denkmalschutz

Im Plangebiet und angrenzend befinden sich keine Baudenkmale.

Nach dem derzeitigen Stand der Unterlagen sind im Geltungsbereich keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Dessen ungeachtet gilt die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale. Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt sind Befunde und Merkmale eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie bzw. von ihm beauftragter ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraums wird über das weitere Vorgehen entschieden. Bauausführende Betriebe sind auf die gesetzliche Meldepflicht hinzuweisen.

Die für den Denkmalschutz zuständigen Behörden stimmen dem Vorhaben zu.

8.3 Artenschutz

Auf der Planzeichnung sind Hinweise aufgebracht, die bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten und einzuhalten sind. Diese betreffen u.a. die Inanspruchnahme von Gehölzflächen sowie zeitliche Einschränkungen für die Baufeldfreimachung.

Diese Hinweise sind dem parallel zum Bebauungsplan erarbeiteten Artenschutzfachbeitrag entnommen worden (vgl. Anlage 3). Die Notwendigkeit ergibt sich, da im Bebauungsplan Vorkehrungen zu treffen sind, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden.

8.4 sonstige Hinweise

Der Geltungsbereich wurde auch auf das Vorliegen eines Kampfmittelverdacht hin geprüft.

Im Plangebiet befindet sich kein Bombenabwurfgebiet bzw. keine militärisch genutzte Fläche. Gleichwohl macht das Technische Polizeiamt LSA darauf aufmerksam, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können. Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden, sind die nächste Polizeidienststelle, der Salzlandkreis oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren.

Beim Bau der Anlage ist gemäß § 3 Abs. 20 Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG), die Entstehung von Abfällen zu vermeiden. Anfallende Abfälle wie z.B. Bodenaushub sind zugelassenen Entsorgungsanlagen anzudienen (§ 7 Abs. 2, 3 und 4, § 15 Abs. 2 i.V. § 16, § 27 Abs. 2 KrWG).

Im Rahmen der Bau- und Ausgleichsmaßnahmen sind die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen nach der „Richtlinie zur Verwertung von mineralischen Abfällen - LAGA M20“ einzuhalten.

Ergeben sich ein Kontaminationsverdacht oder eine organoleptische Auffälligkeit der mineralischen Abfälle ist die Untere Abfallbehörde zu informieren und eine analytische Untersuchung sowie Bewertung nach den Vorgaben der LAGA M20 vorzuweisen.

Im Rahmen des Baugrundgutachtens für den Standort [2] wurden Mischproben entnommen und auf ihre Verwertbarkeit hin untersucht. Die Analyseergebnisse haben jedoch nur orientierenden Charakter. Eine fachgutachterliche Begleitung der Erdarbeiten sowie Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde zur Einstufung und Verwertung wird empfohlen. (vgl. auch Pkt. 2.5)

9 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 1,45 ha.

	<i>nach GRZ</i>	Bruttofläche
	<i>(m²) bebaubar (m²)</i>	in m ²
Baufläche Gemeinbedarf	3.680	4.600
Verkehrsfläche		4.015
<i>davon besondere Zweckbestimmung</i>	2.195	
Fläche für Abwasserbeseitigung, - <i>Abwasserpumpwerk</i>		65
- <i>Regenrückhaltung (überlagernd zu M2)</i>	(555)	
Grünfläche		4.905
<i>davon M 1</i>	3.075	
<i>davon M 2</i>	555	
Wasserfläche		925
Summe		14.510

10 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer derzeit überwiegend unbebauten Fläche. Es ist jedoch festzustellen, dass die Schutzgüter anteilig aufgrund der vormaligen Nutzung überprägt sind.

Mit der Umsetzung der Planung sind Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Wasser, Boden und Luft/ Klima sowie das Landschaftsbild verbunden. Diese sind einerseits auf die mit der geplanten Nutzung verbundene Versiegelung bislang unbebauter Flächen zurückzuführen, zum anderen auf von der Nutzung ausgehende Emissionen.

Im Rahmen des als Teil II der Begründung folgenden Umweltberichtes ist daher zu untersuchen, inwieweit diese Auswirkungen auf die Schutzgüter erheblich sein werden.

Negative **städtebauliche Auswirkungen** sind durch die Planung nicht zu erwarten. Sie erfolgt für eine Einrichtung des Gemeinbedarfs. Durch das geplante Feuerwehrdepot soll künftig der Brandschutz für die Ortsteile Förderstedt, Glöthe und Üllnitz innerhalb der Stadt Staßfurt gesichert werden, deren Einrichtungen gegenwärtig deutliche Mängel aufweisen. Mit der Zusammenlegung an einem Standort wird zudem eine nachhaltige gesamtstädtische Entwicklung gesichert.

Im Rahmen von Standortuntersuchungen wurden im Vorfeld verschiedene Alternativen geprüft. Geeignere bzw. in ihrem Umfang ausreichende Flächen, die die erforderlichen Bedingungen erfüllen bzw. bei deren Bebauung ein geringeres Konfliktpotential zu erwarten ist, stehen im Umfeld nicht zur Verfügung. Auf eine Inanspruchnahme nicht erschlossener Ackerflächen

außerhalb der Ortslagen wurde im Sinne der vorrangigen Innenentwicklung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden verzichtet.

Im Hinblick auf die vgl. Punkte ist auch die Vorzeitigkeit des Bebauungsplans begründet.

Mit der Festsetzung als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehrdepot kann die Gemeinde ihre Infrastruktur gezielt steuern. Die Fläche steht für andere bauliche Nutzungen nicht zur Verfügung.

Das Plangebiet liegt innerhalb der bzw. grenzt unmittelbar an die im Zusammenhang bebaute Ortslage Üllnitz an. Die umgebende Bebauung zeichnet sich durch eine gemischte Nutzung (Handwerks- und Gewerbebetriebe, Wohnen) und ein ebensolches Erscheinungsbild aus. Sie ist vielfältig und teils stark verdichtet. Insofern ergeben sich für die geplante Bebauung keine spezifischen Vorgaben. Das mit der Umsetzung des Bebauungsplans zulässige Maß der baulichen Nutzung fügt sich in die Umgebung ein. Für die Objektplanung bleibt zudem ein ausreichender Handlungsspielraum.

Bei kompakter Bebauung im südlichen Teil bleibt der nördliche Bereich als Freiraum erhalten. Damit werden die in der bisherigen Flächennutzungsplanung für die Marbeniederung dargestellten Flächen und Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft nur geringfügig verkleinert. Besonders geschützte Bereiche sind nicht betroffen.

Die angrenzende Erholungsnutzung wird durch die Planung ebenfalls nicht wesentlich beeinträchtigt. Die innerhalb des Plangebietes durch die Alarmzufahrt entfallenden Besucherstellplätze werden im Plangebiet ersetzt. Die rückwärtige Grünfläche bleibt als Pufferbereich erhalten. Die geplante Baufläche selbst ist für eine ergänzende Erholungsnutzung nicht geeignet und es besteht um den Albertinensee auch kein Bedarf für eine Erweiterung.

Die Auswirkungen hinsichtlich der zu erwartenden Schallimmissionen für angrenzende schutzbedürftige Nutzungen wurden gutachterlich untersucht. Mit Bezug auf die Funktion der Feuerwehr zur Gefahrenabwehr sowie die Seltenheit und Kürze der Ereignisse können auch die zu erwartenden Überschreitungen bei Einsätzen mit Martinshorn in den Nachtstunden toleriert werden.

Die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche (Karl-Marx-Straße) kann das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufnehmen und gewährleistet für die Feuerwehr die erforderliche Erreichbarkeit der Einsatzorte. Die Einmündung wird regelkonform ausgebaut.

Die Belange des Gewässerschutzes werden mit der Freihaltung der Gewässerrandstreifen ausreichend berücksichtigt. Auch einer ggf. erforderlichen Ertüchtigung des Marbegrabens im betroffenen Abschnitt steht die Planung nicht entgegen.

Von daher sind durch die Planung keine wesentlichen negativen städtebaulichen Auswirkungen für die Gesamtstadt bzw. den Ortsteil zu erwarten.

11 Finanzierung und Durchführung

Die für die Bebauung in Anspruch zu nehmenden Flurstücke befinden sich bereits im Eigentum der Kommune.

Maßnahmen zur Neuordnung von Grundstücken sind nicht erforderlich.

Für die Gemeinde entstehen durch die Planung bzw. deren Umsetzung Kosten. Anteilig ist eine Finanzierung über Fördermittel vorgesehen.

Teil II - Umweltbericht

12 Umweltbericht

12.1 Einleitung

12.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes

Bezüglich des Standortes wird auf die Gliederungspunkte 1, 2 und 4 des vorliegenden Begründungstextes verwiesen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine derzeit ungenutzte Fläche. Diese ist an der Landesstraße L 63 mit einem leer stehenden Wohnhaus einschließlich Hofflächen und Nebengebäuden bestanden. Im westlichen Bereich ist die Zufahrt zum Freibad mit den entsprechenden Stellplätzen vorhanden. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zudem der angrenzende Straßenabschnitt der L 63 sowie im Osten ein Teil eines Wirtschaftsweges, der der Erschließung für die östlich angrenzende Bebauung dient. Ansonsten ist keine Bebauung / Versiegelung vorhanden.

Am Standort soll ein Feuerwehrdepot errichtet werden. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Schaffung von Baurecht ist, da die Fläche nördlich des Marbegrabens dem Außenbereich zuzurechnen ist, die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Das Plangebiet wird folgendermaßen gegliedert:

- *Fläche für den Gemeinbedarf:* Innerhalb der Baufläche wird eine Gemeinbedarfsfläche für ein Feuerwehrdepot festgesetzt.
- *Maß der baulichen Nutzung:* Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt sowie jeweils die Anzahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss begrenzt.
- *Grünordnerische Festsetzungen:* Im Bebauungsplan werden Bindungen für den Erhalt von Bäumen getroffen. Der nördliche Bereich des Plangebietes wird als sogenannte Maßnahmefläche gesichert. Darüber hinaus werden dem Bebauungsplan externe Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

Die Erschließung des Standorts erfolgt über die Landesstraße L 63.

Weiterführende Erläuterungen zu diesen Festsetzungen sind Punkt 5, 6 und 7 der vorliegenden Begründung sowie den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

12.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung

Für das Verfahren des Bebauungsplanes ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten.

Zur Berücksichtigung der Ziele aus den übergeordneten Fachgesetzen wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.

Direkte, für das Plangebiet relevante Ziele von Fachplänen existieren in Form der **Landschaftsplanung**. Im Landschaftsplan der (ehem.) Gemeinde Förderstedt [8] wird ausgeführt, dass dieser Bereich ein hohes Potenzial für das Landschaftserleben aufweist und diesbezüglich zu entwickeln ist. Zudem weisen die Flächen eine große Bedeutung für den Biotopverbund auf. Entlang des Marbegrabens und der im Umfeld des Plangebietes befindlichen Stillgewässer sind Feuchtlebensräume durch Ausdehnung von Pufferflächen, Vitalisierung der Fließgewässer, Erhöhung des Grünlandanteils und von Gehölzen zu entwickeln.

Weiterhin ist der Brachflächenanteil zu erhöhen und magere Wegesäume und Ackerrandstreifen zu fördern.

Die Ergebnisse von Fachplanungen und Untersuchungen werden in die nachfolgenden Ausführungen eingestellt. Anderweitige Fachpläne sind nicht vorhanden.

Aus der nachfolgenden Analyse der Umweltauswirkungen ergibt sich die Art und Weise, wie diese hier dargelegten Ziele berücksichtigt werden. Dabei ist festzuhalten, dass die Ziele der Fachgesetze einen bewertungsrelevanten Rahmen inhaltlicher Art darstellen, während die Zielvorgaben der Fachpläne über diesen inhaltlichen Aspekt hinaus auch konkrete räumlich zu berücksichtigende Festsetzungen vorgeben.

Die Ziele der Fachgesetze stellen damit gleichzeitig auch den Bewertungsrahmen für die einzelnen Schutzgüter dar. So können beispielsweise bestimmte schutzgutbezogene Raumeinheiten (z.B. Biototyp) auf dieser gesetzlichen Vorgabe bewertet werden. Somit spiegelt sich der jeweilige Erfüllungsstand der fachgesetzlichen Vorgaben in der Bewertung der Auswirkungen wider, je höher die Intensität der Beeinträchtigungen eines Vorhabens auf ein bestimmtes Schutzgut ist, um so geringer ist die Wahrscheinlichkeit, die jeweiligen gesetzlichen Ziele zu erreichen. Damit steigt gleichzeitig die Erheblichkeit einer Auswirkung.

12.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Ausgangszustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegung zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet. Daraus werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen abgeleitet.

12.2.1 Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu betrachten. Daraus abgeleitet sind die Wohn- und Wohnumfeldsituation und die naturbezogene Erholung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet befindet sich, wie bereits ausgeführt, am westlichen Ortsrand von Üllnitz. Westlich grenzt an das Plangebiet eine Grünlandfläche an.

Die südlich verlaufende Landesstraße führt zu den aus dem Verkehr resultierenden Lärm- und Feinstaubbelastungen.

Das Wohnumfeld der angrenzenden Wohnbebauung wird im Wesentlichen durch die Hausgärten bestimmt.

Das sich im Geltungsbereich befindende Wohnhaus steht leer und soll abgerissen werden.

Grünflächen, die der Erholung dienen, schließen sich nach Norden mit dem Albertinensee, dem Schwimmbad sowie Grünlandflächen, die durch Wege erschlossen sind, an. Aber auch nach Süden setzt sich der Erholungsraum mit dem Karolinensee fort. Wie bereits ausgeführt, besitzt dieser Bereich insgesamt ein hohes Potenzial für die Erholung.

Bewertung

Das Plangebiet ist geprägt durch eine Grün- und Freifläche. Eine Nutzung erfolgt durch die Zufahrten und Stellplätze. Der sich daraus ergebene Verkehr ist hinsichtlich des Wohnumfeldes

zu vernachlässigen. Zum einen handelt es sich dabei um Anwohnerverkehr und zum anderen um saisonalen Verkehr in den Sommermonaten.

Dieser Landschaftsraum ist bisher für eine Erholungsnutzung sehr attraktiv. Mit dem Schwimmbad steht eine Einrichtung zur aktiven Erholung zur Verfügung. Der Landschaftsraum mit Wiesen, Seen und Wegen wird zur sanften Erholung genutzt.

12.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Im Hinblick auf Pflanzen und Tiere ist auf die derzeitige, überwiegende sukzessive Entwicklung im Plangebiet zu verweisen, die im nördlichen Teil zur Ausbildung eines Gehölzes führte. Bestandsbildend sind hier neben Rosen-Arten wie Hunds-Rose (*Rosa canina*) und Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*) zahlreiche heimische Gehölze: Hartriegel, Schlehe, Ahorn-Arten, Brombeere. Am Marbegraben in Höhe des Grundstückes 7a sind zahlreiche Nadelgehölze angepflanzt worden.

Der südliche Bereich bis zum Marbegraben wird von einer krautigen Ruderalflur bestanden bzw. ist zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme vegetationsfrei.

Die Böschungen des Grabens sind mit einer Grasflur bestanden, die regelmäßig gepflegt wird. Auch in den Baumscheiben ist Scherrasen ausgebildet. Auf den Stellplätzen sind Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) gepflanzt worden.

Dem beiliegenden Bestandsplan (Anlage 1) sind die Abgrenzungen der vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen zu entnehmen.

Hinsichtlich der vorkommenden Tiere ist keine Erfassung erfolgt, so dass über die vorkommenden Biotoptypen auf das Arteninventar geschlossen wird. Da in den Graben und die Böschungen nicht eingegriffen wird, sind Beeinträchtigungen von Tierartengruppen dieses Lebensraumes nicht zu erwarten. Da im Graben Flachwasserbereiche fehlen, ist er kein Laichplatz für Amphibien.

Die Gehölze werden Brut- und Nahrungshabitat für heimische Brutvögel sein.

Da der Baumbestand noch jung ist, sind keine Höhlen und Spalten zu erwarten, so dass ein Vorkommen von gehölbewohnenden Feldermäusen auszuschließen ist.

Die Ruderalflur ist potenzieller Lebensraum für Tagfalter und Schmetterlinge.

Artenschutz

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden möglicherweise nach europäischem Recht geschützte oder nach nationalem Recht streng geschützte Arten betroffen, so dass nach den gesetzlichen Vorgaben eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) notwendig ist. Artenschutzbetrachtungen sind ergänzend zum Bebauungsplan vorzunehmen, um bei einer möglichen Betroffenheit im Bebauungsplan entsprechende Regelungen zu treffen. Wie den Ausführungen zu entnehmen ist, kann lediglich eine Betroffenheit heimischer Brutvögel prognostiziert werden. Die Brutvögel nutzen das Plangebiet als Nahrungshabitat aber auch als Brutplatz. Das Plangebiet stellt eine Teilfläche im freien Landschaftsraum dar, der angrenzend gleichwertige Lebensräume aufweist. Es wird daher davon ausgegangen, dass die lokalen Populationen der vorkommenden Brutvögel nicht beeinträchtigt werden.

Die potenziell vorkommenden Brutvögel bauen jedes Jahr neue Nester, so dass bei Einhaltung zeitlicher Einschränkungen keine Brutstätten zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Ziffer 3 BNatSchG). Eine Baufeldfreimachung der Flächen sollte, um ein Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Ziffer 2 BNatSchG zu vermeiden, außerhalb der Brutzeit der Vögel erfolgen. Kann diese

Bauzeitenregelung, die sich in Bezug auf Gehölzrodungen aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergibt, nicht eingehalten werden, ist die Fläche vor einer Inanspruchnahme durch einen anerkannten Gutachter auf ein Vorkommen brütender Vögel zu prüfen. Im Plangebiet können nicht nur gehölzbrütende Vögel vorkommen sondern auch Bodenbrüter. Auch wenn im Bereich der künftig zu bebauenden Fläche keine Gehölze vorhanden sind, können in der Krautflur Bodenbrüter nisten.

Weitere Ausführungen sind dem Artenschutzbeitrag (Anlage 3) zu entnehmen.

Bewertung

Die Bedeutung des Raumes hinsichtlich Naturnähe/Naturbelassenheit, Strukturvielfalt sowie Artenvielfalt ist insgesamt von mittlerer Bedeutung. Für den mit Gehölzen bestandenen nördlichen Bereich ist die Bedeutung höher einzuschätzen als beispielsweise für die Scherrasenflächen.

Das Schutzgut Biologische Vielfalt verfügt mit den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora/Fauna, Landschaftsbild, Menschen und Kultur über komplexe Zusammenhänge und Verknüpfungen. In Auswertung aller zu berücksichtigenden Einflussgrößen wird die Wertigkeit des Plangebietes auch hinsichtlich der biologischen Vielfalt als mittel eingeschätzt.

Das Plangebiet stellt zwar einen potenziellen Lebensraum für besonders oder streng geschützte Arten dar. Auch die europäischen Vogelarten zählen gemäß § 7 Abs. 2 Punkt 13 BNatSchG zu den geschützten Arten.

Aufgrund der vorhandenen Datenlage und der mit Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Wirkungen kann nicht davon ausgegangen werden, dass lokale Populationen von Tieren beeinträchtigt werden. Eine Verkleinerung des Lebensraumes durch die geplante Bebauung führt zudem nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der im Landschaftsraum ggf. vorkommenden geschützten Tiere. Die im Umfeld noch vorhandenen Strukturen erfüllen die Funktion weiterhin hinsichtlich Qualität und Quantität.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen und im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen bestehen für die meisten betroffenen Arten keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG Abs. 1 i.V.m. Abs. 5. Eine erhebliche Störung der betroffenen Arten bzw. eine nachhaltige Verschlechterung der Erhaltungszustände der jeweiligen lokalen Populationen kann ausgeschlossen werden.

12.2.3 Schutzgut Boden

Innerhalb des Plangebietes steht nur auf Teilflächen noch natürlich gewachsener Boden an. Die Fläche wurde vormals als Ziegelei genutzt (vgl. auch Punkt 2.5). Nach Abriss der Gebäude und baulichen Anlagen sind diese Flächen brachgefallen. Die Mächtigkeit der Auffüllung schwankt zwischen 0,8 und 2,0 m unter Geländeoberkante.

Im nördlichen Bereich steht noch Schwarzerde an. Darunter bzw. unter den Auffüllungen wurde bei den genannten Baugrunduntersuchungen Löß mit Mächtigkeiten von 0,6 bis 0,8 m festgestellt. Unter diesem lagert ein Sand-Schluff-Ton-Gemisch in unterschiedlicher Durchmischung bis in Tiefen von 3 – 4 m. Bis zur Endtiefe der Bohrungen ist dann Sand festgestellt worden.

Für das Plangebiet liegen keine gesicherten Erkenntnisse vor, inwieweit der Boden Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte ist. Die Reste der Ziegelei deuten auf eine industrielle Nutzung der Flächen hin. Diese Reste sind jedoch nicht als wertvoll im Sinne des Denkmalschutzes hin einzuschätzen.

Bewertung

Der Boden im Plangebiet ist differenziert zu bewerten. In den Bereichen, in denen die Ziegelei gestanden hat, ist kein natürlich gewachsener Boden mehr vorhanden. Da hier nur Auffüllungen anthropogenen Ursprungs vorhanden sind, werden natürliche Bodenfunktionen nur sehr eingeschränkt ausgeübt. Der Boden ist in diesem Bereich stark überprägt.

Im nördlichen Bereich sind die natürlichen Bodenhorizonte noch ausgebildet. Aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse mit einem durchschnittlichen Mittel- und Grobporenanteil ist der Boden gut durchwurzelbar und durchlüftet. Zudem besitzt er eine sehr hohe Wasserspeicherkapazität. Das Filter- und Pufferpotenzial ist gleichfalls als sehr hoch einzuschätzen, was auf die Zusammensetzung und die Mächtigkeit des Bodens und insbesondere die Schwarzerde- und Lösschicht zurückzuführen ist.

12.2.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Das Grundwasser steht, so ist den Baugrunduntersuchungen [2] zu entnehmen, oberflächennah an und korrespondiert mit dem Wasserstand in der Marbe. Es ist in Tiefen von 1,1 – 1,5 m eingemessen worden.

Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebietes verläuft der Marbegraben, der ein Gewässer 2. Ordnung darstellt.

Bewertung

Der Marbegraben verläuft innerhalb des Plangebietes in einem technisch ausgebauten Bachbett. Der Bachlauf weist kein natürliches Abflussverhalten auf, es fehlen zudem Retentionsräume. Es liegen keine Angaben zu den höchsten Wasserständen in der Marbe bzw. zu einer möglichen Überflutungsgefahr vor.

Im Hinblick auf das hochanstehende Grundwasser ist festzustellen, dass dieses dadurch gegen eindringende Schadstoffe nicht geschützt ist. Zudem werden die Grundwasserverhältnisse durch mögliche Stauwasserbildung nach Starkregenereignissen oder in der Tauperiode bestimmt.

12.2.5 Schutzgut Klima/Luft

Klimatisch gehört das Betrachtungsgebiet zum subkontinental getönten Binnenlandklima im Lee der Mittelgebirge. Dem maritimen, zumeist regnerischen Frühjahr und Sommer stehen der kontinentale, warme sowie trockene Spätsommer und Herbst gegenüber. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei ca. 8,5°C. Die mittleren Julitemperaturen liegen bei 18,0°C und die mittleren Januartemperaturen bei -0,5°C. Vorwiegend sind es die West- und Südwestwinde, die das Klima in diesem Raum bestimmen. Die Jahresniederschläge liegen nur etwa bei 450 - 540 mm.

Bewertung

Die Bedeutung des Plangebietes hinsichtlich klimatischer Ausgleichsfunktionen ist von mittlerer Bedeutung. Das ist auf die Lage des Plangebietes zurückzuführen.

Die Fläche stellt ein Kaltluftentstehungsgebiet dar. Jedoch fehlt in diesem Bereich eine Leitbahn, um die Frischluft in den angrenzenden Ort abfließen zu lassen.

Belastungen von Klima und Luft sind nicht bekannt. Auch Staub- und Abgasbeeinträchtigungen durch Fahrzeugverkehre sind lediglich entlang der Karl-Marx-Straße (L 63) zu verzeichnen.

Hinsichtlich des Klimas sei auf die Starkregenereignisse der vergangenen Jahre verwiesen. Der Marbegraben konnte das anfallende Niederschlagswasser nicht aufnehmen, so dass es in den Randbereichen zu Überschwemmungen bzw. auf den westlich des Plangebietes gelegenen Flächen Vernässungen durch hoch anstehendes Grundwasser kam.

12.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung)

Das Landschaftsbild wird als sinnlich wahrnehmbare Gesamtheit aller Formen und Ausprägungen von Natur und Landschaft verstanden. Das Zusammenspiel der Landschaftselemente, gekennzeichnet durch Oberflächenformen, Vegetationsbestockung, Nutzungsstruktur sowie Siedlungs- und Bauformen, bestimmt maßgeblich deren Erscheinungsbild.

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen der Ortslage und dem freien Landschaftsraum. Der Ortsrand von Üllnitz wird in diesem Bereich durch Wohnbebauung geprägt. Er wird durch das leer stehende Haus im Plangebiet beeinträchtigt. Die im Bereich der Stellplätze am westlichen Rand vorhandenen Bäume stellen eine Zäsur zur angrenzenden Grünlandfläche dar.

Hinsichtlich der Erholungseignung des Plangebietes ist festzustellen, dass das Plangebiet eine Teilfläche eines ausgedehnten Erholungsraumes darstellt. Die Stellplätze im Plangebiet werden durch Spaziergänger und Badebesucher genutzt. Nach Norden und Süden grenzen mit dem Albertinensee und dem Karolinensee attraktive Erholungsbereiche beinahe unmittelbar an.

Bewertung

Das Plangebiet ist zwar eingebettet in einem sich nach Norden und Süden fortsetzenden Erholungsraum, jedoch weist das Plangebiet selbst keine erholungsrelevanten Strukturen auf. Lediglich die Stellplätze dienen den Erholungssuchenden. Die Fläche selbst wird nicht durch Wege erschlossen.

Prägnante Sichtbeziehungen zu kulturhistorischen Gebäuden oder Denkmale existieren nicht.

12.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Gebäude oder baulichen Anlagen, die unter Denkmalschutz stehen. Auch archäologische Bodendenkmale sind nicht bekannt.

12.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Auch im vorliegenden Plangebiet bestehen vielfältige Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern. An dieser Stelle soll auf wesentliche eingegangen werden:

Die frühere Nutzung als Ziegelei hat zu einer Überformung des Bodens und damit zu einer den nunmehr vorherrschenden Bodenverhältnissen angepassten Vegetation geführt.

Die Lebensqualität für den Menschen hängt entscheidend von den Schutzgütern Klima, Luft, Ortsbild und Pflanzen ab. Diese wird durch die Lage des Plangebietes am Ortsrand sowie die Ausprägung des Landschaftsraumes bestimmt.

12.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

12.3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Umsetzung des Bebauungsplanes werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

Tabelle: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> Immissionsbelastungen durch Verkehr 	-
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von potenziellen Lebensräumen 	●
Boden	<ul style="list-style-type: none"> Überbauung von bereits gestörten Bodenverhältnissen. 	-
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Beeinträchtigung durch Verringerung der Grundwasserneubildungsrate infolge Überbauung Keine Beeinträchtigung des Marbegrabens zu erwarten 	● -
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> keine Auswirkungen aufgrund der geringen Größe der Baufläche zu erwarten 	-
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> Beeinträchtigung durch Errichtung baulicher Anlagen am Ortsrand 	●
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> keine Auswirkungen zu erwarten 	-
Wechselwirkung	<ul style="list-style-type: none"> durch Bebauung Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes 	●

● erheblich / - nicht erheblich

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Inanspruchnahme von Bodenflächen und damit von potenziellen Lebensräumen für Pflanzen und Tiere verbunden. Insgesamt kann eine Fläche von ca. 0,31 ha neu überbaut werden. Damit ist ein Eingriff in das Schutzgut Boden verbunden, der aufgrund der bereits gestörten Bodenverhältnisse nicht als erheblich zu beurteilen ist.

Der Verlust eines potenziellen Lebensraumes für Pflanzen und Tiere ist nur insofern nicht als erheblich einzuschätzen, als derzeit keine schützenswerten Vegetationsstrukturen ausgebildet sind. Zudem sind keine Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten erfasst, so dass auch diesbezüglich keine Erheblichkeit zu verzeichnen ist.

Darüber hinaus wird durch die Versiegelung ein breitflächiges Versickern des anfallenden Niederschlagswassers unterbunden und damit die Grundwasserneubildungsrate verringert. Auch in diesem Zusammenhang wird nochmals auf die gestörten Bodenverhältnisse verwiesen, die auch zu einer Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen geführt haben.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind dadurch zu verzeichnen, dass der südliche Bereich des Plangebietes einer neuen Nutzung zugeführt wird. Mit dem zu errichtenden Feuerwehrdepot wird der Ortsrand nur unwesentlich nach Westen verschoben. Der neue Baukörper weicht jedoch in seiner äußeren Gestalt von der angrenzenden Bebauung ab.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind Schallemissionen auf die nächstgelegene Wohnbebauung zu verzeichnen. Es ist jedoch festzustellen, dass der Einsatzfall der Feuerwehr nicht als relevant einzustufen ist. Im Übrigen gehen die Belastungen nicht über die in einem Mischgebiet allgemein zulässigen hinaus. Die Umsetzung des Bebauungsplanes wird zudem nicht zu einer wesentlichen Zunahme des Verkehrs auf der Karl-Marx-Straße führen.

Mit der Umsetzung des B-Planes werden keine archäologische Kulturdenkmale oder Baudenkmale beeinträchtigt.

12.3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich die Fläche weiterhin sukzessiv entwickeln. Für den Neubau des Feuerwehrdepots müsste eine andere Fläche genutzt werden, die ggf. noch nicht vorgeprägt ist.

12.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

12.4.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13 / 14 BNatSchG die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung des Standortes zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln. Der Bebauungsplan stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, bereitet aber Maßnahmen vor, die als Eingriff anzusehen sind.

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellung und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmenbeschreibung konkretisiert.

12.4.2 Schutzgut Mensch

Mit der Planung sind, wie bereits dargestellt, keine Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Bevölkerung zu erwarten. Insofern sind diesbezüglich keine Maßnahmen zur Vermeidung oder Minimierung notwendig.

12.4.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Schutz von Pflanzen und Tieren als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann durch Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich, der mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Umweltauswirkungen gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. BNatSchG erfolgen.

Vermeidungsmaßnahmen wären nur dahingehend angezeigt, dass auf eine Umsetzung des Vorhabens verzichtet wird. Das jedoch ist nicht Ziel des Bebauungsplanes. Insofern sind

Verminderungen des Eingriffs in dieses Schutzgut durch eine effektive und kompakte Bebauung der Fläche möglich.

Als Ausgleich für den Eingriff in den potenziellen Lebensraum reagiert die Planung mit:

- der Festsetzung von Maßnahmeflächen und
- der Festsetzung externer Ausgleichsmaßnahmen.

Die konkreten Festsetzungen sind dem Punkt 7 der Begründung zu entnehmen. Darüber hinaus ergeben sich Hinweise zur Umsetzung des Bebauungsplanes aus dem Artenschutzbeitrag (Anlage 3).

12.4.4 Schutzgut Boden

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits überwiegend überprägte Fläche. Im Bereich der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche steht kein natürlich gewachsener Boden mehr an. Eine Vermeidung des Eingriffs ist, wie bereits unter Punkt 12.4.3 dargestellt, nur dadurch möglich, dass der Bebauungsplan nicht umgesetzt wird. Durch eine konzentrierte Bebauung wird die Flächeninanspruchnahme minimiert.

12.4.5 Schutzgut Wasser

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind auch Eingriffe in den Wasserhaushalt verbunden, da anfallendes Niederschlagswasser in den zu überbauenden Flächen nicht mehr versickern kann. Um das Oberflächenwasser, das auf den versiegelten Flächen anfällt, wieder dem Wasserhaushalt zuführen zu können, muss es gesammelt werden. Da die Aufnahmekapazität des Marbegrabens auch nur sehr gering ist, sollte das Niederschlagswasser anteilig verdunsten bzw. zeitverzögert eingeleitet werden. Dafür kann zum einen eine Regenrückhaltung in der Maßnahmefläche M 2 naturnah hergestellt werden und zum anderen soll auf Dachflächen eine Dachbegrünung aufgebracht werden. Der Eingriff kann somit vollständig ausgeglichen werden.

Im Hinblick auf den Marbegraben sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, da der Graben nicht überplant wird und der Gewässerschonstreifen weitestgehend freigehalten wird. Eine Ausnahme bildet der südliche Bereich, in dem es nach Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde zulässig ist, Stellplätze zu errichten.

12.4.6 Schutzgut Klima / Luft

Die Überbauung der bislang unversiegelten Bodenflächen führt aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nicht zu einer Beeinträchtigung des Mikroklimas. Auch sind mit dem Vorhaben keine stofflichen Belastungen der Luft verbunden.

12.4.7 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind dahin gehend zu erwarten, dass sich der Ortsrand verändern wird. Mit dem Abriss des leer stehenden Wohnhauses an der Karl-Marx-Straße und der Errichtung des Feuerwehrdepots wird die Ortseingangssituation neu gestaltet. Mit den auf den neu zu errichtenden Stellplätzen vorgesehenen Baumpflanzungen wird dieser Bereich gleichfalls neu strukturiert.

Hinsichtlich der Erholungseignung im Umfeld des Plangebietes ist nicht von einer Beeinträchtigung auszugehen. Das Plangebiet ordnet sich zwar in einen Erholungsraum ein, dessen Funktionen aber mit Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt werden.

12.4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Da weder Baudenkmäler noch archäologische Kulturgüter vorhanden sind, ist keine Betroffenheit gegeben.

12.4.9 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen werden vor dem Hintergrund vorgenommen, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes gemäß § 14 i.V.m. § 18 BNatSchG mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden sein kann, der, wenn er unvermeidbar ist, auszugleichen oder zu ersetzen ist (§ 15 BNatSchG).

Um die vorgeschlagenen grünordnerischen Maßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung bilanzieren zu können, werden alle vorhandenen Strukturen im Planungsbereich erfasst und nach einem abgestimmten Bewertungsschlüssel ökologisch beurteilt. Die geplanten Strukturen, die nach einer vollständigen Realisierung aller im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen vorhanden wären, werden nach dem gleichen Schlüssel bewertet. Der Vergleich des ökologischen Bestands- mit dem ökologischen Neuwert lässt erkennen, inwieweit eine Kompensation innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes möglich ist. Hinsichtlich der Erfassung der Planungssituation wird auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes abgestellt, denn nur diese sind rechtswirksam.

Ergänzend zu den vorstehenden Darstellungen der Bestandssituation, den zu erwartenden Eingriffen und den geplanten Kompensationsmaßnahmen ergibt eine ökologische Bilanzierung als „Kontrollrechnung“ das nachfolgend aufgeführte Ergebnis.

Basis der ökologischen Bilanzierung ist das sachsen-anhaltinische Modell zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen. Diese Richtlinie weist den detailliert ausgewiesenen Nutzungs- und Biototypen einen bestimmten Wert an Punkten je m² zu.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmefläche M 1 ist im Bestand als Ruderalfläche entwickelt, auf der bereits Gehölze aufkommen. Diese Fläche soll als Feldgehölz entwickelt werden. Um die Sukzession zu lenken, werden Gehölzgruppen in den Bestand eingebracht. Als Planwert können bei einem Feldgehölz nur 15 Punkte angesetzt werden. Unter Berücksichtigung des Bestandes wird davon ausgegangen, dass sich der Bestand schneller schließen wird. Von daher wird von den Vorgaben der Richtlinie abgewichen und ein Mittelwert zwischen Ausgangs- und Planwert angesetzt.

Die Maßnahmefläche M 2 lässt sich aufgrund der Festsetzung nicht eindeutig einem Biototyp zuordnen. Zum einen wird ein naturnah auszubildendes Regenrückhaltebecken festgesetzt und zum anderen sind Gehölze im Randbereich des Beckens bzw. wo dieses nicht realisiert wird, in Ergänzung zu M 1 flächig zu entwickeln. Daher wurde der angesetzte Planwert gemittelt.

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes wird auch unter Berücksichtigung der Gestaltung der Flächen außerhalb der zulässigen Grundfläche nach § 19 BauNVO ein Ausgleichsdefizit verbleiben. Zur Kompensation des Defizits wurde das Gebüsch mit einer Maßnahme aufgewertet. Es soll sich zu einem arten- und strukturreichen Feldgehölz entwickeln. Da dieses Gehölz jedoch bereits ansatzweise vorhanden ist und durch Ergänzungspflanzungen die weitere Sukzession befördert werden soll, trägt der Biotop-Planwert dem Rechnung. Es wird eine Aufwertung von 3 Biotoppunkten abweichend vom Modell in die Bilanzierung eingestellt.

Tabelle: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Flächenart		Wert-Faktor	Flächengröße in m ²		Biotopwert	
			Bestand	Planung	Bestand	Planung
BS	Bebauung	0	210	2.680	-	-
	dav. mit extensiver					
BME	Dachbegrünung	9	-	1.000	-	9.000
VSB	Verkehrsfläche	0	1.940	1.820	-	-
VSA	teilversiegelte Verkehrsfläche	2	1.500	2.195	3.000	4.390
VPX	unbefestigter Platz	2	1.400	-	2.800	-
BS	Versorgungsfläche	0	65	65	-	-
FGK	Graben mit Böschungen	10	925	925	9.250	9.250
HYB	Gebüsch	15	4.900	-	73.500	-
HGA	Feldgehölz (M1)	18	-	3.075	-	55.350
HGA/SEY	Feldgehölz / Teich (M2)	14	-	555	-	7.770
URA	Ruderalflur	14	3.570	-	49.980	-
GSB	Grünfläche	7	-	1.275	-	8.925
	Fläche außerh. zul.					
GSB	Grundfläche	7	-	920	-	6.440
	<i>Summe</i>		<i>14.510</i>	<i>14.510</i>	<i>138.530</i>	<i>101.125</i>
Bilanz intern						-37.405
Maßnahme I						
AI	Acker	5	2.020	-	10.100	0
HHA	Strauch-Hecke	18	500	500	9.000	9.000
HHB	Strauch-Baum-Hecke	16	-	2.020	-	32.320
Maßnahme II						
AI	Intensiv-Grünland	10	3.420	-	34.200	0
HHB	Strauch-Baum-Hecke	16	-	3.420	-	54.720
	<i>Summe M I und M II</i>				<i>53.300</i>	<i>96.040</i>
Bilanz extern						42.740

Für die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes wird ein rechnerisches Defizit von **37.405** Biotopwertpunkten ermittelt. Es wurde in die Bilanzierung eine Dachfläche von 1.000 m² mit einer Dachbegrünung eingestellt. Die Fläche ist anhand der vorliegenden Konzeption für das Feuerwehrdepot ermittelt worden. Zur Kompensation dieses Defizits sind externe Ausgleichsflächen definieren worden, mit deren Umsetzung die Eingriffe ausgeglichen werden.

12.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Im Ergebnis einer Risikoanalyse und eines Brandschutzbedarfsplanes für die Stadt Staßfurt ergab sich für die Ortsfeuerwehren der Ortsteile Förderstedt, Glöthe und Üllnitz ein dringender Handlungsbedarf hinsichtlich der räumlichen Konzentration der Standorte. Die Standortwahl beruht auf einer städtebaulichen Standortuntersuchung, in der verschiedene Flächen bezüglich Eignung geprüft worden sind. Neben der Lage im Straßennetz und der sich daraus ergebenden Erreichbarkeit und Fahrtzeiten waren die Größe der Grundstücke und deren Verfügbarkeit sowie angrenzende Nutzungen, Flächenbeschränkungen etc. Kriterien zur Bewertung der Flächen.

Geeignete Standorte, die insbesondere die Einsatzbedingungen erfüllen, standen nicht zur Verfügung. Die unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzende Fläche wurde aufgrund ihrer tieferen Lage und den sich daraus ergebenden Problemen mit Vernässungen ausgeschlossen.

Von einer Beeinträchtigung benachbarter Nutzungen ist nicht auszugehen. Die Einordnung eines Feuerwehrdepots ist hinsichtlich des Störgrades innerhalb gemischter Bauflächen, wie sie angrenzend anzutreffen sind, unproblematisch.

Planinhalte

Auch hinsichtlich der Planinhalte bestehen keine grundsätzlichen Alternativen. Städtebauliches Ziel ist die Errichtung eines neuen Feuerwehrgebäudes einschließlich der notwendigen sozialen Räumlichkeiten. Die Festsetzungen orientieren sich an dieser geplanten Nutzung mit den dafür notwendigen baulichen Anlagen. Insofern gibt dafür keine Alternative.

Im Hinblick auf die Festsetzung der Baufläche wurde auf den Mindestbedarf abgestellt, dem ein Entwurf für das Gebäude zugrunde lag. Insbesondere unter dem Aspekt des Bodenschutzes hat die Gemeinde im Rahmen der Abwägung diese flächensparenden Festsetzungen gewählt.

Die bereits im Plangebiet vorhandenen Stellplätze sind den Besuchern des Schwimmbades vorbehalten. Eine Doppelnutzung für die Kameraden ist nicht möglich, da sich die Nutzungszeiten zumindest in den Sommermonaten bzw. im Einsatzfall überschneiden könnten. Von daher sind Stellplätze auf dem Grundstück an der Karl-Marx-Straße vorgesehen.

12.6 Zusätzliche Angaben

12.6.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung

Methoden

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurden die Schutzgüter erfasst und bewertet. Die Maßnahmendefinition greift fachlich auf den Landschaftsplan zurück.

Hinweise auf Schwierigkeiten

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Aus den vorliegenden Unterlagen haben sich auch keine Anhaltspunkte für eine vertiefende Untersuchung einzelner Aspekte ergeben. Es liegen eine ganze Reihe wichtiger umweltbezogener und für das Vorhaben relevanter Informationen vor bzw. werden erarbeitet, die es erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen vorzunehmen. Die relevanten Umweltfolgen, die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbunden sein werden, sind in den genannten Gutachten überprüft worden, so dass hinreichende Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Bebauungsplanes vorliegen.

12.6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Entsprechend § 4 (3) BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Gemeinden zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

In Ergänzung dazu sollen die Behörden die Gemeinde über Beschwerden zu Umweltbelangen aus dem Plangebiet und der Umgebung informieren. Die Gemeinde überprüft berechtigte Beschwerden auf Bebauungsplanrelevanz. Damit werden mögliche erhebliche Umweltauswirkungen auf den Menschen überwacht.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren wird die Einhaltung der Festsetzungen zur Umwelt kontrolliert.

12.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan sollen planungsrechtliche Voraussetzungen zur Errichtung eines Feuerwehrdepots geschaffen werden. Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Üllnitz in einem landschaftlich interessanten Raum. Die Fläche wurde jedoch früher als Ziegelei genutzt und ist daher bereits überformt, auch wenn die vorhandenen Vegetationsstrukturen das nicht erkennen lassen. Innerhalb des Plangebietes verläuft der Marbegraben.

Als erhebliche Umweltauswirkung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit dem Bebauungsplan vorbereitet werden, ist die Überbauung von Bodenflächen zu nennen, die einhergeht mit dem Verlust potenzieller Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Jedoch steht in diesem Bereich kein natürlich gewachsener Boden mehr an. Bei Baugrunduntersuchungen wurden Fundamente und Auffüllungen im Boden festgestellt. Das Grundwasser steht in diesem Bereich sehr hoch an.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Umweltbericht dargestellt und bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert und im Bebauungsplan festgesetzt. Unter anderem sind das die Festsetzung von Maßnahmenflächen und Baumpflanzungen.

Innerhalb des Plangebietes kann der Eingriff nicht ausgeglichen werden. Dazu werden zwei externe Maßnahmen festgesetzt.

Die Erholungseignung des Landschaftsraumes wird mit den geplanten Vorhaben nicht beeinträchtigt. Jedoch wird sich der Ortsrand verändern. Mit dem Erhalt der Bäume auf den Stellplätzen sowie der ergänzenden Bepflanzung kann dieser Eingriff jedoch gemindert werden.

Damit werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere sowie Landschaftsbild ausgeglichen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch Umsetzung des Bebauungsplanes einschließlich der vorgesehenen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

Quellen- und Literaturangaben

- [1] www.statistik.sachsen-anhalt.de ... Gebietsinformationen\Gemeinden, Stand zum 31.12.2012, Aktualität der Angaben 27.08.2013
- [2] Baugrundbüro Heinemann - Klemm - Wackernagel, Magdeburg: Geotechnischer Bericht Nr. 339/2013 zum Neubau Feuerwehrgerätehaus Staßfurt vom 01.11.2013
- [3] Flächennutzungsplan der Gemeinde Glöthe, Planfassung 5/94, Bürogemeinschaft Fürste & Partner, Magdeburg,
1. Änderung des FNP der Gemeinde Glöthe, am 03.03.1999 vom RP Magdeburg genehmigt (AZ 25.31/11/F/1.1_s), am 22.08.2002 bekannt gemacht
- [4] Flächennutzungsplan der Gemeinde Förderstedt, am 25.11.2008 beschlossen, Bürogemeinschaft Fürste & Partner, Magdeburg,
- [5] Stadt Staßfurt (2011): Brandschutzbedarfsplan
- [6] Standortprüfung der Feuerwehr Stadt Staßfurt (Förderstedt, Glöthe und Üllnitz) vom 10. Oktober 2010, FORPLAN, Forschungs- und Planungsgesellschaft für Rettungswesen, Brand- und Katastrophenschutz mbH sowie der Stadt von 12/2012
- [7] Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt (2001): Die Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalts (Stand 01.01.2001)
- [8] Gemeinde Förderstedt (2007): Landschaftsplan als Fachbeitrag zum Flächennutzungsplan, Bürogemeinschaft Fürste & Partner, Magdeburg
- [9] Stadt Staßfurt, Dokumentation zur Hydraulische Vermessung des Marbe- und Milchgrabens, IHU Geologie und Analytik GmbH, Stendal, 15. Juli 2011
- [10] Stadt Staßfurt, Nachweis der hydraulischen Leistungsfähigkeit des Milchgrabens und Marbegrabens, MUTING GmbH, Magdeburg, 21. November 2011
- [11] Stadt Staßfurt, Gutachten zur Wasserhaltung Marbegraben, IHU Geologie und Analytik GmbH Stendal, 13. Juli 2012
- [12] Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (1998): Bodenschutz in der räumlichen Planung, in: Berichte des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt Heft 29 (1998)
- [13] Ministerium für Raumordnung und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt: Empfehlungen zum Bodenschutz in der Bauleitplanung
- [14] Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) (2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB
- [15] Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, 4. Auflage 2010, vhw Verlag
- [16] Schallimmissionsprognose für ein geplantes Feuerwehrdepot in Staßfurt OT Üllnitz vom 10. Juli 2014, öko-control GmbH Schönebeck