

Stadt Staßfurt

Bebauungsplan Nr. 62/18

„Gewerbegebiet Autohaus Helbig / Löderburger Straße“

Begründung

Ziele, Inhalte und Auswirkungen der Planung

Satzung

Juli 2019

- Plangeber:** 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
- Yvette Trebel
CAD-Zeichnung
- Vorhaben:** **Bebauungsplan Nr. 62/18**
„Gewerbegebiet Autohaus Helbig / Löderburger Straße“
der Stadt Staßfurt
- Vorhaben-Nr.:** 18-314
- Bearbeitungsstand:** **Satzungsfassung**
Juli 2019

INHALTSVERZEICHNIS

Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

1	Vorbemerkungen.....	5
1.1	Ziel und Inhalt der Planung	5
1.2	Erfordernis der Bauleitplanung.....	5
1.3	Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planung.....	6
1.4	Plangrundlage und Ausarbeitung der Planung	6
1.5	Aufstellungsverfahren	7
2	Plangebiet.....	8
2.1	Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich.....	8
2.2	Bestand und Nutzungen.....	11
2.2.1	Planungs- und baurechtliche Situation.....	11
2.2.2	Nutzungen.....	12
2.2.3	Bebauungsform/Gebäudeform.....	12
2.2.4	Angrenzende Flächen.....	12
2.3	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	13
2.4	Baugrundverhältnisse	13
2.5	Grundwasserverhältnisse / Versickerung	13
2.6	Immissionen.....	14
3	Planungsvorgaben und sonstige städtebauliche Situation	14
3.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung.....	14
3.1.1	Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP 2010).....	14
3.1.2	Regionale Entwicklungspläne	14
3.2	Sonstige städtebauliche Planungen	16
3.2.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan).....	16
3.2.2	Gewerbeflächenentwicklungskonzept.....	17
3.2.3	Einzelhandels- und Zentrenkonzept.....	18
3.3	Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen	19
3.4	Schutzausweisungen und Baubeschränkungen.....	19
3.4.1	Schutzgebiete und Schutzausweisungen.....	19
3.4.2	Bau- und Nutzungsbeschränkungen.....	19
4	Planungskonzept	20
4.1	Städtebauliches Zielkonzept	20
4.2	Grünordnerisches Zielkonzept / Freiraumkonzept.....	20
4.3	Verkehrs- und Erschließungskonzept.....	20
4.4	Planungsalternativen.....	21
5	Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzung	21
5.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	21
5.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	25
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	26
5.4	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nrn. 23 bis 24 BauGB)	28

5.5	Verkehrerschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	30
5.5.1	Straßen.....	30
5.5.2	Fußwege/Radwege	31
5.5.3	Ruhender Verkehr	31
5.5.4	Öffentlicher Personennahverkehr	31
5.5.5	Schienerverkehr.....	31
5.6	Medientechnische Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 bis 14 BauGB).....	32
5.6.1	Wasserversorgung	32
5.6.2	Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung	33
5.6.3	Energieversorgung	34
5.6.4	Telekommunikation	35
5.6.5	Sonstige Netze	35
5.6.6	Abfallentsorgung.....	36
5.7	Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 bis 14 BauGB)	36
5.8	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	36
6	Grün- und Freiflächen / Flächen für die Landwirtschaft.....	37
6.1	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	37
6.2	Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB)	37
7	Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern	37
8	Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	39
8.1	Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB).....	39
8.2	Nachrichtliche Übernahmen	40
8.2.1	Denkmalpflege.....	40
8.3	Hinweise	40
8.3.1	Artenschutz	40
8.3.2	Kampfmittel	41
9	Flächenbilanz	41
10	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	42
10.1	Natur und Landschaft.....	42
10.2	Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils	42
10.3	Ortsbild	43
10.4	Verkehr	43
10.5	Belange der Bevölkerung	43
10.6	Wirtschaft.....	43
11	Finanzierung und Durchführung	44

Anlagen

Anlage 1	Umweltbericht
Anlage 2	Artenschutzfachbeitrag
Anlage 3	Bestandsplan

1 Vorbemerkungen

1.1 Ziel und Inhalt der Planung

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Staßfurt an der Löderburger Straße.

Das am Standort bestehende Ford-Autohaus wurde Anfang der 1990er Jahre auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes errichtet [1] und 2008 durch eine Reifenhalle und weitere Stellplätze ergänzt.

Der Eigentümer beabsichtigt nunmehr eine nochmalige Erweiterung seines Unternehmensstandortes in Staßfurt. Geplant sind der Neubau eines Werkstattgebäudes, weitere Sicherstellungsplätze und Unterstellmöglichkeiten für Kfz sowie die Erweiterung der Reifenhalle. Die Vorhaben sind für den Fortbestand des Betriebes und die Beschäftigungssicherung dringend geboten. Zudem sind bis zu 5 neue Arbeitsplätze geplant.

Da die ergänzend überplanten Flächen dem Außenbereich zuzuordnen sind, ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Betriebes die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Standortes insgesamt zu gewährleisten, wird das gesamte Grundstück in den Geltungsbereich einbezogen und damit auch der Vorhaben- und Erschließungsplan überplant.

Innerhalb des Geltungsbereiches soll ein (eingeschränktes) Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt werden. Dies erlaubt dem Vorhabenträger langfristig eine größere Flexibilität zur Nutzung seines Grundstücks. Gleichzeitig besteht aber auch die Möglichkeit, Nutzungen, die sich aus städtebaulicher Sicht nicht einfügen, auszuschließen.

Weiterhin sind die Umweltauswirkungen (Umweltprüfung/Umweltbericht) und die ggf. betroffenen Belange des Artenschutzes (Artenschutzprüfung) zu ermitteln und zu bewerten und der naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung) festzustellen und auszugleichen.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt und als Angebotsplanung nach §§ 8 und 9 BauGB entwickelt.

Er kann aus dem rechtskräftigen Teilflächennutzungsplan (FNP) Staßfurt [2] hergeleitet werden, in dem das Plangebiet vollständig als gewerbliche Baufläche dargestellt ist.

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).

Das vorhandene Autohaus befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über einen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP Nr. 19/92 „Autohaus Neubauer“, Löderburger Straße) nach dem BauGB-MaßnahmenG. Das BauGB-MaßnahmenG ist seit dem 01. Januar 1998 außer Kraft getreten. Die Satzung ist jedoch weiterhin rechtswirksam und bleibt davon unberührt.

Die nordwestlich vorhandenen Lager- bzw. Ausstellungsflächen befinden sich außerhalb des vorgenannten Satzungsbereiches. Auch die nordöstliche Fläche für den beabsichtigten Werkstatt-Neubau ist nicht Bestandteil des Satzungsbereiches. Da beide Fläche nicht dem unbeplanten Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB zuzuordnen sind und sie sich auch nicht innerhalb

des Geltungsbereiches des VEP Nr. 19/92 oder eines anderen Bebauungsplanes befinden, handelt es sich bei der planungsrechtlichen Zuordnung um Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB. Ein Privilegierungs- oder Zulässigkeitstatbestand nach § 35 Abs. 1, 2 oder 4 ist nicht gegeben.

Die Zulässigkeit der geplanten Erweiterungen kann daher ausschließlich im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung hergestellt werden.

Auf Grund der – aus heutiger Sicht - restriktiven vorhabenbezogenen Festsetzungen des VEP Nr. 19/92 für das ursprüngliche Autohaus, die zwischenzeitlich betrieblich notwendig gewordenen baulichen Veränderungen sowie beabsichtigten Erweiterungen - und aus Gründen der Rechtssicherheit - soll eine Überplanung des gesamten Bereiches (d.h. bestehendes Autohaus einschließlich vorhandener Neben-, Lager- bzw. Ausstellungsfläche sowie Erweiterungsflächen) erfolgen. Der VEP Nr. 19/92 wird dabei vollständig durch den künftigen Bebauungsplan Nr. 62/18 ersetzt.

1.3 Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planung

Rechtliche Grundlagen bilden:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Die Darstellung erfolgt auf der Grundlage der Planzeichenverordnung:

- Planzeichenverordnung – PlanZV vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

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 verbindlich in Form des Landesentwicklungsplanes (LEP 2010) sowie der Regionalen Entwicklungspläne (REP) für die Planungsregionen Harz bzw. Magdeburg 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 ein Lageplan vom Vermessungsbüro koordinatenfaenger.de aus Nienburg (Beratender Ingenieur Reiner Lücke) zu Grunde, durch das auch anteilig der Leitungsbestand eingemessen wurde.

Die Übersichtskarte wurde auf der Grundlage von Ausschnitten aus den digitalen topografischen Karten (Maßstab 1:25.000) 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. Der hier vorliegende Teil der Begründung beschreibt

Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planänderung sowie die zu den einzelnen Planinhalten getroffenen Festsetzungen.

Im Umweltbericht werden die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes beschrieben. Er wurde im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung zusammen mit einer artenschutzrechtlichen Prüfung erarbeitet und dem Entwurf der Begründung als Anlage angefügt.

Bei dem vorliegenden Planungsstand handelt es sich um **die Planfassung für den Satzungsbeschluss**.

1.5 Aufstellungsverfahren

Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat in seiner Sitzung am 18. Oktober 2018 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62/18 eingeleitet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Regelverfahren nach den §§ 3 und 4 bzw. 4a BauGB durchgeführt. Die Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ist auf Grund der Inanspruchnahme zusätzlicher Außenbereichsflächen nicht gegeben.

Mit dem Vorentwurf in der Fassung vom November 2018 ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch eine öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung Staßfurt in der Zeit vom 10. Dezember 2018 bis 18. Januar 2019 erfolgt. Die Auslegung wurde am 07.12.2018 im Salzlandboten Nr. 394 ortsüblich bekannt gemacht.

Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein könnte, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 6. Dezember 2018 um Stellungnahme gebeten. Sie wurden des Weiteren zur Äußerung im Hinblick auf den Umfang und erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (frühzeitige Behördenbeteiligung).

Gleichzeitig erfolgt auch die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurden neben redaktionellen Anmerkungen insbesondere die folgenden Hinweise gegeben:

Die *oberste Landesentwicklungsbehörde* schätzt ein, dass es sich nicht um eine raumbedeutsame Planung handelt und demzufolge keine landesplanerische Abstimmung erforderlich ist.

Zur Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen wurden vom *Salzlandkreis* insbesondere Hinweise zur Klarstellung gegeben, die im Entwurf Berücksichtigung fanden.

Die *untere Naturschutzbehörde* führt aus, dass die Eingriffsbilanzierung noch nicht abschließend geprüft werden konnte und regt eine konkrete Gegenüberstellung an. Auf den zum Entwurf zu erstellenden Umweltbericht wird hingewiesen.

Aus Sicht der *Immissionsschutzbehörden* gab es keine weiteren Hinweise.

Vom *Kreiswirtschaftsbetrieb* als Straßenbaulastträger der angrenzenden Kreisstraße K 1303 gab es keine Einwände. Zum Anlegen der neuen Zufahrt wurde auf die erforderlichen Abstimmungen verwiesen.

Das *Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung* führt aus, dass die erforderlichen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen nicht durch zusätzlichen Verbrauch von landwirtschaftlicher Nutzfläche und nach Möglichkeit auf der überplanten Fläche umgesetzt werden sollten.

Das *Landesamt für Geologie und Bergwesen* teilt mit, dass keine Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen vorliegen.

Weitere Hinweise gab es von den Versorgungsträgern zum Leitungsbestand sowie erforderlichen Schutzabständen.

Die Anregungen fanden im Entwurf mit Stand vom **Februar 2019** Berücksichtigung.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 9. Mai 2019 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 62/18 gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Der Entwurf lag einschließlich weiterer umweltrelevanter Informationen sowie der wesentlichen umweltrelevanten Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Einsichtnahme der Öffentlichkeit und Abgabe einer Stellungnahme in der Zeit vom 11. Juni 2019 bis einschließlich 12. Juli 2019 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Staßfurt öffentlich aus.

Gleichzeitig konnte die Planung einschließlich der Bekanntmachung gemäß §4 a Abs. 4 BauGB unter www.stadtplanung.stassfurt.de eingesehen werden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Salzlandboten Nr. 404 vom 31. Mai 2019. Im Rahmen der Offenlage wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Mit Schreiben vom 15. Mai 2019 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und über die Auslegung informiert. Als Frist zur Abgabe einer Stellungnahme wurde der 28. Juni 2019 benannt.

Von der *unteren Landesentwicklungsbehörde* wurde darauf hingewiesen, dass für eine formale Aufhebung des derzeit geltenden VEP ein separates Verfahren nach BauGB zu führen ist (*vgl. dazu Pkt. 2.1*).

Darüber hinaus wurde die Prüfung verschiedener Festsetzungsinhalte angeregt. Im Ergebnis wurden einzelne Klarstellungen vorgenommen sowie die Begründung zur Satzungsfassung ergänzt. Änderungen der Festsetzungsinhalte ergaben sich dabei nicht. Auf die Ausführungen unter Pkt. 5.1 und 5.3 wird verwiesen.

Seitens der *Untere Naturschutzbehörde* gab es zu den ergänzten Unterlagen keine Hinweise.

Verschiedene *Versorgungsträger* bezogen sich auf die weitere Gültigkeit ihrer Stellungnahmen zum Entwurf. Neue Erkenntnisse ergaben sich nicht.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 62/18 wird der VEP „Neubau eines Autohauses – Ford – Neubauer Staßfurt“ **vollständig überplant und** mit Inkrafttreten des Bebauungsplans **durch neues Recht ersetzt**.

2 Plangebiet

2.1 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich

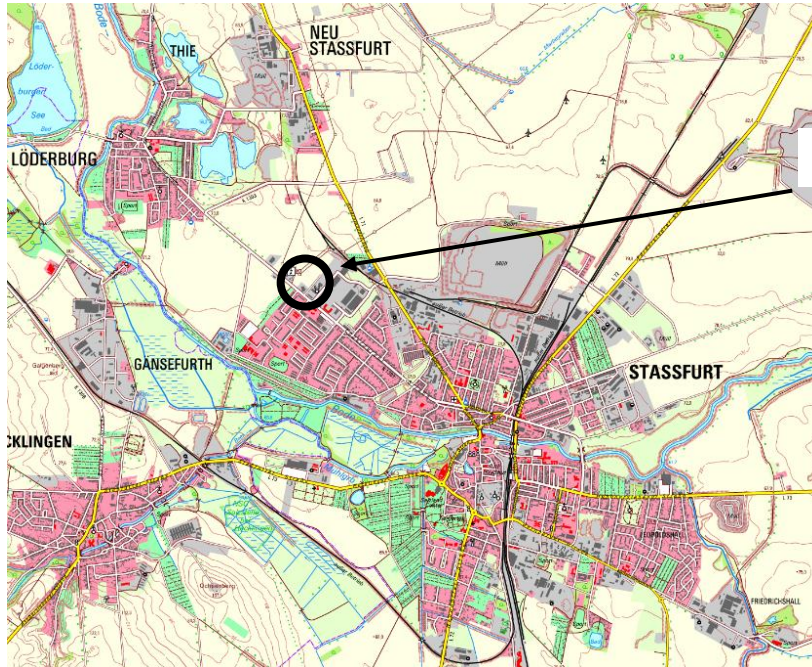
Das Plangebiet befindet sich in nordwestlicher Randlage des Stadtgebietes Staßfurt.

Administrativ gehört die Stadt Staßfurt zum Salzlandkreis innerhalb des Landes Sachsen-Anhalt. Im Jahr 2003 wurden die Orte Löderburg (mit den Ortsteilen Rothenförde, Lust und Athensleben als Ortschaft) und Hohenerxleben eingegliedert. Anfang 2004 folgte Rathmannsdorf. Am 1. Januar 2009 kamen die Gemeinden Neundorf (Anhalt) und Förderstedt hinzu.

Die Stadt Staßfurt umfasste nach Angaben des Statistischen Landesamtes zum 31. Dezember 2017 eine Fläche von ca. 14.671 ha mit 25.830 Einwohnern. 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.

Abb. 01: Lage des Standortes im Stadtgebiet



Plangebiet B-Plan Nr. 62/18

LVermGeo DTK 25 (4135)

Die hier betrachtete Fläche befindet sich am Rand des Gewerbegebietes Nord im Übergang zur freien Feldflur.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 62/18 umfasst mit einer Gesamtfläche von ca. 1,87 ha innerhalb der Gemarkung Staßfurt, Flur 1 die folgenden Flurstücke:

Flur	Flurstück	Eigentümer	Nutzungsart
1	73/115	privat	Gewerbefläche
1	73/120	privat	Landwirtschaftsfläche
1	1321/43	privat	Landwirtschaftsfläche, Gewerbefläche
1	746/39 tw.	Stadt Staßfurt (Baulasträgerschaft: Landkreis)	Straßenverkehrsfläche (Kreisstraße K 1303)

Alle Flurstücke, die für die bauliche Entwicklung vorgesehen sind, befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

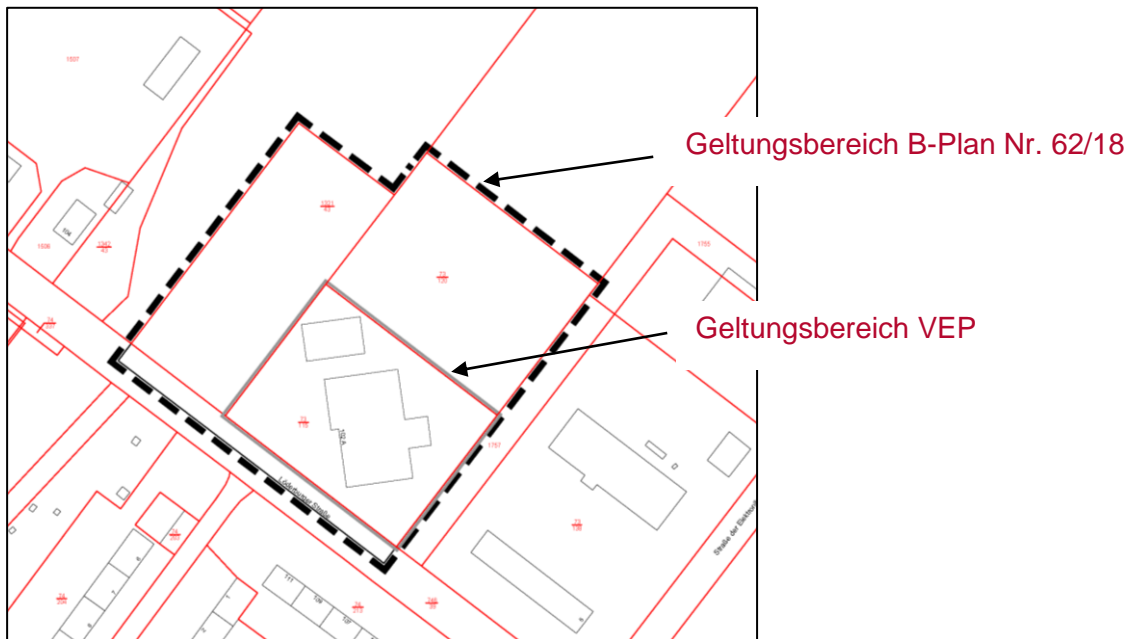
Das Plangebiet wird im Norden durch Ackerflächen, im Südosten durch das ehemalige RFT-Gelände – heute Gewerbegebiet „Löderburger Straße“ – und im Südwesten durch die Löderburger Straße mit dem angrenzenden Geschosswohnungsbau Staßfurt-Nord begrenzt. Im Nordwesten befindet sich das Umspannwerk Staßfurt.

Die Grenze des Geltungsbereiches wird wie folgt gebildet:

Im Norden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke 1321/43 und 73/120 der Flur 1
Im Osten: durch die östliche Grenze der Flurstücke 73/120 und 73/115 der Flur 1 (B-Plan)
Im Süden: mittig innerhalb des Flurstücks 746/39 der Flur 1 (Löderburger Straße)
Im Westen: durch die westliche Grenze der Flurstücke 1321/43 der Flur 1.

Innerhalb der Flurstücke 73/115 der Flur 1 überlagert der Bebauungsplan Nr. 62/18 den rechtskräftigen VEP „Neubau eines Autohauses – Ford – Neubauer Staßfurt“ der Stadt Staßfurt, vollständig. **Er verdrängt als neues Recht das bestehende alte Recht.**

Abb. 02: Geltungsbereich des B-Plans Nr. 62/18 im Verhältnis zum VEP



Kartengrundlage: ALK, LVermgeo AZ: A18-30694-2010-14

Der Landkreis weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass ohne ein förmliches Aufhebungsverfahren des VEP dieses alte Recht nicht außer Kraft setzt. Es bleibt weiterhin als gemeindliche Satzung über den VEP bestehen. Zur Aufhebung des alten Rechts ist ein förmliches Verfahren einzuleiten.

Die Gemeinde beschränkt sich künftig auf eine Überlagerung des alten durch das neue Recht, mit der Folge, dass das alte Recht wiederauflebt, wenn sich die Änderung als fehlerhaft erweist. Eine Notwendigkeit, dass das alte Recht unter keinen Umständen mehr Grundlage einer Zulässigkeit werden darf, besteht nicht. Insofern ist eine formale Aufhebung auch nicht angezeigt.

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

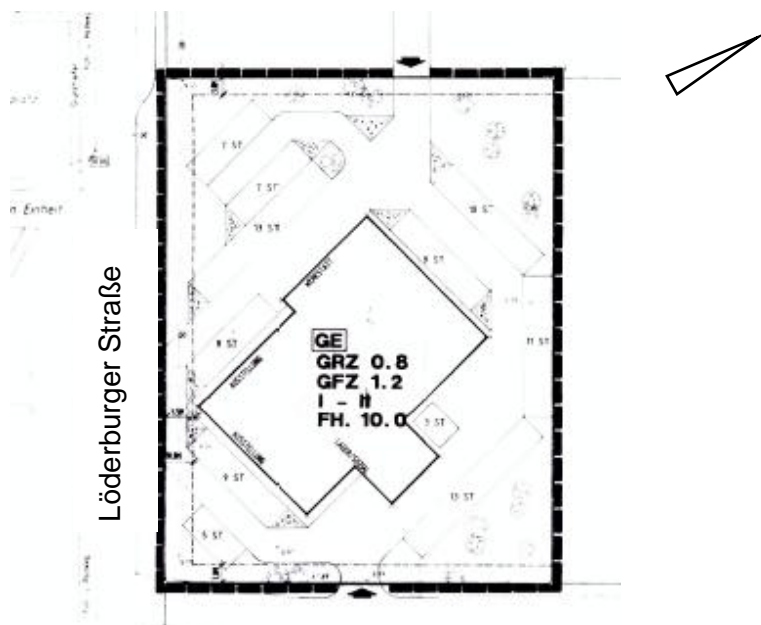
2.2.1 Planungs- und baurechtliche Situation

Das vorhandene Autohaus (Flst. 73/115) befindet sich innerhalb des rechtswirksamen räumlichen Geltungsbereiches des VEP Nr. 19/92 „Autohaus Neubauer“, Löderburger Straße).

Als Festsetzungen werden ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8, einer GFZ von 1,2, I-II Vollgeschosse sowie eine Firsthöhe von 10 m festgesetzt. Die Baugrenze ist in einem Abstand von 5,50 m zur Löderburger Straße, mit 3,0 m zur seitlichen Grundstücksgrenze sowie rückwärtig ohne Abstand geführt. Die Anbindung war ursprünglich nicht direkt an die Löderburger Straße, sondern jeweils an die zum damaligen Zeitpunkt südöstlich und nordwestlich angrenzenden Wege vorgesehen. [1]

Das Vorhaben sowie weitere gestalterische Aspekte für das Autohaus und die Außenanlagen werden beschrieben.

Abb. 03: VEP Nr. 19/92 „Autohaus Neubauer“, Löderburger Straße



Quelle: Stadt Staßfurt, Fachdienst 61, Planung, Umwelt und Liegenschaften

Für den Neubau der Reifenhalle liegt eine Mitteilung der Stadt Staßfurt vom 6. August 2008 gemäß § 61 Abs. 3 Satz 3 BauO-LSA vor (Genehmigungsfreistellung). Zur Anwendung kommen die Festsetzungen des VEP Nr. 19/92 [3].

Am 18. September 2008 wurde eine Baugenehmigung des Salzlandkreises Erweiterung der Ausstellungsfläche für Fahrzeuge erteilt. Umfasst war innerhalb des Flurstücks 1321/43 eine Fläche von 30 x 50 m, der abgetragene Mutterboden wurde im Westen und Norden als Erdwall angeschüttet. Auflagen aus der Genehmigung waren ein Zurücksetzen der Baugrenze zur Löderburger Straße um 5,0 m sowie eine Begrünung des Walls in Form einer Laubhecke.

2.2.2 Nutzungen

Die Flurstücke entlang der Löderburger Straße werden seit Oktober 2002 vom Ford-Autohaus Helbig genutzt. Das Autohaus ist ADAC Vertragspartner.

Die Bebauung befindet sich innerhalb des rechtskräftigen VE-Plans Nr. 19/92 auf dem Flurstück 73/115. Sie besteht aus dem ursprünglichen Gebäudekomplex mit Verkaufs- und Ausstellungsfläche, Lager und Sozialräumen sowie Werkstatt. Ergänzend wurde eine Reifenhalle errichtet.

Innerhalb des Flurstücks 1321/43 der Flur 1 nordwestlich angrenzend befindet sich eine Stellplatzanlage, die anteilig als Ausstellungsfläche bzw. betriebsbedingte Abstellfläche für Fahrzeuge genutzt wird [4]. Aufgrund des dringenden Bedarfs wurde die Fläche kürzlich erweitert.

Weiterhin befinden sich auf dem Grundstück ein Bürocontainer, der je nach Bedarf vom Kfz-Gutachter genutzt wird, sowie weitere Container zur Lagerung von Reifen.

Die zentrale Zufahrt befindet sich gegenüber der Einmündung der Straße der Einheit.

Aufgrund eines kontinuierlichen Wachstums in den letzten Jahren ist die Werkstattkapazität schnellstmöglich zu erweitern. Die reine Werkstattfläche soll derart vergrößert werden, dass zukünftig bis zu 4 neue Arbeitsplätze entstehen. In den Neubau soll zudem eine zweispurige Fahrzeugaufbereitung integrieren werden, mit einem zusätzlichen Arbeitsplatz. Darüber hinaus ist in der Halle eine Portalwaschanlage geplant, für die die Brauchwasserleitung genutzt werden könnte. Durch die Erweiterung des ADAC-Mobilitätspartner-Gebietes besteht zudem dringender Bedarf an Sicherstellungsplätzen und Unterstellmöglichkeiten.

Im rückwärtigen Bereich ist gegenwärtig zum Teil Mutterboden gelagert bzw. es erfolgt noch eine landwirtschaftliche Nutzung (Acker/Maisanbau).

2.2.3 Bebauungsform/Gebäudeform

Das Autohaus wurde in einem Winkel von ca. 45 Grad zur Löderburger Straße errichtet, so dass sich der Kundenzugang und die Schaufenster zur Löderburger Straße / Ortseingang orientieren. Die Ausstellungs- und Parkflächen im Freien sind hier anteilig parallel zur Straße bzw. zum Gebäude ausgerichtet.

Das ursprüngliche Autohaus besteht aus drei Teilen: einer Ausstellungshalle, einem Lager- und Sozialbereich sowie einer Werkstatt.

Es verfügt über eine fassadenhohe Verglasung im Bereich der Ausstellungsfläche, eine umlaufende Vordachkonstruktion mit einer gesamten Höhe von 4,25 m. Die Werkstatt mit leicht geneigtem Satteldach hat eine Traufhöhe von ca. 5,20 m [1].

Die Reifenhalle wurde nördlich im Abstand von ca. 8 m parallel zur Werkstatt errichtet.

Die Gebäude sind eingeschossig, es handelt sich um eine offene Bebauung mit Gebäudelängen unter 50 m und einem Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze.

An der Ostseite der Reifenhalle sowie an der östlichen Grundstücksgrenze sind Container zur Lagerung von Reifen aufgestellt.

2.2.4 Angrenzende Flächen

Das Umfeld nördlich der Straße ist gewerblich-industriell geprägt. Es ist dem Gewerbegebiet Nord zuzurechnen.

Südöstlich an das Plangebiet grenzt das ehemalige RFT-Gelände / Gewerbegebiet Löderburger Straße an (B-Plan Nr. 33/96). Es ist entlang der Straße zunächst mit ein- und zweigeschossigen Betriebsgebäuden bebaut, die parallel zur Straße ausgerichtet sind. Rückwärtig ist die Fläche anteilig mit Photovoltaikanlagen bestückt.

Getrennt durch eine Leitungstrasse, über die auch eine Feldzufahrt verläuft, liegt nordwestlich das Umspannwerk Staßfurt, auf dessen Gelände sich auch ein zweigeschossiges (Betriebs)Wohnhaus mit Satteldach befindet. Das Gelände wird durch technische Anlagen sowie angrenzende Hochspannungsmasten dominiert.

Die Löderburger Straße bildet die Trennung zu der Großsiedlung (Plattenbausiedlung) „Nord“ mit diversen öffentlichen Infrastruktur- und Wohnfolgeeinrichtungen.

Die 5-geschossigen Wohnblöcke sind sowohl mit dem Giebel (hier an der Straße der Einheit) als auch parallel zur Löderburger Straße errichtet.

2.3 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 73/115, 73/120 und 1321/43 der Flur 1 Gemarkung Staßfurt befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Das anteilig in das Plangebiet einbezogene Flurstück 746/39 der Kreisstraße K 1303 ist im Eigentum der Stadt Staßfurt. Baulastträger ist der Landkreis.

2.4 Baugrundverhältnisse

Innerhalb des Plangebietes ist das Gelände weitgehend eben. Lt. Angaben der aktuellen Leitungsvermessung liegt das Plangebiet bei Höhen zwischen 70 und 71 m (HS 150).

Untersuchungen zum Baugrund liegen nicht vor.

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen empfiehlt, durch entsprechende Baugrunduntersuchungen vorab zu prüfen, ob die beabsichtigte Regenwasserversickerung auf dem Grundstück möglich ist, ohne dass spätere Vernässungserscheinungen auftreten.

2.5 Grundwasserverhältnisse / Versickerung

Die Mächtigkeit des Grundwasserleiters wird im Landschaftsplan mit $> 5-10$, (kf-Wert-Bereich > 100 ($10-5$ m/s) angegeben, der Flurabstand mit 1,1 bis 2,0 m.

Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Die Hydroisohypsen liegen zwischen 70 und 65 m ü. NN.

Für die Stadt Staßfurt liegt ein Niederschlagswasserkonzept von 2002 vor [6]. Zum Ausschluss einer Versickerung werden Altlastenverdachtsflächen (angrenzend) dargestellt und um weitere „Schutzzonen“ von jeweils 100 m vergrößert. Bis zum Nachweis, dass hier keine schädlichen Belastungen zu erwarten sind, gilt in diesen Bereichen ein Versickerungsverbot. Davon ist das Gebiet des VEP betroffen. Darüber hinaus werden innerhalb der Erweiterungsflächen entlang der Straße Böden dargestellt, über die eine Versickerung möglich ist (Sand/Kies/Löß), im rückwärtigen Teil (angrenzend) kaum bzw. nicht (G geschiebemergel/Ton und Schluffstein).

Derzeit wird das Regenwasser angrenzend an die Reifenhalle gesammelt bzw. zurückgehalten sowie im Bereich der mit Rasenpflaster befestigten Stellplätze versickert.

2.6 Immissionen

Durch die angrenzenden gewerblich-industriellen Nutzungen sowie den Straßenverkehr ist das Plangebiet anteilig vorbelastet (Schall, Luftschadstoffe).

Anlagen, die der Störfallverordnung unterliegen, sind im Umfeld nicht vorhanden.

3 Planungsvorgaben und sonstige städtebauliche Situation

3.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

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

Das Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG) vom 23. April 2015 (GVBl. LSA Nr. 9 vom 28.04.2015 S. 170 ff.) ist seit dem 01. Juli 2015 in Kraft. Für die Landesentwicklung werden darin weitere Grundsätze der Raumordnung formuliert. Das Gesetz enthält Vorschriften zur Aufstellung, zum Inhalt und zur Sicherung von Raumordnungsplänen. Neben dem Landesentwicklungsplan gehören dazu Regionale Entwicklungspläne.

3.1.1 Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP 2010)

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

Als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen werden bereits vorhandenen Standorte festgelegt, zu denen Staßfurt gehört (Z 58).

Für den betrachteten Planungsraum wurde folgende freiraumstrukturelle Festlegung getroffen: Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft „Magdeburger Börde“ (Ziffer 4.2.1, G 122 Nr. 2).

Die Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft sind Gebiete, in denen die Landwirtschaft als Nahrungs- und Futtermittelproduzent, als Produzent nachwachsender Rohstoffe sowie als Bewahrer und Entwickler der Kulturlandschaft den wesentlichen Wirtschaftsfaktor darstellt. Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen (Z 129 LEP 2010). Durch die geplante Erweiterung werden derzeit landwirtschaftlichen genutzte Flächen lediglich im Randbereich berührt.

3.1.2 Regionale Entwicklungspläne

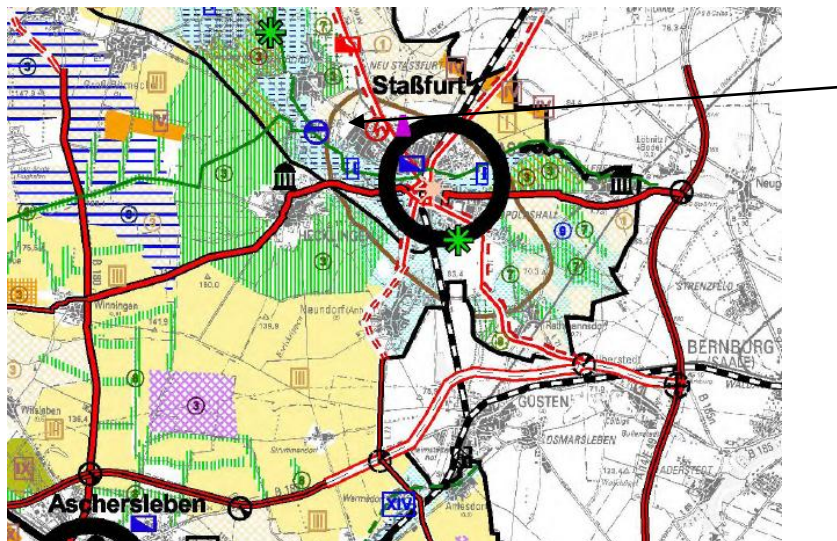
Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert.

Für das Gebiet des Altkreises Aschersleben-Staßfurt hat die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg (RPM) beschlossen, die Planungen fortzuführen. Am 25. Februar 2009 hat die Regionalversammlung der RPM den **Regionalen Entwicklungsplan Harz** für ihren Zuständigkeitsbereich beschlossen. Die Genehmigung durch die oberste Landesplanungs-

behörde ist am 21. April 2009 erfolgt. Der Plan ist zwischenzeitlich mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 23. Mai 2009 in Kraft gesetzt und damit rechtswirksam.

Damit gelten für die vorliegende Planung die Ziele des REP Harz. Die Zentralen Orte - und hier die **Mittelzentren**, zu denen Staßfurt gehört - sind als Standort für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich sowie für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu stärken. Sie sind zudem Verknüpfungspunkte des öffentlichen Nahverkehrs (Z 6).

Abb. 04: Auszug aus dem Regionalen Entwicklungsplan Harz



Plangebiet

Quelle: [www.regionale-planung.de/harz/...](http://www.regionale-planung.de/harz/)

Staßfurt ist **Vorrangstandort für landesbedeutsame großflächige Industrieanlagen** (Pkt. 4.4.1, Z 1). Vorrangstandorte wurden für die Ansiedlung von Industrieanlagen festgelegt, die wegen ihrer Größenordnung von überregionaler bzw. regionaler Bedeutung sind.

Lt. G 48 LEP 2010 werden die Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe räumlich gesichert, um infrastrukturell gut erschlossene Standorte für Industrieansiedlungen vorzuhalten. Sie sollen für die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen nicht zur Verfügung stehen.

Für die vorliegende Planung sind darüber hinaus folgende Darstellungen relevant:

Das Plangebiet liegt innerhalb eines **Gebietes zur Sicherung und Entwicklung von Raumfunktionen**, das u.a. für die durch Bergbau geschädigte Landschaft in und um Staßfurt unter Pkt. 4.7 als Ziel (Z 1) festgesetzt wird. Diese durch Umweltbeeinträchtigungen belasteten Gebiete mit hohen Nutzungskonflikten sind in ihrer Funktionsfähigkeit zu verbessern oder neuen wirtschaftlichen, siedlungsstrukturellen, rekreativen oder ökologischen Nutzungen zuzuführen.

Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (1) sind Teile der Magdeburger Börde nördlich angrenzend.

Auf der Regionalversammlung der RPM am 03. März 2010 wurde beschlossen (Beschluss Nr. RV 04/2010), den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg auf der Grundlage des § 7 Raumordnungsgesetz (ROG vom 22.12.2008, BGBl. I S. 2986, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31.07.2009, BGBl. I S. 2585) neu aufzustellen. Im Rahmen der Neuaufstellung wird der Salzlandkreis Bestandteil des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg sein.

Am 02. Juni 2016 hat die Regionalversammlung den Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung vom 11. Juli 2016 bis 11. Oktober 2016 beschlossen. Mit Beginn der öffentlichen Beteiligung gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 1, 2 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und bei sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind.

Nach Karte 1 ist das Plangebiet von keinen Darstellungen betroffen.

Die räumliche Abgrenzung des Mittelzentrums Staßfurt umfasst gemäß Zentrale-Orte-Konzept, Festlegungskarte 2.1.7 den Bestand.

Bei Planungen und Maßnahmen, bei denen Boden in Anspruch genommen wird, ist vor der Neuversiegelung von Flächen zu prüfen, ob bereits versiegelte und/oder erschlossene Flächen genutzt werden können. In allen Städten und Gemeinden sind daher vor einer Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen prioritär bereits festgesetzte, jedoch unausgelastete, Bauflächen in Anspruch zu nehmen. (Kap. 6.1.5 Z 123 REP MD, 1. Entwurf).

Im vorliegenden Falle handelt es sich um die Erweiterung eines Betriebsstandortes, für die es keine Alternative gibt.

Die *obere Landesentwicklungsbehörde* kommt in ihrer Stellungnahme zu dem Ergebnis, dass es sich vorliegend nicht um eine raumbedeutsame Planung handelt. Insofern ist eine landesplanerische Abstimmung nicht erforderlich.

3.2 Sonstige städtebauliche Planungen

3.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Für die Stadt Staßfurt liegt ein rechtswirksamer Teilflächennutzungsplan aus dem Jahr 1994 vor [2]. In ihren heutigen Grenzen verfügt sie nicht über einen Flächennutzungsplan.

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

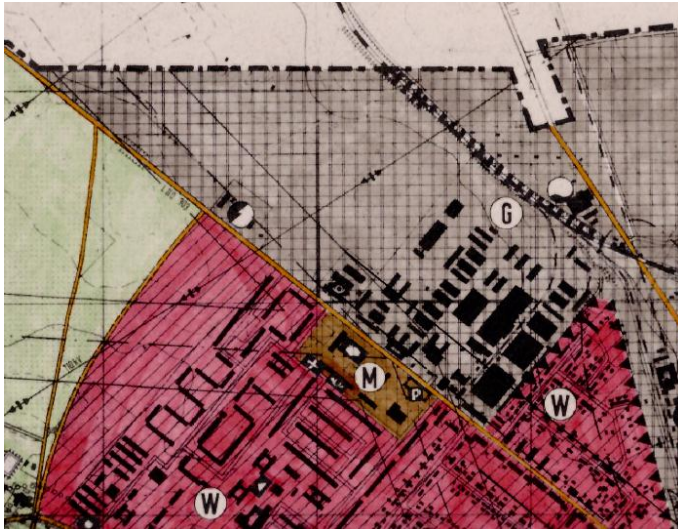
Dessen ungeachtet hat die neue Gemeinde die Befugnis und die Pflicht, fortgeltende Flächennutzungspläne aufzuheben oder für das neue Gemeindegebiet zu ergänzen oder durch einen neuen Flächennutzungsplan zu ersetzen, wenn die bisherigen Darstellungen durch die Gebietsänderung in einer Weise berührt werden, dass sie durch die veränderten Umstände nicht mehr brauchbar oder als Folge einer nicht mehr vertretbaren Abwägung der betroffenen Belange erscheinen. Dies stellt jedoch ein langwieriges und kostenaufwendiges Vorhaben dar und ist seitens der Stadt zeitnah nicht umzusetzen.

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.

Der Teilflächennutzungsplan Staßfurt wurde in den damaligen Grenzen Anfang der 1990er Jahre erarbeitet, und erlangte am 01. November 1994 Rechtskraft. Seither wurden verschiedene Änderungsverfahren durchgeführt. Der hier betrachtete Standort (einschließlich angrenzender Flächen) war bisher nicht Gegenstand von Änderungsverfahren.

Im rechtswirksamen Teilflächennutzungsplan Staßfurt ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Teil einer gewerblichen Baufläche.

Abb. 05: Auszug aus dem rechtswirksamen Teil-FNP Staßfurt.



Quelle: Stadt Staßfurt, Fachdienst 61, Planung, Umwelt und Liegenschaften

Damit kann der Bebauungsplan Nr. 62/18 aus den Darstellungen des rechtswirksamen Teilflächennutzungsplanes hergeleitet werden.

Die untere Landesentwicklungsbehörde weist wiederholt darauf hingewiesen, dass die wirksamen Teilflächennutzungspläne der bestehenden Ortsteile ihre übliche Geltungsdauer erreicht und teilweise überschritten haben, ihre Darstellungen den demografischen Entwicklungen der letzten Jahre nicht entsprechen und nicht an die geänderten Ziele der Raumordnung angepasst wurden.

Der Stadt ist das Anpassungserfordernis bekannt. Das Verfahren über die Neuaufstellung des FNP soll voraussichtlich im Haushaltsjahr 2020 eingeleitet werden. Bis dahin wird den geänderten Rahmenbedingungen und Erfordernissen durch Änderungsverfahren der wirksamen Teil-FNP entsprochen.

3.2.2 Gewerbeflächenentwicklungskonzept

Für die Stadt Staßfurt wurde im Vorfeld zur Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept (GREK) erarbeitet [7]. Es stellt eine sonstige städtebauliche Planung i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar und ist damit bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen. Das Konzept wurde unter Beteiligung von Behörden, Gewerbetreibenden sowie der Öffentlichkeit in den Jahren 2015 bis 2017 erstellt und am 31. August 2017 durch den Stadtrat der Stadt Staßfurt beschlossen.

Zunächst wurden im Rahmen einer umfangreichen Bestandsermittlung die in den Teil-FNP dargestellten gewerblichen Bauflächen erfasst und die tatsächliche gewerbliche Nutzung sowie die verfügbaren Flächenpotenziale in diesen Bereichen ermittelt. Dabei konnte ein deutliches Überangebot festgestellt werden.

Aufgrund der Funktion der Stadt Staßfurt als Mittelzentrum sowie Vorrangstandort für landesbedeutsame großflächige Industrieanlagen geht die Versorgungsfunktion über den eigenen örtlichen Bedarf hinaus.

Ziel des GFEK war es, unter Berücksichtigung der vorhandenen industriell/gewerblichen Bauflächen die zukünftige industriell/gewerbliche Flächennutzung im gesamten Stadtgebiet zu steuern. Dabei stehen neben dem Umgang mit dem Bestand auch eine zielgerichtete, effektive und qualitative Flächennutzung sowie eine Zentralisierung und Schwerpunktdefinition im Fokus.

Im GFEK wurde ein quantitativer Gewerbeflächenbedarf von ca. 11 ha bis zum Jahr 2025 ermittelt. Diesem Bedarf stehen allein im Gewerbegebiet Nord und Nordost (Kernstadt) ca. 35 ha sowie am Standort Brumby ca. 5 ha vorhandene Flächenreserven gegenüber.

Zukünftig soll sich die gewerbliche Entwicklung Staßfurts vorrangig an festgelegten Schwerpunktstandorten (Priorität 1) vollziehen. Dazu zählt der Gewerbegebiet Staßfurt mit dem vorliegend anteilig überplanten Standort.

Um die Entwicklung steuern zu können, wurden für die prioritären Standorte Standortblätter erstellt. Hier sind alle wichtigen Informationen sowie die Ergebnisse, Ziele und die Festlegung der zukünftigen Entwicklung der gewerblichen Baufläche erfasst.

Der Standort ist nicht für eine künftige prioritäre Entwicklung vorgesehen, sondern auf den Bestand begrenzt. Auf Grund der Dringlichkeit der Erweiterung und dem Umstand, dass die Erweiterungsabsichten zum Zeitpunkt der Konzepterstellung nicht bekannt waren – ist eine geringfügige Abweichung vom Zielplan aus Sicht der Stadtentwicklungsplanung als vertretbar anzusehen.

3.2.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Für die Stadt Staßfurt liegt als Grundlage zur stadtverträglichen Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept vor [8], dessen Ergebnisse in die Planung einzustellen sind.

Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben müssen dahingehend geprüft werden, ob sie mit den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept verankerten Zielen und Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung vereinbar sind.

Die Zentrenstruktur in Staßfurt wird wie folgt gegliedert: Als zentraler Versorgungsbereich (A-Zentrum) wird die Innenstadt benannt. Funktionale Ergänzungsbereiche sind die Hecklinger Straße in Leopoldshall sowie der Straßenzug Prinzenberg und südlicher Hohlweg in Alt-Staßfurt. Auf die Ausweisung eines Neben- bzw. Stadtteilzentrums (B-Zentrum) wird verzichtet, und der Standort Löderburger Straße als Nahversorgungszentrum definiert. Die Löderburger Straße innerhalb des hoch verdichteten Wohnsiedlungsstandortes Staßfurt-Nord ist als Nahversorgungszentrum ausgewiesen. Sie befindet sich ca. 200 m südöstlich des Plangebietes.

Das Plangebiet liegt außerhalb dieser Standorte und ist damit nicht zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorgesehen.

Großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollte möglichst in bestehende Sonderlagen untergebracht werden.

Insbesondere sollte in Gewerbegebieten grundsätzlich von der Steuerungsmöglichkeit des Einzelhandels Gebrauch gemacht werden. Hier empfiehlt sich ein planungsrechtlicher Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel, um diese Gebiete vor allem für die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe vorzuhalten. Gewerbegebiete besitzen i.d.R. eine höhere Flächenverfügbarkeit bei günstigeren Grundstückspreisen und bedingen geringere Entwicklungs- und Erstellungskosten einer Einzelhandelsimmobilie als städtebaulich integrierte (Innenstadt-)Standorte. Auf Grund der Pkw-Erreichbarkeit und der Agglomerationseffekte zu möglichen bestehenden Anbietern ist eine effizientere und schnelle Positionierung eines neuen Einzelhandelsbetriebes möglich. Aus Sicht der Stadtentwicklung führt dies jedoch zu einer weiteren Zersplitterung des Angebots und einem erhöhten Druck auf integrierte Standorte in Staßfurt. Für solche potenziellen Standorte gilt es, Bebauungspläne mit dem Ziel aufzustellen, nur bestimmte Arten von Einzelhandelsbetrieben zuzulassen bzw. auszuschließen, um die Erhaltung der zentralen Versorgungsbereiche zu sichern.

3.3 Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen

Für das Land Sachsen-Anhalt existiert ein Landschaftsprogramm [9]. 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 Verwaltungsgemeinschaft Staßfurt mit den Gemeinden Hohenerxleben, Löderburg, Neundorf, Rathmannsdorf und Staßfurt wurde 2002 zur Vorbereitung bzw. Ergänzung der Flächennutzungsplanung ein **Landschaftsplan** erstellt [5], dessen Aussagen Grundlage für die die Beschreibung der einzelnen Schutzgüter sind bzw. in das grünordnerische Konzept einfließen.

Im Maßnahmeplan ist das Plangebiet außerhalb des VEP als vorrangiger Landwirtschaftsstandort auf sehr ertragreichen Böden dargestellt. Der Geltungsbereich des VEP wird aufgrund des fortgeschrittenen Verfahrensstandes bezüglich einer landespflegerischen Bewertung als nicht sinnvoll betrachtet.

Der unmittelbar südöstlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 33/96 „Löderburger Straße“ (ehem. RFT-Gelände) hat am 29. September 2003 durch Bekanntmachung im „Salzlandbote“ Rechtskraft erlangt [10]. Innerhalb des Plangebietes werden (eingeschränkte) Gewerbe- und Industrieteilgebiete festgesetzt. Bezüglich des Immissionsschutzes erfolgt eine Staffelung des Gebietes nach dem Abstandserlass Sachsen-Anhalt.

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.

Das Landschaftsschutzgebiet „Bodeniederung“ verläuft in einem Abstand von 900 m südwestlich des Plangebietes.

Das nächst gelegene Schutzgebiet nach Natura 2000 ist:

- FFH 172 LSA Bode und Selke im Harzvorland (beginnt mit dem Lauf der Bode westlich des Stadtkerns)

Aufgrund der Entfernung zu den genannten Schutzgebieten und aus den mit dem Bebauungsplan verfolgten Planungszielen bzw. aus den Festsetzungen des Bebauungsplans kann eine Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele ausgeschlossen werden.

3.4.2 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Dem Landesamt für Geologie und Bergwesen liegen keine Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau vor. Vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind im Plangebiet ebenfalls nicht bekannt. Es wird jedoch **eine** Baugrunduntersuchung **zur Prüfung einer** Regenwasserversickerung auf dem Grundstück **empfohlen**.

Nutzungsbeschränkungen für den Störgrad der anzusiedelnden Vorhaben ergeben sich im Hinblick auf die schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld.

Weitere Einschränkungen folgen aus den verschiedenen im Bestand zu erhaltenden übergeordneten Leitungstrassen, die entsprechende Schutzstreifen erfordern (vgl. dazu Pkt. 5.3 und 5.6).

4 Planungskonzept

4.1 Städtebauliches Zielkonzept

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden zunächst folgende Planungsziele verfolgt:

- kurzfristige Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des ansässigen Autohauses
- darüber hinaus Sicherung des Standortes ggf. auch für sonstige gewerbliche (Nach)Nutzungen
- Ausschluss von über den Autohandel hinausgehenden Einzelhandel zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt sowie im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung
- Begrenzung der Immissionen auf ein für die im weiteren Umfeld befindlichen störepfindlichen Nutzungen verträgliches Maß

4.2 Grünordnerisches Zielkonzept / Freiraumkonzept

- Eingrünung des Standortes zur Feldflur
- Ausgleich der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes
- Belassen der nicht für das Gewerbe bzw. den Ausgleich benötigten Flächen in einer landwirtschaftlichen Nutzung

4.3 Verkehrs- und Erschließungskonzept

- Anbindung des Standortes an das angrenzende Straßennetz ohne Behinderung des fließenden Verkehrs
- Sicherung der notwendigen Stellplätze für das Vorhaben
- planungsrechtliche Sicherung der medientechnischen Erschließung sowie Berücksichtigung des übergeordneten Leitungsbestandes im Gebiet

4.4 Planungsalternativen

Da es sich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes handelt, stehen hinsichtlich des Standortes keine geeigneteren Flächen zur Verfügung. Eine grundsätzliche Verlegung des Betriebes in ein anderes Gebiet ist nicht vertretbar.

Zur Einbeziehung des VEP in den Geltungsbereich ist darauf zu verweisen, dass der Plan zum einen auf ein in der Zwischenzeit umgesetztes Vorhaben abstellt. Er berücksichtigt weder die geplanten Erweiterungen innerhalb des Geltungsbereiches noch beispielsweise aktuelle städtebauliche Konzepte für die Gesamtstadt (wie zur Entwicklung des Einzelhandels), so dass gleichzeitig seine Änderung erforderlich werden würde.

Weiterhin wurde die Möglichkeit zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans geprüft.

Die vorliegende Angebotsplanung mit Festsetzung eines (eingeschränkten) Gewerbegebietes erlaubt dem Vorhabenträger langfristig eine größere Flexibilität zur Nutzung seines Grundstücks. Gleichzeitig besteht aber auch die Möglichkeit, Nutzungen, die sich aus städtebaulicher Sicht nicht einfügen, auszuschließen.

5 Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzung

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes angeführt und 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).

Planungsziel ist zunächst die Sicherung des Autohauses bzw. dessen Erweiterung und darüber hinaus als Option eine weitere gewerbliche Nutzung.

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO ein **Gewerbegebiet** nach § 8 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet wird noch einmal unterteilt und die gewerbliche Nutzung entlang der Löderburger Straße weiter eingeschränkt.

Gewerbegebiete (GE) dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. In einem GE nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind:

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
Tankstellen,
Anlagen für sportliche Zwecke

sowie ausnahmsweise

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen,
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
Vergnügungsstätten.

Am Standort sind aufgrund der benachbarten Wohnnutzung zunächst Einschränkungen zum Störgrad der zulässigen Nutzung zu treffen. Dabei werden entlang der Löderburger Straße nur solche Gewerbebetriebe zugelassen, deren Störgrad denen eines Mischgebietes entspricht,

d. h. nur solche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit wird die Verträglichkeit mit der angrenzenden Wohnnutzung – auch im Falle anderer Nutzungen - hergestellt.

- 1.1 *Innerhalb des TG 1 sind von den gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 zulässigen Gewerbebetrieben auf der Grundlage von § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur **nicht wesentlich störende (mischgebietsverträgliche)** Gewerbebetriebe zulässig.*

Rechtsgrundlage für die Festsetzung ist § 1 Abs. 4 BauNVO, wonach im Bebauungsplan die Aufteilung zulässiger Nutzungen auf unterschiedliche Bereiche des Gebietes möglich ist. Diese Grobgliederung der Nutzungsart innerhalb eines GE-Gebietes kann - wie vorliegend - durch eine Beschränkung der Gewerbebetriebe auf nicht wesentlich störende (mischgebietsverträgliche) Betriebe erfolgen. Für Gewerbegebiete können derart immissionsschutzbezogene Gliederungen auch im Verhältnis zu umliegenden Gebieten vorgenommen werden. In diesem Zusammenhang wird auf die angrenzenden Gewerbeflächen innerhalb des Gewerbegebietes Staßfurt-Nord verwiesen.

Bezüglich des bestehenden und zu ergänzenden Vorhabens ist festzustellen, dass Kraftfahrzeugreparaturwerkstätten nicht grundsätzlich als wesentlich störender Betrieb zu beurteilen und damit in Mischgebieten grundsätzlich nicht unzulässig sind. Unter diesem Begriff sind Betriebe ganz verschiedenen Umfangs zusammengefasst. Hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit kommt es nicht vornehmlich auf die Größe, sondern auf das Ausmaß der von dem Betrieb hervorgerufenen Störungen an. In Kfz-Werkstätten können sowohl ausschließlich nicht störende Arbeiten als auch solche mit erheblichem Störpotenzial durchgeführt werden. Daher ist für ihre Zulässigkeit immer eine Klärung im Einzelfall erforderlich [11]. Das heißt, der Störgrad des Betriebes ist an Hand konkreter Betriebsabläufe für jedes Vorhaben einzeln zu ermitteln.

Im vorliegenden Fall befindet sich in diesem Bereich bereits das Autohaus mit Verkaufs- und Ausstellungsräumen, Ausstellungsflächen, Lager und Sozialbereich sowie Werkstatt und Reifenhalle. Nutzungskonflikte zur gegenüberliegenden Bebauung hat es bisher nicht gegeben.

Für die rückwärtige Erweiterungsfläche wird diese Einschränkung nicht für erforderlich erachtet, da sie sich auf der dem Wohnen abgewandten Seite befindet.

Darüber hinaus werden innerhalb des gesamten Plangebietes die folgenden in einem Gewerbegebiet allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

- 1.2 *Innerhalb des gesamten Plangebietes sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO - Anlagen für sportliche Zwecke - unzulässig.*
- 1.3 *Innerhalb des gesamten Plangebietes sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO*
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*
 - Vergnügungsstätten*
- nicht Bestandteil dieser Satzung und damit unzulässig.*

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen stellt zunächst auf die Randlage im Stadtgebietes ab. Innerhalb der Innenstadt aber auch in der angrenzenden Wohnsiedlung Staßfurt-Nord stehen geeignete Flächen für diese Ansiedlungen zur Verfügung.

Eine städtebauliche Notwendigkeit zum Ausschluss der ebenfalls ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen wird seitens der Stadt nicht gesehen. Auch der vom Landkreis angeregten

Beschränkung der Anzahl wird nicht gefolgt. Die BauNVO regelt bereits, dass die Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Baumasse und Baufläche untergeordnet sind. Insofern sind auch ohne weitere Festsetzungen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

Neben der Zielstellung zur Entwicklung des Autohauses am Standort ergibt sich eine Notwendigkeit zur Einschränkung des Einzelhandels für gewerbliche Bauflächen allgemein aus den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Staßfurt.

Um die zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Struktur und Funktionsfähigkeit nicht zu gefährden, ist eine klare räumliche Gliederung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung mit eindeutiger arbeitsteiliger Struktur der Einzelhandelsstandorte vorgenommen worden. Größe und Art der möglichen Ansiedlungen orientieren sich an den zentrenhierarchischen Versorgungsfunktionen in der Stadt.

Bei dem Angebot von nicht zentrenrelevanten Sortimenten stellen Autohäuser eine Ausnahme dar. Das heißt, dass bezüglich des Autohandels gesonderte Regelungen zur Beschränkung der Verkaufs- und Ausstellungsfläche nicht erforderlich sind. Ersatzteile sind lt. Staßfurter Liste den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet [8].

Jedoch zählen Einzelhandelsbetriebe bis zur Grenze der Großflächigkeit zu den „Gewerbebetrieben aller Art“ und wären daher in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig. Da dies auch im Rahmen einer möglichen alternativen Nutzung weitgehend auszuschließen ist, sind für das festgesetzte (eingeschränkte) Gewerbegebiet ergänzende Regelungen erforderlich.

Neben dem **vorhandenen und zu erweiternden** Autohaus – **welches ohne Einschränkung der Verkaufsfläche allgemein zugelassen wird** - soll es daher Ansiedlungsmöglichkeiten für Verkaufsstätten aller Sortimente im Plangebiet nur als Ausnahme in Verbindung mit Gewerbebetrieben über das so genannte Handwerkerprivileg geben. Die Bedingungen hierfür sind:

- Die Verkaufsfläche ist dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und
- die angebotenen Waren stammen aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück oder stehen im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen und
- die Verkaufsfläche und der Umsatz sind dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet und
- die Grenze, ab der Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt zu erwarten sind, wird nicht überschritten.

Diese Ausnahme bezieht sich auf einen Betriebstyp, der den marktüblichen Gegebenheiten entspricht. Sie ist städtebaulich gerechtfertigt, weil es sich bei den angebotenen Waren nur um ein begrenztes Angebot handelt. Die Gefahr nachteiliger Auswirkungen auf die durch den Einzelhandelsausschluss zu schützenden zentralen Versorgungsbereiche kann dann in jedem Falle ausgeschlossen werden, wenn zudem noch eine flächenmäßige Begrenzung erfolgt.

Dem wird mit der getroffenen textlichen Festsetzung 1.4.3 entsprochen. Ein Verkauf an Endverbraucher wird ausgeschlossen, wenn er sich nicht, wie oben ausgeführt, deutlich dem Hauptbetrieb unterordnet.

Die Festsetzung eines Sortimentes ist nicht erforderlich, da **dieser** Ausschluss alle Sortimente gleichermaßen betrifft.

Im Ergebnis der vorherigen Ausführungen wird daher zur Zulässigkeit des Einzelhandels folgende Festsetzungen getroffen:

- 1.4.1 *Innerhalb des gesamten Plangebietes sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig, soweit sie nicht unter die in TF 1.4.2 oder 1.4.3 aufgeführten Nutzungen fallen.*
- 1.4.2 *Allgemein zulässig ist der Handel mit Kraftwagen, Kraftwagenteilen und -zubehör sowie mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör.*
- 1.4.3 *Ausnahmsweise zugelassen werden können Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben, wenn*
- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und*
 - die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen,*
 - die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind.*

Damit kann die bestehende Nutzung erweitert werden. Darüber hinaus werden bei ggf. möglichen Nutzungsänderungen negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung der Stadt Staßfurt und hier insbesondere für den Stadtteil Nord ausgeschlossen.

Weiterhin werden explizit Betriebe ausgeschlossen, die der Stromerzeugung aus Freiflächenphotovoltaikanlagen dienen. Dazu wird folgende Festsetzung getroffen:

- 1.5 *Innerhalb des gesamten Plangebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Gewerbebetriebe, die der Stromerzeugung durch Freiflächenphotovoltaikanlagen dienen, nicht zulässig.*

Im Zuge der aktuellen Energiepolitik des Bundes besteht nach wie vor eine große Nachfrage nach Flächen für regenerative Energien. Für die Planung von Freiflächenphotovoltaikanlagen sind vorrangig Standorte mit vorbelasteten Böden zu verwenden.

Die Landes- und Regionalplanung gibt als Ziel vor, dass Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe als infrastrukturell gut erschlossene und verkehrsgünstig gelegene Standorte für weitere Ansiedlungen vorzuhalten sind. Für die mit einer erheblichen Flächeninanspruchnahme verbundene Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen sollen diese Standorte wegen ihrer besonderen Lagegunst unter dem Gesichtspunkt eines effektiven Flächenmanagements nicht zur Verfügung stehen.

Die insgesamt getroffenen textlichen Festsetzungen schließen den städtebaulich vertretbaren Spielraum am Standort ein und erlauben die Umsetzung des geplanten Vorhabens.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl und die Geschossigkeit bzw. die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung besteht das Grundkonzept für die zu entwickelnde Baufläche darin, diese so effektiv wie möglich nutzbar zu machen.

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.

Die obere Grenze für das Maß der baulichen Nutzung für ein Gewerbegebiet liegt nach § 17 Abs. 1 BauNVO bei einer GRZ von 0,8. In der vorliegenden Planung wird diese voll ausgeschöpft. 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 VEP setzt eine GRZ von 0,8 fest, die im derzeitigen Bestand - bezogen auf dessen Grenzen und unter Einbeziehung der teilversiegelten Stellplatzanlagen - bereits überschritten ist.

Ermittelt man die GRZ über alle innerhalb der Baufläche gelegenen Grundstücke (des einen Eigentümers), ist die Einhaltung der GRZ von 0,8 auch im Rahmen der geplanten Erweiterungen möglich.

Mit der zulässigen dichten Bebauung der Grundstücke und demzufolge auch einem hohen Versiegelungsgrad wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.

Der als Grünfläche bzw. Fläche für die Landwirtschaft festgesetzte rückwärtige Bereich des Plangebietes kann für die Ermittlung der GRZ nicht herangezogen werden, da er nicht dem Bauland zuzurechnen ist.

Höhe baulicher Anlagen, Geschossigkeit

Neben der zu beanspruchenden Grundfläche kann das Maß der baulichen Nutzung durch die Zahl der Vollgeschosse bzw. die Höhe baulicher Anlagen bestimmt werden. Dabei können Vollgeschosse und Höhen erforderlichenfalls auch kumulativ festgesetzt werden. So setzt der VEP eine Firsthöhe von 10,0 m sowie I bis II Geschosse fest. Im Bestand ist die Bebauung eingeschossig. Die Firsthöhe liegt bei ca. 5,50 m, hinzu kommen aufgesetzte Oberlichter [1].

Geschosse werden gemäß § 87 Abs. 2 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der zuletzt geänderten Fassung vom 28. September 2016 wie folgt definiert:

„Solange § 20 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gelten Geschosse als Vollgeschosse, wenn deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und sie über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Zwischendecken oder Zwischenböden, die unbegehbare Hohlräume von einem Geschoss abtrennen, bleiben bei der Anwendung des Satzes 1 unberücksichtigt.“

Im Bebauungsplan Nr. 62/18 werden die Höhe baulicher Anlagen und die Geschossigkeit als Höchstmaß per Einschrieb in die Nutzungsschablone für die jeweiligen Teilgebiete festgesetzt.

2.2 Die in der Nutzungsschablone angegebenen Höhen gelten als Obergrenze. Sie beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn der Löderburger Straße in Höhe der Grundstückszufahrt.

Der Bezug auf die erschließende Straße kann erfolgen, da sowohl die Straße als auch das Plangebiet weitgehend eben verlaufen und nicht von Änderungen auszugehen ist.

Die festgesetzte Höhe orientiert sich an den bereits bestehenden und für die Erweiterung geplanten Baukörpern (derzeit ca. 5,50 m) sowie den angrenzend vorhandenen Gebäuden. Im B-Plan Nr. 33/96 „Löderburger Straße“ wird die Höhe baulicher Anlagen innerhalb der unmittelbar angrenzenden Teilgebiete im Abstand von 35 m auf 7,5 m (Traufhöhe) beschränkt. Im Anschluss sind Traufhöhen von 25 m (Gewerbe) bzw. 30 m (Industrie) zulässig. Zusätzlich wird die Zahl der Vollgeschosse auf II bzw. III begrenzt [10].

Zwischen Trauf- und Firsthöhe wird nicht unterschieden, da die gewerbliche Bebauung oft Flachdächer bzw. auch Kuppeln hat. Per Planeinschrieb wird eine Oberkante baulicher Anlagen von 7,00 m zugelassen. Gleichzeitig wird die Zahl der Geschosse auf ein Vollgeschoss beschränkt.

2.3 Von der Festsetzung der in der Nutzungsschablone eingetragenen Höhe baulicher Anlagen sind Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung / untergeordnete betriebs- oder anlagenbezogene Bauteile wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen sowie Telekommunikationsanlagen ausgenommen.

Danach können die für bauliche Anlagen festgesetzten Höhen durch untergeordnete Bauteile überschritten werden. Diese Anlagen ragen in der Regel funktionsbedingt über die Gebäudeoberkante hinaus, sind jedoch kaum raumwirksam. Die Aufzählung ist nicht abschließend.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird der folgenden Planung noch ein angemessener Spielraum eingeräumt.

Grundflächenzahl

Der VEP gibt eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 als Obergrenze vor, die die Zulässigkeit von I bis II Vollgeschossen weiter konkretisiert [1]. Mit der Begrenzung auf künftig ein Vollgeschoss ist die Festsetzung einer GFZ nicht mehr erforderlich.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Bebauungsplan kann nach § 22 BauNVO eine offene oder geschlossene **Bauweise** festgesetzt werden. In der offenen Bauweise werden Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Gebäude darf 50 m jedoch nicht überschreiten.

Im Umfeld weisen sowohl Wohn- als auch Gewerbegebäude Längen von über 50 m auf, sind jedoch nicht auf der seitlichen Grundstücksgrenze errichtet, d.h. es ist eine abweichende Bauweise zu verzeichnen.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird aufgrund der angrenzenden Strukturen sowie einer perspektivisch möglichen Bebauung auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet.

Damit kommen automatisch die Regelungen des § 6 der BauO LSA zur Anwendung, wonach vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen einzuhalten sind. Diese müssen auf dem Baugrundstück selbst liegen, dürfen aber auch bis zur Mitte öffentlicher Verkehrsflächen reichen oder sich auf andere Grundstücke erstrecken, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass diese nicht überbaut werden. Da alle Flurstücke im Plangebiet einen Eigentümer haben und auch insofern als ein Baugrundstück betrachtet werden können, sind im Bebauungsplan zusammen mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche keine abweichenden Regelungen erforderlich.

Aus den vg. Gründen wird auch dem Hinweis des Landkreises auf Festsetzung einer abweichenden Bauweise nicht gefolgt.

Städtebaulich negative Folgen für das Plangebiet erwachsen daraus nicht.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren und damit auch der nicht überbaubaren Grundstücksflächen regelt nicht das Maß, sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück. Erfolgt keine Festsetzung, ist das gesamte Grundstück überbaubar.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO zu den öffentlichen Straßen- bzw. Grünräumen nach § 23 Abs. 1 BauNVO zeichnerisch mittels Baugrenze bestimmt, die nicht überschritten werden darf.

Sie leitet sich aus den städtebaulichen Gegebenheiten her.

Die festgesetzte Baugrenze orientiert sich zur Löderburger Straße an der Grenze des VEP mit einem Abstand von 5,00 m, ebenso im Südosten zum Bebauungsplan Nr. 33/96 „Löderburger Straße“. Im Randbereich zur Löderburger Straße verläuft ein Telekommunikationskabel Richtung Umspannwerk anteilig innerhalb der festgesetzten Baugrenze. Sollte hier eine ergänzende Bebauung erfolgen, ist das Kabel zu beachten und ggf. umzuverlegen (vgl. Pkt. 5.6.4).

Im Nordwesten ergibt sich die Grenze aus dem Schutzstreifen der Leitungstrasse des Sodawerkes, an den sie unmittelbar angrenzt. Die genaue Lage der Leitung ist insbesondere für die Erweiterung der Reifenhalle von Bedeutung. Zur nordöstlich angrenzenden Grün-/Maßnahmefläche wird die Baugrenze in einem Abstand von 3,00 m festgesetzt.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 23 Abs. 5 BauGB können, wenn der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO oder bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind, geschlossen werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist wie im Bestand ein Ausschluss raumwirksamer baulicher Anlagen unmittelbar entlang der Löderburger Straße beabsichtigt.

- 3.1 *Im Plangebiet sind aufgrund § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO Garagen und Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zulässig. Unberührt von dieser Festsetzung bleiben Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO und Stellplätze sowie Werbeanlagen an der Stätte der Leistung.*

Das nordwestliche Flurstück 1321/43 wird außerhalb der Baugrenze von verschiedenen übergeordneten Leitungen gequert. Die Gasleitung der EMS, die Brauchwasserleitung des Sodawerkes sowie die Trinkwasserleitung des WAZV wurden in die Planzeichnung

übernommen. Die Leitungen verlaufen jeweils mittig innerhalb eines Schutzstreifens, der von Bebauung freizuhalten ist.

Jedoch ist ein Überfahren sowie die Anordnung von Stellplätzen grundsätzlich nicht ausgeschlossen und im Bestand bereits vorhanden. Zum Schutz der Leitungen und gleichzeitig zur Sicherung der Stellplätze auch für Ausstellungszwecke wird daher ergänzend die folgende Festsetzung getroffen.

3.2 *Die innerhalb des Plangebietes eingetragenen Leitungstrassen einschließlich Schutzstreifen sind von einer Bebauung mit baulichen Anlagen freizuhalten. Das gilt auch für Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO. Zulässig sind Verkehrsflächen und Stellplätze.*

Für die zwischen den Leitungen liegenden Flächen ergeben sich damit keine Einschränkungen für Nebenanlagen.

3.3 *Innerhalb des mit A gekennzeichneten Schutzstreifens der Bodewasserleitung der Ciech Soda Deutschland GmbH & Co. KG sind darüber hinaus Einschränkungen bei der Befestigung und Überfahung zu beachten (vgl. auch Hinweise).*

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gegebenen Hinweise auf eine mit dem Grundstückseigentümer geschlossene Vereinbarung, die weitere Einschränkungen für die Bodewasserleitung regelt, wurden in den Entwurf übernommen (vgl. Pkt. 5.6.5).

Die vorgenannten Festsetzungen werden im Sinne einer größtmöglichen Flexibilität getroffen. Die Regelungen der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) werden von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berührt (Einhaltung von Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken etc., vgl. auch § 29 Abs. 2 BauGB).

5.4 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nrn. 23 bis 24 BauGB)

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".

Tab.:02 Orientierungs- und Richtwerte für Schallimmissionen nach Gebietseinstufung

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

* der niedrigere Nachtwert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm, der höhere Wert für Geräusche, die durch den öffentlichen Verkehr hervorgerufen werden

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.

In lärmvorbelasteten Gebieten, insbesondere bei vorhandener Bebauung, die verdichtet werden soll, und bestehenden Verkehrswegen sowie in Gemengelagen sind häufig die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht einzuhalten. Entsprechend der Rechtsprechung sind sie wünschenswerte Zielwerte, die der Abwägung der Belange unterliegen.

In der Rechtsprechung heißt es dazu: *„Im Rahmen einer gerechten Abwägung können die Orientierungswerte der DIN 18005 zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastigung eines Wohngebietes als Orientierungshilfe herangezogen werden. Eine Überschreitung der Orientierungswerte um 5 dB(A) kann das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein. Maßgeblich sind die Umstände des Einzelfalles.“*

Am Standort ist als schutzwürdige Nutzung zunächst das Wohnen innerhalb der gegenüberliegenden Wohnsiedlung zu beachten. Es wird von dem Schutzstatus eines allgemeinen Wohngebietes ausgegangen, der jedoch auch bereits durch das angrenzende Gewerbe vorbelastet ist.

Im TG 1 mit dem bestehenden Autohaus werden Gewerbebetriebe nur mit einem Störgrad zugelassen, der auch in einem Mischgebiet zulässig wäre. Grundsätzlich ist die Nachbarschaft zwischen Wohn- und Mischgebiet unproblematisch. Der Abstand von der Grenze des Plangebietes zum nächstgelegenen Wohnblock beträgt 35 m.

Der rückwärtige Teil des Plangebietes wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Bei dem Wohnhaus innerhalb des Umspannwerkes wird zunächst davon ausgegangen, dass es sich um eine Betriebswohnung handelt. Ist das nicht der Fall, hätte der Immissionsort als Wohnen im Außenbereich den Schutzanspruch eines Mischgebietes.

Abhängig von den durchzuführenden Arbeiten ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die Erweiterung ggf. ein Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte erforderlich.

Aufgrund der zu erwartenden Frequentierung des Autohauses und der Tatsache, dass es sich bei der Löderburger Straße um eine Hauptverkehrsstraße mit entsprechender Belegung handelt, wird davon ausgegangen, dass es zu einer Vermischung der Fahrverkehre kommt und keine gesonderte Berücksichtigung des Verkehrslärms erforderlich ist.

Seitens der zuständigen Immissionsschutzbehörden gab es im Rahmen der Beteiligung keine Einwände oder weiterführenden Hinweise.

Dem Hinweis der unteren Landesentwicklungsbehörde auf eine mögliche Festsetzung von Immissionsschutzwerten der TA Lärm wurde nicht gefolgt. Die Festsetzung von sog. „Zaunwerten“ ist rechtlich zumindest strittig. Schalltechnische Untersuchungen mit einer darauf aufbauenden Kontingentierung der Teilflächen im Plangebiet wiederum wurden auch im angrenzenden B-Plan für das ehem. RFT-Gelände nicht vorgenommen und werden vorliegend nicht als notwendig erachtet.

5.5 Verkehrserschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.5.1 Straßen

Äußere Verkehrserschließung

Für die überregionale Anbindung von Staßfurt sind die Autobahn BAB 14, die (autobahnähnliche) Bundesstraße B 6n sowie die B 81, die B 180 und die B 185 relevant. Ergänzend verlaufen die Landesstraßen L 71, L 72 und L 73 durch die Kernstadt Staßfurt.

Belange des klassifizierten Straßennetzes in der Baulast des Bundes und des Landes werden von der vorliegenden Planung nicht berührt.

An dieses übergeordnete Straßennetz ist der Standort über die Kreisstraße (K) 1303 – hier Löderburger Straße – angebunden, die in der Ortslage in die L 71 mündet. Baulastträger ist der Salzlandkreis, der gegen eine Überplanung der Gewerbefläche keine Einwände vorbringt. **Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen ist ersichtlich, dass die Baulast der K 1303 berührt wird.**

Für neue Zufahrten an der K 1303 ist die Genehmigung der Stadt Staßfurt einzuholen. Der Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises muss gemäß § 5 "Ortsdurchfahrten" StrGLSA vom 6. Juli 1993 in der zurzeit geltenden Fassung seine Zustimmung erteilen. Das Anlegen der Zufahrten ist anhand der örtlichen Gegebenheiten mit dem Kreiswirtschaftsbetrieb abzustimmen.

Ergänzend ergehen zum Entwurf folgende Hinweise:

Die verkehrliche Erschließung über die K 1303 ist entsprechend der eingereichten Unterlagen gesichert. Sollte es hier Änderungen geben, ist 4 Wochen vor Baubeginn eine ausführliche Leistungsbeschreibung sowie dazugehörige Ausführungspläne beim Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises einzureichen, in welchen die detaillierte Darstellung der Anbindung an die K 1303 ersichtlich ist. Die Ausführung des Anschlussbereiches an die K 1303 ist so zu gestalten, dass das anfallende Niederschlagswasser nicht auf die Kreisstraße geleitet wird. Mögliche Schäden an der Kreisstraße während der Baumaßnahme sind zu vermeiden.

Die Löderburger Straße wurde bis Mitte des Flurstücks in den Geltungsbereich einbezogen.

Dem Hinweis des Landkreises/Kreisentwicklung, die Straße im Falle eines späteren Ausbaus nicht mit zu überplanen, wird seitens der Stadt Staßfurt nicht gefolgt. Weder gab es Hinweise auf einen beabsichtigten Ausbau, noch steht die generalisierte Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche in der gesamten Breite des Flurstücks einem künftigen Ausbau entgegen.

Innere Verkehrserschließung

Die Grundstückszufahrt von der Löderburger Straße befindet sich im Bestand gegenüber der Einmündung der Straße der Einheit, die die Funktion einer Anliegerstraße innerhalb der Wohnsiedlung Staßfurt-Nord hat.

Die im VEP festgesetzten Anbindungen über die im Südosten sowie im Nordwesten zum damaligen Zeitpunkt angrenzenden Wege wurden nicht realisiert.

Für die Erweiterung im rückwärtigen Bereich soll eine zweite Grundstückszufahrt geschaffen werden. Diese soll gegenüber dem Feldweg / Straße „Am Schütz“ errichtet werden. Die bisherige Zufahrt zur Ackerfläche ist weiterhin Richtung Umspannwerk möglich und wurde bereits auch dahin verlegt.

Das künftige Verkehrsaufkommen wird sich nur geringfügig erhöhen, so dass nicht von einem weiteren Ausbau der vorhandenen Ein- und Ausfahrt für Kunden auszugehen ist.

Festsetzungen im Bebauungsplan

Das anteilig innerhalb des Plangebietes liegende Flurstück der Löderburger Straße wird im Bebauungsplan insgesamt, d.h. ohne Unterteilung nach Verkehrsarten bzw. Straßenbegleitgrün, als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Für die bestehende bzw. geplante Zufahrt werden im Plan Ein- und Ausfahrten festgesetzt, die im übrigen Bereich ausgeschlossen werden.

5.5.2 Fußwege/Radwege

Begleitend zur Löderburger Straße befindet sich auf der Südseite ein kombinierter Geh- / Radweg. Er wird für die das Autohaus bzw. allg. eine gewerbliche Nutzung jedoch auch künftig nur von nachrangiger Bedeutung sein.

5.5.3 Ruhender Verkehr

Anlagen des ruhenden Verkehrs sind innerhalb des Plangebietes abzudecken. Parkplätze im Straßenraum stehen - wie auch angrenzend - nicht zur Verfügung.

§ 48 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) besagt:

„(1) Werden bauliche Anlagen errichtet, bei denen ein Zugangs- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen oder Fahrrädern zu erwarten ist, sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge (notwendige Stellplätze) sowie Abstellplätze für Fahrräder auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück, dessen Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist, herzustellen, soweit dies durch eine örtliche Bauvorschrift nach § 85 Abs. 1 Satz 4 bestimmt ist. ...“

Die Stadt Staßfurt verfügt nicht über eine Stellplatzsatzung.

Eine lagemäßige Zuordnung von Kunden- und Mitarbeiterparkplätzen innerhalb des Gebietes ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich. Stellplätze sind daher im gesamten Gewerbegebiet sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

5.5.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Im Stadtgebiet gibt es zwei Linien des Stadtbusses, die die Anbindung der Ortsteile gewährleistet und darüber hinaus verschiedene regionale Buslinien zu den umliegenden Orten. Der Busbahnhof als zentraler Umsteigepunkt befindet sich am Bahnhof.

In einem Abstand von ca. 250 m südöstlich des Plangebietes befindet sich an der Löderburger Straße der Umsteigepunkt Staßfurt-Nord. Er wird von den Stadtlinien 111, 150 und 151 sowie den Regionalbussen 153, 159 und 160 angefahren.

Zum Entwurf wird darauf verwiesen, dass bei Bautätigkeiten mit eventuellen Straßen-Vollsperrungen in der OL Staßfurt, Gewerbegebiet Löderburger Straße, die Löderburger Straße für den ÖPNV befahrbar bleiben muss bzw. eine kurze Umleitungsstrecke vorgeschlagen wird.

5.5.5 Schienenverkehr

Staßfurt ist an das Schienennetz der Deutschen Bahn angebunden.

5.6 Medientechnische Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 bis 14 BauGB)

Die folgenden Ausführungen sind Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange / Versorgungsträger. Grundsätzlich ist von einer auch künftig für die Erweiterung gesicherten Erschließung auszugehen.

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes verlaufen verschiedene übergeordnete Leitungstrassen, die bei der künftigen Planung zu berücksichtigen sind. Sie wurden nach Angaben der Eigentümer nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

5.6.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt in Zuständigkeit des Wasser- und Abwasserzweckverbandes (WAZV) „Bode-Wipper“. Eine Hauptleitung verläuft innerhalb der Löderburger Straße bis zum Autohaus. Darüber hinaus wird das Plangebiet im Westen von einer übergeordneten Wasserleitung gequert, von der aus auch Hausanschlüsse an das Umspannwerk verlegt sind.

Bedenken des WAZV zur Planung wurden nicht geäußert. Die Trinkwasserversorgung für die ergänzende Bebauung ist über die bestehende Kundenanlage zu realisieren. Vor Beginn der Arbeiten sind zwingend örtliche Einweisungen sowie eine Aufgrabegenehmigung erforderlich.

Aufgrund der Länge der Trinkwasser-Hausanschlussleitung ist kundenseitig ein Wasserzählschacht vorzusehen. Die Änderung der Kundenanlage ist im Vorfeld mit dem WAZV abzustimmen.

Der Fachdienst Gesundheit des Salzlandkreises weist für die Umsetzung des Bebauungsplanes daraufhin, dass die Freigabe von neu verlegten Trinkwasserleitungen entsprechend der §§ 13 Abs. 1 bis 3 und 14 Abs. 1 und 2 TrinkwV¹ 5 i. V. m. § 37 des IfSG² beim Fachdienst 34 des Salzlandkreises vier Wochen vor Inbetriebnahme zu beantragen ist. Dies trifft auch für umzuverlegende Trinkwasserleitungen im Geltungsbereich zu.

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 ist von einem Löschwasserbedarf von 96 m³/h bis 192 m³/h für eine Löschzeit von zwei Stunden auszugehen. Zum Löschbereich zählen alle Löschwasserentnahmestellen im Radius von 300 m um das Brandobjekt. Löschwasserentnahmestellen zur Gewährleistung des Grundschutzes müssen so angeordnet sein, dass sie für die Feuerwehr jederzeit ungehindert zugänglich sind.

Entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 Pkt. 6.1 ist die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge aus dem Trinkwassernetz nicht zwingend erforderlich.

¹ Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. 1S. 459), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 3. Januar 2018 (BGBl. 1S. 99) geändert worden ist

² Infektionsschutzgesetz vom 20. Juli 2000 (BGBl. 1 S. 1045), das zuletzt durch Artikel 14b des Gesetzes vom 6. Mai 2019 (BGBl. 1 S. 646) geändert worden ist

Im Pkt. 7 des o.g. Arbeitsblattes werden für solche Fälle Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt, wie die Entnahme aus Löschwasserteichen oder –brunnen und aus Löschwasserbehältern. Weiterhin wird im Pkt. 5 des o.g. Arbeitsblattes die Verantwortlichkeit für den Objektschutz festgelegt. So wird nach Pkt. 5.1 der konkrete Löschwasserbedarf von der Behörde, die dafür zuständig ist, festgestellt. Im Pkt. 5.2 wird festgelegt, dass der Umfang der Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz und /oder über Eigenversorgungsanlagen, Löschwasserbehälter und Löschwasserteiche zu ermitteln ist.

Zisternen und Löschteiche sind nach DIN 14230 bzw. DIN 14210 auszuführen. Die Wasserentnahme bedarf gemäß § 8 WHG der Erlaubnis oder der Bewilligung.

Konkrete brandschutztechnische Anforderungen an das Gebäude bzw. an den ggf. erforderlichen Objektschutz an Löschwasser i. S. des Arbeitsblattes W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ sind im Rahmen eines Bauantragsverfahrens zu stellen (BauO LSA).

5.6.2 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Schmutzwasser

Die Stadt Staßfurt ist Mitglied des Wasser- und Abwasserzweckverbandes (WAZV) „Bode-Wipper“.

Auf der Nordseite der Löderburger Straße verläuft ein Schmutzwasserkanal, an den der Bestand angebunden ist. Abwassertechnisch bestehen ebenfalls keine Bedenken. Vor dem Baubeginn ist eine örtliche Begehung mit dem Meisterbereich Abwasser erforderlich.

Niederschlagswasser

Die Ableitung von Niederschlagswasser liegt im Zuständigkeitsbereich der Stadt Staßfurt.

Für die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung ist entsprechend dem § 55 WHG der Grundstückseigentümer (oder Straßenbaulastträger) verantwortlich. Dabei soll Niederschlagswasser ortsnah versickert oder verrieselt oder direkt in ein Gewässer eingeleitet werden. **Zu einer gezielten Versickerung sind im Vorfeld Baugrunduntersuchungen erforderlich.**

Die Benutzung eines Gewässers (Oberflächen- oder Grundwasser) ist gemäß § 10 i. V. m. §§ 8 und 9 WHG erlaubnispflichtig. Sollte für die Einleitung in ein Gewässer keine wasserrechtliche Genehmigung vorliegen bzw. eine bestehende Erlaubnis verändert werden, ist dies bei der unteren Wasserbehörde des Salzlandkreises zu beantragen. Der Umfang der einzureichenden Antragsunterlagen ist im Vorfeld mit der unteren Wasserbehörde des Salzlandkreises abzustimmen.

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

Elektro

Das Plangebiet befindet sich anteilig im Leitungsschutzbereich der 110-kV-Hochspannungsfreileitungen Staßfurt Achenbach-Staßfurt, LH-12-1800 (Mast 004-999) und Förderstedt-Staßfurt, LH-12-1900 (Mast 031-999) der Aacon Netz GmbH.

Betroffen ist der nordwestliche Randbereich des Plangebietes, der als Grünfläche festgesetzt ist. Mast und Leitungen liegen außerhalb des Gebietes.

Die Abstände zu den Hochspannungsfreileitungen sind in der DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1) geregelt. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches ist die zulässige Arbeits- und Bauhöhe begrenzt.

Die Breite des Leitungsschutzbereiches beträgt im Bereich des Bebauungsplanes 40,0 m, d. h. je 20,0 m von der Leitungsachse (Verbindungsline der Mastmitten) senkrecht nach beiden Seiten gemessen.

Arbeiten, Planungen und Bauungen im Schutzbereich der Leitungen sind grundsätzlich im Detail mit der Avacon abzustimmen.

Der spannungsabhängige Sicherheitsabstand der Leitung (Abstand bei Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile) beträgt in diesem Fall 5,0 m. Der Sicherheitsabstand zu den Leiterseilen muss jederzeit, auch bei Witterungseinflüssen wie Wind, eingehalten werden und darf keinesfalls unterschritten werden, da sonst Lebensgefahr besteht.

Abgrabungen an den Maststandorten dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,0 m um einen Maststandort Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese im Detail abzustimmen.

Beim Betrieb von Hochspannungsanlagen entstehen elektrische und magnetische Felder. Die Grenzwerte unserer Hochspannungsanlagen werden nach Bundesimmissionsschutzverordnung (26. BImSchV Ausgabe 08/2013) eingehalten. Sollte das geplante Vorhaben Einfluss auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte haben, sind die dadurch entstehenden Kosten, z. B. durch betriebliche Anpassung bis hin zur Ertüchtigung unserer Leitung, vom Verursacher zu tragen. Der Einwirkungsbereich zur Einhaltung der Grenzwerte von elektrischen Anlagen mit einer Spannung von 110 kV ist seit dem 04.03.2016 rechtsverbindlich und umfasst einen Radius bis 200,0 m um elektrische Anlagen.

Zur Oberfläche neu geplanter Straßen und Verkehrswege müssen die Sicherheitsabstände, gemäß DIN EN 50341-1, im Freileitungsbereich gewährleistet sein. Vorgesehene Reklameeinrichtungen, Fahnenstangen sowie Beleuchtungseinrichtungen innerhalb des Leitungsschutzbereiches müssen mit der Avacon Netz GmbH abgestimmt werden.

Hochwüchsige Bäume dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden, da andernfalls die Einhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet ist. Empfehlenswert sind standortgerechte Wildgehölze wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen ausreichenden dauerhaften Abstand zu den Leiterseilen einhalten.

Eine Betroffenheit von Fernmeldekabeln der Avacon Netz GmbH konnte dem übergebenen Leitungsbestand nicht entnommen werden, der ausschließlich angrenzt.

Im Plangebiet betreiben die Stadtwerke Staßfurt eine Mittelspannungsleitung und Niederspannungskabel mit Hausanschluss. Die Mittelspannungsleitung verläuft im

nordöstlichen Randbereich innerhalb des auch künftig in landwirtschaftlicher Nutzung verbleibenden Grundstücksteils. Gegen die Planung bestehen keine Einwände.

Gas

Die Versorgung des Stadtgebietes mit Gas erfolgt in Zuständigkeit der Erdgas Mittelsachsen GmbH (EMS). Innerhalb des Plangebietes verläuft im nordwestlichen Randbereich eine übergeordnete Erdgas – Hochdruckleitungen der EMS (H 21 DN 300 St).

Sie wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen und verläuft mittig in einem Schutzstreifen von 6 m. Ein Überbauen des Schutzstreifens ist nicht zulässig und wird mittels gesonderter Festsetzung auch ausgeschlossen (vgl. 5.3).

Bei Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten. Im Bereich der Schutzstreifen der Erdgas Hochdruckleitungen sind nur Handschachtung statthaft.

5.6.4 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Sie wurden nachrichtlich übernommen. Entlang der Löderburger Straße tangiert eine weiterführende Leitung das festgesetzte Baufeld (vgl. Pkt. 5.3).

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Eine Veränderung der Lage bedarf der Zustimmung. Im Falle der erforderlichen Umverlegung wird um umgehende Information gebeten.

Eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien ist zurzeit nicht geplant.

Ein Fernmeldekabel der Stadtwerke verläuft im Randbereich der Straße.

5.6.5 Sonstige Netze

Eine Bodewasserleitung der Ciech Soda Deutschland GmbH & Co. KG quert das Plangebiet in Nordost-Südwest-Richtung. Eine entsprechende Dienstbarkeit ist im Grundbuch eingetragen.

Die Leitung liegt innerhalb eines Schutzstreifens von 6 m.

Zum künftig sicheren Betrieb der Leitung wurde am 5. April 2018 zwischen der Ciech Soda **Deutschland (CSD)** und dem Grundstückseigentümer eine Vereinbarung getroffen, die neben einer dauerhaften Markierung des Leitungsverlaufes folgende Regelungen enthält

- Der mit der Bauphase verbundene und später reguläre LKW-Verkehr wird zwischen den schon vorhanden Gebäuden geführt. Die Bodewasserleitung wird dabei nicht überfahren.
- Für die Überfahung der Leitung mit PKW wird diese dauerhaft durch 2 Stahlplatten gesichert.
- Im Umfeld und über der Leitung erfolgen nur Pflasterarbeiten, so dass Erschütterungen vermieden werden und die Leitung für ggf. erforderliche Reparaturarbeiten leicht zugänglich bleibt.

Bei Einhaltung dieser Vereinbarung gibt es seitens des Leitungseigentümers keine Einwände zur Planung.

5.6.6 Abfallentsorgung

Der Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises ist zuständig für die Abfallentsorgung innerhalb des Stadtgebietes Staßfurt.

Um die fachgerechte Entsorgung zu gewährleisten muss sichergestellt sein, dass jedes Grundstück bzw. jeder Sammelplatz für Abfälle mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug befahren werden kann. Handelt es sich um Sackgassen müssen entsprechende Wendehammer für die Müllfahrzeuge gemäß RAS 06 Bilder 56 bis 59, unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges mit einer Länge von 11,50 m eingerichtet werden.

Um die Entsorgung zukünftig sicher zu stellen, ist die jeweils gültige Abfallentsorgungssatzung zu beachten.

5.7 Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 bis 14 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes werden keine gesonderten Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen festgesetzt. Sie sind innerhalb des Baugebietes allgemein zulässig und beliebig einzuordnen.

Die nachrichtlich übernommenen übergeordneten Leitungskorridore liegen innerhalb der Baugebiete, jedoch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. innerhalb von Freiflächen. Sie sind entsprechend den Vorgaben der Eigentümer bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

5.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Es ist davon auszugehen, dass die Leitungen dinglich gesichert sind und in ihrer Lage erhalten bleiben.

Daher werden im Plan Leitungsrechte zugunsten des **Betreibers bzw. Medienträgers** eingetragen. Das betrifft auch die Hausanschlüsse für Dritte (Trinkwasserversorgung zum Umspannwerk).

Hierzu ist ergänzend Folgendes zu erläutern:

Die Festsetzung ist möglich zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises.

Der Begünstigte ist bei der Festsetzung zu nennen. Eine namentliche Benennung ist nicht erforderlich. Da es sich im vorliegenden Fall um Ver- und Entsorgungsleitungen handelt, erfolgt die Festsetzung von Leitungsrechten zugunsten der **Betreiber bzw. Medienträger** als Begünstigten.

Durch die Festsetzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Inanspruchnahme der Flächen geschaffen. Die Flächen werden auch vor widersprechenden Nutzungen geschützt; die Festsetzung hindert den **Grundstückseigentümer (oder Nutzer)**, das Grundstück in einer Weise zu nutzen (z. B. durch Errichtung von baulichen Anlagen oder Stellplätzen), die die Ausübung des Leitungsrechts behindern oder unmöglich machen würden.

Der Bebauungsplan schafft allerdings lediglich die Voraussetzungen für die Eintragung in das Grundbuch oder Baulastenverzeichnis. Die Begünstigten haben für die entsprechende Eintragung bzw. Leitungssicherung selbst Sorge zu tragen.

Die Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt zeichnerisch durch Verwendung des Planzeichens nach Nr. 15.5 der Anlage zur Planzeichenverordnung. Bezüglich der Einschränkungen werden

zudem Textliche Festsetzungen getroffen (vgl. Pkt. 5.3). Für die Bodewasserleitung der CSD wird zudem ein gesonderter Hinweis angebracht.

6 Grün- und Freiflächen / Flächen für die Landwirtschaft

6.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zum Ausgleich der mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird im nordwestlichen Bereich des im Übergang zur Feldflur eine private Grünfläche abgegrenzt, für die ein Pflanzgebot festgesetzt wird (vgl. dazu Festsetzung 4.1).

Diese Fläche kann bei der Ermittlung der GRZ nicht als Grundstücksfläche in Ansatz gebracht werden.

6.2 Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde entlang der Flurstücksgrenzen gezogen, um den erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleich in jedem Falle innerhalb des Plangebietes umsetzen zu können.

Mit dem Entwurf des B-Planes wurde die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung konkretisiert und der unteren Naturschutzbehörde erneut vorgelegt. Um ggf. flexibel reagieren zu können, wurde die Grenze des Geltungsbereichs nicht angepasst. Hinweise gab es jedoch nicht.

Der rückwärtig innerhalb des Grundstücks gelegene Bereich verbleibt daher, soweit er nicht für einen Ausgleich der Eingriffe und gleichzeitig eine Eingrünung benötigt wird, in landwirtschaftlicher Nutzung und wird entsprechend als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

Das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass sich die geplante Bebauung in unmittelbarer Nähe von landwirtschaftlichen Nutzflächen befindet. Es ist temporär mit landwirtschaftlichen Emissionen (Staub, Geruch, Lärm) zu rechnen.

Weiter wird darauf verwiesen, dass bei den Planungen notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den überplanten Flächen umgesetzt oder vorhandene Biotopflächen damit aufgewertet werden sollten. Es darf hierbei kein zusätzlicher Verbrauch von landwirtschaftlicher Nutzfläche entstehen.

Sofern Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen angrenzend an Ackerland geplant werden, haben diese einen ausreichenden Abstand dazu einzuhalten, damit keine nachteiligen Auswirkungen auf das Ackerland entstehen können, wie z.B. Beschattung, Nährstoff- und Wasserentzug sowie Behinderung der Bewirtschaftung mit Großmaschinen.

7 Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die gemäß § 15 i.V.m. § 18 BNatSchG auszugleichen sind. Das Ausgleichskonzept umfasst daher nachfolgend aufgeführte Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).

4.1 *Innerhalb der festgesetzten Fläche P 1 ist eine Streuobstwiese zu entwickeln. Es sind gebietsheimische Obstbäume zu verwenden.*

Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 12-14 cm

Pflanzabstand: 20,0 m x 20,0 m

Bei den Pflanzungen sind die Schutzstreifen hinsichtlich der Vorgaben des Leitungseigentümers zu beachten.

*Die Fläche unter den Bäumen ist als mesophiles Grünland zu entwickeln. Es ist eine Ansaat einer zertifizierten gebietsheimischen Saatgutmischung: Produktionsraum 3 (Mitteldeutsches Flach- und Hügelland), Herkunftsregion 5 (Mitteldeutsches Tief- und Hügelland), mind. 10-15 Kräuter und 4-6 Gräser vorzunehmen. Der Nachweis der Artenzusammensetzung und der Herkunft ist **der Stadt Staßfurt** vorzulegen.*

Saatgutmenge: 2-5 g/m²

Die Fläche ist extensiv zu pflegen, d.h. zweimal jährlich zu mähen und nicht zu düngen.

Diese Festsetzung wird vor dem Hintergrund der Eingriffsbewältigung getroffen. Mit dem Bebauungsplan werden Eingriffe insbesondere in den Boden vorbereitet. Die Flächen werden derzeit überwiegend als Acker genutzt. Mit dieser Ausgleichsmaßnahme erfolgt zwar keine Entsiegelung und damit Wiederherstellung von Bodenflächen. Sie ist aber dennoch im Hinblick auf den Bodenschutz wertvoll, da die Flächen nunmehr nur noch extensiv genutzt werden.

Ein weiterer Aspekt ist der Arten- und Biotopschutz. Mit einer Streuobstwiese können auf relativ kleinen Flächen vielfältige Biotopstrukturen entwickelt werden, die auch eine artenreiche Fauna bedingen.

Da diese Maßnahme dem Ausgleich dient, sind nur heimische Arten, deren Herkunft nachzuweisen ist, zulässig.

- 4.2 *Die innerhalb des festgesetzten Erhaltungsgebotes vorhandene Hecke ist dauerhaft zu erhalten. Zwischenzeitliche Abgänge sind zu ersetzen. Auf die Beachtung des Schutzstreifens für die Versorgungsleitung wird hingewiesen.*

Im Osten des Plangebietes ist entlang eines Wirtschaftsweges eine Feldhecke vorhanden. Der Wirtschaftsweg grenzt an den Bebauungsplan an. Außerhalb des GE ist die Hecke als Landschafts- und Biotopverbundelement zu erhalten.

Auf die querende ELT-Leitung wird hingewiesen.

- 4.3 *Außerhalb der zulässigen Grundfläche nach § 19 BauNVO sind je 300 m² verbleibender Fläche ein Baum und 50 m² Strauchfläche zu pflanzen. Sollte die Pflanzung eines Baumes nicht möglich sein, sind ersatzweise 50 m² Sträucher (= insgesamt 100 m²) zu pflanzen. Die danach verbleibende Fläche ist mindestens als Scherrasen anzulegen.*

Pflanzabstand: 2,0 m zwischen den Reihen und 2,0 m in der Reihe

Artenauswahl Bäume:

<i>Acer campestre</i>	-	<i>Feldahorn</i>
<i>Carpinus betulus</i>	-	<i>Hainbuche</i>
<i>Prunus avium</i>	-	<i>Vogelkirsche</i>
<i>Sorbus aria</i>	-	<i>Mehlbeere</i>
<i>Tilia cordata</i>	-	<i>Winterlinde</i>

Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14 – 16 cm

Artenauswahl Sträucher:

<i>Cornus mas</i>	-	<i>Kornelkirsche</i>
<i>Cornus sanguinea</i>	-	<i>Roter Hartriegel</i>
<i>Corylus avellana</i>	-	<i>Hasel</i>
<i>Lonicera caerulea</i>	-	<i>Blaue Heckenkirsche</i>
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	<i>Gemeine Heckenkirsche</i>
<i>Prunus padus</i>	-	<i>Traubenkirsche</i>
<i>Rosa canina</i>	-	<i>Hundsrose</i>

Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe mind. 60 – 100 cm

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.

Die nicht zu überbauende Grundstücksfläche stellt hier die Differenz zwischen der gemäß festgesetzter GRZ max. bebaubarer Fläche und der tatsächlichen Grundstücksfläche dar. Ist eine GRZ von 0,8 festgesetzt, ergibt sich daraus eine nicht zu überbauende Grundstücksfläche von 0,20. Das heißt, dass 20 % des Grundstücks als Grünfläche zu gestalten sind.

Die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche hat zum Ziel, die Wohlfahrtswirkung vegetationsbestandener Freiflächen zur Absicherung einer hohen Qualität des Gewerbeumfeldes und damit der Lebensqualität (verbessertes Mikroklima, Staubbindung, psychologische Wirkung) und vorhandene ökologische Qualitäten zu sichern. Die Festsetzung dient darüber hinaus dem zumindest anteiligen Ausgleich von Eingriffen, die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbunden sein werden, innerhalb des Plangebietes. Vor diesem Hintergrund umfasst die Artenliste ausschließlich heimische Arten.

Für die anzupflanzenden Gehölze wird seitens der unteren Naturschutzbehörde eine dreijährige Anwuchs- und Entwicklungspflege empfohlen, um das Entwicklungsziel und damit den ökologischen Neuwert der Maßnahme zeitnah zu erreichen. Die vorgegebenen Zeitspannen orientieren sich an der DIN 18918 und 18919.

Der Bezug auf 300 m² nicht überbaubare Fläche ist der Sache nach angemessen.

8 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

8.1 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Flächen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB zu kennzeichnen.

Als Altlastenverdachtsfläche wird das RFT-Gelände angrenzend geführt (Nr. 13247 RFT Elektronik GmbH, Staßfurt).

Dem Landesamt für Geologie und Bergwesen liegen keine Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen **Altbergbau** vor. Vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind im Plangebiet ebenfalls nicht bekannt.

8.2 Nachrichtliche Übernahmen

8.2.1 Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes sind nach gegenwärtigem Wissensstand keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie weist jedoch grundsätzlich darauf hin, dass für alle Erdarbeiten grundsätzlich die Bestimmungen des § 9 (3) DenkmSchG LSA gelten. Diese besagen, dass, *wer bei Arbeiten oder anderen Maßnahme in der Erde oder im Wasser Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind, hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.*

8.3 Hinweise

8.3.1 Artenschutz

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden möglicherweise nach europäischem Recht geschützte oder nach nationalem Recht streng geschützte Arten betroffen sein, so dass die Vereinbarkeit der Planung mit den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu prüfen ist. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung sind im Artenschutzfachbeitrag dargestellt (Anlage 2).

Eine Betroffenheit besonders oder streng geschützter Tierarten konnte im Ergebnis einer Potenzialeinschätzung für Fledermäuse und Brutvögel nicht ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände werden mit Umsetzung des Bebauungsplans ausgelöst, wenn Gehölze entnommen oder Gebäude abgerissen bzw. saniert werden.

Der Artenschutzfachbeitrag weist ein Vermeidungskonzept aus, das als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen wird.³

Es werden auf der Planzeichnung die nachfolgenden Hinweise aufgebracht, deren Inhalt den Maßnahmeblättern des Artenschutzfachbeitrags entnommen worden ist:

Belange des Artenschutzes

V_{ASB} 1 Gebäudekontrolle auf Fledermausvorkommen

Untersuchung der Gebäude vor einem Abriss auf Fledermausvorkommen durch einen Fachgutachter.

Die Kontrolle ist zu protokollieren und der unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben.

Bei einem Nachweis ist mit der unteren Naturschutzbehörde die Umsetzung einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme sowie die Umsiedlung abzustimmen.

Ein Abriss der Gebäude ist erst nach Freigabe durch den Gutachter bzw. die Naturschutzbehörde möglich.

V_{ASB} 2 Bauzeitenregelung zur Durchführung bei Gehölzentnahmen

Durchführung der notwendigen Gehölzentnahmen innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Frist im Zeitraum von Oktober bis Februar (§ 39 BNatSchG), d. h. außerhalb der Brutzeit von Vögeln.

Ist die Einhaltung dieser Frist nicht möglich, sind Gehölzentnahmen erst nach Kontrolle auf einen Besatz der Bäume und Sträucher durch einen Fachgutachter und einem Negativnachweis zulässig.

Sollte eine Brut nachgewiesen werden, so ist die Fällung bis zum Brutende auszusetzen.

³ Blessing, M.; Scharmer, E.: Der Artenschutz im Bebauungsplanverfahren (2013)

Die Kontrolle ist nur durch einen Fachgutachter vorzunehmen und zu protokollieren sowie das Ergebnis der unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben.

V_{ASB} 3 Gebäudekontrolle auf Brutplätze

Untersuchung der Gebäude vor einem Abriss/Sanierung auf Brutplätze durch einen Fachgutachter.

Die Kontrolle ist zu protokollieren und der unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben.

Bei diesen Vermeidungsmaßnahmen handelt es sich um zeitliche Regelungen für Tätigkeiten im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans, die zu einem Zerstören von Brut- und Fortpflanzungsstätten sowie in Bezug auf Fledermäuse auch zu einem Zerstören von Winterquartieren führen könnten. Da keine Erfassungen durchgeführt wurden und somit keine Kenntnisse zu einer tatsächlichen Nutzung von Gehölzen oder Gebäuden vorliegen, sind die aufgeführten Kontrollen durchzuführen.

Damit wird das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden.

8.3.2 Kampfmittel

Das Plangebiet wurde auf das Vorliegen eines Kampfmittelverdachts überprüft. Die Überprüfung ergab, dass im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes entsprechend der zur Verfügung stehenden Daten (Kampfmittelbelastungskarte 2018) und Erkenntnisse für das beantragte Gebiet keine kampfmittelgefährdeten Flächen ausgewiesen sind.

Vorsorglich wird darauf verwiesen, dass die bei der Polizeiinspektion Zentrale Dienste Sachsen-Anhalt vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

Kampfmittel jeglicher Art können niemals ganz ausgeschlossen werden. Sollte es bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten bzw. von erdeingreifenden Maßnahmen zu einem Kampfmittelfund kommen, so sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen. Die Baustelle ist vor dem Betreten unbefugter Personen zu sichern und in einem angemessenen Abstand zu verlassen. Die nächste Polizeidienststelle, der Salzlandkreis oder die Polizeiinspektion Zentrale Dienste Sachsen-Anhalt (August-Bebel-Straße 19, 39120 Magdeburg) sind unverzüglich zu informieren. Das Berühren von Kampfmitteln ist verboten.

9 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 1,87 ha.

Flächennutzung		davon nach GRZ überbaubar	Bruttofläche
Gewerbegebiet		10.704 m ²	13.380 m ²
davon TG 1	Größe TG 9.895 m ²	7.916 m ²	
TG 2	3.485 m ²	2.788 m ²	
Grünfläche			2.855 m ²

Fläche für die Landwirtschaft	1.300 m ²
Verkehrsflächen	
Straßenverkehrsfläche	1.185 m ²
Geltungsbereich gesamt	18.720 m²

10 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

10.1 Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich eines industriell geprägten Raumes.

Mit dem Bebauungsplan wird neben der Fläche des bestehenden Autohauses eine **ehemals** landwirtschaftlich genutzte Fläche überplant. Der Bebauungsplan setzt jedoch nur für eine Teilfläche ein Gewerbegebiet fest. Mit dieser hier zulässigen Überbauung werden alle natürlichen Bodenfunktionen dauerhaft zerstört (Bodenfruchtbarkeit, Standort für Pflanzen, Funktionen für Wasserhaushalt). Diese Inanspruchnahme ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser sowie auf Klima und Luft verbunden.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird sich auch das *Landschaftsbild* ändern. Die Bebauungsgrenze wird weiter in den Landschaftsraum verschoben. Aufgrund der Vorprägung des Raums sind die Auswirkungen nicht erheblich.

Im Hinblick auf *Pflanzen* wird die Fläche derzeit als Acker genutzt, so dass keine wertvollen oder geschützten Vegetationsbestände betroffen sind. Mit dem innerhalb der Grünfläche festgesetzten Pflanzgebot wird der Eingriff vollständig kompensiert.

Auf die Beachtung der Belange des Artenschutzes und hier insbesondere in Bezug auf *Fledermäuse und Brutvögel* wird im Ergebnis der Artenschutzprüfung hingewiesen. Werden diese Maßnahmen bei der Umsetzung des Bebauungsplans eingehalten, wird eine Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten vermieden.

Des Weiteren **wurde** im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse **wurden** in Anlehnung an Anlage 1 zum BauGB zusammenfassend dargestellt und in die Begründung zum Entwurf übernommen.

Hinweise der unteren Naturschutzbehörde wurden zum Entwurf nicht gegeben.

10.2 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils

Mit der Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines im Stadtgebiet ansässigen Betriebes geschaffen sowie weitere ggf. alternative gewerbliche Nutzungen zugelassen. Damit wird zunächst die Funktion der Stadt Staßfurt als Wirtschafts- bzw. Dienstleistungsstandort entsprochen.

Der Bebauungsplan Nr. 62/18 wird aus dem rechtswirksamen Teilflächennutzungsplan Staßfurt hergeleitet. Gemäß Gewerbeflächenentwicklungskonzept soll die großflächig geplante Entwicklungsfläche für das Gewerbegebiet Nord aufgrund des nicht nachzuweisenden Bedarfs jedoch künftig entfallen. Da es sich bei der Planung jedoch nur um eine geringfügige Erweiterung des Bestandes handelt, kann die Abweichung toleriert werden. Die Ziele stehen der Planung nicht entgegen.

Mit der Planung entspricht die Stadt zudem ihrer Funktion als Mittelzentrum.

10.3 Ortsbild

Hinsichtlich des Ortsbildes ist festzustellen, dass der Standort durch die vorhandene Bebauung sowie die angrenzenden technischen Anlagen (Umspannwerk und Freileitungen) bereits überprägt ist. Mit der Planung verschiebt sich der Ortsrand geringfügig in die angrenzende Ackerfläche, jedoch nicht weiter als die benachbarten Nutzungen.

Die Grünflächen befinden sich im Straßenraum. Hinsichtlich des rückwärtigen Übergangs zu Feldflur wird eine Eingrünung festgesetzt.

10.4 Verkehr

Das Plangebiet ist verkehrsgünstig an das übergeordnete Straßennetz der Stadt angebunden. Durch die Erweiterung ergibt sich keine wesentliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens. Die geplante zweite Zufahrt soll nicht für den Kundenverkehr genutzt werden.

Der ruhende Verkehr kann auch im Zuge der Erweiterung innerhalb des Grundstücks eingeordnet werden.

10.5 Belange der Bevölkerung

Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen bzw. der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse sind nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) emittierende Betriebe und schützenswerte Gebiete (bzw. Objekte) räumlich voneinander zu trennen.

Dazu ist festzustellen, dass das Plangebiet nicht näher an das Wohngebiet auf der gegenüberliegenden Seite der Löderburger Straße heranrückt, als im Bestand. Für das im Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet als Rahmen für darüber hinaus mögliche Ansiedlungen wird der zulässige Störgrad der gewerblichen Nutzungen auf den eines Mischgebietes begrenzt. Damit ist auch künftig nicht von Nutzungskonflikten auszugehen. Die Erweiterung erfolgt im Wesentlichen auf der von der Wohnbebauung abgewandten Seite.

Zudem wurden die Belange der Störfallvorsorge geprüft. Mit der Planung sind weder vom Vorhaben ausgehende Beeinträchtigungen zu erwarten noch befinden sich im Umfeld Störfallanlagen mit Auswirkungen auf das Vorhaben.

Die Versorgung der Bevölkerung innerhalb des angebotenen Marktsegmentes bzw. der Dienstleistung kann verbessert werden. Gleichzeitig werden Beeinträchtigungen der Nahversorgung – so u.a. innerhalb des Nahversorgungsstandortes Löderburger Straße – durch eine strikte Begrenzung von weiteren Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen.

10.6 Wirtschaft

Positive Effekte für die Wirtschaft liegen im Fortbestand eines am Standort bereits ansässigen Unternehmens, das gegenwärtig keine Erweiterungsmöglichkeiten hat. Mit der Vorbereitung eines zukunftsfähigen Standortes können Arbeitsplätze gesichert bzw. weitere zur Verfügung gestellt werden.

Mit der Festsetzung eines (eingeschränkten) Gewerbegebietes werden für den Standort weitere Entwicklungsoptionen offengehalten.

Negative Auswirkungen auf in der Stadt Staßfurt innerhalb der Zentrenstruktur sind mit Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

11 Finanzierung und Durchführung

Maßnahmen zur Neuordnung von Grundstücken sind gegenwärtig nicht erforderlich.

Zur Übernahme der Planungskosten **sowie zur Umsetzung von Erschließungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen** wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Staßfurt ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen.

Quellen- und Literaturangaben

- [1] Stadt Staßfurt (1999), Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 19/92 „Neubau eines Autohauses - Neubauer“ Staßfurt, Löderburger Straße, Bauplanungsbüro Sontach, genehmigt am 11. Februar 1994 (AZ.: 25.4-21100), bekannt gemacht am 21. Februar 1994
- [2] Stadt Staßfurt (1994), Flächennutzungsplan, Dr.-Ing. Plücker, Freier Architekt, Ahaus
- [3] Stadt Staßfurt (2008), Genehmigungsfreistellung zum Neubau einer Reifenhalle innerhalb des Flurstücks 73/115 der Flur 1 gemäß § 61 Abs. 3 Satz 3 BauO-LSA vom 6. August 2008
- [4] Salzlandkreis (2008), Baugenehmigung zur Erweiterung der Ausstellungsfläche für Fahrzeuge, Schreiben vom 18. September 2008
- [5] Verwaltungsgemeinschaft Staßfurt (2002): Landschaftsplan, Atelier Bernburg in Arbeitsgemeinschaft mit IHU Geologie und Analytik, Stendal
- [6] Stadt Staßfurt: Niederschlagswasserkonzept, Projektmanagement und Siedlungswasserwirtschaft GmbH & Co, Magdeburg, 23.10.2002
- [7] Stadt Staßfurt (2017): Konzept zur Gewerbeflächenentwicklung der Stadt Staßfurt, StadtLandGrün, Stadt- und Landschaftsplanung, Stand Juni 2017
- [8] Stadt Staßfurt (2017), Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Staßfurt, BBE Handelsberatung GmbH, Büro Erfurt, Stand Überarbeitung März 2018
- [9] Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt (2001): Die Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalts (Stand 01.01.2001)
- [10] Stadt Staßfurt (2001) Bebauungsplan Nr. 33/96 „Löderburger Straße“ (ehem. RFT-Gelände) in der Fassung vom 25. Oktober 2001, Rechtskraft seit dem 29. September 2003
- [11] Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, Verlag W. Kohlhammer, 11. Auflage, 2008, Kommentar zu § 6, Nr. 23.1., S. 667