

## **Stadt Staßfurt**

### **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62/18 „Gewerbegebiet Autohaus Helbig / Löderburger Straße“**

#### **Ziel der Planaufstellung**

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 (VEP) errichtet und die Bebauung 2008 ergänzt.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nochmalige Erweiterung. Die Erweiterungsflächen sind dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Standortes insgesamt zu gewährleisten, wurde das gesamte Grundstück in das Plangebiet einbezogen.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Mit der Planung waren die Umweltauswirkungen (Umweltprüfung/Umweltbericht) und die Belange des Artenschutzes (Artenschutzprüfung) zu ermitteln und zu bewerten und der naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung) festzustellen und auszugleichen. Dabei wurde auf die gemäß VEP und Baugenehmigungen errichteten Gebäude und Anlagen abgestellt.

Der Bebauungsplan kann aus dem rechtskräftigen Teilflächennutzungsplan (Teil-FNP) der Kernstadt Staßfurt hergeleitet werden, in dem das Plangebiet vollständig als gewerbliche Baufläche dargestellt ist.

#### **Verfahrensverlauf**

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 62/18 wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung am 18. Oktober 2018 gefasst.

Durch Auslegung des Vorentwurfs in der Fassung vom November 2018 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 10. Dezember 2018 bis 18. Januar 2019. Die Auslegung wurde am 7. Dezember 2018 im Salzlandboten Nr. 394 ortsüblich bekannt gemacht.

Parallel wurde mit Schreiben vom 6. Dezember 2018 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden durchgeführt.

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

Die Auslegung wurde im Salzlandboten Nr. 404 vom 31. Mai 2019 bekannt gemacht. 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. Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurden die Unterlagen zusätzlich ins Internet eingestellt.

Mit Schreiben vom 15. Mai 2019 erfolgte die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat die Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 62/18 in seiner Sitzung am 12. September 2019 geprüft und einen Abwägungsbeschluss gefasst. In gleicher Sitzung wurde der Bebauungsplan auch als Satzung beschlossen.

Mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan Nr. 62/18 in Kraft und ersetzt den VEP „Neubau eines Autohauses – Ford – Neubauer Staßfurt“.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Mit dem Bebauungsplan wird neben der Fläche des bestehenden Autohauses eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche überplant.

Die Erweiterung der gewerblichen Fläche wird mit einer zusätzlichen Versiegelung verbunden sein, mit der alle natürlichen *Bodenfunktionen* dauerhaft zerstört werden (Bodenfruchtbarkeit, Standort für Pflanzen, Funktionen für Wasserhaushalt). Die Inanspruchnahme ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das *Grundwasser* sowie auf *Klima und Luft* verbunden.

Die zusätzliche Versiegelung wird nicht durch entsiegelnde Maßnahmen ausgeglichen. Als Minimierungsmaßnahme wurde auch im Sinne von § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB auf die Mindestfläche für das Gewerbegebiet abgestellt. Die für diese Entwicklung innerhalb des Grundstücks nicht notwendige Fläche wurde, soweit erforderlich, in das Ausgleichskonzept eingestellt und die verbleibende Fläche weiterhin als Landwirtschaftsfläche festgesetzt. Der Ausgleich erfolgt eingriffsnah im Plangebiet, auch wenn er im Sinne des Bodenschutzes nicht adäquat ist.

Im Hinblick auf *Pflanzen* wird die Erweiterungsfläche als Acker genutzt, so dass keine wertvollen oder geschützten Vegetationsbestände betroffen sind. Mit dem innerhalb der Grünfläche festgesetzten Pflanzgebot kann der Eingriff vollständig kompensiert werden. Darüber hinaus reagiert die Planung auf die Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere mit der Festsetzung eines Anpflanz- und Erhaltungsgebotes.

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.

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. Zudem erfolgt eine rückwärtige Eingrünung.

Im Hinblick auf das Schutzgut *Mensch* wird das Gewerbegebiet insbesondere hinsichtlich der Schallemissionen durch Festsetzungen derart gegliedert, dass keine Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung zu erwarten sind. Hinsichtlich der spezifischen Belange der Störfallvorsorge ist festzustellen, dass mit der Planung weder vom Vorhaben ausgehende Beeinträchtigungen zu erwarten sind, noch befinden sich im Umfeld Störfallanlagen mit Auswirkungen auf das Vorhaben.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch Umsetzung des Bebauungsplanes sowie der Kompensation keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

### **Berücksichtigung der Öffentlichkeit**

Während der *frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung* sowie im Rahmen der *öffentlichen Auslegung* wurden keine Stellungnahmen abgegeben oder Anregungen vorgebracht.

### **Berücksichtigung der Behördenbeteiligung**

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden äußerten sich im Rahmen der *frühzeitigen Beteiligung* überwiegend zustimmend zu der Planung bzw. teilten mit, dass ihre Belange nicht betroffen sind.

Die *oberste Landesentwicklungsbehörde* schätzte 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 *untere Naturschutzbehörde* verwies auf die zum Entwurf abschließend zu erstellende Eingriffsbilanzierung und den Umweltbericht. Aus Sicht der *Immissionsschutzbehörden* gab es keine weiteren Hinweise.

Vom *Kreiswirtschaftsbetrieb* als Straßenbaulasträger der angrenzenden Kreisstraße K 1303 wurden keine Einwände erhoben. Zum Anlegen der neuen Zufahrt wurde auf die erforderlichen Abstimmungen verwiesen.

Das *Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung* führte 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* teilte 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. Begleitend wurden ein Umweltbericht sowie ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet.

Zum *Entwurf* gab es von den Behörden und sonstigen TÖB keine Einwände.

Von der *unteren Landesentwicklungsbehörde* wurde darauf verwiesen, dass für eine formale Aufhebung des derzeit geltenden VEP ein separates Verfahren nach BauGB zu führen ist. 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.

Seitens der *Unteren 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.

### **Gründe, aus denen heraus der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde**

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.

Ebenso wurde die Möglichkeit zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans geprüft. Die gewählte Angebotsplanung mit Festsetzung eines (eingeschränkten) Gewerbegebietes erlaubt dem Vorhabenträger langfristig eine größere Flexibilität zur Nutzung seines Grundstücks. Gleichzeitig besteht auch die Möglichkeit, Nutzungen, die sich aus städtebaulicher Sicht nicht einfügen, auszuschließen.

Planungsalternativen innerhalb des Gebietes bestehen auch hinsichtlich des *Maßes der baulichen Nutzung*.

Mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 an der zulässigen Obergrenze wird eine dichte Bebauung der gewerblichen Fläche und demzufolge auch ein hoher Versiegelungsgrad zugelassen. Damit wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen, aber auch die Möglichkeiten zur Durchgrünung des Gebietes gemindert.

Die Entscheidung wurde im Hinblick auf die im Bestand bereits vorhandene dichte Überbauung und das Ziel, möglichst wenig landwirtschaftliche Fläche für die Erweiterung in Anspruch zu nehmen sowie die Grünfläche zu konzentrieren, getroffen.