



Stadt Staßfurt

**Bebauungsplan Nr. 14-92**  
**„Gewerbegebiet Nord-Ost“**  
**1. Änderung**

Begründung mit Umweltbericht  
Ziele, Inhalte und Auswirkungen der Planung

Entwurf (Teil I)  
05. August 2015

Auftraggeber: Stadt Staßfurt  
Hohenerxebener Straße 12  
39418 Staßfurt

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

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

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

Dipl.-Agraring.  
Anke Strehl  
Grünordnung/ Umweltbericht

Yvette Trebel  
CAD-Zeichnung

Vorhaben: **Bebauungsplan Nr. 14-92**  
**„Gewerbegebiet Nord-Ost“**  
**der Stadt Staßfurt**

**1. Änderung**

Vorhaben-Nr.: 14-158

Bearbeitungsstand: **Entwurf**  
**05. August 2015**

## INHALTSVERZEICHNIS

### TEIL I Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen.....</b>	<b>6</b>
1.1	Ziel und Inhalt der Planänderung .....	6
1.2	Erfordernis der Planänderung .....	6
1.3	Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planung.....	7
1.4	Plangrundlage und Ausarbeitung der Planung .....	7
1.5	Aufstellungsverfahren .....	8
<b>2</b>	<b>Plangebiet.....</b>	<b>9</b>
2.1	Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich.....	9
2.2	Rechtsverbindliche Planung/Ursprungsbebauungsplan .....	12
2.3	Bestand und Nutzungen.....	14
2.4	Angrenzende Nutzungen .....	14
2.5	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse .....	15
2.6	Baugrundverhältnisse .....	16
2.7	Grundwasserverhältnisse.....	17
2.8	Versickerung von Niederschlag.....	17
2.9	Immissionen.....	17
<b>3</b>	<b>Planungsvorgaben und sonstige städtebauliche Situation .....</b>	<b>18</b>
3.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung.....	18
3.2	Sonstige städtebauliche Planungen .....	20
	3.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan).....	20
3.3	Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen .....	21
3.4	Schutzausweisungen und Baubeschränkungen .....	23
	3.4.1 Schutzgebiete und Schutzausweisungen.....	23
	3.4.2 Bau- und Nutzungsbeschränkungen.....	23
<b>4</b>	<b>Planungskonzept .....</b>	<b>25</b>
4.1	Städtebauliches Zielkonzept .....	25
4.2	Planungsalternativen.....	25
<b>5</b>	<b>Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzung .....</b>	<b>26</b>
5.1	Art der baulichen Nutzungen.....	27
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	33
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	35
5.4	Immissionsschutz.....	36
5.5	Verkehrerschließung .....	40
	5.5.1 Äußere Verkehrerschließung .....	40
	5.5.2 Innere Verkehrerschließung.....	41
	5.5.3 Schienenverkehr.....	41

5.5.4	Ruhender Verkehr .....	42
5.6	Medientechnische Ver- und Entsorgung.....	42
5.6.1	Wasserversorgung .....	42
5.6.2	Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
5.6.3	Energieversorgung .....	44
5.6.4	Telekommunikation .....	44
5.7	Fläche für Versorgungsanlagen .....	44
<b>6</b>	<b>Grün- und Freiflächen.....</b>	<b>45</b>
6.1	Grünflächen .....	45
6.2	Flächen für die Landwirtschaft .....	45
<b>7</b>	<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....</b>	<b>45</b>
7.1	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	45
<b>8</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen/ sonstige Hinweise .....</b>	<b>48</b>
8.1	Altlasten .....	48
8.2	Denkmalschutz .....	48
8.3	Artenschutz.....	49
8.4	Kampfmittelverdachtsflächen .....	49
8.5	Immissionsschutz.....	49
8.6	Sonstige Hinweise .....	50
<b>9</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>50</b>
<b>10</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans.....</b>	<b>51</b>
10.1	Natur und Landschaft.....	51
10.2	Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils .....	51
10.3	Ortsbild .....	52
10.4	Verkehr .....	52
10.5	Belange der Bevölkerung.....	52
10.6	Wirtschaft.....	53
<b>11</b>	<b>Finanzierung und Durchführung .....</b>	<b>53</b>
<b>12</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>54</b>
12.1	Einleitung.....	54
12.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes .....	54
12.1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung .....	54
12.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	55
12.2.1	Schutzgut Mensch .....	55
12.2.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	56

12.2.3	Schutzgut Boden .....	58
12.2.4	Schutzgut Wasser .....	58
12.2.5	Schutzgut Klima/Luft.....	59
12.2.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung).....	59
12.2.7	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	60
12.2.8	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes .....	60
12.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....	61
12.3.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	61
12.3.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	61
12.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen.....	62
12.4.1	Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen .....	62
12.4.2	Schutzgut Mensch .....	62
12.4.3	Schutzgut Pflanzen und Tiere .....	62
12.4.4	Schutzgut Boden .....	63
12.4.5	Schutzgut Wasser .....	63
12.4.6	Schutzgut Klima / Luft.....	63
12.4.7	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung.....	63
12.4.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	63
12.4.9	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.....	63
12.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	64
12.6	Zusätzliche Angaben.....	65
12.6.1	Technische Verfahren der Umweltprüfung.....	65
12.6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	65
12.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	65

### **Anlagen:**

- Anlage 1 Schalltechnisches Gutachten zur Neukontingentierung für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 14/92 „Gewerbegebiet Nord-Ost“ der Stadt Staßfurt Nr. ECO 15016, ECO AKUSTIK, Ingenieurbüro für Schallschutz, Barleben
- Anlage 2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

## **1 Vorbemerkungen**

### **1.1 Ziel und Inhalt der Planänderung**

Die Stadt Staßfurt beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 14/92 „Gewerbegebiet Nord-Ost“ - rechtsverbindlich seit dem 17. September 1992 - im zentralen Bereich zu ändern. Der räumliche Geltungsbereich des Ausgangsplanes umfasst insgesamt ca. 47 ha, der Bereich der ersten Änderung ca. 31,5 ha.

Der Bebauungsplan wurde Anfang der 1990er Jahre für die Ansiedlung eines Glaswerkes aufgestellt und beinhaltet weitere Infrastrukturplanungen (Straßen- und Gleistrassen) sowie gewerbliche Erweiterungsflächen. Als Großprojekt war zuletzt die Ansiedlung eines GuD-Kraftwerkes im Plangebiet vorgesehen - die Vorhaben wurden jedoch nicht realisiert. Auch künftig ist für die Flächen nicht mehr von einer Großansiedlung auszugehen.

Zur Verbesserung der Vermarktungssituation und zur Schaffung von Planungssicherheit für ansiedlungswillige Unternehmen hat sich die Stadt Staßfurt entschieden, das zwischen Calbescher Straße und Löbnitzer Weg gelegene zentrale Plangebiet einschließlich einer nördlich an die Calbesche Straße angrenzenden Fläche im Rahmen eines Änderungsverfahrens zu überarbeiten.

Damit soll die künftige Flächenentwicklung an die bestehende bzw. mittelfristig zu erwartende Nachfrage angepasst werden.

Änderungsgegenstand sind insbesondere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche sowie die Überprüfung der bisher festgesetzten Art der baulichen Nutzung (§ 8 und 9 BauNVO) im Hinblick auf ihre Vollzugsfähigkeit. Des Weiteren werden die im Plangebiet befindlichen Flächen für betriebliche Bahnanlagen (Anschlussgleistrasse) vollständig herausgenommen, da auch für angrenzende Nutzungen kein Anschlussbedarf besteht und die Realisierung nicht mehr zu erwarten ist. Um künftig auch kleinteiligere Flächenvermarktungen und Betriebsansiedlungen vornehmen zu können, sind im Rahmen des Änderungsverfahrens Möglichkeiten der inneren Erschließung zu untersuchen.

Im Änderungsgebiet wurde auf einer Fläche von ca. 6,5 ha eine Biogasanlage errichtet, zu deren Betrieb eine Genehmigung nach Bundesimmissionsschutzgesetz vorliegt die gegenwärtig noch erweitert wird. Sie ist in ihren möglichen Auswirkungen für künftige Ansiedlungen zu berücksichtigen.

Weiterhin sind die Umweltauswirkungen (Umweltprüfung/Umweltbericht) und die Belange des Artenschutzes (Artenschutzprüfung) zu ermitteln und zu bewerten. Darüber hinaus ist der naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf (Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) zu ermitteln und neu zuzuordnen.

### **1.2 Erfordernis der Planänderung**

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

Mit den auf eine Großansiedlung zugeschnittenen Festsetzungen kann das Gebiet heute nicht mehr vermarktet werden. Eine ergänzende innere Erschließung ist nicht gegeben, so dass Grundstückstiefen von bis zu knapp 500 m erreicht werden. Weiterhin sind in der rechtsverbindlichen Planfassung Gleisanlagen festgesetzt, die das Gebiet zerschneiden.

Bereits mit der Ansiedlung der Biogasanlage sind „rückwärtige“ Grundstücke entstanden, die nicht mehr an das ausgebaute Straßennetz angebunden sind. Zur Entwicklung dieser Flächen ist entweder eine ergänzende Erschließung erforderlich oder sie sollten aus dem gewerblichen

Flächenpool der Stadt herausgenommen und künftig in der landwirtschaftlichen Nutzung verbleiben oder (anteilig) als Grünflächen entwickelt werden.

Parallel zur Änderung des Bebauungsplanes wird ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept für das gesamte Stadtgebiet erstellt, das diese Problematik in Vorbereitung der Flächennutzungsplanung betrachtet. Zum Bebauungsplan wurden im Vorfeld verschiedene Erschließungsvarianten untersucht, die jeweils auch auf unterschiedliche Flächengrößen abstellen.

Auch im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach BImSchG zur Errichtung einer Biogasanlage im Nordosten des Plangebietes hat sich ergeben, dass die Festsetzungen der rechtsverbindlichen Planfassung nicht mehr den aktuellen Planungsanforderungen entsprechen.

Für die Stadt Staßfurt liegt ein wirksamer Teilflächennutzungsplan aus dem Jahr 1994 vor, in dem das Plangebiet Bestandteil einer generalisiert dargestellten gewerblichen Bauflächenentwicklung ist.

Damit leitet sich die Änderung des Bebauungsplans bei Beibehaltung einer überwiegend gewerblichen Nutzung aus dem Flächennutzungsplan her.

### **1.3 Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planung**

Rechtliche Grundlagen bilden:

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

Die Darstellung erfolgt auf der Grundlage der Planzeichenverordnung:

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

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

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese liegen in Form des Landesentwicklungsplanes (LEP 2010, beschlossen am 14.12.2010) sowie 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 eine aktuelle Vermessung vom Vermessungsbüro Kindt aus Aschersleben vom Dezember 2014 zu Grunde, ergänzt um die Vermessung (IVW Ingenieurbüro aus Magdeburg vom August 2013) sowie die Anlagenplanung der Biogasanlage (Biomethananlage Staßfurt GmbH).

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

Der Planänderung - bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen - ist eine Begründung nach § 2a BauGB beigefügt. Teil I der Begründung beschreibt Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planänderung sowie die zu den einzelnen Planinhalten getroffenen Festsetzungen, wobei jeweils auch auf Regelungen der rechtsverbindlichen Planung abgestellt wird.

Im Umweltbericht (Teil II) werden die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes beschrieben. Dies erfolgt erstmals mit der vorliegenden Änderung auf der Grundlage der Neufassung des BauGB 2004.

Mit der 1. Änderung wird einem Teilbereich des Ursprungsplanes ein neuer Inhalt gegeben, der Ursprungsplan gilt nur für den von der Änderung nicht erfassten Bereich fort. Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Änderungsbereich kann auch ohne den Ursprungsplan sichergestellt werden. Die nicht von der Änderung erfassten Bereiche bleiben weiterhin städtebaulich funktionsfähig.

Bei dem vorliegenden Planungsstand handelt es sich um den Entwurf.

## **1.5 Aufstellungsverfahren**

Die vorliegende Änderung wird auf der Grundlage des seit dem 17. September 1992 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 14/92 erstellt. Zwischenzeitlich wurden in Verbindung mit verschiedenen Ansiedlungsabsichten Änderungsverfahren begonnen, jedoch nicht bis zur Rechtskraft geführt. Daher wird auch auf die Bezeichnung der 1. Änderung zurückgegriffen.

Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat in seiner Sitzung am 19. Februar 2015 das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 14-92 für einen Teilbereich eingeleitet. Im Aufstellungsbeschluss wurde zunächst die Bezeichnung Änderungsbebauungsplan Nr. 14-I/92 „Gewerbegebiet Nord-Ost“ gewählt (Beschluss 0085-2014). Auf Hinweis des Landkreises wurde zur Klarstellung ab dem Entwurf wieder auf die Bezeichnung 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14/92 „Gewerbegebiet Nord-Ost“ zurückgegriffen.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans wird im Regelverfahren nach den §§ 3 und 4 bzw. 4a BauGB durchgeführt.

Mit dem Vorentwurf in der Fassung vom 16. März 2015 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch eine öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung Staßfurt in der Zeit vom 25. März 2015 bis zum 24. April 2015. Die Auslegung wurde am 25. März 2015 im Salzlandboten Nr. 297 ortsüblich bekannt gemacht. In diesem Rahmen gab es keine Hinweise.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein könnte, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 20. März

2015 um Stellungnahme gebeten. Sie wurden des Weiteren zur Äußerung im Hinblick auf den Umfang und erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (frühzeitige Behördenbeteiligung).

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

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

- Betrachtung von Anlagen, die der Störfallverordnung unterliegen
- Rechtsgrundlage für Textliche Festsetzungen zur Nutzungsart
- Ergänzungen zum Artenschutz
- Zuordnung der Pflanzgebote zum Eingriff
- Präzisierung nachrichtlicher Übernahmen (wie archäologische Kulturdenkmale, Altlastverdachtsflächen)

Von den Versorgungsträgern wurden Informationen zum Leitungsnetz, zu Schutzstreifen sowie Anschlussmodalitäten gegeben.

Die Anregungen der zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen wurden in den vorliegenden Entwurf eingearbeitet. Das zunächst innerhalb der Bauflächen festgesetzte Pflanzgebot wurde in den Randbereichen als Grünfläche dargestellt, Störfallanlagen eingeschränkt und weitere Textliche Festsetzungen zur Nutzungsart redaktionell fortgeschrieben.

Die Abgrenzung der nachrichtlich übernommenen Bodendenkmale wurde aktualisiert. Der Leitungsbestand wurde übernommen und die Begründung fortgeschrieben. Zu den einzelnen Planinhalten wird auf die jeweiligen Gliederungspunkte verwiesen.

## **2 Plangebiet**

### **2.1 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Randbereich des Stadtgebietes von Staßfurt ca. 1,5 km nordöstlich der Innenstadt. 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 Hohenerleben eingegliedert. Anfang 2004 folgte Rathmannsdorf. Am 1. Januar 2009 kamen die Gemeinden Neundorf (Anhalt) und Förderstedt hinzu.

Die Stadt Staßfurt umfasst in ihren aktuellen Grenzen eine Fläche von ca. 14.670 ha mit 27.060 Einwohnern [1].

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

Die hier betrachtete Fläche ist Bestandteil eines, die Stadt Staßfurt im Norden umschließenden, Gewerberinges, dessen südöstlichen Abschluss sie bildet. Südlich befindet sich die Bode, östlich ausgedehnte Ackerflächen.

Das Gewerbegebiet Nord-Ost ist über die Förderstedter Straße (L 72) an das überregionale Straßennetz angebunden. Die innere Gebietserschließung erfolgt durch Gemeindestraßen (Am Steinbruch, Calbesche Straße, Marnitzer Weg). Weitere Erschließungsstraßen zur Unterteilung des Gebietes wurden nicht vorgesehen bzw. realisiert.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans 14/92 umfasst insgesamt ca. 47 ha, davon ca. 39 ha Gewerbe- und Industriegebiet. Die tatsächliche Belegung liegt bei ca. 10 ha - auf einer Fläche von ca. 6,5 ha wurde eine Biogasanlage errichtet.

Darüber hinaus wurden auf Deponieflächen im nördlichen Teil des Ausgangsplanes Photovoltaikfreiflächenanlagen errichtet.

Zur Verbesserung der Vermarktungssituation und zur Schaffung von Planungssicherheit für ansiedlungswillige Unternehmen hat sich die Stadt Staßfurt entschieden, das zwischen Calbescher Straße und Löbnitzer Weg gelegene zentrale Plangebiet einschließlich einer nördlich an die Calbesche Straße angrenzenden Fläche im Rahmen eines Änderungsverfahrens zu überarbeiten.

Abb. 01: Übersicht zum Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans und der 1. Änderung

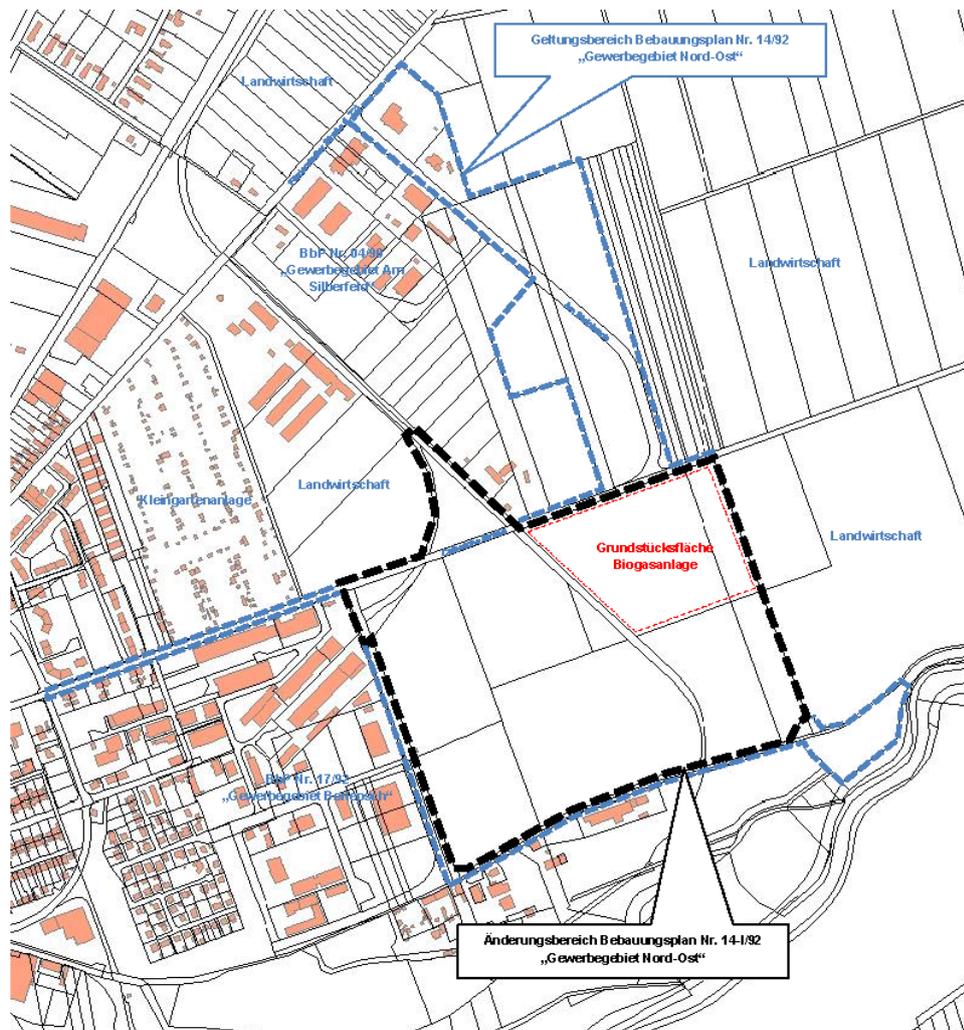


Abb. ohne Maßstab (ALK© GeoBasis-DE / LVermGeo, 2014 / A18-30694-2010-14)

Quelle: Stadt Staßfurt, Aufstellungsbeschluss

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung umfasst die nachfolgenden Flurstücke (Gemarkung Staßfurt, Flur 2 und Flur 4) mit einer Gesamtfläche von 31,5 ha:

Tab. 01 Übersicht zu den Flurstücken im Bereich der 1. Änderung

Flurstück	Nutzungsart (nach ALB)	Eigentümer
<b>Flur 2</b>		
2397/256 (tw.)	Straßenverkehr	Stadt Staßfurt
256/4 (tw.)	Straßenverkehr	Stadt Staßfurt
254/2 (tw.)	Straßenverkehr	Stadt Staßfurt
257/5	Straßenverkehr	Stadt Staßfurt
257/4	Straßenverkehr	Stadt Staßfurt
3210/257	Straßenverkehr	Stadt Staßfurt
3211/257	Industrie-/Gewerbefläche, Landwirtschaft	Stadt Staßfurt
4081/0	Industrie-/Gewerbefläche, Landwirtschaft	Salzlandkreis
<b>Flur 4</b>		
253/15 (tw.)	Bahnverkehr	Stadt Staßfurt
253/14	Landwirtschaft	BVVG
1673/253 (tw.)	Bahnverkehr	Stadt Staßfurt
6/1 (tw.)	Bahnverkehr	Stadt Staßfurt
259/106	Landwirtschaft	Stadt Staßfurt
258/106	Landwirtschaft	Stadt Staßfurt
106/10	Landwirtschaft	Privat
106/11	Landwirtschaft	Privat
1730/0	Landwirtschaft	Stadt Staßfurt
1732/0	Bahnverkehr	Stadt Staßfurt
1734/0	Landwirtschaft	Stadt Staßfurt
1736/0	Landwirtschaft	Stadt Staßfurt.

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

Die Grenze des Bereiches der 1. Änderung wird wie folgt gebildet:

- im Norden durch die nördliche bzw. südliche Grenze der Calbeschen Straße und darüber hinaus die Flurstücke 253/15, 253/14 und 1673/253 der Flur 4 (Straße) teilweise
- im Osten zunächst durch die Grenze zwischen den Flurstücken 106/11 und 106/12 sowie 1736/0 zu 1738/0 (alle Flur 4)
- im Süden verläuft die Grenze zunächst zwischen den Flurstücken 1736 und 1735 und danach an der nördlichen Grenze des Löbnitzer Weges (Flurstück 4080/0 der Flur 2 und Flurstücke 1729/0, 1731/0, 1733/0 und 1735/0 (alle Flur 4))
- im Westen durch die östliche bzw. westliche Grenze des Marnitzer Weges zurück zum Ausgangspunkt.

Die genaue Lage und Abgrenzung ist der Planzeichnung im Maßstab 1 : 2.000 sowie der Übersichtskarte auf der Planzeichnung zu entnehmen.

## 2.2 Rechtsverbindliche Planung/Ursprungsbebauungsplan

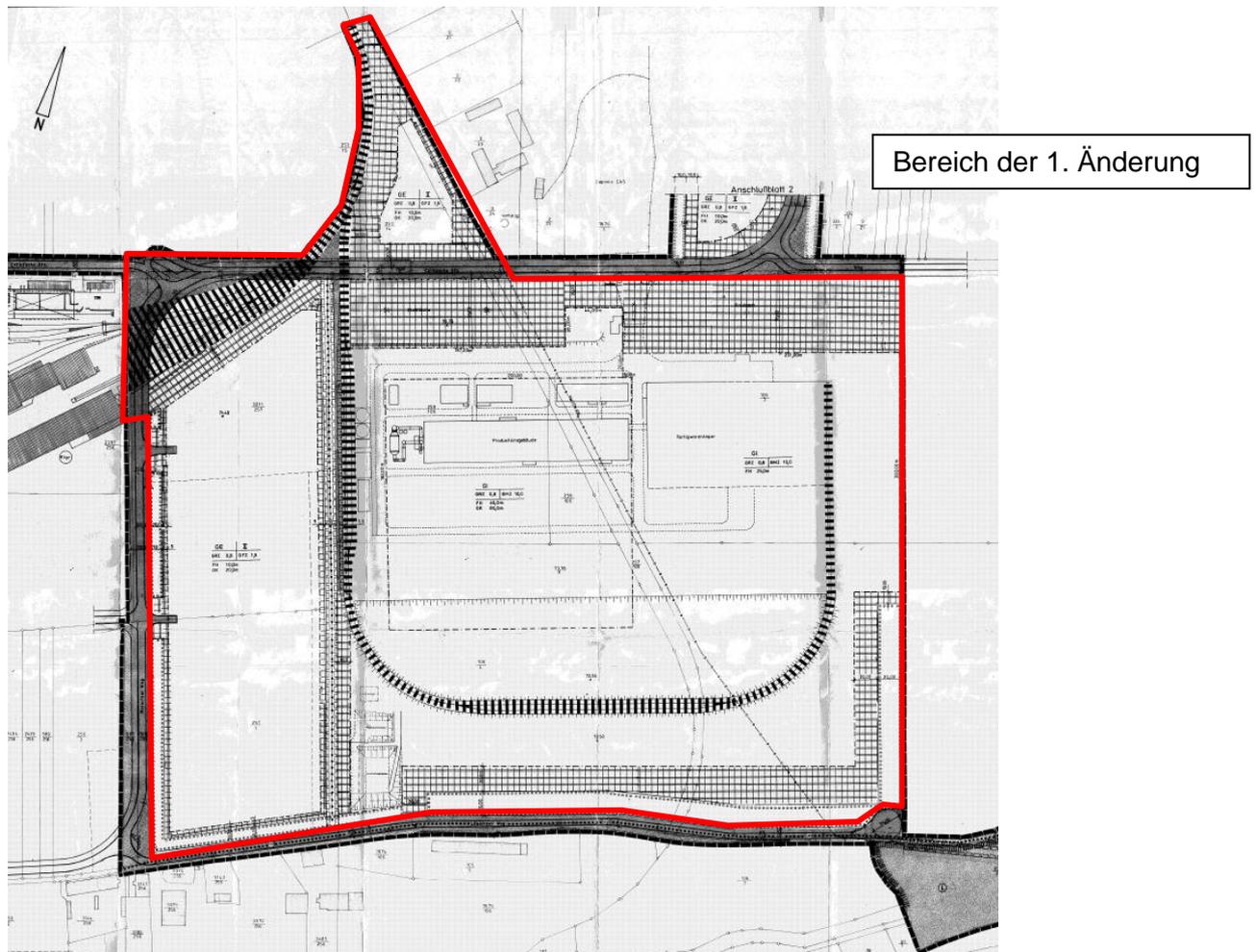
Der für den zentralen Bereich zu ändernde, seit dem 17. September 1992 rechtsverbindliche Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen:

Die Calbesche Straße und der Marnitzer Weg sind als Hauptverkehrsstraßen/ Straßenverkehrsflächen festgesetzt, zunächst mit einseitig kombiniertem Rad-Gehweg und beidseitigem Grünstreifen aber in der Breite so, dass dieser beidseitig möglich wäre. Zur Anbindung an den Marnitzer Weg werden zudem zwei Zufahrten bis über die Baugrenze in das Gebiet hinein geführt. Der Löbnitzer Weg, der das Gebiet im Süden begrenzt, ist als überörtlicher Hauptradweg (Europaradweg R1) dargestellt.

Neben der Erschließung für den KFZ-Verkehr wird eine Anbindung an das Schienennetz der DB festgesetzt, die über ein Anschlussgleis erfolgen sollte. Das Bestandsgleis zum südlich gelegenen Schacht Ludwig II wurde überplant, es wurde zurückgebaut.

Neben Baugebieten werden Grünflächen sowie Pflanzgebote auf Bauflächen festgesetzt.

Abb. 02: Ausschnitt aus der rechtsverbindlichen Planfassung mit Bereich der 1. Änderung



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

Der Bebauungsplan setzt für den westlichen Teil des Änderungsbereiches in einer Tiefe von ca. 150 m (wie ehem. Bestand) ein Gewerbegebiet fest. Begrenzt wird das Teilgebiet durch einen Leitungskorridor (Bündelung von Leitungstrassen: AW, NW, Elt und Brauchwasserkanal SWS parallel zur Gleistrasse). Daran schließt sich großflächig ein Industriegebiet an.

Zur Nutzungsart für das Industriegebiet (§ 9 BauNVO) werden keine von der BauNVO abweichenden Regelungen getroffen. Innerhalb des Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO) werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. die Baumassenzahl (BMZ), die Firsthöhe sowie die Höhe von Einzelanlagen als Höchstmaß bestimmt.

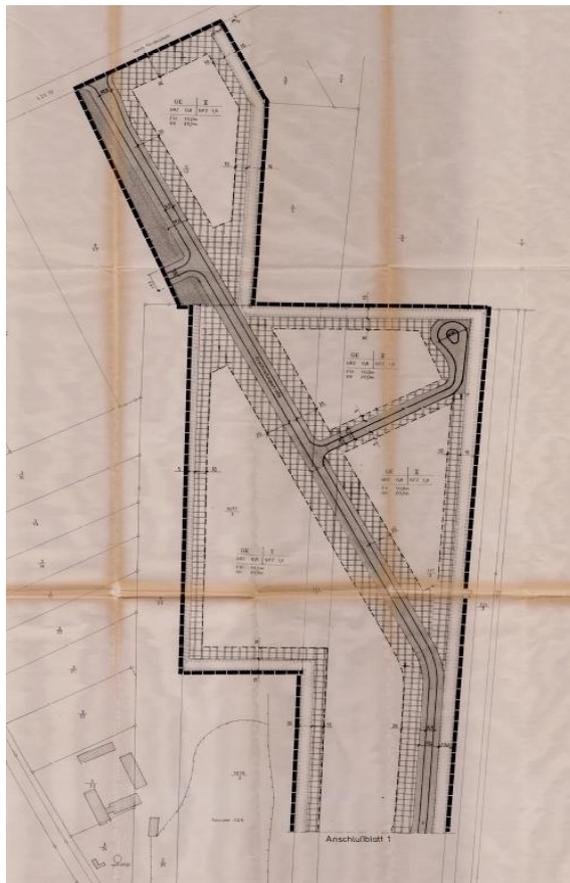
Die GRZ wird insgesamt mit 0,8 festgesetzt. Für das Gewerbe(Teil)Gebiet ist zudem eine GFZ von 1,6, eine zweigeschossige Bebauung mit einer Firsthöhe von 10 m und einer Oberkante von 20 m festgesetzt. Für das Industrie(Teil)Gebiet regeln eine BMZ von 10 sowie für ein zentrales Baufeld (Produktionsgebäude) eine Firsthöhe von 40 m und eine OK von 80 m und umgebend, in der Höhe gestaffelt, eine Firsthöhe von 25 m das Maß der baulichen Nutzung.

Pflanzgebote werden zum Marnitzer Weg (10 m), zum Löbnitzer Weg sowie im Südwesten zu den angrenzenden Ackerflächen in einer Tiefe zwischen 10 und 30 m festgesetzt. Kläranlage, Regenklärbecken und Versickerungsbecken sind im Südwesten des GI eingeordnet.

Die Baufelder sind von der Calbeschen Straße um überwiegend 40 m zurückgesetzt.

Die im Plangebiet festgesetzten Straßen als Bestandteil des Gewerberinges wurden ausgebaut, die Anbindung des Marwitzer Weges an die Calbesche Straße über einen Kreisverkehr abweichend zur Ursprungsplanung. In diesem Zusammenhang wurden auch die querenden Gleisanlagen zurückgebaut.

Abb. 03: Ausschnitt aus der rechtsverbindlichen Planfassung, nördlicher Teil



Für die Fläche außerhalb des Änderungsbereiches werden neben einer Erschließungsstraße (Am Steinbruch) Gewerbegebiete mit verschiedenen Einschränkungen und an der Förderstedter Straße im Norden ein Mischteilgebiet festgesetzt sowie Pflanzstreifen zu den angrenzenden Ackerflächen im Osten.

Die Gewerbegebiete liegen auf Deponieflächen (ehem. Betriebsdeponie des Chemieanlagenbaus Staßfurt, sog. Deponie 11). Sie wurden zwischenzeitlich überwiegend mit Photovoltaikanlagen bebaut.

Dieser Bereich nördlich der Calbeschen Straße sowie die Verkehrsflächen im Randbereich, die nicht Bestandteil der 1. Änderung sind, stellen in sich geschlossene Abschnitte dar, die unabhängig von der Planänderung in einem Teilbereich funktionsfähig sind.

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

Darüber hinaus wurden im Ausgangsbebauungsplan verschiedene grünordnerische Festsetzungen getroffen, so die Anlage von mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche als Grünfläche mit Gehölzpflanzungen, Gliederung langer Fassaden durch Baumpflanzungen bzw. deren Begrünung, Pflanzgebote in den Randbereichen zur Einbindung des Gebietes, straßenbegleitende Baumpflanzungen, Pflanzgebot zur Untergliederung der Stellplätze.

### 2.3 Bestand und Nutzungen

Im nordwestlichen Teil des Änderungsbereiches wurde 2015 eine Biogasanlage in Betrieb genommen. Die Bebauung erfolgte zunächst auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und Genehmigung nach BImSchG (*siehe dazu auch Pkt. 5.4*).

Den westlichen Teil des Betriebsgrundstücks nimmt eine Silolagerfläche mit 5 Kammern ein, die in Ost-West-Richtung jeweils eine Länge von ca. 100 m und insgesamt bis zu einer Tiefe von ca. 190 m zur Calbeschen Straße reichen. Weiterhin raumwirksam sind im zentralen Bereich zwei Fermenter mit einem Durchmesser von 26 m, ein Nachgärer mit einem Durchmesser von 36 m sowie im zentralen westlichen Teil der Anlage drei Gärproduktelager mit einem Durchmesser von 35 m. Hallen- und Betriebsgebäude sind zur Calbeschen Straße ausgerichtet. Die Zufahrt mit Waage befindet sich im westlichen Abschnitt an der Calbeschen Straße.

Im Südosten des Grundstücks ist ein Sickerbecken für Regenwasser eingeordnet. Die Anlage ist im Südosten und Südwesten von einem Erdwall begrenzt. Mit Ausnahme der Südwestseite ist eine Eingrünung durch Baum-Strauch bzw. Strauchpflanzungen vorgesehen.

Im Südosten des Änderungsbereiches befand sich eine Stallanlage, die zuletzt als Metall- und Schrottgroßhandel genutzt wurde. Sie wurde in der Zwischenzeit zurückgebaut. Der in kommunalem Eigentum befindliche Teil der Fläche wurde beräumt.

Die übrigen Flächen werden mit Ausnahme der ehemaligen Bahnflächen derzeit noch ackerbaulich genutzt, ebenso die Fläche nördlich der Calbeschen Straße.

### 2.4 Angrenzende Nutzungen

An den Änderungsbereich grenzen nachfolgende Nutzungen an:

Im Norden: Calbesche Straße, Geltungsbereich „Gewerbegebiet Am Silberfeld“ (CAS-Deponie, Hundepension) sowie übriger Geltungsbereich „Gewerbegebiet Nord-Ost“ (Photovoltaikanlage), Landwirtschaftsflächen (teilweise Plangebiet) und ehemalige Anschlussgleistrassen, im Anschluss daran Betriebsgelände Getreidehandel und Kleingartenanlage,

Im Süden: Löbnitzer Weg (Europaradweg R1), im Anschluss daran Betriebsgelände Metallgießerei und ehemalige Schachanlage Ludwig II einschließlich Halde sowie vereinzelt Wohngebäude (Splittersiedlung), im weiteren LSG Bodeniederung und die Bode (Gewässer I. Ordnung),

Im Osten: Landwirtschaftsflächen,

Im Westen: Marnitzer Weg, Geltungsbereich „Gewerbegebiet Berlepsch“ (verschiedene Betriebsstandorte)

Davon liegen die Calbesche Straße, der Marnitzer Weg und der Löbnitzer Weg innerhalb des unverändert in Rechtskraft verbleibenden Teilbereichs des Bebauungsplans Nr. 14-92.

Die am nächsten gelegenen Wohnnutzungen befinden sich innerhalb der Gewerbefläche Ludwigschacht im Südwesten sowie nördlich der Calbeschen Straße in Verbindung mit einer Tierpension im Industriegebiet (Betriebswohnung).

Wohngebiete liegen weiter westlich im Abstand von über 300 m (Schlachthofstraße, Calbesche Straße, Friedensring).

In nordwestliche Richtung ist die Kleingartenanlage „Nord-Ost“ 1919 e.V.“ nördlich der Calbeschen Straße zu nennen (ca. 70 m).

Damit ist das Plangebiet überwiegend von gewerblich genutzten Flächen umgeben. Lediglich im Osten bilden Ackerflächen den Übergang zur freien Landschaft. Im Nordwesten befindet sich eine weitere landwirtschaftlich genutzte Fläche, die im Flächennutzungsplan der Stadt Staßfurt für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen ist.

Der Ortsteil Hohenerxleben befindet sich im Osten im Abstand von ca. 2,5 km und der Ortsteil Förderstedt im Nord-Osten im Abstand von ca. 3,5 km.

## **2.5 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse**

Bei den Flurstücken 253/15 (Flur 4) nördlich der Calbeschen Straße sowie 257/4 und 3210/257 (Flur 2) im Nordwesten des Plangebietes handelt es sich um ehemalige Gleisanlagen, die Richtung Westen zum Gewerbegebiet Berlepsch verliefen. Ein weiteres Gleis querte das Plangebiet Richtung Süden zur Schachanlage Ludwig II innerhalb der Flurstücke 1673/253 nördlich sowie 1732/0 (beide Flur 4) südlich der Calbeschen Straße. Die Industriegleise sind außer Betrieb und anteilig zurückgebaut. Eigentümer der Flächen ist die Stadt Staßfurt.

Das Flurstück 254/2 gehört zur Calbeschen Straße. Es liegt anteilig im Gebiet der 1. Änderung und darüber hinaus im Ursprungsplan. Innerhalb des Flurstücks 257/5 befinden sich Kreisverkehrsanlagen, die im Randbereich auch das Flurstück 257/4 berühren (alle Flur 4).

Der Marnitzer Weg im Westen des Plangebietes liegt mit den Flurstücken 256/4 (tw.), 256/41 und 1870/256 (alle Flur 2) außerhalb des Änderungsbereiches jedoch innerhalb des Ursprungsplanes, der hier eine öffentliche Verkehrsfläche festsetzt.

Innerhalb der in privatem Eigentum befindlichen Flurstücke 106/10 sowie 106/11 der Flur 4 wurde eine Biogasanlage errichtet. Sie grenzen unmittelbar an die Calbesche Straße an und werden über diese erschlossen.

Das Flurstück 253/14 (Flur 4) nördlich der Calbeschen Straße ist im Eigentum der BVVG.

Das südlich gegenüber liegende Flurstück 259/106 (Flur 4), ebenfalls über die Calbesche Straße erschlossen, hat eine Tiefe von ca. 230 m.

An den Marnitzer Weg grenzen die Flurstücke 3211/257 und 4081/0 (Flur 2) an. Letzteres im Südwesten des Plangebietes war vollständig überbaut (zuletzt Metall- und Schrottgroßhandel). Es befindet sich im Eigentum des Landkreises, das nördlich anteilig überbaut gewesene ist im Eigentum der Stadt.

Die Flurstücke 1730/0, 1734/0 und 1736/0 der Flur 4, die den südlichen Teil des Plangebietes einnehmen, sind nur über den Löbnitzer Weg (Anwohnerweg / Europaradweg R 1) zu erreichen. Sie befinden sich in kommunalem Eigentum und sind verpachtet.

## 2.6 Baugrundverhältnisse

Das Gelände weist überwiegend ein flaches Relief auf. Es fällt insgesamt leicht nach Südosten Richtung Bode ab. Der Löbnitzer Weg liegt zwischen ca. 76,30 m ü. NHN im Westen und 70,00 m ü. NHN im Osten. (*Quelle: Vermessung HS 160 entspricht NHN*)

Der Marnitzer Weg im Osten ist weitgehend eben (Höhen zwischen 76,00 und 76,40 m ü. NHN), die Calbesche Straße steigt leicht Richtung Osten an bis auf 78,60 m ü. NHN.

Die das Gebiet von Nord nach Süd querende Bahnstrecke verlief in einem Einschnitt überwiegend bei etwa 1 m bis 1,5 m unter dem umgebenden Gelände. Nördlich des Löbnitzer Weges in einem Abschnitt auch darüber.

Mit der Errichtung der Biogasanlage erfolgte eine Geländeregulierung bei ca. 77,00 m ü. NHN. Die Anlage ist im Süden und Westen von einem flachen Erdwall umgeben.

Für zwischenzeitliche Planungen im Plangebiet „Nord-Ost“ wurde 2002 der aktuelle Erkenntnisstand über die **Baugrund- und Altbergbauverhältnisse** im Gebiet in einem Gutachten zusammengestellt [2]. Darin wurden die bis zu diesem Zeitpunkt erarbeiteten ingenieurgeologischen, altbergbaulichen und geodätischen Fakten ausgewertet, um eine baugrundbezogene Planungssicherheit für Baumaßnahmen im Gebiet zu gewährleisten. Neben relevanten Aspekten der Altbergbauverhältnisse wurden die Ergebnisse einer flächendeckenden Baugrunduntersuchung aus dem Jahr 1998 einbezogen.

Die südwestliche Ecke sowie der nordöstliche Teil des Plangebietes sind Bestandteil des ehemaligen Grubenfeldes des Kali- und Steinsalzbergwerkes Ludwig II, dessen Schächte I und II von 1866 bis 1892 südwestlich des Löbnitzer Weges abgeteuft wurden. Aufgrund der lagerstättegeologischen Verhältnisse wurde der südwestliche Teil ab einer Sohle von 429 m bis zu 578 m unterfahren, im Nordosten von 638 m bzw. 693 m. Damit kann von einer Gebirgsüberdeckung von ca. 400 m im südwestlichen sowie von rund 600 m im nordöstlichen Bereich ausgegangen werden, wobei es sich im Verhältnis zur Höhe der angelegten Hohlräume um sehr große Beträge handelt. Der Endausbau wurde bis 1924 betrieben.

Zwischen 1973 und 1979 erfolgte eine vollständige Flutung aller bis dahin auf der NO-Flanke des Staßfurter Sattels noch offenen Grubenhohlräume mittels der sog. Flüssigkeitsverwahrung. Damit kann von einer dauerhaften Absicherung gegen ein Zusammendrücken unter der Gebirgsauflast ausgegangen werden. Bereits in den 1950er Jahren wurde über das gesamte Baufeld ein Höhenfestpunkt-Messstellennetz eingerichtet. Die nach Ende der Grubenflutung durchgeführten Messungen belegen die Stabilität der Geländeoberfläche für das gesamte Areal.

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen (LAGB) führt ergänzend zu den vorstehenden Angaben aus, dass geringe Restsenkungen von bis zu 5 mm /Jahr nicht völlig ausgeschlossen werden können. Den zu erwartenden Bodenbewegungen ist soweit erforderlich Rechnung zu tragen.

Hinsichtlich der Salzbergbaukunde kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass sie mit Sicherheit keine relevanten Auswirkungen auf bauliche Anlagen haben wird.

Zu den Baugrundeigenschaften der oberflächennahen Schichten wird ausgeführt, dass unter einer geringmächtigen schluffig-humosen Bodendecke bis zu rund 10 m mächtige Kiessandschichten lagern, die geologisch der saaleglazialen Hauptterrasse des eiszeitlichen Bodetales zugeordnet werden können. Die Kiessande eignen sich aufgrund ihrer günstigen

Kornzusammensetzung, der relativ hohen Lagerdichte, der großen Mächtigkeit sowie der fast gänzlichen Grundwasserfreiheit hervorragend als Tragschicht.

Die Schluffdecke ist in fast allen Teilen des Gebietes nur mit einer Stärke von 0,5 bis 1,2 m ausgebildet. Ihre ungünstigen bodenphysikalischen Eigenschaften machen sie für eine Eingründung ungeeignet.

Damit kann im Plangebiet von normalen Bedingungen ohne besondere baugrundbedingte Erschwernisse ausgegangen werden.

Von den Fachbereichen Hydrogeologie/Umweltgeologie sowie Ingenieurgeologie/Geotechnik des LAGB wurden ebenfalls keine Bedenken geäußert.

## **2.7 Grundwasserverhältnisse**

Der Landschaftsplan geht von Flurabständen des Grundwassers im Plangebiet zwischen 10 m und 20 m unter Gelände aus. Lediglich innerhalb der Senken ist mit Flurabständen zwischen 5 m und 10 m unter Gelände zu rechnen.

Im Baugrundgutachten für die Biogasanlage wurde bis zu einer Tiefe von 7 m kein Grundwasser festgestellt.

## **2.8 Versickerung von Niederschlag**

Grundsätzlich ist von der Möglichkeit zur Versickerung von Regenwasser innerhalb des Plangebietes auszugehen. Das Baugrundgutachten für die Biogasanlage gibt die Versickerungsfähigkeit der im gesamten Baufeld unter Mutterboden und Lößlehm angetroffenen Talsande bzw. -kiese mit  $2,6 \times 10^{-4}$  m/s an.

Für die Biogasanlage wurde im südwestlichen Bereich ein Sickerbecken errichtet. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan war es in der Geländesenke nördlich des Löbnitzer Weges vorgesehen.

Für die Stadt Staßfurt liegt ein Niederschlagswasserkonzept von 2002 vor, das u.a. zentral im Plangebiet versickerfähige Zonen ausweist [15]. Zum Ausschluss einer Versickerung werden Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet und angrenzend im Norden und Süden als Kernzonen dargestellt und um weitere „Schutzzone“ von jeweils 100 m vergrößert. Bis zum Nachweis, dass hier keine schädlichen Belastungen zu erwarten sind, gilt in diesen Bereichen ein Versickerungsverbot.

## **2.9 Immissionen**

Am Standort befinden sich außerhalb des Änderungsbereiches plangegebene bzw. gewerbliche Nutzungen, die als Vorbelastung zu berücksichtigen sind. Sie wurden in das begleitende Schallgutachten eingestellt.

Weitere Emissionen, insbesondere Gerüche, gehen vom Betrieb der Biogasanlage aus. Auch dazu liegen entsprechende Gutachten vor. Darüber hinaus unterliegt diese Anlage den erweiterten Pflichten der Störfallverordnung.

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

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

Der Landkreis Salzlandkreis wird der Planungsregion Magdeburg zugeordnet.

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

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

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert.

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP) wurde am 17. Mai 2006 durch die Regionalversammlung beschlossen und durch die oberste Landesplanungsbehörde am 29. Mai 2006 genehmigt.

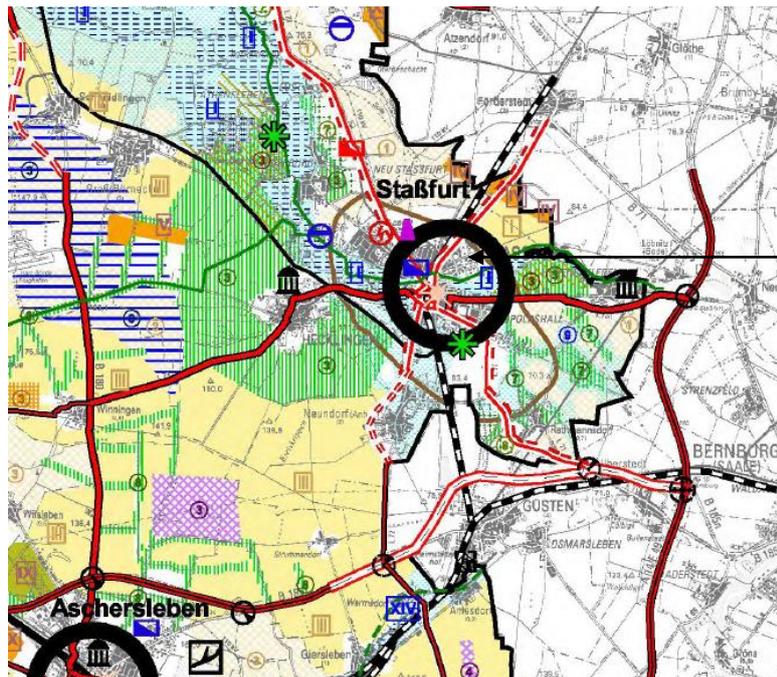
Für das Gebiet des Altkreises Aschersleben-Staßfurt hat die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg (RPM) beschlossen, die Planungen fortzuführen. Am 25. Februar 2009 hat die Regionalversammlung der RPM den Regionalen Entwicklungsplan Harz für ihren Zuständigkeitsbereich beschlossen. Die Genehmigung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

Auf der Regionalversammlung der RPM am 03.03.2010 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.

Damit gelten für die vorliegende Planung die Ziele des REP Harz.

Abb. 04: Auszug aus dem Regionalen Entwicklungsplan Harz



Plangebiet

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

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.

Die vorliegende Planung betreffen darüber hinaus:

Das Plangebiet liegt innerhalb eines **Gebietes zur Sicherung und Entwicklung von Raumfunktionen**, für 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 in ihrer Funktionsfähigkeit zu verbessern oder neuen wirtschaftlichen, siedlungsstrukturellen, rekreativen oder ökologischen Nutzungen zuzuführen sind.

Darüber hinaus finden sich folgende Darstellungen:

Die Flächen zwischen den Uferlinien der Gewässer und den Hochwasserdeichen sowie die Ausuferungs- und Retentionsflächen der Fließgewässer u.a. der namentlich genannten Bode werden als **Vorranggebiet für Hochwasserschutz** festgelegt (Pkt. 4.3.1, Z 4). Sie liegen südlich des Plangebietes.

**Vorranggebiet für Landwirtschaft** sind Teile der Magdeburger Börde und Nordöstliches Harzvorland nordöstlich angrenzend (Pkt. 4.3.4, Z 1).

Als regional und überregional bedeutsame Radwege sind unter Pkt. 4.8.4, Z 5 Europaradweg R1 bzw. Boderadweg benannt.

Die Bodeniederung zwischen Egelin und Staßfurt südlich des Plangebietes wird als **Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems** ausgewiesen (Pkt. 4.5.3, Z 3, Nr. 3).

Als Straße mit landes- und regionalplanerischer Bedeutung ist die L 73 im Bestand dargestellt, Straßen mit regionaler Bedeutung und abgestimmter Planung sind die L 71 und die L 72.

Die Landesplanungsbehörden kommen im Verfahren zu dem Ergebnis, dass die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend ist. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf planerisch gesicherte Raumfunktionen. Demnach stehen der Planung keine Ziele der Raumordnung entgegen.

Für die Planung von Biogasanlagen ist der Biomasseleitfaden der RPM anzuwenden. Danach ist eine Alternativenprüfung durchzuführen. Andere bestehende Biogasanlagen sind in die Prüfung einzubeziehen. Außerdem ist ein Flächennachweis über Pachtverträge mit Betrieben in der näheren Umgebung (Input- und Reststoffe) erforderlich. Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung oder großflächige Freizeitanlagen dürfen nicht betroffen sein. Mit Erteilung der BImSch-Genehmigung wurde dieses geprüft und bestätigt.

## **3.2 Sonstige städtebauliche Planungen**

### **3.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)**

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, einen Bebauungsplan aufzustellen, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt wird, wenn dringende Gründe dies erfordern und die Planung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen stehen wird (vorzeitiger Bebauungsplan).

Für die Stadt Staßfurt liegt ein rechtswirksamer Teilflächennutzungsplan aus dem Jahr 1994 vor [3]. 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.

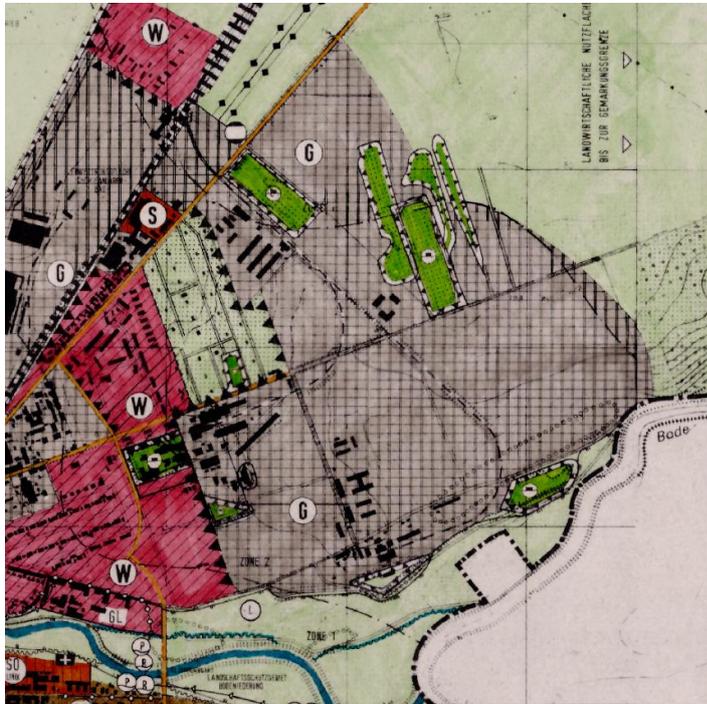
Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, dass der neue Träger der Planungshoheit als Zwischenschritt auf einen neuen gemeinsamen Flächennutzungsplan die fortgeltenden Flächennutzungspläne ändert, wenn dies städtebaulich erforderlich ist. Dies stellt jedoch ein langwieriges und kostenaufwendiges Vorhaben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

Der (Teil-)Flächennutzungsplan der (ehem.) Stadt Staßfurt [3] wurde Anfang der 1990er Jahre erarbeitet, und erlangte am 01. November 1994 Rechtskraft. Seither wurden verschiedene Änderungsverfahren durchgeführt. Die letzte rechtswirksame Änderung erfolgte für den Bereich

des B-Plans Nr. 36/97 „Bad Hecklinger Straße“ (11. Änderung, in Kraft seit dem 03. August 2007).

Im rechtswirksamen Teilflächennutzungsplan Staßfurt wird der Bereich, der von der vorliegenden Planänderung berührt wird, als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Abb. 05 Auszug aus dem rechtswirksamen Teil-FNP Staßfurt



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

Damit entspricht der rechtsverbindliche Bebauungsplan der generalisierten Darstellung des rechtswirksamen Teilflächennutzungsplanes.

Sofern mit der vorliegenden Änderung nicht großflächig auf die Entwicklung gewerblicher Flächen im Gebiet verzichtet wird und diese stattdessen auch künftig landwirtschaftlich genutzt werden, entspricht auch der geänderte Plan dem wirksamen Teilflächennutzungsplan.

Die untere Landesplanungsbehörde kommt in ihrer Stellungnahme zu dem Ergebnis, dass dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen wird.

Parallel zur Änderung des Bebauungsplans und im Vorfeld der Aufstellung eines Flächennutzungsplans für das neue Stadtgebiet wird derzeit eine gesamtstädtische Gewerbeflächenentwicklungskonzeption erarbeitet.

Analyseergebnisse der Bedarfe und Potentiale liegen vor und wurden zusammen mit möglichen Planungsansätzen diskutiert. Abstimmungen zum Stand der Planung erfolgten mit dem Landkreis, Fachdienst Kreis- und Wirtschaftsentwicklung und Wirtschaftsförderung sowie dem Landesverwaltungsamt. Im dritten Quartal 2015 soll das Konzept den politischen Gremien vorgestellt und nach Möglichkeit noch 2015 vom Stadtrat beschlossen werden.

### 3.3 Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen

Für das Land Sachsen-Anhalt existiert ein Landschaftsprogramm [4]. 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** [5] erstellt, dessen Aussagen in die Beschreibung der einzelnen Schutzgüter im Umweltbericht bzw. in das grünordnerische Konzept eingeflossen sind.

Im Maßnahmeplan ist das Plangebiet als vorhandene Baufläche eingestellt, da zu diesem Zeitpunkt bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorlag. Es erfolgte demnach keine Bewertung. Gekennzeichnet sind archäologische Denkmale im zentralen südlichen Bereich sowie östlich angrenzend

Auf die Sanierung von Altstandorten wird i. V. m. dem Metall- und Schrottgroßhandel hingewiesen sowie auf die Beseitigung illegaler Mülldeponien im südöstlichen Randbereich sowie nördlich der Calbeschen Straße.

An den Bebauungsplan Nr. 14/92 grenzen die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 04/90 „Gewerbegebiet Am Silberfeld“, Nr. 17/92 „Gewerbegebiet Berlepsch“ und der V+E-Plan Nr. 16/92 „Autopark - Förderstedter Straße“ an.

Der Bebauungsplan **Nr. 04/90 „Gewerbegebiet Am Silberfeld“** befindet sich nördlich der Calbeschen Straße und wird an dieser vom BP Nr. 14/92 umschlossen. Er reicht im Norden ebenfalls bis zur Förderstedter Straße. Festgesetzt werden Gewerbegebiete sowie eingeschränkte Industriegebiete sowie eine Fläche für Ablagerungen. Die Erschließung erfolgt über die Förderstedter Straße bzw. Am Steinbruch. (Grünausgleich extern)

Das Plangebiet des Bebauungsplans **Nr. 17/92 „Gewerbegebiet Berlepsch“** grenzt westlich an den Marnitzer Weg an und reicht von der Calbeschen Straße im Norden bis zum Löbnitzer Weg im Süden sowie im Westen bis zur Schlachthofstraße bzw. zum gleichnamigen Wohngebiet. Festgesetzt sind Gewerbe- sowie eingeschränkte Gewerbe(Teil)gebiete. Zur Marnitzer Straße ist im Ausgangsplan eine Anbindung gegenüber der Zufahrt zur Stallanlage festgesetzt, die mit einer ersten Änderung zu einer Grundstückszufahrt zurückgesetzt wurde. Der übrige Bereich ist als Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Die zulässige GRZ liegt bei 0,8 im Norden und 0,6 im Süden, die BMZ bei 10, angrenzend an den Marnitzer Weg sind Oberkanten von 20 m festgesetzt. Im Abstand von 20 m zum Straßenrand ist eine Bauverbotszone festgesetzt.

Für die im Plangebiet errichtete **Biogasanlage** liegt ein **Genehmigungsbescheid** nach § 4 BImSchG des Landesverwaltungsamtes vom 12.06.2014 vor. [6]

*„für die Errichtung und den Betrieb einer Biogasanlage mit Verbrennungsmotoranlage mit einer Feuerungswärmeleistung von 1.294 kW und Gasaufbereitung, einer Biogasproduktion von 1.506 Nm<sup>3</sup>/h, einer Biomethanproduktion von 700 Nm<sup>3</sup>/h, zwei Fermentern, einem Nachgärer, drei Gärrestlagerbehältern, zwei Feststoffmodulen, einer Separation, einem Pumpcontainer, einem Vorlagebehälter Separation, einem Behälter für flüssiges Separat, drei Sammelbehältern, einer Fahrsiloanlage mit fünf Kammern, einer Notfackel sowie einem Löschwasserteich und einem Versickerungsbecken“*

Darüber hinaus wird gegenwärtig im Zusammenhang mit der Erweiterung der Inputstoffe ein Änderungsverfahren nach § 16 BImSchG durchgeführt (*Einstufung nach 12. BImSchV in die erweiterten Pflichten sowie erstmaliges Einbringen von nicht gefährlichen Abfallstoffen (Gülle), daher Genehmigungsverfahren nach § 10 BImSchG mit Öffentlichkeitsbeteiligung*).

Begleitende Gutachten zum BImSch-Antrag umfassen Schalltechnische Untersuchungen [7] und ein Geruchsgutachten [8], jeweils mit ergänzenden Einschätzungen für die Erweiterung, sowie einen Sicherheitsbericht gem. § 9 Störfallverordnung [9].

Parallel zur Änderung des Bebauungsplanes wurde ein **schalltechnisches Gutachten** für die Kontingentierung erstellt [10], dessen Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind und das der Begründung als Anlage 1 angefügt ist.

### 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.

Die Verordnung des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt zur Festsetzung des **Überschwemmungsgebietes Bode** vom Pegel Wegeleben (km 76+160) bis zur Mündung in die Saale (km 0+00) wurde im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes 9/2012 bekanntgemacht und trat am 19. September 2012 in Kraft.

Das Überschwemmungsgebiet der Bode südlich des Plangebietes hat einen Mindestabstand von 90 m (im Südwesten). Der Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LHW) stimmt der Planung zu. Die Belange der Gewässerunterhaltung werden nicht berührt. Die geplante Fläche ist entsprechend der „Hydraulischen Modellierung der Bode“ bzw. den festgesetzten Überschwemmungsgebieten bei einem HQ100 hochwasserfrei.

Direkt südöstlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das **Landschaftsschutzgebiet „Bodeniederung“** (Amtsblatt f. d. Reg.-Bez. MD 5/96), das zugleich eine regional bedeutsame Biotopverbundeinheit darstellt. Dessen Ausweisung gründet sich auf den besonderen landschaftlichen Gegebenheiten der Bodeniederung mit ihrer Morphologie, Wäldern und den wenig verbauten Gewässersystemen. Der Schutzzweck des Gebietes ist entsprechend ausgerichtet auf den Erhalt der Geomorphologie und der wertvollen Biotopflächen (Wälder, Fließgewässer aber auch Magerrasen, Streuobst etc.). Zu den weiteren Aspekten der Unterschutzstellung gehören die Sicherung des Wasserhaushalts sowie landschaftsbilderhaltende und kulturgeschichtliche Gesichtspunkte. [5]

Die untere Naturschutzbehörde gibt im Rahmen ihrer Stellungnahme folgenden Hinweis: *Sollte die geplante Änderung des Bebauungsplans eine landschaftsverändernde Maßnahme für das unmittelbar angrenzende LSG „Bodeniederung“ darstellen, so ist hierfür gemäß § 67 Abs. 1 BNatSchG eine Befreiung bei der unteren Naturschutzbehörde auf Grundlage der LSG-VO „Bodeniederung“ zu beantragen.*

#### 3.4.2 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Auswirkungen bzw. Nutzungsbeschränkungen des ehem. untertägigen Abbaus von Kali- und Steinsalzen innerhalb des Plangebietes (Bereich Schacht Ludwig II) können ausgeschlossen werden (vgl. Pkt. 2.6).

Des Weiteren erfolgten flächenhafte archäologische Bodenuntersuchungen und -funde, zuletzt im Rahmen der o.g. Realisierung der Biogasanlage. Weitere Funde innerhalb des Plangebietes können nicht ausgeschlossen werden.

Zwischen 2000 und 2002 wurden auf der Grundlage eines Vertrages zwischen dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (LDA) und der Stadt Staßfurt archäologische Untersuchungen durchgeführt, die die damalige Ansiedlung eines Faserplattenwerkes vorbereiten sollten. Anlass der Untersuchungen war die nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommene Darstellung von vermuteten Baudenkmalen im Süden des Plangebietes am Löbnitzer Weg. Es wurden Untersuchungen im südlichen und zentralen Bereich in zwei Grabungsabschnitten durchgeführt. Der nördliche Teil wurde nicht untersucht.

Aufgrund der Vermutung, dass sich in diesem Bereich mindestens eine vorgeschichtliche Siedlung befindet, wurden zunächst Suchschnitte durchgeführt, die den Anfangsverdacht bestätigten (*vgl. Pkt. 8.2*).

Im Jahr 2003 wurden drei Flächen archäologisch dokumentiert, deren Eckkoordinaten vom LDA zur Verfügung gestellt wurden.

Im Plangebiet befindet sich eine Altlastverdachtsfläche des MDALIS (Nr. 15089310 5 13246) - Metall- und Schrottgroßhandel (Altstandort). Sie umfasst den Standort der ehem. Stallanlagen im Südwesten innerhalb der Flurstücke 3211/257 und 4081 der Flur 2. Weitere Altlastverdachtsflächen im Umfeld einschließlich ihrer Schutzzonen schränken die Versickerung von Niederschlägen im Plangebiet ein.

Nutzungsbeschränkungen für den Störgrad der Betriebe ergeben sich weiter im Hinblick auf die schutzbedürftigen Nutzungen im weiteren Umfeld. Darüber hinaus sind mögliche Emissionen der Biogasanlage in die Betrachtungen einzustellen (*vgl. Pkt. 5.4*).

Die das Gebiet von Nord nach Süd querenden Leitungstrassen erfordern entsprechende Schutzstreifen.

## **4 Planungskonzept**

### **4.1 Städtebauliches Zielkonzept**

Mit der Änderung des Bebauungsplans im zentralen Bereich werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Entwicklung von Flächen für eine industriell-gewerbliche Nutzung, Zonierung des Gebietes nach deren Störgrad
- Berücksichtigung des südlich angrenzenden Landschaftsschutzgebietes/ überregionaler Radweg
- Untergliederung in nachgefragte Grundstücksgrößen, ergänzende innere Erschließung  
Verzicht auf die Ausweisung von Bahnanlagen
- Anpassung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche
- Begrenzung der Emissionen auf ein für im Umfeld befindliche stöempfindliche Nutzungen verträgliches Maß
- Beachtung der am Standort errichteten und nach BImSchG genehmigten Biogasanlage und deren Auswirkungen
- Abgleich mit gesamtgemeindlichem Bedarf, Rückführung bzw. Belassen von absehbar schwer bzw. nicht zu vermarktenden Flächen in einer landwirtschaftliche Nutzung
- Eingrünung des Gebietes zum umgebenden Landschaftsraum
- Ausgleich der mit der Planänderung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft

### **4.2 Planungsalternativen**

Hinsichtlich des Standortes gibt es zunächst keine Alternativen, da es sich um die Änderung einer rechtsverbindlichen Planung handelt. Hinsichtlich der grundsätzlichen Zielstellung des Gebietes, der bedarfsgerechten Entwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen hat sich gegenüber der rechtsverbindlichen Planung nichts geändert.

Zur Anpassung der Planung an nachgefragte Grundstücksgrößen sowie die dazu notwendige ergänzende Erschließung wurden im Vorfeld verschiedene Varianten betrachtet.

Erste Ergebnisse der gesamtstädtischen Entwicklungskonzeption ergaben, dass der Bedarf an neuen Flächen deutlich unter den vorgehaltenen liegt. Darüber hinaus setzen die Biogasanlage bzw. deren (mögliche) Auswirkungen im Betrieb weitere Prämissen für die künftige Entwicklung im Gebiet. Eine flächenmäßige Erweiterung der Anlage ist nicht vorgesehen, so dass die südlich angrenzenden Flächen separat zu erschließen wären. Dies kann jedoch nicht über den Löbnitzer Weg erfolgen.

Eine „Null-Variante“ ohne ergänzende Erschließung in die Grundstückstiefe würde zu einem vermarktbareren Streifen entlang der Calbeschen Straße und des Marnitzer Weges mit Grundstückstiefen von 230 m bzw. 150 m führen. Die Bruttofläche würde bei ca. 7,2 ha für

Gewerbe und 4,3 ha für Industrie liegen, knapp 11 ha verblieben in landwirtschaftlicher Nutzung.

Die maximale Variante mit einem inneren Erschließungsring anteilig auf der Gleistrasse bzw. in Verlängerung der Maybachstraße lässt eine vollständige Vermarktung zu (GI-Fläche mit ca. 14 ha, GE s.o.). Die Planstraße hätte eine Länge von ca. 470 m.

Da die Erschließung der Flächen unmittelbar südlich der Biogasanlage aufwendig und wenig effektiv ist und auch keine Erweiterungsabsichten bestehen, wird in der vorliegenden Planänderung auf deren Ausweisung als Baufläche verzichtet und die ehemalige Bahnstrecke als künftige Grenze festgesetzt.

An der Calbeschen Straße wird zunächst mit einem Grünstreifen/Pflanzgebot an die Biogasanlage angeschlossen. Für das auch künftig anschließend festgesetzte Industriegebiet wird auf ggf. erforderliche Einschränkungen verwiesen. Da es sich auch vor der Genehmigung der Biogasanlage bei den angrenzenden Flächen bauplanungsrechtlich um Industriegebiete handelte, wird auch weiter davon ausgegangen, dass die genehmigte BImSch-Anlage einer künftigen Entwicklung der angrenzenden Flächen für eine industrielle Nutzung grundsätzlich nicht entgegen steht.

Die ergänzende Stichstraße entlang des Leitungskorridors, der ohnehin eine Zäsur bildet, erlaubt eine beidseitige Erschließung für das Gewerbegebiet sowie den rückwärtigen Teil der industriell zu nutzenden Flächen mit tieferen Grundstücken.

Auf eine Ausweisung der Fläche nördlich der Calbeschen Straße wurde aufgrund der Nähe zur Kleingartenanlage sowie die angrenzend ansässigen Unternehmen verzichtet.

## **5 Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzung**

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die zu den jeweiligen Planinhalten getroffen werden, 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).

Oberstes Planungsziel der 1. Änderung ist unter Beibehaltung der industriell/gewerblichen Nutzung die Anpassung der Flächengrößen und der Erschließungsanlagen an die zu erwartende Nachfrage.

Um die berechtigten Schutzansprüche umgebender störanfälliger Nutzungen (Wohnen und Kleingärten) planungsrechtlich abzusichern, ist das Plangebiet im Sinne des Immissionsschutzes zu den angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen zониert.

Daraus ergibt sich, dass die Baufläche innerhalb des Plangebietes hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in Teilgebiete untergliedert wird. Dabei wird grundsätzlich in Gewerbegebiete (TG 1 und TG 2) und Industriegebiete (TG 3 bis TG 5) unterschieden.

Die Abgrenzung der Teilgebiete untereinander erfolgt in der Planzeichnung durch eine sog. „Knötellinie“ (Planzeichen 15.14 PlanzV).

## 5.1 Art der baulichen Nutzungen

Entsprechend der vorgenannten Zielstellung sind innerhalb des Plangebietes Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO und (eingeschränkte) Industriegebiete nach § 9 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

Die Ausweisung erfolgt analog der rechtsverbindlichen Planung räumlich gestaffelt, so dass sich die Nutzungen, welche die Festsetzungen eines Industriegebietes erfordern, im Osten des Plangebietes befinden und die weniger störenden Nutzungen in den Gewerbegebietsflächen westlich davon eingeordnet werden können.

Als **Gewerbegebiete** nach § 8 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO die Teilgebiete (TG) 1 und 2 am Marnitzer Weg festgesetzt. Sie dienen nach der BauNVO im Wesentlichen der Unterbringung nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe. Darüber hinaus sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen allgemein zulässig.

Hier können i. d. R. kleinteiligere gewerbliche Nutzungen eingeordnet werden. Vom Marnitzer Weg aus hat das Grundstück eine Tiefe von ca. 150 m mit der ergänzenden Stichstraße jeweils ca. 70 m.

Abweichend von den Regelungen der BauNVO werden in den als Gewerbegebiet festgesetzten Bereichen der 1. Änderung des B-Plans Nr. 14-92 die allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nicht zugelassen, ebenso wie die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, die selbst einen gewissen Schutzanspruch entfalten.

Darüber hinaus begründet sich der Ausschluss auch aus der Lage des Standortes im Stadtgefüge. Für die vorgenannten Nutzungen stehen im angrenzenden Stadtgebiet wesentlich geeignetere Flächen zur Verfügung. Für Einrichtungen mit übergeordneter Funktion wird dabei insbesondere auf die Innenstadt verwiesen.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden im Plangebiet grundsätzlich ausgeschlossen, da diese Einrichtungen eher zu einer Abwertung des Gebietes führen bzw. mit einem erhöhten Publikumsverkehr verbunden sind, der wiederum in Konflikt zu den Störfallanlagen steht.

Diese Nutzungseinschränkungen begründen sich durch das planerische Ziel einer vorrangig gewerblichen Entwicklung des Standortes.

Daraus ergeben sich folgende Festsetzungen:

1.1.1 *In allen GE-Teilgebieten sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO*

- *Anlagen für sportliche Zwecke  
nicht zulässig.*

1.1.2 *In allen GE-Teilgebieten 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 und gesundheitliche Zwecke*
  - *Vergnügungsstätten*
- nicht Bestandteil dieser Satzung.*

Einzelne Festsetzungen zur Zulässigkeit bestimmter Nutzungen bzw. Betriebsarten können auch für mehrere Gewerbe- bzw. Industriebetriebe in einer Gemeinde im Verhältnis zueinander getroffen werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden darüber hinaus Betriebe ausgeschlossen, die der Stromerzeugung aus Freiflächenphotovoltaikanlagen dienen. Dazu wird folgende Festsetzung getroffen:

*1.1.3 In allen GE-Teilgebieten 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. So wurden nördlich des Plangebietes innerhalb der rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Silberfeld“ und „Nord-Ost“ (außerhalb des Änderungsbereiches) auf ehemaligen Deponien bereits großflächige Freiflächenphotovoltaikanlagen errichtet. Auch im Änderungsbereich befindet sich eine Konversionsfläche (zuletzt Metall- und Schrotthandel).

Mit der Änderung des Bebauungsplanes und der Neubewertung der vorzuhaltenden Gewerbeflächen für das gesamte Stadtgebiet werden jedoch klare Entwicklungsziele verfolgt, die den Ausschluss derart flächenintensiver Nutzungen im Plangebiet begründen. Der Vorrang liegt hier bei produzierendem Gewerbe und der Schaffung von Arbeitsplätzen.

Dabei ist zudem auf den im LEP 2010 bzw. im REP Harz dargestellten Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe zu verweisen, mit dem 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.

Innerhalb des Gewerbebereichs und im Gebiet „Nord-Ost“ wurden anteilig bereits Flächen in Anspruch genommen. Durch deren Erweiterung könnte auch der Gebietscharakter insgesamt nicht mehr gewahrt werden.

Für einen ansässigen Betrieb sind damit Freiflächenphotovoltaikanlagen, die der Eigenversorgung mit Strom dienen, zulässig.

Die Teilgebiete TG 3 bis TG 5 werden gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO als **Industriegebiet** nach § 9 BauNVO ausgewiesen.

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend von solchen Betrieben mit erheblich belästigender Wirkung auf ihre Umgebung, die in anderen Gebieten unzulässig sind. Dazu sind aufgrund ihrer Auswirkungen auch Biogasanlagen zu rechnen. Allerdings sind auch in den Teilgebieten TG 3 bis TG 5, wegen der gebotenen Rücksichtnahme auf stöempfindliche Nutzungen in der Umgebung, Festsetzungen zum Zwecke der Begrenzung der zulässigen Emissionen erforderlich.

Um die industrielle Nutzungen nicht dadurch zu behindern, dass sich in unmittelbarer Nachbarschaft gewerbliche Nutzungen ansiedeln, die für sich selbst einen gewissen (wenn auch geringen) Schutzanspruch erheben, wird festgesetzt, dass in der vorliegenden Planänderung die in den Industrieteilgebieten nach BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen in Form von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil der Satzung werden. Darüber hinaus werden Beherbergungseinrichtungen und Räume für freie Berufe ausgeschlossen.

Bei Zulässigkeit der vorgenannten Nutzungen könnte es beispielsweise Konflikte zur genehmigten Biogasanlage geben. Dazu wird festgesetzt:

- 1.2.1 *In allen GI-Teilgebieten sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO die Nutzungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO*
- *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,*
  - *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil dieser Satzung.*
- 1.2.2 *In allen GI-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Beherbergungsbetriebe sowie Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO nicht zulässig.*

Andererseits sind, wie bereits ausgeführt, im (weiteren) Umfeld des Standortes schutzbedürftige Nutzungen zu beachten. Die untere Immissionsschutzbehörde weist in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf darauf hin, dass in den GI-Teilgebieten geprüft werden sollte, ob eine Zonierung der zulässigen Anlagen nach dem Störfallpotential erfolgen sollte. Dabei wird auf den Leitfaden KAS-18 „Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“ verwiesen.

Dieser Leitfaden gibt mit seinen, an der Seveso-II-Richtlinie orientierten, vorsorgebezogenen Erwägungen keine bindenden Abstände vor, stellt jedoch mit sog. „Achtungsabständen“ eine Orientierungshilfe für die Planung dar. Er liefert Abstandsempfehlungen für einen Dennoch Störfall.

Unterschieden wird zwischen „Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse“ und „Bauleitplanung mit Detailkenntnissen“, wobei Angebotsplanungen generell der ersten Kategorie zuzuordnen sind. Die konkrete Lage und Beschaffenheit der künftigen Anlagen ist nicht bekannt, insofern können u. a. auch keine konkreten Sicherheitsmaßnahmen berücksichtigt werden. *(Im vorliegenden Falle wird auch für die Biogasanlage insgesamt ein Industriegebiet festgesetzt, in dem sich theoretisch andere Anlagen ansiedeln könnten.)*

Für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse fasst der Leitfaden gefährliche Stoffe in vier Abstandsklassen zusammen und gibt für diese Abstandsempfehlungen zwischen 200 m (Klasse I), 500 m, 900 m und 1.500 m (Klasse IV). Diesen „Achtungsabständen“ liegt eine modellhafte Berechnung zugrunde, die auf typisierenden Annahmen basiert. Bei Einhaltung der Abstandsempfehlungen sind die Belange des Störfallschutzes von der Planung in der Regel nicht betroffen.

Schutzbedürftige Gebiete im Sinne dieser Vorschrift sind Baugebiete sowohl zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen als auch öffentlich genutzte Gebäude und Anlagen mit Publikumsverkehr oder auch wichtige Verkehrswege wie Autobahnen und Hauptverkehrsstraßen.

Neben den am nächsten gelegenen Wohngebieten im Westen im Abstand von ca. 500 m zum Randbereich der Teilgebiete 3 und 4 bzw. über 600 m zum Teilgebiet 5 (jeweils Baugrenze) weist nur die Gartenanlage mit 250 m im Nordwesten einen geringeren Abstand zum äußeren Rand des TG 3 auf. Ein übergeordnetes Straßennetz im Umfeld ist nicht zu berücksichtigen, ebenso keine (öffentlichen) Anlagen mit erhöhtem Publikumsverkehr. Diese werden auch innerhalb der angrenzenden Gewerbegebiete TG 1 und TG 2 weitgehend ausgeschlossen.

Entsprechend wird in der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 14-92 eine Textliche Festsetzung getroffen, die die Stoffmengen der Abstandsklassen II bzw. III bis IV grundsätzlich

ausschließt. Jedoch können im Abstand zu den vg. schutzbedürftigen Nutzungen die Anlagen der nächst höheren Klasse II (bis 500 m) bzw. III (bis 900 m) nach Einzelfallprüfung ausnahmsweise zugelassen werden. Bezug wird auf die Stoffmengen der 12. BImSchV (Störfallverordnung) genommen.

Weiterreichende Einschränkungen im Plangebiet zum Umgang mit Gefahrenstoffen sind im Vorfeld nicht gewollt. Weiteren möglichen Ansiedlungen soll durch die Festsetzungen im Bebauungsplan nicht generell vorgegriffen werden.

- 1.2.4 *In den GI-Teilgebieten TG 3 und TG 4 sind gemäß § 1 Abs. 4 i. V. m. § 1 Abs. 24 BauGB mit Bezug auf den Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“ der Arbeitsgruppe „Fortschreibung des Leitfadens SFK/TAA-GS-1“ vom November 2010, der als Anlage 1 diesem Bebauungsplan angefügt ist, Anlagen oder Tätigkeiten in Betriebsbereichen mit Störfallpotenzial unzulässig, bei denen die Stoffe der Klassen II bis IV der Störfallliste des Anhangs I der 12. BImSchV zum Einsatz kommen und die dort beschriebenen Mengenschwellen der Spalte IV überschreiten.*

*Ausnahmsweise können Anlagen oder Tätigkeiten in Betriebsbereichen mit Störfallpotenzial zur Anwendung kommen, bei denen die Stoffe der Klassen II zugelassen werden, wenn in einer Einzelfallprüfung die ausreichende Sicherheit nachgewiesen wird.*

- 1.2.5 *In dem GI-Teilgebiet TG 5 sind gemäß § 1 Abs. 4 i. V. m. § 1 Abs. 24 BauGB mit Bezug auf den Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“ der Arbeitsgruppe „Fortschreibung des Leitfadens SFK/TAA-GS-1“ vom November 2010, der als Anlage 1 diesem Bebauungsplan angefügt ist, Anlagen oder Tätigkeiten in Betriebsbereichen mit Störfallpotenzial unzulässig, bei denen die Stoffe der Klassen III und IV der Störfallliste des Anhangs I der 12. BImSchV zum Einsatz kommen und die dort beschriebenen Mengenschwellen der Spalte IV überschreiten.*

*Ausnahmsweise können Anlagen oder Tätigkeiten in Betriebsbereichen mit Störfallpotenzial zur Anwendung kommen, bei denen die Stoffe der Klassen III zugelassen werden, wenn in einer Einzelfallprüfung die ausreichende Sicherheit nachgewiesen wird.*

Ergänzend wird auf die Begründung unter Punkt 5.4 verwiesen.

Auch in den Industrieteilgebieten werden die Betriebe, deren Nutzungszweck in der Gewinnung von Strom aus Freiflächenphotovoltaikanlagen liegt, ausgeschlossen.

- 1.2.3 *In allen GI-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Gewerbebetriebe, die der Stromerzeugung durch Freiflächenphotovoltaikanlagen dienen, nicht zulässig.*

Als Nebenanlagen zur Gewinnung von Strom für den Produktionsprozess (beispielsweise der Biogasanlage) sind sie zulässig.

## **Einzelhandel**

Nach der BauNVO sind innerhalb von Gewerbegebieten Handelseinrichtungen bis zur Schwelle der Großflächigkeit (ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche) allgemein zulässig.

Zur Steuerung des Einzelhandels und Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Staßfurt wird gegenwärtig ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erarbeitet, bisher liegt jedoch lediglich eine Analyse der vorhandenen Strukturen vor. Die folgenden Regelungen sind ggf. an das Ergebnis des Konzeptes anzupassen.

Ansiedlungsperspektiven für Verkaufsstätten aller Sortimente soll es im Plangebiet nur als Ausnahme in Verbindung mit Gewerbebetrieben über das so genannte Handwerkerprivileg geben. Die Bedingungen hierfür sind in der folgenden Textlichen Festsetzung zusammengefasst.

### *1.3.1 In allen Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.*

*Ausnahmsweise zulässig sind in den GE-Teilgebieten TG 1 und TG 2 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, wobei die Verkaufsfläche 200 m<sup>2</sup> nicht übersteigen darf.*

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 Festsetzung 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 der Ausschluss alle Sortimente gleichermaßen betrifft.

Da in den Industrieteilgebieten aus Sicherheitsgründen kein größerer Publikumsverkehr gewünscht ist, bleiben die Verkaufsstellen hier grundsätzlich ausgeschlossen.

## **Immissionsschutz**

Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen sind nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) emittierende Betriebe und schützenswerte Gebiete (bzw. Objekte) räumlich voneinander zu trennen. Dieser Trennungsgrundsatz ist für alle raumbedeutsamen Planungen anzuwenden.

Er fand zunächst bei der Darstellung der Entwicklungsfläche in der vorbereitenden Bauleitplanung Berücksichtigung. Schutzwürdige Gebiete sind erst im weiteren Umfeld ansässig. Dennoch sind in der verbindlichen Bauleitplanung darüber hinaus Einschränkungen für die künftig zulässigen Betriebe und Anlagen erforderlich. Diese können nicht allein den dem Bauleitplanverfahren zeitlich nachfolgenden Genehmigungsverfahren überlassen bleiben.

Gegenüber der Ausgangsplanung ergeben sich keine Änderungen bei der Unterteilung in Gewerbe- und Industriegebiete. Es erfolgt jedoch - neben der bereits erläuterten Einschränkung von Störfallanlagen - auf der Grundlage eines Fachgutachtens eine eigenschaftsbezogene Gliederung der Teilgebiete in Form von flächenbezogenen Schalleistungspegeln (vgl. Pkt. 5.4).

Im Ergebnis der Optimierung ergeben sich die Emissionskontingente auf den Teilflächen. Im Zusammenhang mit deren Größe ergeben sich daraus die zugehörigen Schalleistungspegel  $L_{WA}$ , die auf den Flächen immissionswirksam untergebracht werden können.

Dabei wurden vom Gutachter folgende Kontingente ermittelt:

Tab. 02 Maximal zulässige Emissionskontingente  $L_{EK}$  und zugehörige Schalleistungspegel  $L_{WA}$  der Teilgebiete

Teil-Fläche	$L_{EK,i}$ [dB(A)/m <sup>2</sup> ]		Fläche [m <sup>2</sup> ]	$L_{WA}$ [dB(A)]	
	Tag	Nacht		Tag	Nacht
Bezeichnung / Einstufung					
TG 1 (GE1)	62	46	35.750	108	92
TG 2 (GE2)	61	45	22.984	105	89
TG 3 (GI1)	67	49	37.144	113	95
TG 4 (GI2)	66	49	53.668	113	96
TG 5 (GI3)	59	51	58.067	107	99

Quelle: ECO AKUSTIK, Schalltechnisches Gutachten zur Emissionskontingentierung [10]

Als Flächen für die einzelnen Teilgebiete wurden die bebaubaren Flächen außerhalb der festgesetzten Pflanzgebote in Ansatz gebracht, da letztere nicht für eine gewerbliche Nutzung, sei es für Haupt- oder Nebenanlagen, zur Verfügung stehen.

Dazu werden im Bebauungsplan die folgenden Festsetzungen getroffen:

- 5.1 *Zulässig sind Betriebe und Anlagen deren Geräusche die in der jeweiligen Nutzungsschablone angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (Emissionskontingente) weder am Tag (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch in der Nacht (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten.*
- 5.2 *Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691 mit den in Kapitel 4.5 dieser Norm angegebenen Gleichungen (2) und (3) (Vernachlässigung aller Minderungsterme außer der Abstandsminderung bei freier Schallausbreitung mit Vollkugelabstrahlung).*
- 5.3 *Beim Nachweis im Genehmigungsverfahren ist zu beachten, dass sich die Emissionskontingente nur auf die gewerblich genutzten Flächen beziehen. Die auf den Bauflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen für Pflanz- und Erhaltungsgebote sind ausgeschlossen.*
- 5.4 *Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn die Beurteilungspegel des Vorhabens die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).*

Die Festsetzung von Emissionskontingenten nach DIN 45691<sup>1</sup> hat den Vorteil, dass Firmen, die sich auf Flächen mit festgesetzten Emissionskontingenten ansiedeln, durch eine sinnvolle Anordnung der Schallquellen auf dem Betriebsgelände (z. B. in oder hinter Produktionshallen) höhere Emissionen haben können, ohne dass dies zu höheren Immissionen an den schutzdürftigen Nutzungen im Umfeld (z. B. Wohngebäude) führt.

Das heißt, dass die vorgegebenen Immissionskontingente je nach Lage der Schallquellen auf dem betreffenden Gewerbe- bzw. Industriegrundstück auch bei höheren Gesamtschalleistungspegeln eines ansiedlungswilligen Gewerbes eingehalten werden können, als sie sich aus den vorgegebenen Emissionskontingenten ergeben würden.

Für Immissionsorte, die nach erfolgter Kontingentierung noch freie Kapazität hinsichtlich der Planwerte haben, können Zusatzkontingente vergeben werden, die eine Erhöhung der Immissionen in Richtung dieser Immissionsorte zulassen, jedoch die Einhaltung der Immissionskontingente an den übrigen Immissionsorten gewährleisten müssen.

Vorliegend wurden aus folgenden Gründen keine Zusatzkontingente vergeben:

An den maßgeblichen Immissionsorten gibt es keine relevanten freien Kapazitäten hinsichtlich der Planwerte. Deshalb wurden keine Zusatzkontingente in diese Richtung vergeben. In Richtung Osten gibt es keine Immissionsorte, deshalb wurden keine Zusatzkontingente in diese Richtung vergeben.

Die Immissionsschutzbehörden folgen den Empfehlungen des Gutachters und sehen diese mit den getroffenen Festsetzungen berücksichtigt.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Dies erfolgt per Einschrieb in die Nutzungsschablone für jedes einzelne Teilgebiet.

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

Dem steht der mit der Änderung des Bebauungsplans in einer landwirtschaftlichen Nutzung verbleibende Teil des Plangebietes gegenüber, der vollständig von Bebauung freizuhalten ist.

### **Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 BauNVO). Dabei ist die Grundfläche der Anteil des Baugrundstücks, der mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Als Grundstücksfläche ist die Fläche anzusetzen, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Nicht zum Bauland zählen Grün-, Verkehrs- bzw. landwirtschaftliche Flächen.

Die obere Grenze für das Maß der baulichen Nutzung für ein Gewerbe- bzw. Industriegebiet liegt nach § 17 Abs. 1 BauNVO bei einer GRZ von 0,8.

In der vorliegenden 1. Änderung wird für die Fläche analog des Ausgangsplanes eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Das heißt, 80% der insgesamt festgesetzten Fläche kann für bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden. Dazu zählen u. a. auch Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten.

---

<sup>1</sup> DIN 45691:2006-12 – Geräuschkontingentierung - zu beziehen im Beuth-Verlag

Der als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzte Teil des Plangebiets kann bei der anteiligen Ermittlung der GRZ nicht mit in Ansatz gebracht werden, das betrifft auch die mit dem Entwurf abgegrenzten Grünflächen. Die entlang der Erschließungsstraßen festgesetzten Pflanzgebote innerhalb der Bauflächen zählen dagegen mit zum Baugrundstück.

Mit der zulässigen dichten Bebauung der Grundstücke und demzufolge auch einem hohen Versiegelungsgrad wird einerseits dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen, andererseits aber auch die zu erwartende Durchgrünung des Gebietes gemindert.

### **Höhe baulicher Anlagen, Geschossigkeit**

Neben der zu beanspruchenden Fläche kann das Maß der baulichen Nutzung durch die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen bestimmt werden, wobei Ersteres für eine gewerbliche Nutzung wenig praktikabel ist.

In allen Teilgebieten wurde die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß per Planeinschrieb festgesetzt. Dabei wird vom Ausgangsplan mit differenzierten, auf ein Großprojekt ausgerichteten Festsetzungen abgewichen (*vgl. auch Pkt. 2.2*). Die eingetragenen Höhen gehen von einer Oberkante der künftigen Bebauung von bis zu etwa 20 m aus. Zwischen Trauf- und Firsthöhe wird nicht mehr unterschieden, da die gewerbliche Bebauung oft Flachdächer hat bzw., wie bei der Biogasanlage, auch Kuppeln.

Die festgesetzten Höhen orientieren sich an den im Bestand angrenzend vorhandenen Gebäuden bzw. den für diese Gebiete in Bebauungsplänen zugelassenen Höhen sowie der Bebauung der Biogasanlage.

Die Festsetzung der Höhen erfolgt mit Bezug auf Normalhöhennull (NHN - Höhenstatus 160). Als Orientierung für die Ermittlung der damit zulässigen absoluten Oberkante wird die durchschnittliche Höhe der angrenzenden Straßen zu Grunde gelegt.

2.1 *Es gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze. Die Höhen beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN, HS 160).*

2.2 *Von der Festsetzung der in der Nutzungsschablone eingetragenen Höhe baulicher Anlagen sind 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.

Zum Löbnitzer Weg bzw. zum angrenzenden LSG erfolgt durch die breite Eingrünung ein harmonischer Übergang, so dass hier keine ergänzende Abstufung der Gebäudehöhen erforderlich wird.

### **Baumassenzahl**

Die Baumassenzahl (BMZ) ist in § 21, Abs. 1 BauNVO wie folgt definiert: *„Die Baumassenzahl gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“*

In der 1. Änderung des Bebauungsplans wird auch für das Industriegebiet keine Baumassenzahl mehr festgesetzt. Damit gilt die gemäß § 17 BauNVO zulässige Obergrenze für Gewerbe- und Industriegebiete von 10,0.

### 5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

In allen Teilgebieten wird auf die Festsetzung einer **Bauweise** verzichtet. Das begründet sich in den angrenzenden Strukturen sowie dem bereits umgesetzten Vorhaben.

Die Siloanlagen mit Längen von etwa 100 m lassen sich weder einer offenen Bauweise (mit Gebäudelängen bis 50 m), noch einer geschlossenen Bauweise (Errichtung der Gebäude auf der seitlichen Grundstücksgrenze) zuordnen.

Der Verzicht auf eine diesbezügliche Regelung ermöglicht auch eine geschlossene Bebauung entlang der Straßen, beispielsweise als Riegel für Schallschutzmaßnahmen, und gibt mehr Handlungsspielraum für künftige Planungen.

Städtebaulich negative Folgen für das Plangebiet erwachsen daraus nicht.

#### **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Festsetzung der überbaubaren und damit auch der nicht überbaubaren Grundstücksfläche regelt die Verteilung der baulichen Nutzung auf den Grundstücken. Erfolgt keine Festsetzung, ist der gesamte Teil des im Bauland liegenden Grundstücks überbaubar. Um dies zu verhindern, wurde die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 1 BauNVO mittels Baugrenze bestimmt, die nicht überschritten werden darf.

Die Baugrenze umschließt die überbaubaren Grundstücksflächen und definiert diese damit zweifelsfrei. Sie ist, sofern sie nicht entlang einer Flurstücksgrenze verläuft, entsprechend vermaßt.

Die festgesetzte Baugrenze soll den künftigen Ansiedlungen ebenfalls ein hohes Maß an Flexibilität gewährleisten. Daher werden nur die aus städtebaulicher Sicht notwendigen Flächen ausgespart. Zu den Pflanzgeboten wird ein Abstand von 5 m festgesetzt. Dies gewährleistet den Baumpflanzungen einerseits einen angemessenen Entwicklungsspielraum, andererseits sichert es eine, für große Hallen erforderliche, Feuerwehrumfahrung.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan hat die Baugrenze zur Calbeschen Straße überwiegend um 40 m zurückgesetzt. Dies resultierte aus dem ursprünglichen Vorhaben mit einer Oberkante von 80 m.

Nunmehr wird die Baugrenze einheitlich im Abstand von 10 m zur Calbeschen Straße und zum Marnitzer Weg festgesetzt, zum Löbnitzer Weg liegt der Abstand aufgrund der breiten Grünflächen/Pflanzstreifen zwischen 20 m und 40 m. Dabei wurden jeweils rechtwinklige Baufelder gebildet.

Im Bereich von Leitungen sind entsprechende Abstimmungen erforderlich. Die Baugrenze wird zunächst in einem Abstand von 10 m zum Leitungskorridor festgesetzt, der gleichzeitig eine Zäsur zwischen Industrie und Gewerbe bildet.

Hinsichtlich der Baugrenzen zur Biogasanlage im TG 5 wird auf den vorsorglichen Hinweis zur Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der dargestellten Schutzradien um die Endlager im Dennoch-Störfall verwiesen. Bauliche Anlagen sind hier nicht grundsätzlich auszuschließen, es können entsprechende Vorkehrungen getroffen werden (*vgl. Pkt. 5.4*).

Wenn der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO oder bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind, zugelassen werden. Dies betrifft neben Stellplätzen beispielsweise Einfriedungen oder auch Anlagen zur Rückhaltung von Regenwasser, die damit künftig auch außerhalb der Baugrenze angeordnet werden können. Die Notwendigkeit, im Allgemeinen zulässige Nebenanlagen außerhalb der mittels Baugrenze festgesetzten überbaubaren Flächen auszuschließen, besteht aus städtebaulicher Sicht innerhalb des Plangebietes nicht.

Damit wären außerhalb der festgesetzten Baugrenze auch Photovoltaikanlagen als Nebenanlagen, wie sie für die Biogasanlage zur Eigenstromerzeugung vorgesehen sind, zulässig.

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 Bebauungsplans nicht berührt (Einhaltung von Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken etc., vgl. auch § 29 Abs. 2 BauGB).

#### 5.4 Immissionsschutz

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

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

Die im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 14-92 liegenden Flächen werden als Gewerbe- und Industriegebiet festgesetzt. Dabei wurde der Stand der Flächeneinteilung im Vorentwurf zugrunde gelegt. Aufgrund der Nachbarschaft zur nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnbebauung wurde eine Begrenzung der maximal zulässigen Geräuschemissionen aus dem B-Plangebiet im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens ECO 15016 [10] durchgeführt. Dabei wurden die folgenden Immissionsorte berücksichtigt:

Tab. 03 Immissionsorte mit Richtwerten und einzuhaltende Planwerte der Kontingentierung

Bezeichnung	ID	Gebiet	Gesamtwert		Planwert	
			Tag	Nacht	Tag	Nacht
			(dB(A))	(dB(A))	(dB(A))	(dB(A))
Friedensring 29	IO1	WA	55	40	53	38
Kleingarten	IO2/ I 3	KG	60	-	57	-
Löbnitzer Weg 1	I 2	MI	60	45	58	43
Friedensring 31b	I 4	WA	55	40	51	36
Von-der-Heydt-Straße 64	I 5	WA	55	40	50	35

Quelle: ECO AKUSTIK, schalltechnisches Gutachten zur Emissionskontingentierung [10]

Die Planwerte, die bei der Kontingentierung der Teilflächen an den Immissionsorten einzuhalten sind, wurden aus dem Schutzanspruch der maßgeblichen Immissionsorte, der plangegebenen Vorbelastung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 04/90 „Am Silberfeld“, Nr. 17/92 „Berlepsch“ und der gewerblichen Vorbelastungen der Metallgießerei GmbH Staßfurt am Löderburger Weg und der Magdeburger Getreidegesellschaft mbH an der Förderstedter Straße ermittelt.

Für die einzelnen Teilflächen wurden dann die Emissionskontingente so festgelegt, dass diese Planwerte nicht überschritten werden. Detaillierte Ausführungen sind dem Gutachten in Anlage 1 zu entnehmen.

Der Bestandsschutz der bereits im Geltungsbereich angesiedelten Biogasanlage wird durch die Neukontingentierung nicht eingeschränkt.

Die **schalltechnischen Untersuchungen zur Biogasanlage** gehen wie folgt vor: Aufgrund der bereits erläuterten Vorbelastung wird angestrebt, dass die zu erwartenden Beurteilungspegel der geplanten Anlage die zugrunde zu legenden Immissionsrichtwerte so weit unterschreiten, dass sie nicht relevant sind und auf eine Ermittlung der Vorbelastung verzichtet werden kann. Dazu wurde für den Betrieb der Anlage davon ausgegangen, dass der Transport der Stoffe innerhalb der Anlage sowie eine Verdichtung der Silos ausschließlich im Tagzeitraum zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr erfolgt. Die Anlieferung (saisonal) wird auf maximal 8 Anlieferungen in den Nachtstunden beschränkt.

Ergebnis der Berechnung ist, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte zur Tages- und Nachtzeit um 19 bzw. 12 dB(A) unterschritten werden. Damit liegen die IO außerhalb des Einwirkungsbereichs der Anlage. Voraussetzung ist, dass die Eingangsdaten gesichert werden.

Die **Geruchsimmissionsrichtlinie** (GIRL) bildet den offiziellen Bewertungsmaßstab für Gerüche. Geruchsbelastungen werden nach der GIRL als relativer Anteil von Geruchsstunden an den Jahresstunden ermittelt.

In der GIRL 2008 werden als Orientierungswerte für Wohn- und Mischgebiete zulässige Immissionshäufigkeiten von 0,10, für Gewerbe- und Industriegebiete von 0,15 und für Dorfgebiete ebenfalls 0,15 (in Ausnahmefällen bis 0,20) genannt. Wenn der von der zu beurteilenden Anlage zu erwartende Immissionsbeitrag auf keiner Beurteilungsfläche den Wert 0,02<sup>2</sup> überschreitet, ist davon auszugehen, dass die Anlage die Wirkung der vorhandenen Belastung nicht relevant erhöht (Irrelevanz der zu erwartenden Zusatzbelastung). Ist dies nicht der Fall, ist in einem weiteren Schritt die Geruchsvorbelastung am Standort in die Betrachtungen einzustellen.

Für die **Geruchszusatzbelastung** kommt die Immissionsprognose zur Erweiterung der Anlage [8] zu folgendem Ergebnis:

Im Bereich der nächstgelegenen Wohnbebauung (Betriebsleiterwohnung Calbesche Straße 22, nordwestlich des Anlagenstandorts) wird ein Geruchsstundenanteil von max. 6 % der Jahresstunden als belästigungsrelevante Kenngröße erwartet.

An den weiteren schützenswerten Wohnbebauungen und Gewerbegebieten um den geplanten Anlagenstandort ergibt sich ein Geruchsstundenanteil von maximal 2 % der Jahresstunden. Damit wird die Relevanzgrenze eingehalten bzw. unterschritten. Zulässige Gesamtbelastung von 15 % der Jahresstunden an der Betriebsleiterwohnung und an den weiteren Gewerbegebäuden sowie 10 % der Jahresstunden an den weiteren Wohnbebauungen werden deutlich unterschritten. Auf den östlich und südlich direkt an die Anlage angrenzend ausgewiesenen Industrieflächen werden maximal 12 % der Jahresgeruchsstunden als Zusatzbelastung erreicht.

---

<sup>2</sup> Irrelevanzschwelle der GIRL von 2 % der Jahresstunden

Im Genehmigungsbescheid für die Biogasanlage [6] wurde bestimmt, dass die Kenngröße für die Geruchszusatzbelastung IZ auf der für das Wohnhaus Calbesche Straße 22 repräsentativen Beurteilungsfläche von 7,5 % nicht überschritten werden darf. Das Gleiche gilt für die westlich und südlich angrenzenden, derzeit im noch unbebauten Industriegebiet festgesetzten Flächen. Für Letztere ist eine Überschreitungen bis maximal 15 % entlang der Grenze zum Grundstück in einer Tiefe von max. 100 m zulässig.

Begleitend zur Erweiterung der Biogasanlage liegt ein erneutes Gutachten vor [8]. Darin werden die Geruchsimmissionen im geänderten Zustand der Anlage an den anlagennächsten Immissionsorten immissionsprognostisch ermittelt und bewertet.

Für den Betriebsbereich der Biomethananlage in der geplanten Stufe des Endausbaus liegt ein **Sicherheitsbericht gemäß § 9 Störfallverordnung** vor [9].

Im Betriebsbereich Staßfurt werden entzündliche, explosionsgefährliche sowie gesundheits- und umweltgefährliche Stoffe gehandhabt und gelagert. Werden dabei bestimmte in Anhang I der Störfallverordnung genannte Mengenschwellen überschritten, sind die Anforderungen dieser Verordnung einzuhalten.

In der Biomethananlage Staßfurt wird Biogas erzeugt, gelagert und gehandhabt. Dieser Stoff ist als hochentzündlich einzustufen und überschreitet in seiner maximal möglichen Menge (Stoffgruppe 8) auch die Mengenschwelle der Spalte 5 im Anhang I der Störfallverordnung. Damit unterliegt die Anlage den erweiterten Pflichten der Störfallverordnung. Dazu gehört auch die Erstellung eines Sicherheitsberichtes.

Unabhängig davon haben Betreiber von Störfallanlagen die Verpflichtung, Störfälle (ernste Gefahren) zu vermeiden und im Dennoch-Fall in ihren Auswirkungen zu begrenzen. Der Sicherheitsbericht umfasst das Gesamtkonzept des Betreibers zur Begrenzung der Gefahren für schwere Unfälle.

Dabei wurden die über den Anlagenstandort (Betriebsbereich) hinaus gehenden Auswirkungen eines Dennoch-Störfalls betrachtet. Zur Beurteilung von Restrisiken wurden Abstandsuntersuchungen durchgeführt, welche aufgrund von sehr unwahrscheinlichen Gefahrenquellen hervorgerufen werden könnten. Als sicherheitsrelevante Anlagenteile, von denen die größten Auswirkungen zu erwarten wären, wurden die Endlager betrachtet, als Szenario die Ausbreitung zündfähiger Atmosphäre. Bei 100 % Austritt der maximalen Gasmenge besteht Explosionsgefahr innerhalb eines Radius von 85 m um die Behälter. Dabei wird der Explosionsüberdruck als primäre Auswirkung mit schädigender Beeinflussung benannt. Er nimmt mit der Entfernung ab. Als Schadensbild werden Schäden an Glasscheiben ermittelt, 10% der Scheiben bei 0,01 bar in 339 m Entfernung, 75 % in 141 m sowie 100 % bei 0,05 bar in 101 m.

Nach einer angenommenen Zündung liegt die Grenze für schwere Glasschäden bei 101 m. Der Toleranzbelastungswert für Spitzenüberdrücke ist gemäß dem Leitfaden KAS 18 mit 0,1 bar definiert. Er wird auch im betrachteten Dennoch-Störfall nicht erreicht. Die auftretenden Überdrücke erreichen selbst in näherer Entfernung keine Werte, welche die Gesundheit von im Freien befindlichen Personen direkt negativ beeinflussen.

Für die Ansiedlung von Anlagen in der Nachbarschaft einer Störfallanlage stellt jede Genehmigungssituation eine Abwägung im Einzelfall dar. Die Berechnungsergebnisse des Sicherheitskonzeptes sind Orientierungshilfen, welche der jeweiligen Entscheidung zu Grunde gelegt werden können. Rückt ein Vorhaben dichter heran, ist die Abwägung zur Genehmigung entscheidend.

Die Kommune hat sich mit diesen Sachverhalten auseinandergesetzt und trifft mit der 1. Änderung des Bebauungsplans folgende Regelungen:

Zwischen den Industrieteilgebieten 4 und 5 wird zunächst ein breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Weiterhin werden im GI alle Anlagen ausgeschlossen, die einen, wenn auch geringen, Schutzanspruch bzw. erhöhten Publikumsverkehr erwarten lassen (vgl. Pkt. 5.1).

In der Planzeichnung werden die 101 m – Radien um die Endlager gekennzeichnet. Dazu wird folgender Hinweis gegeben:

*Für die Planung und Ausführung baulicher Anlagen innerhalb der gekennzeichneten Radien in den GI-Teilgebieten TG 3 und TG 4 wird auf die möglichen Auswirkungen der angrenzend im TG 5 nach 12. BImSchV betriebenen Biogasanlage im Dennoch-Störfall hingewiesen.*

Damit kommt die Kommune zunächst ihrer Sorgfaltspflicht nach und weist auf die bestehende Situation bzw. den nicht auszuschließenden Dennoch-Störfall hin. Weitere industrielle Nutzungen im Umfeld müssen jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Vorstellbar sind beispielsweise Lagerplätze und -hallen, bevorzugt mit geschlossenen Fassaden.

Mit dem Entwurf des Bebauungsplans wurden die Festsetzungen fortgeschrieben. Dabei fanden die folgenden Hinweise der zuständigen Behörden Berücksichtigung.

Aus Sicht der oberen Immissionsschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen die Darstellung. Grundsätzlich gelten GI-Gebiete nicht als schutzbedürftig i.S. des § 50 BImSchG.

Die obere Behörde für Gefahrenabwehr erachtet den genannten Radius von 101 m für zu gering. Hauptprodukt von Biogasanlagen/Biomethananlagen ist Biomethan. Dieses ist dem Methanol gleichzusetzen. Für Methanol erfolgt gemäß Anhang 1 der KAS - 18 der Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit eine Einstufung in die Klasse I und somit eine Abstandsempfehlung von mindestens 200 m. Darüber hinaus gibt es im Einzelfall anderslautende Gutachten die eine Abstandsempfehlung von mindestens 500 m geben.

Zu diesen Hinweisen kann festgestellt werden, dass der Abstand zu den nächstgelegenen Wohngebieten für den Standort der Biogasanlage bei über 600 m liegt. Der Radius von 101 m wurde lediglich als vorsorglicher Hinweis auf die Gefährdung durch Glasbruch im Dennoch-Störfall aufgenommen. Auch zu den GE-Teilgebieten liegt der Abstand noch bei 200 m.

Seitens der unteren Immissionsschutzbehörde sollte in den Industriegebieten ebenfalls geprüft werden, ob eine Zonierung nach dem Störfallpotential zulässiger Anlagen unter Anwendung des Leitfadens KAS-18 erstellt werden muss. Befinden sich schutzbedürftige Gebiete/Nutzungen innerhalb der Grenzen der Abstandsempfehlung ist zur Ermittlung des angemessenen Abstands eine konkrete gutachterliche Einzelfallbetrachtung mit einer systematischen Gefahrenanalyse notwendig. Kann die Behörde die Einzelfallbetrachtung nicht selbst vornehmen, wird empfohlen, einen geeigneten z.B. nach § 29a BImSchG bekannt gegebenen Sachverständigen zu beauftragen.

Schutzbedürftige Nutzungen sind Baugebiete zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen sofern der Wohnanteil oder die öffentliche Nutzung überwiegt, also auch Campingplätze, großflächiger Einzelhandel, etc. Öffentlich genutzte Gebäude und Anlagen mit Publikumsverkehr, also auch Verwaltungsgebäude, die nicht nur gelegentlich Besucher empfangen, sowie wichtige Verkehrswege.

*„Befinden sich keine schutzbedürftigen Gebiete/Nutzungen gem. Kap 2. 1.2 innerhalb der Grenzen der Abstandsempfehlungen, kann davon ausgegangen werden, dass mit planungsrechtlichen Mitteln hinreichend Vorsorge getroffen wurde, um die Auswirkungen von schweren Unfällen so weit wie möglich zu begrenzen, und dem planerischen Schutzziel des § 50 Satz 1 BImSchG in dem Punkt entsprochen wird.“ (Auszug aus Ziffer 3. 1 des KAS-18)*

Da sich keine schutzbedürftigen Gebiete im näheren Umfeld befinden, wurde zum Bebauungsplan kein Gutachter eingeschaltet. Es werden jedoch Festsetzungen zur Zulässigkeit

von Betrieben entsprechend ihres Störfallpotentials getroffen, die einen Rahmen vorgeben (vgl. Pkt. 5.1).

Vertiefende Betrachtungen werden den folgenden Planungen/Genehmigungen überlassen, die immer auch eine Prüfung des Einzelfalles darstellen.

## **5.5 Verkehrserschließung**

### **5.5.1 Äußere Verkehrserschließung**

Staßfurt verfügt über eine sehr gute überregionale Verkehrsanbindung.

Östlich der Stadt verläuft die Autobahn BAB 14 und südlich die Bundesstraße 6n (autobahnähnliche Straße ursprünglich als Nordharzautobahn (A 36) geplant). Weitere Bundesstraßen (B 81, B 180, B 185) sind für die überregionale Anbindung der Stadt relevant. Über Landes- und Kreisstraßen sind die Ortsteile miteinander verbunden und an die Bundesstraße und Autobahn angeschlossen.

- L 50. parallel zur BAB 14 (ehem. B 71, über Atzendorf, Förderstedt)
- L 70: Verbindung zur Bundesstraße B 81 in Egelin von Atzendorf über Wolmirsleben
- L 71: Verbindung von Unseburg über Rothenförde, Lust, Staßfurt und Rathmansdorf bis zur Bundesstraße B 185 in Bernburg (Saale)
- L 72: Verbindung von Förderstedt über Staßfurt, Neundorf (Anhalt) zu den Bundesstraßen B 185, B 6 und B 180
- L 73: Verbindung von der Bundesstraße B 180 über Hecklingen, Staßfurt, Hohenerxleben zur Autobahn BAB 14 und zur Bundesstraße B 185

Die Gewerbeflächen nördliche der Kernstadt Staßfurt werden über einen Ring (Gewerbering) miteinander verknüpft und damit indirekt an die Autobahn und die Bundesstraßen angeschlossen.

Im Randbereich des Plangebietes gehören dazu die Gemeindestraßen Am Steinbruch, Calbesche Straße und Marnitzer Weg, die diesem Ring zuzuordnen sind.

Die Förderstedter Straße (L 72) verläuft im Abstand von ca. 0,8 km nordwestlich und ist über die Straße Am Steinbruch zu erreichen. Von Förderstedt aus führt die L 63 zur BAB 14 (Anschlussstelle Calbe).

Richtung Süden gelangt man über den Löbnitzer Weg und die Salzrinne zur Hohenerxlebener Straße (L 73) und weiter zur BAB 14 (Anschlussstelle Staßfurt). Die Calbesche Straße führt Richtung Westen zum Zentrum bzw. zur L 71.

Südlich wird das Plangebiet vom Löbnitzer Weg begrenzt, der bis zum Ende des Plangebietes für den Fahrverkehr als Anliegerweg ausgebaut ist und danach nur noch als Rad und Wirtschaftsweg geführt wird. Auf ihm verläuft der Europaradweg R1. Für eine ergänzende Erschließung gewerblicher Flächen im Plangebiet steht er nicht zur Verfügung.

Das Straßennetz im Gebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplans wurde ausgebaut. Vom Marnitzer Weg wurden zwei Zufahrten bis an die Grundstücksgrenze geführt. Die Fahrbahnen sind für den Begegnungsverkehr LKW/LKW ausgelegt und werden von einem einseitigen Geh-/Radweg (nördlich Calbesche Straße und westlich Marnitzer Weg) und beidseitigen Grünstreifen begleitet. Im Bereich der Einmündung des Marnitzer Weges wurde ein dreiarmer Kreisverkehr angelegt.

Die angrenzenden Abschnitte der vg. Straßen, die sich innerhalb des Änderungsbereiches befinden, wurden entsprechend ihres Endausbaus insgesamt, d.h. ohne Unterteilung in Fahrbahn, Gehweg etc., als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die übrigen, nicht im Änderungsbereich liegenden Straßenabschnitte sind bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, so dass sich hierzu kein Änderungsbedarf ergibt.

Damit ist die äußere Erschließung des Änderungsbereiches über die Calbesche Straße sowie den Marnitzer Weg gesichert.

### 5.5.2 Innere Verkehrserschließung

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 14/92 war südlich der Calbeschen Straße aufgrund der geplanten Großansiedlung keine ergänzende innere Erschließung für den Straßenverkehr vorgesehen.

Mit der vorliegenden Änderung wird zur Vermarktung kleinerer nachgefragter Grundstücke von der Calbeschen Straße aus eine zusätzliche Stichstraße festgesetzt. Sie wird so eingeordnet, dass sie angrenzend an die das Gebiet in Nord-Süd-Richtung querende Leitungstrasse verläuft. Am Ende der Trasse wird ein Wendehammer (für Lastzüge) eingeordnet. Ein Querschnitt von zunächst 11,00 m, beginnend mit einem Sicherheitsabstand von 2,50 m zur am nächsten gelegenen Leitung, lässt eine Straßenbreite von 5,50 m (Begegnungsfall LKW/LKW bei verminderter Geschwindigkeit), einseitig einen Grünstreifen (Versickerung, ggf. auch Parkplätze) sowie einen begleitenden Geh-/Radwegweg von 2,50 m zu. Aufgrund des geringen zu erwartenden Verkehrsaufkommens wird lediglich einseitig ein Gehweg geführt.

Wird diese Straße nicht benötigt, kann auch hinter der Festsetzung zurückgeblieben werden. Ebenso ist deren Ergänzung durch privatrechtlich gesicherte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte möglich.

Der Fachdienst Brand- und Katastrophenschutz, Rettungswesen und Ordnungsangelegenheiten des Landkreises weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass jedes Grundstück an einer öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet und von dieser erreichbar sein muss. Die Zufahrt für die Feuerwehr ist gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr in der geltenden Fassung in der Mindestbreite von 3,50 m hinreichend befestigt und tragfähig (16 t) auszubilden sowie jederzeit frei von jeglichen Gegenständen zu halten. Ggf. sind Zufahrten deutlich sichtbar zu kennzeichnen.

Die beiden bereits angelegten Zufahrten vom Marnitzer Weg werden nicht gesondert festgesetzt. Im Zuge der künftigen Grundstücksteilung können sich auch andere Anbindungen ergeben. Auch aus gegenüberliegenden Einmündungen folgt nach Einzug der Maybachstraße in diesem Bereich kein städtebauliches Erfordernis.

Für die Straßen begleitenden Pflanzgebote wird festgesetzt, dass sie für Grundstückszufahrten unterbrochen werden können (*vgl. Pkt. 7.1*).

### 5.5.3 Schienenverkehr

Innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans waren im Änderungsbereich betriebliche Bahnflächen festgesetzt. Die ehemaligen Industriegleise wurden bereits stillgelegt bzw. zurückgebaut. Die ursprünglich für die Erschließung des Glaswerkes vorgesehenen neu festgesetzten Gleisanlagen werden nicht mehr erforderlich. Eine Gleisanbindung wird es künftig im Plangebiet und angrenzend nicht mehr geben.

Im nördlichen Teil werden die Flächen insgesamt der Landwirtschaft zugeordnet. Im südlichen Teil stellt die ehemalige Gleistrasse zum Schacht Ludwig II eine Zäsur dar, da sie in einem Einschnitt verläuft. Sie wird gegenwärtig nicht landwirtschaftlich genutzt. Mit der Planänderung

wird sie zusammen mit den Randbereichen der Industriegebiete als Pflanz- und Erhaltungsgebot festgesetzt

#### **5.5.4 Ruhender Verkehr**

Anlagen des ruhenden Verkehrs sind innerhalb des Plangebietes abzudecken. Dazu sind die notwendigen Stellplätze auf den Grundstücken unterzubringen, die ausreichend bemessen sind. Parkplätze im Straßenraum stehen wie auch angrenzend nicht zur Verfügung.

### **5.6 Medientechnische Ver- und Entsorgung**

Gegenüber der rechtsverbindlichen Planung ergibt sich hinsichtlich der Einbindung in das Leitungsnetz keine Änderung. Die folgenden Angaben wurden im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung zum geänderten Plan ergänzt.

#### **5.6.1 Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt in Zuständigkeit des Wasser- und Abwasserzweckverbandes (WAZV) „Bode-Wipper“.

In der Calbeschen Straße führt eine Trinkwasserleitung DN 200 von Westen kommend bis in Höhe des Flurstücks 259/106 und von da als Anschluss DN 50 bis zur Biogasanlage. Im Löbnitzer Weg verläuft ein Anschluss bis zur Metallgießerei (Nr. 1a).

Im Marnitzer Weg befindet sich keine Trinkwasserleitung. Diese endet in Höhe der Maybachstraße am Rand des Plangebietes von Westen kommend.

Der WAZV weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass neu geplante Standorte für Gewerbe- und Industrie dem Verband rechtzeitig bekannt zu geben sind, damit die trinkwasserseitige Erschließung vorgenommen werden kann. Zu weiteren Einzelheiten wird auf die Wasserversorgungssatzung bzw. Beitrags- und Gebührensatzung unter [www.bode-wipper.de](http://www.bode-wipper.de) verwiesen.

#### **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 m<sup>3</sup>/h bis 192 m<sup>3</sup>/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.

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.

Zur Bereitstellung von Löschwasser für die Biogasanlage wird an der Calbeschen Straße eine Zisterne eingeordnet.

## **5.6.2 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung**

### **Schmutzwasser**

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

Im Plangebiet sowie den angrenzenden Straßen befinden sich Schmutz- und Regenwasserleitungen. Das Leitungsnetz wurde nach Angaben des WAZV digital in die Planzeichnung übernommen.

In einem Teilbereich der Calbeschen Straße liegt ein Schmutzwasserkanal. Dieser Kanal verläuft im Änderungsbereich über die Flurstücke 3211/257 und 4081 Richtung Süden bis zu einem Pumpwerk an der Grenze zwischen den Flurstücken 1730 und 4081. Von diesem Pumpwerk verläuft eine Schmutzwasserdruckleitung über die Flurstück 1730 und 4081 zum Löbnitzer Weg.

In den angrenzenden Straßen befinden sich Regenwasserkanäle. Auch über die Flurstücke 3211/257 und 4081 verläuft ein Regenwasserkanal.

Der Abwasserkanal W4 der Sodawerke Staßfurt GmbH & Co. KG quert das Plangebiet von Nord nach Süd. Zunächst führt er östlich des ehemaligen Bahngleises bis zur Calbeschen Straße, wo er nach Westen abknickt. Er wurde im Zuge der ursprünglich geplanten Großansiedlung südlich der Straße bereits umverlegt und verläuft parallel zu den vg. Leitungen des WAZV und weiter im Löbnitzer Weg. Östlich außerhalb des Plangebietes verläuft der Kanal W 5 im Abstand von ca. 150 m zum Geltungsbereich. Die Kanäle haben eine Schutzstreifenbreite von 6 m, die nicht überplant werden darf.

### **Niederschlagswasser**

Die Ableitung von Regenwasser liegt im Zuständigkeitsbereich der Stadt Staßfurt.

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

Eine Versickerung im Plangebiet ist grundsätzlich gegeben. Auf Einschränkungen im Bereich von Altlastverdachtsflächen bzw. deren Schutzzonen von 100 m gemäß Niederschlagswasserbeseitigungskonzeption der Stadt Staßfurt wird verwiesen (*vgl. auch Pkt. 2.8*).

Die Einleitung von unbelastetem Regenwasser in das angrenzende Netz ist anteilig möglich. Für die Biogasanlage wurde ein Sickerbecken im Südwesten des Teilgebietes errichtet.

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

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

### **5.6.3 Energieversorgung**

Das Plangebiet wird aus dem Ortsnetz für elektrische Energie der Stadtwerke Staßfurt GmbH versorgt. Mittelspannungskabel verlaufen in allen angrenzenden Straßen in der vom Änderungsbereich abgewandten Gehwegseite/ Randbereich. In das Plangebiet führen noch Ortsnetz- bzw. Hausanschlusskabel auf die Flächen des ehem. Schrotthandels. Zur Erschließung der Biogasanlage wurde von der Calbeschen Straße aus parallel zum Mittelspannungskabel eine Fernmeldeleitung verlegt.

Die Versorgung mit Gas erfolgt in Zuständigkeit der Ergas Mittelsachsen GmbH (EMS).

Östlich im Abstand von ca. 250 m zur Grenze des Geltungsbereiches verläuft die Erdgas-Hochdruckleitung H26 DN 200 St und von dieser die Hochdruckleitungen H26k DN 100 St zum Anschluss der Biogasanlage südlich der Calbeschen Straße bis zum Anbindepunkt im Nordwesten des Flurstücks 106/10 (Teilgebiet 5).

### **5.6.4 Telekommunikation**

Im Plangebiet verlaufen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Telekommunikationslinien der Telekom. Sie erschließen den Marnitzer Weg vollständig sowie die Calbesche Straße und den Löbnitzer Weg von Westen kommend jeweils bis zur vorhandenen Bebauung (Tierpension bzw. Metallgießerei). Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Da die vorhandenen Telekommunikationsanlagen nicht ausreichend sind, ist es für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger notwendig, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

## **5.7 Fläche für Versorgungsanlagen**

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

Mit einem Symbol versehen wird das Pumpwerk der das Gebiet querenden Schmutzwasserleitung.

Auch der nachrichtlich übernommene Leitungskorridor liegt innerhalb der Baugebiete, jedoch außerhalb der mit Hauptanlagen überbaubaren Grundstücksfläche.

## **6 Grün- und Freiflächen**

### **6.1 Grünflächen**

Innerhalb des Plangebietes werden Grünflächen am südlichen Geltungsbereich sowie im Bereich der ehemaligen Gleistrasse festgesetzt. Mit diesen Grünflächen soll ein harmonischer Übergang zum Bodetal bzw. zum östlich angrenzenden freien Landschaftsraum ausgebildet werden.

Das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Straßenbegleitgrün ist Bestandteil der generalisiert festgesetzten Verkehrsflächen.

### **6.2 Flächen für die Landwirtschaft**

Der südöstliche Teil des Plangebietes sowie die Fläche nördlich der Calbeschen Straße werden mit der Änderung des Bebauungsplans künftig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Berührt sind im Südosten die kommunalen Flurstücke 1734 und 1736 der Flur 4 die einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Begrenzt wird die Fläche im Nordwesten durch die Biogasanlage, im Südosten durch die über eine Böschung abgetrennten ehemaligen Gleisanlagen und im Südwesten durch den Löbnitzer Weg. Im Nordosten schließen sich außerhalb des Geltungsbereichs Ackerflächen an. In diesem Bereich ist nicht von künftigen Ansiedlungen auszugehen. Die Fläche hat insgesamt eine Größe von knapp 4,2 ha.

Bei der Fläche nördlich der Calbeschen Straße handelt es sich um das Flurstück 253/14 der Flur 4 im Eigentum der BVVG sowie angrenzende ehemalige Gleisanlagen im Eigentum der Stadt. Die Fläche wird zusammen mit angrenzenden Bereichen ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Obwohl das Teilgebiet erschlossen ist, erfolgten bisher keine Ansiedlungen.

Das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten weist in seiner Stellungnahme darauf hin, das auf (angrenzenden) landwirtschaftlichen Nutzflächen temporär mit typischen Emissionen (Staub, Geruch, Lärm) gerechnet werden muss.

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

### **7.1 Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Im Übergangsbereich zum Bodetal sowie die Fläche der ehemaligen Gleistrasse in dem Abschnitt, in dem östlich Acker angrenzt, werden als Grünfläche festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen soll eine Randeingrünung, die auf den Bauflächen mit Pflanzgeboten fortgesetzt wird, initiiert werden. Von daher werden für diese Grünflächen folgende Festsetzungen getroffen:

*TF 3.1 Innerhalb der festgesetzten Maßnahmeflächen sind Baum-Strauch-Hecken aus Solitärgehölzen und vorgelagerten Sträuchern zu entwickeln. Vorhandene heimische Gehölze sollen erhalten werden. Neophyten sind zu entfernen.*

*Die Pflanzung von Solitärgehölzen hat mit einem Abstand untereinander von 10 m entlang der Mittelachse der Pflanzfläche zu erfolgen. Beidseitig der Solitärgehölzreihe sind Sträucher mit einer mittleren Pflanzdichte von 1 Strauch je 2 m<sup>2</sup> anzupflanzen.*

*Für die Pflanzungen sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.*

*Pflanzqualität: Heister, 2x verpflanzt, Höhe mindestens 100-150 cm (Solitärgehölze); verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm (Sträucher)*

*Ausnahmsweise sind innerhalb der Maßnahmeflächen Versorgungsleitungen zulässig. Schutzabstände der Leitungseigentümer für Bepflanzungen sind zu beachten.*

Mit der Entwicklung einer freiwachsenden Baum-Strauch-Hecke soll eine optische Zäsur zu den angrenzenden Landschaftsräumen gezogen werden.

Sind in dem Pflanzstreifen Gehölze vorhanden, können diese integriert werden. Lediglich nicht heimische Gehölze sollten entfernt werden.

Das vorgegebene Pflanzraster ist angemessen, um den Pflanzen einen guten Wuchsraum zu geben und den Gehölzstreifen schnell zu schließen.

Innerhalb der Flächen sind Leitungstrassen zulässig. Für die Bepflanzung sind dann jedoch die Schutzabstände gemäß der Vorgaben des jeweiligen Leitungseigentümers zu beachten. Da die Grünflächen jedoch ausreichend groß sind, kann auch bei einer Längsführung der Leitung noch eine naturnahe Hecke gemäß dem Entwicklungsziel ausgebildet werden.

Hinsichtlich der Artenauswahl wird auf die Vorschlagsliste unter Punkt 7.2 verwiesen.

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

Insbesondere zur Gestaltung des Ortsbildes sowie für den mikroklimatischen Ausgleich sind im Bereich der Stellplätze Bäume zu pflanzen.

*TF 4.1 Auf Parkplätzen ist je 5 Stellplätze mindestens ein großkroniger Laubbaum aus heimischen Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind entsprechend zu ersetzen. Die Mindestgröße der Baumscheiben beträgt 6,0 m<sup>2</sup>. Die Pflanzungen haben mit einer Pflanzqualität von mind. Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 16/18 cm zu erfolgen.*

Für Stellplätze ist eine angemessene Begrünung durch Laubbäume festgesetzt, um diese Bereiche in ihrem Gesamteindruck aufzuwerten. Sie trägt außerdem zur Vermeidung von stärkeren, durch die Versiegelung ggf. verursachten, negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt bei. Die Beschattung von versiegelten Flächen beeinflusst auch das Kleinklima positiv – die Bäume vermindern die Aufheizung, binden Staub und erhöhen die Luftfeuchtigkeit.

Die Bäume werden mit Baumscheiben direkt zwischen die Stellflächen oder in Grünstreifen zwischen den Parkreihen angepflanzt. Ziel ist es, über den Stellplätzen ein Kronendach auszubilden. Um den Bäumen auf dem Parkplatz angemessenen Entwicklungsraum zur Verfügung zu stellen, wurde für die Baumscheiben eine Mindestgröße festgesetzt.

*TF 4.2 Die Flächen außerhalb der zulässigen Grundfläche sind zu mindestens 25 % mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Auf den Grundstücksflächen festgesetzte Pflanzgebote können angerechnet werden.*

Die gemäß GRZ nicht zu überbauenden Grundstücksflächen sollen mit Bäumen und Sträuchern gestaltet werden. Da diese Flächen für den Ausgleich angerechnet werden, sind nur heimische Gehölze zu verwenden. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

*TF 4.3 Innerhalb der festgesetzten Pflanzgebote P sind Baum-Strauch-Hecken aus Solitärgehölzen und vorgelagerten Sträuchern zu entwickeln. Vorhandene heimische Gehölze sollen erhalten werden. Neophyten sind zu entfernen.*

*Die Pflanzung von Solitärgehölzen hat mit einem Abstand untereinander von 10 m entlang der Mittelachse der Pflanzfläche zu erfolgen. Beidseitig der Solitärgehölzreihe sind Sträucher mit einer mittleren Pflanzdichte von 1 Strauch je 2 m<sup>2</sup> anzupflanzen.*

*Für die Pflanzungen sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.*

*Pflanzqualität: Heister, 2x verpflanzt, Höhe mindestens 100-150 cm (Solitärgehölze); verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm (Sträucher)*

*Das Pflanzgebot kann entlang der Calbeschen Straße sowie des Marnitzer Weges für notwendige Grundstückszufahrten auf einer Länge von jeweils 10 m unterbrochen werden.*

Die Baum-Strauch-Hecken dienen zur Eingrünung des Gewerbebestandes. Entlang der Straßen werden diese nur mit einer Breite von 5 m festgesetzt. Diese ist jedoch ausreichend um eine naturnahe Hecke zu entwickeln. Da die Zufahrten zu den Grundstücken lagemäßig noch nicht bestimmt werden, ist zu diesem Zwecke eine Unterbrechung der Hecke zulässig.

Sind in dem Pflanzstreifen Gehölze vorhanden, können diese integriert werden. Lediglich nicht heimische Gehölze sollten entfernt werden.

Das vorgegebene Pflanzraster ist angemessen, um den Pflanzen einen guten Wuchsraum zu geben und den Gehölzstreifen schnell zu schließen.

Für die Bepflanzung werden folgende Baum- und Straucharten empfohlen:

Artenauswahl:

Solitärgehölze

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus in Sorten	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior in Sorten	-	Gemeine Esche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Quercus in Arten und Sorten	-	Eiche
Sorbus in Arten und Sorten	-	Mehlbeere
Tilia in Arten und Sorten	-	Linde

Sträucher

Amelanchier ovalis	-	Gemeine Felsenbirne
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Gemeine Haselnuss
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Europäisches Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Prunus mahaleb	-	Steinweichsel
Pyrus pyraeaster	-	Wild-Birne
Rosa arvensis	-	Kriechende Rose (Feldrose)
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

## **8 Nachrichtliche Übernahmen/ sonstige Hinweise**

### **8.1 Altlasten**

Die innerhalb des Plangebietes liegende Altlastverdachtsfläche (Altstandort, ehemaliger Metall- und Schrotthandel) wird im entsprechend MDALIS (ALVF-Nr. 15089310 5 13246) als solche gekennzeichnet.

Der Altstandort (vormals Stallanlage) befindet sich im Südwesten des Plangebietes auf den Flurstücken 3211/257 und 4081 der Flur 2. Untersuchungen liegen zu diesem Standort nicht vor. Aufgrund zu vermutender Bodenkontaminationen werden von der unteren Bodenschutzbehörde Voruntersuchungen empfohlen. Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass an Altstandorten bei Eingriffen in den Boden bodenschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich werden. Bei einer Nutzungsänderung des Grundstücks sind entsprechende Untersuchungen erforderlich. Fachgutachterliche Baubegleitungen müssen erfolgen.

Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass diese einer künftigen gewerblichen Nutzung entgegen stehen. Daher kann bezüglich der Untersuchungen auf konkrete Ansiedlungsabsichten und Bauantragsverfahren verwiesen werden.

### **8.2 Denkmalschutz**

Im Plangebiet ist in der Denkmalliste des Landes Sachsen-Anhalt ein archäologisches Kulturdenkmal verzeichnet.

Im Mai 2014 wurden im Vorfeld der Errichtung der Biogasanlage im nordöstlichen Teil archäologische Untersuchungen durchgeführt. Während der Voruntersuchung wurden insgesamt 11 Prospektionsschnitte geöffnet, die im Abstand von 40 m in Nordwest-Südost-Richtung verliefen. Innerhalb der Schnitte wurden sowohl Pfostenlöcher als auch Siedlungsgruben festgestellt sowie ein in Ost-West-Richtung verlaufender Graben. hinaus traten Befunde in Form von Grubenhäusern auf. Lediglich der Schnitt im Westen der Untersuchungsfläche barg keine archäologische Relevanz. Die Fundstellen kumulierten im östlichen Bereich des Baufeldes.

Während der Voruntersuchung konnte kein die Befunde datierendes Material geborgen werden. Für die Untersuchung der Besiedlungsgeschichte in vor- und frühchristlicher Zeit im Raum Staßfurt ist demnach eine archäologische Ausgrabung notwendig [11]. Der abschließende Untersuchungsbericht liegt noch nicht vor.

Seitens des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie wird bestätigt, dass Untersuchungen eine Besiedlung des Geländes in der Jungsteinzeit, der Bronzezeit und in der Eisenzeit zeigen.

Für Erdarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht auf Flächen, die noch nicht archäologisch untersucht sind, gemäß § 14 (1) eine Genehmigungspflicht durch die Untere Denkmalschutzbehörde. Diese wird dann über die Notwendigkeit, sowie Art und Umfang einer archäologischen Dokumentation entscheiden.

Auf der Grundlage von übergebenen Koordinaten wurden drei bereits untersuchte Flächen im Südosten des Plangebietes sowie das Grundstück der Biogasanlage nachrichtlich übernommen und ausgegrenzt. Ergänzend wurde auf dem Plan ein entsprechender Hinweis gegeben.

Eventuell durch die Maßnahme bewirkte Eingriffe und Veränderungen am archäologischen Kulturdenkmal sind fachgerecht zu dokumentieren. Die Dokumentation kann grundsätzlich baubegleitend durchgeführt werden, da es hierdurch aber zu Verzögerungen im Bauablauf kommen kann, ist zu empfehlen, im Vorfeld der eigentlichen Baumaßnahme durch einen ersten Dokumentationsabschnitt (Suchschachtungen) den notwendigen Umfang und die Dauer der archäologischen Dokumentation zu klären. Die Untersuchung und Dokumentation hat ebenfalls durch das LDA oder deren Beauftragten zu erfolgen.

Zwischen dem Bauherrn als Veranlasser der Maßnahme und dem LDA ist eine verbindliche Vereinbarung zur Durchführung der erforderlichen baubegleitenden archäologischen Kontrolle sowie zur archäologischen Untersuchung und Dokumentation vor Beginn der Maßnahme zu treffen, die der unteren Denkmalschutzbehörde in Kopie zu übersenden sind.

### **8.3 Artenschutz**

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

Diese Hinweise sind dem parallel zum Bebauungsplan erarbeiteten Artenschutzfachbeitrag entnommen worden (vgl. Anlage 2). Die Notwendigkeit ergibt sich, da im Bebauungsplan Vorkehrungen zu treffen sind, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden.

### **8.4 Kampfmittelverdachtsflächen**

Die Planunterlage wurde hinsichtlich eventuell vorhandener Kampfmittelverdachtsflächen durch den Landkreis geprüft. Hierbei wurde festgestellt, dass auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden Daten (Kampfmittelbelastungskarte 2014) für den Bereich ein kampfmittelgefährdeter Bereich (Bombenabwurfgebiet) ausgewiesen ist. Dieser Bereich befindet sich im Planabschnitt der Biogasanlage (Flur 4, Flurstück 106/10 und 106/11). Im Verlauf der detaillierteren Planung zur Erschließung der Biogasanlage wurden die Flächen auf das Vorhandensein von Kampfmitteln geprüft. Nach Aussage des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Sachsen-Anhalt wurden keine Kampfmittel aufgefunden.

Vorsorglich wird in der Stellungnahme des Landkreises jedoch darauf hingewiesen, dass die beim Kampfmittelbeseitigungsdienst 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 erdeingreifenden Maßnahmen zu einem Kampfmittelfund kommen, so sind unverzüglich die Bauarbeiten einzustellen, ist die Baustelle vor dem Betreten unbefugter Personen zu sichern, die Baustelle in einem angemessenen Abstand zu verlassen sowie die nächste Polizeidienststelle, der Salzlandkreis oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren.

### **8.5 Immissionsschutz**

Die im Teilgebiet 5 in Betrieb befindliche Biogasanlage unterliegt der Störfallverordnung. Dazu wird auf der Planzeichnung vorsorglich ein Hinweis angebracht, dass innerhalb der eingetragenen Radien von 101 m um die Endlager mit Auswirkungen im Dennoch-Störfall, hier wird auf das Eintreten schwerer Glasschäden abgestellt, zu rechnen ist. Damit kommt die Stadt ihrer Hinweispflicht nach.

Ein Radius von 200 m, der für Biogasanlagen zu schutzbedürftigen Gebieten nach KAS-18 empfohlen wird, wird nicht dargestellt, da es sich bei den angrenzenden Flächen ebenfalls um Industriegebiete handelt, die nicht zu schutzbedürftigen Gebieten gehören (*vgl. dazu auch Pkt. 5.1 und 5.4*).

## 8.6 Sonstige Hinweise

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

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

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

Die Bereiche, die lt. Niederschlagswasserkonzept der Stadt [15] zunächst von einer Versickerung auszuschließen sind, wurden im Plan abgegrenzt und mit einem entsprechenden Hinweis versehen.

## 9 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 31,8 ha.

		<i>nach GRZ bebaubar (m<sup>2</sup>)</i>	<b>Bruttofläche in m<sup>2</sup></b>	
Gewerbegebiet	TG 1	30.632	38.290	
	TG 2	23.064	23.990	
				62.280
Industriegebiet	TG 3	37.692	39.790	
	TG 4	57.008	54.785	
	TG 5	51.848	64.810	
				159.385
<b>Summe Baugebiete</b>		<b>200.244</b>	<b>221.665</b>	
Landwirtschaft			57.850	
Straßen			10.080	
Grünflächen			28.640	
<b>Änderungsbereich gesamt</b>			<b>318.235</b>	

## **10 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans**

### **10.1 Natur und Landschaft**

Hinsichtlich der Auswirkungen der Planänderung auf Natur und Landschaft ist zunächst auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan abzustellen, der für den gesamten Änderungsbereich eine hochgradige Überbauung für gewerbliche und industrielle Nutzungen zulässt. In den Randbereichen sind Eingrünungen festgesetzt, die Baugrenzen zurückgesetzt.

Mit der Planänderung werden diese Festsetzungen vom Grundsatz her beibehalten, so dass mit der Umsetzung insbesondere aufgrund der bereits am Standort zulässigen Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft verbunden sind. Landschaftsverändernde Maßnahme für das unmittelbar angrenzende LSG „Bodeniederung“ ergeben sich nicht.

Zur Betrachtung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wird auf den folgenden Umweltbericht als Teil II der Begründung verwiesen.

### **10.2 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils**

Negative städtebauliche Auswirkungen sind durch die Planänderung nicht zu erwarten. Zielstellung der Planung ist es nach wie vor, die Entwicklung des Areals für gewerbliche und industrielle Ansiedlungen im Stadtgebiet von Staßfurt zu sichern.

Die im Ursprungsplan vorgesehene Großansiedlung wurde über mehr als 20 Jahre verfolgt und konnte nicht umgesetzt werden. Auch künftig ist nicht von einer Nachfrage im Gebiet auszugehen. Die ergänzende innere Erschließung ermöglicht das Angebot bzw. die Vermarktung aktuell nachgefragter Flächengrößen.

Im Rahmen der parallel laufenden Gewerbeflächenkonzeption für das gesamte Stadtgebiet werden der künftige gesamtgemeindliche Bedarf geprüft und Prioritäten für die vorrangige Flächenentwicklung gesetzt. Dazu liegt zunächst eine Analyse der Standorte vor, die jedoch ein deutliches Überangebot an gewerblichen Bauflächen vor allem in den Ortsteilen aufzeigt. Insofern sind mit einer anteiligen Reduzierung der festgesetzten Flächen keine negativen Auswirkungen verbunden.

Mit dem Angebot nachgefragter Gewerbeflächen entspricht die Stadt ihrer Funktion als Mittelzentrum sowie als Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe. Die Konzentration auf zentral gelegene Flächen sowie anteilig Altstandorten entspricht einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des nördlichen Gewerberings um die Kernstadt. Die umgebende bzw. bereits im Gebiet errichtete Bebauung weist eine deutliche Vorprägung auf. Insofern ergeben sich für den Änderungsbereich keine spezifischen Vorgaben.

Ausgehend von der bestehenden Vorbelastung durch bereits angesiedelte bzw. zulässige Betriebe und Wohnungen im Umfeld waren im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans Möglichkeiten zu suchen, sowohl den gewerblichen Entwicklungen gerecht zu werden als auch den Belangen der vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen Rechnung zu tragen. Dies erfolgt durch die Festsetzung von flächenbezogenen Schallkontingenten.

Die Zonierung bezüglich des Störgrades in Gewerbe- und Industrieteilgebiete wird beibehalten sowie die Ansiedlung weiterer störimpfindlicher Nutzungen im Gebiet weitgehend ausgeschlossen. Für die Industrieteilgebiete werden Anlagen, die der Störfallverordnung unterliegen, eingeschränkt.

Durch die strikte Beschränkung von Verkaufsflächen werden vom Plangebiet ausgehende negative Einflüsse auf die weitere Entwicklung des Stadtzentrums verhindert.

Mit dem Verzicht auf gewerbliche Bauflächen im Randbereich und deren künftige Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft wird der Umfang des Eingriffs in landwirtschaftliche Flächen auf das aktuell notwendige Maß begrenzt (§ 1a BauGB).

In § 42 BauGB wird bestimmt, dass bei einer Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung eines Grundstücks nach Ablauf von sieben Jahren nur eine Entschädigungen für Eingriffe in ausgeübte Nutzungen verlangt werden kann. Insofern entstehen keine Schadensersatzansprüche für die nicht mehr festgesetzten Bauflächen, die in landwirtschaftlicher Nutzung verbleiben.

### **10.3 Ortsbild**

Mit einer Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen sowie der überbaubaren Grundstücksfläche wird zu den öffentlichen Straßen ein angemessener Puffer geschaffen. Dieser Bereich wird zudem mit einem Pflanzgebot für eine Heckenstruktur belegt, so dass sich auch in Verbindung mit den angrenzenden Betrieben ein einheitliches Bild ergibt.

Zum anschließenden Landschaftsraum der Bodeniederung (LSG) wird das Pflanzgebot deutlich verbreitert.

### **10.4 Verkehr**

Das Plangebiet ist an das übergeordnete Straßennetz der Stadt verkehrsgünstig angebunden. Die Straßen wurden im Zuge des Gewerbegebietes für das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen ausgebaut.

Zur weiteren Unterteilung in die Grundstückstiefe ist innerhalb des Gebietes eine ergänzende Stichstraße vorgesehen.

Auf die Festsetzung der Industriegleise, die auch weiterführend nicht mehr benötigt werden, bzw. zum Teil bereits zurückgebaut sind, wird künftig verzichtet.

### **10.5 Belange der Bevölkerung**

Schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld fanden im Rahmen der geführten Nachweise der Schallimmissionsberechnungen und den daraus abgeleiteten Festsetzungen Berücksichtigung. Entsprechend erfolgte eine Staffelung des Gebietes in Gewerbe- und Industrieteilgebiete und die Festsetzung flächenbezogener Emissionskontingente. Damit kann eine Überschreitung der Orientierungs- bzw. Richtwerte an der Wohnbebauung ausgeschlossen werden.

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebswohnungen künftig lediglich in den Gewerbegebieten.

Von der Biogasanlage ausgehende Emissionen (wie Gerüche) sowie Dennoch-Störfälle wurden dahingehend berücksichtigt, dass Beherbergungsbetriebe und Gebäude und Räume für freie Berufe, sowie Anlagen mit erhöhtem Publikumsverkehr weitgehend eingeschränkt bzw. ausgeschlossen wurden. Auch die Ansiedlung von Störfalleinlagen wurde eingeschränkt.

Das Plangebiet wird von der angrenzenden Erholungsnutzung durch einen breiten Grünstreifen getrennt.

## **10.6 Wirtschaft**

Mit der neuen Unterteilung im Rahmen des Änderungsverfahrens sowie der ergänzenden Erschließung werden nachgefragte Flächengrößen in verkehrsgünstiger Lage angeboten.

Über die Kontingentierung der Schallemissionen wird den schutzbedürftigen Nutzungen im weiteren Umfeld unter Einräumen von Entwicklungsmöglichkeiten im Plangebiet entsprochen.

Mit der weitgehenden Ausnutzung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb der festgesetzten Bauflächen wird einer optimalen Ausnutzung der Flächen gewährleistet. Eingrünungen erfolgen lediglich in den Randbereichen zum Teil innerhalb der nach GRZ nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

Das Planungsziel, der wirtschaftlichen Entwicklung einen möglichst großen Handlungsspielraum zu geben und die künftige Wettbewerbsfähigkeit zu gewährleisten, wird damit erreicht. Positive Auswirkungen der Planung liegen insbesondere in der Schaffung von Arbeitsplätzen. In diesem Zusammenhang werden auch Photovoltaikfreiflächenanlagen eingeschränkt. Die zwischenzeitlich erfolgte Ansiedlung der Biogasanlage wird dauerhaft gesichert.

Anteilig verbleiben gegenüber der rechtsverbindlichen Planung Flächen in einer landwirtschaftlichen Nutzung.

Mit der strikten Beschränkung von Einzelhandelseinrichtungen werden die im Zentrum der Stadt ansässigen Unternehmen sowie der Erhalt innerstädtischer Strukturen unterstützt.

Grundsätzlich negative Planungsauswirkungen sind nicht zu erwarten.

## **11 Finanzierung und Durchführung**

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

Maßnahmen zur Neuordnung von Grundstücken sind gegenwärtig nicht erforderlich.

Für die Gemeinde entstehen durch die Planung bzw. deren Umsetzung Kosten.

## Teil II - Umweltbericht

### 12 Umweltbericht

#### 12.1 Einleitung

##### 12.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes

Bei dem Plangebiet handelt es sich, wie bereits ausgeführt, um eine Teilfläche eines rechtswirksamen Bebauungsplanes, die nunmehr geändert wird. Die Umweltprüfung stellt daher auf die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes hinsichtlich der Ausgangssituation ab.

Bezüglich des Änderungsbereiches wird auf die Gliederungspunkte 1, 2 und 4 der vorliegenden Begründung verwiesen.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird mit dem Ziel vorgenommen, die ehemals für eine Großansiedlung angedachte Fläche mit einer inneren Erschließung besser vermarkten zu können. Auf die Festsetzung einer Gleiserschließung wird verzichtet, so dass der Änderungsbereich in 5 Teilgebiete (TG) gegliedert werden kann. In den Änderungsbereich werden auch Flächen einbezogen, innerhalb derer eine landwirtschaftliche Nutzung erhalten werden soll.

Im TG 5 wurde 2015 auf der Grundlage einer BImSch-Genehmigung eine Biogasanlage in Betrieb genommen. Im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens ist eine Umweltprüfung durchgeführt worden, so dass die zugrunde liegenden Gutachten und Auflagen der Genehmigung in den Umweltbericht übernommen werden.

Das Plangebiet wird folgendermaßen gegliedert:

- *Gewerbegebiet*: Die TG 1 und 2 werden als Gewerbegebiete festgesetzt.
- *Industriegebiet*: Die TG 3, 4 und 5 werden als Industriegebiete festgesetzt.
- *Maß der baulichen Nutzung*: Für die Baugebiete wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Für die TG wird eine Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß festgesetzt.
- *Grünordnerische Festsetzungen*: Im Bebauungsplan werden Bindungen für den Erhalt sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern getroffen.
- *Flächen für die Landwirtschaft*: Nördlich der Calbeschen Straße und im Südosten des Änderungsbereiches werden Ackerflächen ausgewiesen.

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die Calbesche Straße sowie die westlich gelegenen TG zusätzlich über den Marnitzer Weg. Die Calbesche Straße bindet nach Norden in die Straße „Am Steinbruch“ sowie in Fortführung in die L 72 (Förderstedter Straße) ein. Weitere Ausführungen zur Verkehrserschließung sind Punkt 5.5.1 zu entnehmen.

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

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

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

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

Direkte, für das Plangebiet relevante Ziele von Fachplänen existieren in Form der **Landschaftsplanung**. Im Landschaftsplan der (ehem.) Gemeinden Hohenerxleben, Löderburg, Neundorf, Rathmannsdorf und Staßfurt [6] wird der Änderungsbereich aufgrund des bestehenden Baurechts als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Weitergehende Aussagen werden nicht getroffen.

Die im Süden angrenzende Bodeniederung steht als Landschaftsschutzgebiet unter Schutz und ist zugleich eine regional bedeutsame Biotopverbundeinheit.

Im Rahmen der Erarbeitung der Unterlagen für den BImSch-Antrag zur Biogasanlage sind für dieses Vorhaben verschiedene **Gutachten** mit Umweltbezug erstellt worden:

- schalltechnische Untersuchungen [7]
- Geruchsgutachten sowie eine ergänzende Stellungnahme [8]
- Erfassung von Feldhamster [12]
- Natur und Landschaft einschließlich Ergänzung [13, 14]

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

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

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

## 12.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

### 12.2.1 Schutzgut Mensch

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

Das Plangebiet befindet sich, wie bereits ausgeführt, am nordöstlichen Stadtrand der Kernstadt von Staßfurt im Übergang zum freien Landschaftsraum mit einer Ackernutzung. Nördlich und westlich grenzen an das Plangebiet das Gewerbegebiet „Am Silberfeld“ bzw. das Gewerbegebiet Berlepsch-Straße. Im Nordwesten und Osten befinden sich Ackerflächen. Zwischen der südlich gelegenen Bodeniederung und dem Plangebiet sind neben einer Metallgießerei bzw. einer ehemaligen Schachanlage auch Wohngebäude vorhanden.

Die am nächsten gelegenen schutzbedürftigen Nutzungen befinden sich innerhalb der Gewerbefläche Ludwigschacht mit Wohnnutzung im Südwesten sowie nördlich der Calbeschen Straße in Verbindung mit einer Tierpension im Industriegebiet (Betriebswohnung).

Wohngebiete liegen weiter westlich im Abstand von über 300 m (Schlachthofstraße, Calbesche Straße, Friedensring).

In nordwestliche Richtung ist die Kleingartenanlage „Nord-Ost“ 1919 e.V. nördlich der Calbeschen Straße zu nennen (ca. 70 m).

Grünflächen, die der Erholung dienen, stellen die genannte Kleingartenanlage dar sowie die Bodeniederung mit dem im diesem Bereich begleitenden Radfernwanderweg R 1 dar. Im Plangebiet selbst sind aufgrund der bislang noch ausgeübten Nutzung keine Flächen mit einer Erholungsseignung vorhanden.

### **Bewertung**

Insgesamt sind für die schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld bereits deutliche Vorbelastungen durch ansässigen bzw. planungsrechtlich zulässige Betriebe zu verzeichnen

Im Plangebiet ist im rechtswirksamen Bebauungsplan eine gestaffelte gewerblich-industrielle Nutzung zulässig, die beibehalten wird. Von der Planänderung sind weder dem Wohnen noch der Erholung dienende Flächen direkt betroffen.

### **12.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Auch im Hinblick auf Pflanzen wird auf die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes abgestellt. Demnach sind 20 % der Grundstücksfläche als Grünflächen zu gestalten. Davon wiederum sind 50 % mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Der Nadelgehölzanteil sollte 15 % nicht übersteigen.

Die Randbereiche des Geltungsbereiches waren zudem mit Pflanzgeboten versehen. Hier sollten Baum-Strauch-Hecken entwickelt werden. Der Anteil von Nadelgehölzen war auf max. 15 % begrenzt.

Hinsichtlich der vorkommenden Tiere ist eine Einschätzung des Arteninventars schwierig. Die Hecken und Gehölze insbesondere im östlichen und südlichen Randbereich dienen Brutvögeln als Brut- und Nahrungsraum. Mit den im Westen und Norden vorhandenen Gewerbegebieten sind Störungen verbunden, die ein Vorkommen von Brutvögeln nahezu ausschließen.

Der zulässige hohe Versiegelungsgrad im Plangebiet verhindert eine Ansiedlung anderer Tierartengruppen (Amphibien, Reptilien). Auch die für Gewerbegebiete typischen Scherrasenflächen bieten keine geeigneten Lebensräume für Tag- und Nachtfalter.

### **Artenschutz**

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden möglicherweise nach europäischem Recht geschützte oder nach nationalem Recht streng geschützte Arten betroffen, so dass nach den gesetzlichen Vorgaben eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) notwendig ist. Artenschutzbetrachtungen sind ergänzend zum Bebauungsplan vorzunehmen, um bei einer möglichen Betroffenheit im Bebauungsplan entsprechende Regelungen zu treffen. Jedoch kann im Bebauungsplan nur geprüft werden, ob der Umsetzung des Bebauungsplanes artenschutzrechtliche Belange grundsätzlich entgegen stehen. Verbotstatbestände nach § 44

Abs. 1 BauGB sind erst an konkrete Handlungen geknüpft. Insofern kann im Hinblick auf den Artenschutz nicht auf den rechtswirksamen Bebauungsplan abgestellt werden. Vielmehr ist für die Relevanzprüfung die derzeitige tatsächliche Nutzung heranzuziehen.

Die Fläche des Änderungsbereiches wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im südwestlichen Bereich war Gewerbe ansässig (Metall- und Schrotthandel). Die Gebäude sind zurückgebaut. Eine Teilfläche wird derzeit saniert. Ein Potenzial für besonders oder streng geschützte Tiere ist nicht gegeben, da durch die Sanierungstätigkeit eine ständige Störung des Bereiches erfolgt, die Brutvögel oder aber Zauneidechsen verscheucht.

Vor Errichtung der Biogasanlage sind 2013 Erfassungen zum Feldhamster erfolgt. Es wurden dabei keine Hinweise auf eine Besiedlung festgestellt.

Die die Ackerfläche von Nord nach Süd querende Gleistrasse wird sehr vereinzelt von Gehölzen begleitet. Es hat keine Erfassung stattgefunden, ob diese Brutstätten von Vögeln bzw. Fledermausquartiere sind. Aufgrund der Wuchshöhe bzw. der besseren Ausstattung in der Bodenniederung sind keine Fledermausvorkommen zu erwarten.

Wie den Ausführungen zu entnehmen ist, kann lediglich eine Betroffenheit heimischer Brutvögel prognostiziert werden. Die Brutvögel nutzen das Plangebiet als Nahrungshabitat aber auch als Brutplatz. Das Plangebiet stellt eine Teilfläche im freien Landschaftsraum dar, der angrenzend gleichwertige Lebensräume aufweist. Es wird daher davon ausgegangen, dass die lokalen Populationen der vorkommenden Brutvögel nicht beeinträchtigt werden.

Die potenziell vorkommenden Brutvögel bauen jedes Jahr neue Nester, so dass bei Einhaltung zeitlicher Einschränkungen keine Brutstätten zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Ziffer 3 BNatSchG). Eine Baufeldfreimachung der Flächen sollte, um ein Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Ziffer 2 BNatSchG zu vermeiden, außerhalb der Brutzeit der Vögel erfolgen. Kann diese Bauzeitenregelung, die sich in Bezug auf Gehölzrodungen aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergibt, nicht eingehalten werden, ist die Fläche vor einer Inanspruchnahme durch einen anerkannten Gutachter auf ein Vorkommen brütender Vögel zu prüfen. Im Plangebiet können nicht nur gehölzbrütende Vögel vorkommen sondern auch Bodenbrüter. Auch wenn im Bereich der künftig zu bebauenden Fläche keine Gehölze vorhanden sind, können in der Krautflur Bodenbrüter nisten.

Zum Entwurf des Bebauungsplans wurde ein gesonderter Artenschutzbeitrag erstellt und als Anlage angefügt.

## **Bewertung**

Die Bedeutung des Raumes hinsichtlich Naturnähe/Naturbelassenheit, Strukturvielfalt sowie Artenvielfalt ist überwiegend von geringer Bedeutung. Das Plangebiet befindet sich im Übergang zum freien Landschaftsraum, wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im westlichen Bereich vorkommende Vegetationsstrukturen sind durch Sukzession entstanden. Deren ökologischer Wert ist noch nicht als hoch zu bewerten, da durch menschliches Handeln Störungen der Entwicklung zu verzeichnen sind. Im rechtswirksamen Bebauungsplan waren Vegetationsstrukturen nur in den Randbereichen festgesetzt.

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

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

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

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

### 12.2.3 Schutzgut Boden

Innerhalb des Plangebietes lagern, wie dem Baugrundgutachten [2] entnommen worden ist; unter einer geringmächtigen schluffig-humosen Bodendecke bis zu 10 m mächtige Kiessandschichten. Diese können geologisch der saalekaltzeitlichen Hauptterrasse des eiszeitlichen Bodetals zugeordnet werden. Im östlichen Bereich des Plangebietes ist im Übergang zum Bodetal Geschiebemergel/ Ton- und Schluffstein vorhanden. Darüber steht Schwarzerde an.

Im Bereich des Plangebietes wurde unterirdisch Kali- und Salzbergbau betrieben. Die im Zuge des Abbaus entstandenen Hohlräume wurden vollständig geflutet (*vgl. auch Pkt. 2.6*).

Für das Plangebiet liegen Hinweise auf ein archäologisches Bodendenkmal vor. Weitere Ausführungen dazu sind dem Punkt 12.2.7 zu entnehmen. Darüber hinaus gibt es keine Erkenntnisse hinsichtlich von Archivfunktionen des Bodens im Plangebiet

### Bewertung

Der Boden im Plangebiet ist differenziert zu bewerten. In den westlichen Bereichen, in denen ein landwirtschaftlicher Betrieb ansässig war, ist kein natürlich gewachsener Boden mehr vorhanden. Da hier nur Auffüllungen anthropogenen Ursprungs vorhanden sind, werden natürliche Bodenfunktionen nur sehr eingeschränkt ausgeübt. Der Boden ist in diesem Bereich stark überprägt.

Die derzeit noch als Acker genutzte Fläche weist eine hohe Bedeutung auf. Da natürlich gewachsener Boden ansteht, der nicht anthropogen überprägt ist, werden alle Bodenfunktionen umfassend erfüllt.

Faktisch ist das Plangebiet jedoch gemäß Festsetzung des Bebauungsplanes überwiegend bebaut. Natürlich gewachsener Boden ist zwar in den Randbereichen noch vorhanden, kann aber die Bodenfunktionen nur noch eingeschränkt erfüllen.

### 12.2.4 Schutzgut Wasser

#### *Grundwasser*

Das Grundwasser steht, so ist den Baugrunduntersuchungen zu entnehmen, erst in Tiefen von 10 und mehr Metern an.

### *Oberflächenwasser*

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Südlich verläuft jedoch die Bodenniederung.

### **Bewertung**

Die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Wasser ergibt sich aus der bislang überwiegenden landwirtschaftlichen Nutzung sowie der Nähe zur Bode. Es sind keine Oberflächengewässer direkt vorhanden und das Grundwasser steht großflächig erst sehr tief an. In unmittelbarer Nähe des Gebietes befinden sich jedoch zwei Altlastenverdachtsflächen (ehemalige Deponien), deren Ausläufe nicht 100prozentig konkretisiert werden können. Deshalb wurden im Niederschlagswasserbeseitigungskonzept der Stadt die Kernzonen der Altlastenverdachtsflächen um eine weitere „Schutzzone“ vergrößert. Diese Erweiterungszonen überlagern das Plangebiet sowohl von nördlicher als auch von südlicher Seite. Ein „Nichtvorhandensein“ der Altlasten kann nur durch Bodengutachten nachgewiesen werden. Ansonsten gilt dafür ein Versickerungsverbot.

Die Bodenverhältnisse im östlichen Plangebiet führen dazu, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser kaum bzw. nicht möglich ist.

### **12.2.5 Schutzgut Klima/Luft**

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

### **Bewertung**

Die Bedeutung des Plangebietes hinsichtlich klimatischer Ausgleichsfunktionen ist von hoher Bedeutung. Das ist auf die Lage des Plangebietes am Rand der Bebauung zurückzuführen.

Die Fläche stellt ein Kaltluftentstehungsgebiet dar. Mit der angrenzenden Bodeaue sind zudem Abflussbahnen für die Kaltluft gegeben.

Belastungen von Klima und Luft sind durch die im Westen und Norden angrenzenden Gewerbebetriebe zu verzeichnen.

### **12.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung)**

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

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen der Ortslage und dem freien Landschaftsraum. Der Ortsrand von Staßfurt wird in diesem Bereich durch gewerbliche Bebauung sowie Kleingärten geprägt. Hervorzuheben ist die südlich verlaufende Bodeaue, die sich durch die mäandrierende Bode sowie die begleitenden Wiesen und Gehölze im Landschaftsraum abzeichnet.

Hinsichtlich der Erholungseignung des Plangebietes ist festzustellen, dass das Plangebiet selbst keine Erholungsfunktion aufweist. Die derzeit noch vorhandene Nutzung sowie die zulässige Nutzung weisen keine geeigneten Strukturen auf. Im Umfeld sind jedoch mit den Kleingärten sowie der Bodeaue erholungsrelevante Bereiche vorhanden

### **Bewertung**

Das Plangebiet selbst weist keine erholungsrelevanten Strukturen auf. Durch die Lage im Übergang zum freien Landschaftsraum ist jedoch von einer hohen Bedeutung auszugehen.

Prägnante Sichtbeziehungen zu kulturhistorischen Gebäuden oder Denkmale existieren nicht.

### **12.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein archäologisches Bodendenkmal. Es handelt sich dabei um eine Siedlung aus der Bronzezeit. Jungsteinzeitliche Funde weisen darauf hin, dass die Siedlung vermutlich auch schon in der Jungsteinzeit genutzt wurde.

### **Bewertung**

Das archäologische Bodendenkmal ist Zeuge der geschichtlichen und siedlungshistorischen Entwicklung. Siedlungen geben Aufschlüsse über Lebens- und Wirtschaftsweisen vergangener Kulturen sowie Hinweise auf die Sozialstruktur menschlicher Gemeinschaften in früheren Zeiten. Das Kulturdenkmal ist daher als schützenswert einzustufen. Es besitzt lokale Bedeutung und ist als selten eingeschätzt worden, da das Kulturdenkmal vermutlich mehrphasig und sein Erhaltungszustand weitgehend ungestört ist.

### **12.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

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

Auch im vorliegenden Plangebiet bestehen vielfältige Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.

So ist z.B. die Beschaffenheit des Bodens für die Grundwasserinfiltration und die Empfindlichkeit des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag verantwortlich. Das vorhandene Artenspektrum der Tiere ist abhängig von der Biotopausstattung.

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

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern gehen jedoch nicht über die bereits für die einzelnen Schutzgüter beschriebenen Beeinträchtigungen hinaus, wobei auch hier auf die bereits rechtsverbindliche Planung abzustellen ist.

## 12.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

### 12.3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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

Tabelle: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>Immissionsbelastungen durch Verkehr und Gewerbe</li> </ul>	●
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust von potenziellen Lebensräumen</li> </ul>	●
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine zusätzliche Versiegelung</li> </ul>	-
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine weitere Verringerung der Grundwasserneubildungsrate infolge Überbauung</li> </ul>	-
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine weiteren Auswirkungen aufgrund der bereits zulässigen Nutzungen</li> </ul>	-
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beeinträchtigung durch Errichtung baulicher Anlagen am Ortsrand unerheblich</li> </ul>	-
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>Inanspruchnahme von Bodenflächen mit Bodendenkmal</li> </ul>	●-
Wechselwirkung	<ul style="list-style-type: none"> <li>durch weitere Bebauung keine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes</li> </ul>	-

● erheblich / - nicht erheblich

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Inanspruchnahme von Bodenflächen und damit von potenziellen Lebensräumen für Pflanzen und Tiere verbunden. Jedoch ist vom rechtswirksamen Bebauungsplan auszugehen. Da der südöstliche Bereich als Ackerfläche erhalten werden wird, ist keine über das bislang zulässige Maß hinausgehende Überbauung von Bodenflächen zu verzeichnen. Innerhalb der Bauflächen wird keine intensivere Nutzung der Bodenflächen festgesetzt.

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

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind Emissionen durch den teils erheblichen Störgrad der zulässigen Betriebe sowie durch Verkehr zu verzeichnen.

Mit der Umsetzung des B-Planes werden archäologische Kulturdenkmale überbaut.

### 12.3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich die Zulässigkeit von Vorhaben auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bemessen. Der gesamte

Änderungsbereich wäre damit Baufläche bzw. Verkehrsfläche.

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

### **12.4.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen**

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

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

### **12.4.2 Schutzgut Mensch**

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sind, wie bereits dargestellt, keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Bevölkerung zu erwarten. Das Gebiet wird, wie in der rechtsverbindlichen Planung, hinsichtlich des Störgrades der zulässigen Anlagen gestaffelt.

Als Maßnahme zur Vermeidung von Beeinträchtigungen schutzbedürftiger Nutzungen im Umfeld werden mit der Planänderung auf der Grundlage einer Schallprognose Festsetzungen zu flächenbezogenen Emissionskontingenten getroffen sowie Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen, eingeschränkt.

### **12.4.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere**

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

Vermeidungsmaßnahmen sind dahingehend angezeigt, dass auf eine Umsetzung des Vorhabens zumindest auf Teilflächen verzichtet wird. Unter Berücksichtigung des Bedarfs an gewerblichen Bauflächen wird im südöstlichen Bereich sowie nördlich der Calbeschen Straße auf die Festsetzung von Bauflächen verzichtet. In diesen Bereichen wird Landwirtschaft festgesetzt.

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

- der Festsetzung von Maßnahmeflächen und Pflanzgeboten.

Die konkreten Festsetzungen sind dem Punkt 7 der Begründung zu entnehmen. Die Festsetzungen beruhen auf dem grünordnerischen Konzept des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Dieses sieht eine Eingrünung des Gewerbegebietes vor, die übernommen worden ist. Darüber hinaus wird im Bereich der ehemaligen Gleistrasse ein Pflanzgebot festgesetzt.

Darüber hinaus ergeben sich ggf. Hinweise zur Umsetzung des Bebauungsplanes aus dem Artenschutzbeitrag, die dann in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen werden.

#### **12.4.4 Schutzgut Boden**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die Änderung eines Bebauungsplanes, der eine intensive bauliche Nutzung aller Flächen vorsah. Mit der Änderung wird die Festsetzung von Bauflächen für zwei Teilflächen zurückgenommen und die noch vorhandene Ackernutzung erhalten und somit die Inanspruchnahme von Bodenflächen vermindert.

#### **12.4.5 Schutzgut Wasser**

Mit der Änderung wird die Inanspruchnahme von Bodenflächen reduziert. Damit werden auch Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser und insbesondere das Grundwasser gemindert. Auf den weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen kann anfallendes Niederschlagswasser weiterhin ungehindert versickern.

#### **12.4.6 Schutzgut Klima / Luft**

Mit der Planänderung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten, so dass diesbezüglich keine Regelungen getroffen werden. Bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan war eine industrielle Nutzung zulässig, die mit erheblichen Emissionen (Schall, Luftschadstoffe, Gerüche) verbunden ist.

#### **12.4.7 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung**

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind dahin gehend zu erwarten, dass sich der Ortsrand verändern wird. Diese Veränderung ist jedoch faktisch bereits mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan eingetreten. Die darin festgesetzte Eingrünung des Gebietes wird beibehalten. Positiv zu bewerten ist die weitere Ackernutzung im Südosten des Plangebietes und damit eine Vermeidung von Beeinträchtigungen der angrenzenden Bodeaue durch ein Heranrücken von Bebauung.

Hinsichtlich der Erholungseignung im Umfeld des Plangebietes ist mit der Änderung nicht von einer Beeinträchtigung auszugehen.

#### **12.4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Im Rahmen einer Prospektion sind Untersuchungen hinsichtlich des archäologischen Bodendenkmals erfolgt. Daraus sowie aus dem Denkmalschutzgesetz ergeben sich die im Bebauungsplan aufgeführten Hinweise. Es wird bei Beachtung dieser Hinweise nicht davon ausgegangen, dass ergänzende Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen notwendig sind.

#### **12.4.9 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung**

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

Die Bilanzierung stellt, wie auch die Umweltprüfung, auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan ab. Der Eingriff bemisst sich daher aus den mit der Änderung verbundenen neuen Flächennutzungen gegenüber den Festsetzungen des jetzigen Bebauungsplanes.

Basis der ökologischen Bilanzierung ist das sachsen-anhaltinische Modell zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen. Diese Richtlinie weist den detailliert ausgewiesenen Nutzungs- und Biotoptypen einen bestimmten Wert an Punkten je m<sup>2</sup> zu.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden gegenüber dem rechtsverbindlichen Plan Änderungen in der Flächenfestsetzung dahingehend vorgenommen, dass Bauflächen als Acker festgesetzt werden. Die geplanten Gleistrassen werden den Bauflächen zugeschlagen. Das grünordnerische Konzept wird in den Grundzügen beibehalten. Zur inneren Erschließung wird eine Verkehrsfläche neu festgesetzt, die Gleisanlagen entfallen.

Auf der Grundlage der Festsetzungen wurden die Änderungen dem rechtsverbindlichen Plan gegenübergestellt. Die zulässigen Nutzungen wurden ökologisch bewertet. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu einem Kompensationserfordernis führen wird.

Tabelle: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Flächenart		Wert-Faktor	Flächengröße in m <sup>2</sup>		Biotopwert	
			rechtskr. Pl.	Änderung	Bestand	Planung
BS	nach GRZ zul. Versiegelung	0	240.068	177.332	-	-
VSB	Verkehrsfläche, Straße	0	6.340	10.080	-	-
VBA	Gleisanlage	0	11.810	-	-	-
AI	Intensivacker	5	-	57.850	-	289.250
HHA	Pflanzgebote innerh. G-Flächen	14	16.670	12.180	233.380	170.520
HHA	Gehölzpflanzungen	14	30.009	-	420.119	-
HHA	Grünflächen (M- und P-Flächen)	14	-	28.640	-	400.960
GSB	verbleib. Fl. außerh. zul. Grundfl.	7	13.339	32.153	93.370	225.071
<i>Summe</i>			<i>318.235</i>	<i>318.235</i>	<i>746.869</i>	<i>1.085.801</i>
<b>Bilanz</b>						<b>338.933</b>

## 12.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

### Standort

Da für diesen Bereich ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt, der bereits auf einer Teilfläche umgesetzt wird, bestehen für diesen Bebauungsplan keine Standortalternativen.

### Planinhalte

Hinsichtlich der Planinhalte bestehen keine grundsätzlichen Alternativen. Städtebauliches Ziel ist die bedarfsgerechte Entwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen im Stadtgebiet. Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sind im Vorfeld der Änderung des Bebauungsplanes Untersuchungen zum Gewerbeflächenpotenzial

vorgenommen worden. Im Ergebnis dessen wurde festgestellt, dass ein weiteres Vorhalten des gesamten Bebauungsplanes nicht angezeigt ist. Eine Reduzierung der Bauflächen ist nur im Zusammenhang mit dem angrenzenden Landschaftsraum sinnvoll. Jedoch wurde im TG 5 eine Biogasanlage neu errichtet. Von daher wurde auf die sich davon südlich sowie auf die nördlich der Calbeschen Straße befindenden Flächen verzichtet.

## **12.6 Zusätzliche Angaben**

### **12.6.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung**

#### **Methoden**

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

#### **Hinweise auf Schwierigkeiten**

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

### **12.6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

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

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

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

## **12.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Planes an die geänderten Rahmenbedingungen angepasst werden. Der Bebauungsplan wird daher im zentralen Bereich angepasst. Diese Änderung umfasst die Festsetzung eines neuen Erschließungskonzeptes sowie die Reduzierung von Bauflächen. Ergänzend werden auf der Grundlage eines Gutachtens Schallkontingente festgesetzt.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Umweltbericht dargestellt und bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert und im Bebauungsplan festgesetzt:

- Festsetzung von Maßnahmeflächen sowie Pflanzgeboten.

Innerhalb des Änderungsbereiches kann der aus der Änderung resultierende Eingriff ausgeglichen werden.

Die Erholungseignung des Landschaftsraumes wird mit den geplanten Vorhaben nicht beeinträchtigt. Damit werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere sowie Landschaftsbild ausgeglichen.

Im Hinblick auf schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld erfolgte unter Berücksichtigung der Vorbelastung eine Kontingentierung der zulässigen Schallimmissionen sowie eine Einschränkung von Betrieben, die der Störfallverordnung unterliegen.

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

## Quellen- und Literaturangaben

- [1] www.statistik.sachsen-anhalt.de ... Gebietsinformationen\Gemeinden, Stand zum 31.12.2013, Aktualität der Angaben 12.02.2015
- [2] Stadt Staßfurt: Zusammenfassung und Auswertung des aktuellen Erkenntnisstandes zu den Baugrundverhältnissen im Industrie- und Gewerbegebiet „Nord-Ost“ in Staßfurt, Systemanalyse und Umweltberatung GmbH (SUB), Wernigerode 2002
- [3] Flächennutzungsplan der Stadt Staßfurt, rechtswirksame Planfassung 1994, Dr. Ing. Wolfgang Plück,
- [4] Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen–Anhalt (2001): Die Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalts (Stand 01.01.2001)
- [5] Verwaltungsgemeinschaft Staßfurt (2002): Landschaftsplan als Fachbeitrag zum Flächennutzungsplan, Atelier Bernburg, Landschaftsarchitekten in Zusammenarbeit mit IHU, Geologie und Analytik GmbH, Stendal
- [6] Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt: Genehmigungsbescheid nach § 4 des BImSchG für die Errichtung und den Betrieb einer Biogasanlage ... vom 12.06.2014 der Biomethananlage Staßfurt Betriebs GmbH & Co. KG
- [7] Schalltechnische Untersuchung für die Biomethananlage Staßfurt der r.e Bioenergie Betriebs GmbH & Co. Siebenundzwanzigste Biogas KG – Fortschreibung, TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hannover, 18.03.2014  
sowie Schreiben des TÜV-Nord zum Änderungsverfahren nach § 16 BImSchG vom 13.10.2014
- [8] Geruchsgutachten vom 18.03.2014 sowie Ergänzende Stellungnahme zu Geruchsemissionen und –immissionen im Zusammenhang mit der Erweiterung der Inputstoffe für die Biomethananlage Staßfurt der Biomethananlage Staßfurt GmbH & Co. KG, TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hannover, 11.10.2014
- [9] Sicherheitsbericht gem. § 9 Störfallverordnung für den Betriebsbereich der Biomethananlage Staßfurt der Biomethananlage Staßfurt GmbH & Co. KG, TÜV Nord Systems GmbH & Co. KG, Rostock, 11.10.2014
- [10] Schalltechnisches Gutachten zur Neukontingentierung für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 14/92 „Gewerbegebiet Nord-Ost“ der Stadt Staßfurt Nr. ECO 15016, ECO AKUSTIK, Ingenieurbüro für Schallschutz, Barleben
- [11] Bericht zur Voruntersuchung, Biomethanganlage Calbesche Straße 1
- [12] Planungsgruppe Ökologie und Landschaft: Erfassung der Feldhamster 2013
- [13] IVW Ingenieurbüro GmbH: Angaben zu Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
- [14] IVW Ingenieurbüro GmbH: Ergänzung zu den Angaben zu Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
- [15] Stadt Staßfurt: Niederschlagswasserkonzept, Projektmanagement und Siedlungswasserwirtschaft GmbH & Co, Magdeburg, 23.10.2002