

Stadt Staßfurt

Flächennutzungsplanung



rat zur Genehmigung

vom: 15.06.2020

Az. 61.70.01/18.7-571-2020

vorgelegen

Salzlandkreis

Salzlandkreis
Der Landrat
III FB Kreisentwicklung, Gesundheit, Sicherheit
und Ordnung, Bauen, Umwelt

i.V. [Handwritten Signature]

18. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes der Stadt
Staßfurt (Kernstadt) im Bereich des

Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 56/17
„Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb Löderburger Str. / Salzstr.“

Begründung

- Planfassung für die Genehmigung -

[Handwritten Signature]

Oberbürgermeister



Planungsbüro:



Teil I - Ziele, Grundlagen u. Inhalte der Änderung Teil- Flächennutzungsplan

| | |
|---|-----------|
| 1.Allgemeines | 4 |
| 1.1 Grundlagen | 4 |
| 1.2 Planungsanlass..... | 4 |
| 1.3 Rechtsgrundlagen | 5 |
| 2.Räumlicher Geltungsbereich der Teiländerung | 5 |
| 3.Übergeordnete und sonstige Planungen, Planungsrechtliche Situation | 6 |
| 3.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung..... | 6 |
| 3.2 Derzeitige planungsrechtliche Situation..... | 8 |
| 3.2.1 Flächennutzungsplan | 8 |
| 3.2.2 Planungsrecht..... | 9 |
| 3.3 Raumbedeutsamkeit | 9 |
| 3.4 Sonstige Planungen | 9 |
| 3.5 Standort- Alternativenprüfung..... | 9 |
| 4.Bestandsaufnahme..... | 12 |
| 4.1 Ehemalige Nutzung | 12 |
| 4.2 Aktuelle Nutzung | 12 |
| 4.3 Verkehrserschließung | 12 |
| 4.4 Stadttechnische Erschließung | 12 |
| 5.Planungsziele und -inhalte | 13 |
| 5.1 Planungsziele auf Ebene des Flächennutzungsplanes..... | 13 |
| 5.2 Geänderte Darstellungen im Flächennutzungsplan | 13 |
| 6.Flächenbilanz..... | 14 |
| 7.Auswirkungen | 14 |

| | |
|--|-----------|
| Teil II - Umweltbericht | 15 |
| nach Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz Nr. 2 BauGB | 15 |
| 1.Einleitung | 15 |
| 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Änderung des FNP..... | 15 |
| 1.2 Abschichtung der Umweltberichte zum Flächennutzungsplan und Bebauungsplan.... | 15 |
| 1.3 Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bauleitplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange | 16 |
| 2.Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen | 17 |
| 2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden | 17 |
| 2.1.1 Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum | 17 |
| 2.1.2 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege | 17 |
| 2.2 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung..... | 25 |
| 2.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung | 25 |
| 2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nach- teiligen Auswirkungen..... | 28 |
| 2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten | 28 |
| 3.Zusätzliche Angaben | 28 |
| 3.1 Beschreibung der technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten | 28 |
| 3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt | 28 |
| 3.3 Zusammenfassung..... | 29 |
| 4.Quellenangaben | 29 |

Teil I - Ziele, Grundlagen und Inhalte

der Änderung Teil- Flächennutzungsplan

1. Allgemeines

1.1 Grundlagen

Staßfurt ist eine Stadt im Salzlandkreis in Sachsen-Anhalt mit 25.830 Einwohnern (Stand 31.12.2017 - Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt) auf einer Fläche von ca. 14.671 ha.

Im Nordwesten der Stadt Staßfurt ist die Errichtung eines Nahversorgungsmarktes an der Löderburger Straße (K 1303) geplant. Es soll ein Lebensmittelmarkt entstehen der den gewachsenen Ansprüchen an einen Lebensmittelmarkt der Grundversorgung der angrenzenden Wohngebiete an der Löderburger Straße, gerecht wird. Das Vorhaben der Ansiedlung kann inhaltlich aus dem erarbeiteten Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) der Stadt Staßfurt abgeleitet werden, welches in finaler Entwurfsfassung vorliegt (Überarbeitungsstand März 2018).

Eine flächendeckende Versorgung ist gegeben (Zentralität von 133), es geht um eine "qualitative" Verbesserung der Nahversorgung und den "Lückenschluss" kleinerer defizitärer Bereiche. Ein unmittelbarer Bedarf an zusätzlicher Verkaufsfläche besteht nicht (gemäß Entwurf EZHK).

Durch die Angebotsverdichtung im nordwestlichen Kernstadtbereich im Wohngebiet Staßfurt-Nord sind nicht alle Wohngebiete von Staßfurt mit einem Lebensmittelmarkt für Nahversorgung versorgt, die fußläufig zu erreichen sind. Deswegen ist es eine Notwendigkeit der Stadt einen Lebensmittelmarkt nördlich der Löderburger Straße zu schaffen, der sich außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche befindet.

Für das geplante Vorhaben an der Löderburger Straße besteht derzeit kein Baurecht. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll mit dem Planungsinstrument eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Bebaubarkeit der Grundstücke erlangt werden.

Der Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 56/17 „Lebensmittel- Einzelhandelsbetrieb Löderburger Straße / Salzstraße“ wurde am 31.08.2017 durch den Stadtrat der Stadt Staßfurt gefasst (Beschluss-Nr.: 0465/2017).

Planungsziele sind die Sicherung der langfristige Standortsicherung für die Nahversorgung der Bevölkerung und die Schaffung der Voraussetzung für die Neuansiedlung sowie die Regelung der Zulässigkeit des Einzelhandelsbetriebes.

1.2 Planungsanlass

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der seit 1994 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Staßfurt stellt den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 56/17 als Grünfläche und Flächen für Aufschüttungen dar. Es findet keine Nutzung auf den Flächen statt. Es handelt sich um eine Brache / Unland auf Grund der vorherigen Nutzung als Deponie.

Da ein Teil dieses Gebiets nunmehr anderweitig genutzt werden soll, setzt dies die Darstellung als Sonstige Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel im Flächennutzungsplan voraus.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in Kerngebieten und Sondergebieten mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel zulässig. Es soll eine Zulässigkeit eines Handelsbetriebes zum Verkauf von Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs sicherstellen für die Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete. Der geplante Lebensmittelmarkt entspricht den heutigen marktwirtschaftlichen Ansprüchen.

Daraus resultiert das Erfordernis, den Flächennutzungsplan parallel zum Bebauungsplan zu ändern. Der Geltungsbereich der 18. Änderung des Teil- Flächennutzungsplanes ist der Flächengröße gleich dem zu ändernden Bereich im Bebauungsplan.

Voraussetzung für die Änderung der dargestellten Art der Nutzung im Flächennutzungsplan:

→ Verträglichkeit der Größe und des zu erwartenden Störungsgrades mit der Umgebung.

1.3 Rechtsgrundlagen

In der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes werden einzig Aussagen zum in Rede stehenden Änderungsbereich getroffen. Die Aussagen sind im Zusammenhang des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Staßfurt zu sehen.

Rechtliche Grundlagen bilden:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

2. Räumlicher Geltungsbereich der Teiländerung

Die zu ändernde Fläche liegt im Gebiet Stadtteil Löderburger Straße (gemäß SEK), nordwestlich des Stadtzentrums von Staßfurt. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,3 km.

Das Plangebiet wird im Norden durch eine Garagensiedlung mit Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Garagen begrenzt. Im Osten befindet sich eine ruderal bewachsene Aufschüttungsfläche und angrenzend der Gewerbebetrieb „Bänninger Rohrleitungssysteme“. Im Südosten, befindet sich angrenzend das Flurstück 69/2. Im Westen grenzt direkt die Löderburger Straße (Kreisstraße K 1303) an.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,9 ha. Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelegenen Flächen befinden sich in privatem Eigentum.

3. Übergeordnete und sonstige Planungen, Planungsrechtliche Situation

3.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung

Neben den gesetzlichen Grundlagen des BauGB und der Baunutzungsverordnung (BauN-VO) erfolgt eine Steuerung der Entwicklungen bzw. Einzelhandelsentwicklungen, in den Städten auch durch landes- und regionalplanerischen Regelungen. Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesentwicklung anzupassen.

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) zwischenzeitlich durch das Landesentwicklungsgesetz (LEntwG LSA v. 23. April 2015, zuletzt geändert am 20. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203)) abgelöst.

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. Mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt im März 2011 trat der Landesentwicklungsplan in Kraft.

Sowohl im **Landesentwicklungsplan (LEP) des Landes Sachsen-Anhalt** als auch im Regionalen Entwicklungsplan (REP MD) ist die Stadt Staßfurt als Mittelzentrum ausgewiesen (LEP LSA Z 37).

„Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächigen Handelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden.... (LEP LSA Z 46).“

„Verkaufsfläche und das Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (LEP LSA Z 47).“

„Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte

- 1. dürfen mit ihren Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,*
- 2. sind städtebaulich zu integrieren,*
- 3. dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,*
- 4. sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen,*
- 5. dürfen durch auftretende PKW- und LKW - verkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs- und Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen (LEP LSA Z 48).“*

Diese Voraussetzungen des Landesentwicklungsplanes werden von dem Vorhaben im Plangebiet erfüllt.

Im Landesentwicklungsplan 2010 Sachsen-Anhalt wurden für Staßfurt folgende Festlegungen getroffen:

- *Z 58: Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen.* Sie sind dem Bedarf weiterzuentwickeln.
- *G 122: Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft.* Die Landwirtschaft soll als wichtiger Wirtschaftsfaktor für Sachsen-Anhalt erhalten bleiben.
- *Z 136: Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung V. Sol- und Speicherfeld Staßfurt.* (Steinsalzsolung für die Sodaproduktion als traditioneller Wirtschaftsfaktor)
- *Vorranggebiet für Hochwasserschutz (Bode)*

Da der Änderungsbereich als Aufschüttungsfläche einer ehemaligen Deponie und Ablagerungsfläche einzustufen ist und für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes (Sonderbaufläche) genutzt werden soll, steht die Planung derzeit im Einklang mit den vorgenannten Vorgaben des Landesentwicklungsplans.

Im Zusammenhang auf die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Schutzgüter sowie baubedingte Störungen des Bodenhaushaltes erfolgte die Prüfung im Rahmen des Umweltberichtes.

Neben den Vorgaben des Landesentwicklungsgesetzes (LEntwG) sind auch Regelungen der Regionalplanung zu berücksichtigen. Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg (RPM) nimmt gemäß § 2 Abs. 4 in Verbindung mit § 21 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 für ihre Mitglieder, zu denen der Landkreis Börde, Landkreis Jerichower Land, die Landeshauptstadt Magdeburg sowie der Salzlandkreis gehören, die Aufgabe der Regionalplanung wahr.

Der REP MD aus dem Jahr 2006, welcher uneingeschränkt noch gilt, betrifft die Ortsteile Atzendorf, Förderstedt, Glöthe und Brumby. Diese gehörten zum Landkreis Schönebeck und somit zum Geltungsbereich der Planungsregion Magdeburg. Die Stadt Staßfurt selbst zählte zur Planungsregion Harz. Somit gelten derzeit zwei Regionale Entwicklungspläne für die Einheitsgemeinde.

Für die Kernstadt Staßfurt gilt derzeit der REP Harz (in Zuständigkeit der RPM). Der Regionale Entwicklungsplan 2009 (REPHarz) gibt für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Wesentlichen die Ziele und Vorgaben des LEP LSA 2010 wieder.

Mit der derzeitigen Teilfortschreibung des REP Harz 2009 ist Staßfurt, durch eine räumliche Neugliederung, zukünftig nicht mehr der Planungsregion Harz zugeordnet. Nach Inkrafttreten ist für Staßfurt der in der Neuaufstellung befindliche Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) zu beachten. Bis dahin gilt für die Stadt Staßfurt der REP Harz.

Auf der Regionalversammlung der RPM am 03. März 2010 wurde beschlossen (Beschluss Nr. RV 04/2010), den REP MD 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. Dazu liegt ein 1. Entwurf von Juni 2019 vor. Derzeit befindet sich der 2. Entwurf in Erarbeitung welche bis Mitte 2019 andauern soll.

Im 1. Entwurf des REP MD wird Staßfurt weiterhin als Mittelzentrum geführt (Z 22). Das Änderungsgebiet (Plangebiet) befindet sich innerhalb der Abgrenzung für den Zentralen Ort Staßfurt. Neben den Zielen Z 34 und Z 35 die den Zielsetzungen des LEP LSA 2010 entsprechen werden folgende Ziele im Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Magdeburg festgesetzt:

- *Z 36: Innenstädte sind als Einzelhandelsstandorte zu erhalten und zu entwickeln.*
- *G 54: Auf eine maßvolle Erweiterung bzw. Ansiedlung von großflächigen Einzelhandels-einrichtungen ist zu achten. Vor einer Neuinanspruchnahme von unversiegelten Flächen ist eine nachvollziehbare Alternativenprüfung (siehe Punkt 3.4) durchzuführen. Vorzugsweise sind integrierte, bereits versiegelte Standorte und Flächen zu nutzen.*
- *G 55: Zur Vermeidung der Entstehung von Brachflächen bzw. von ungenutzten Objekten bei der Nutzungsaufgabe von Einzelhandelseinrichtungen sind Regelungen zur Nachnutzung zwischen den beteiligten Akteuren (Kommune, Betreiber bzw. Grundstückseigentümer) anzustreben.*

Neben den landes- und regionalplanerischen Regelungen sind auch kommunale Einzelhandelskonzepte von Belang. Die Stadt Staßfurt erarbeitet derzeit das **Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHKZ)**. Derzeit befindet sich das EHKZ in der finalen Entwurfsfassung. Das ursprüngliche Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 1997 hat nicht mehr den rechtlichen Anforderungen zur Standortsteuerung entsprochen.

Da das EHKZ vom Stadtrat noch nicht beschlossen worden ist, hat es demnach noch keine Bindungswirkung. Für das Planverfahren wurde dennoch der Orientierungsrahmen des EHKZ erfasst, welcher generell bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist.

In der Entwurfsfassung des EHKZ ist das Plangebiet bereits als Potenzialstandort aufgenommen. Wesentliche Ziele des EHKZ Staßfurt sind zu nennen:

- Erhalt, Stabilisierung und Ausbau der mittelzentralen Versorgungsfunktion,
- Sicherung der verbrauchernahen Versorgung, insbesondere mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und optimaler Erreichbarkeit,
- Sortimentskonzept,
- Weiterentwicklung des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches, usw.

3.2 Derzeitige planungsrechtliche Situation

3.2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Staßfurt ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen dar. Das Plangebiet und damit auch der innerhalb dieses Gebiets liegende Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist vor der Änderung als Grünfläche mit Aufschüttung im Flächennutzungsplan dargestellt.

Der Bereich ist als Altlastenfläche und Aufschüttungsfläche mit Bergsenkungsbereichen registriert und im Flächennutzungsplan der Stadt Staßfurt gekennzeichnet.

Im Erläuterungsbericht des rechtswirksamen Flächennutzungsplans sind Aussagen unter Punkt 3.4.2. (Seite 12) festgehalten, die die Bereiche der Deponien und Aufschüttungsflächen betreffen. Eine sichere Aussage zur Mächtigkeit der Aufschüttungen und Inhalte kann in diesem Rahmen nicht getroffen werden. Das Plangebiet ist durch den umgegangenen Bergbau beeinflusst.

Als weitere Entwicklungsmöglichkeit für diesen Standort ist im Standortkonzept für Freiflächenphotovoltaikanlagen der Stadt Staßfurt erfasst. Der Nordöstliche Teil würde für die Entwicklung von Freiflächenphotovoltaikflächen zur Verfügung stehen.

3.2.2 Planungsrecht

Das Änderungsverfahren schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung einer Sonderbaufläche in Vorbereitung für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 56/17. Parallel wird hierzu der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 56/17 „Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb Löderburger Straße / Salzstraße“ in Staßfurt aufgestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Kerngebieten und Sondergebieten mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel zulässig. Da der Flächennutzungsplan der Stadt Staßfurt den in Rede stehenden Bereich als Grünfläche und Aufschüttungen darstellt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes zur Darstellung einer Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel erforderlich.

Das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes wird als Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zum Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56/17 geführt. Notwendig ist die zeitliche und inhaltliche Abstimmung der beiden Planungen. Es besteht aber nicht die Verpflichtung, alle Verfahrensschritte gleichzeitig durchführen zu müssen.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird im Rahmen des Änderungsverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt. In ihr werden die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter sowie die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushalt ermittelt und anschließend in einem Umweltbericht dargestellt.

Die Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 BauGB der höheren Verwaltungsbehörde (Landkreis) nach Beschlussfassung im Stadtrat zur Genehmigung vorzulegen.

3.3 Raumbedeutsamkeit

Die 18. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes der Stadt Staßfurt (Kernstadt) ist raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend.

Die Raumbedeutsamkeit ergibt sich aus der Lage, der Größe von ca. 0,9 ha des Änderungsbereiches sowie insbesondere der vorgesehenen Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ und den daraus ergebenden Auswirkungen auf die Erfordernisse der Raumordnung.

3.4 Sonstige Planungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden zum Planvorhaben keine weiteren Planungen berührt und beeinflusst.

3.5 Standort- Alternativenprüfung

Mit dem Ziel einen Nahversorgungsmarkt mit entsprechend zugehörigen Stellplätzen in Staßfurt zu schaffen, wurden durch die Stadt Staßfurt verschiedene Standorte im Stadtgebiet untersucht und geprüft. Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Stand Entwurf - März 2018) steht die Nahversorgung im Segment Lebensmittel flächendeckend im Vordergrund. Für die Stadt Staßfurt ist es daher wichtig die Nahversorgungsstandorte zu optimieren.

Es standen abschließend 2 Alternativstandorte zum Plangebiet zur Verfügung. Vorrangig wurden insgesamt zur Standortwahl leer stehende Gebäude betrachtet und größere Freiflächen nördlich und südlich der Löderburger Straße. Zur Standortauswahl wurden 2 Hauptkriterien angewendet.

1. Größe des Standorts

Für die Errichtung eines eingeschossigen Nahversorgungsmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 0,1 ha wird, d. h. mit Lager- und Büroflächen sowie Funktionsflächen und Stellplätzen eine Gesamtfläche von ca. 0,9 ha benötigt. Der Flächenbedarf des Gesamtvorhabens stellt eine Mindestanforderung bei der Standortauswahl dar. Somit kommen von vornherein nur Flächen oder Gebäude mit dieser Größenordnung infrage. Potenzielle Flächen müssen zudem aktuell entweder ungenutzt bzw. wenig bebaut sein oder lediglich über Nutzungen verfügen, welche mit einem verhältnismäßig geringeren Aufwand verlagert werden könnten.

2. Lage und verkehrliche Anbindung des Standortes

Die Erreichbarkeit von Standorten des großflächigen Einzelhandels muss für die entsprechenden Verbraucher gegeben sein. Von besonderer Wichtigkeit bei der Standortauswahl ist die unmittelbare Nähe zu einer übergeordneten Hauptverkehrsstraße. Ein problemloses An- und Abfahren von Kunden, Lieferanten, sowie die Wahrnehmung des Gebäudes für potentielle Kunden aus dem regionalen Einzugsbereich. Die autogerechte Anbindung stellt lediglich eine Form der Erreichbarkeit dar. Ebenso von Bedeutung sind die Anbindung an das ÖPNV-Netz, die Fußläufigkeit zu Wohngebieten (800 m) und die Radweganbindung.

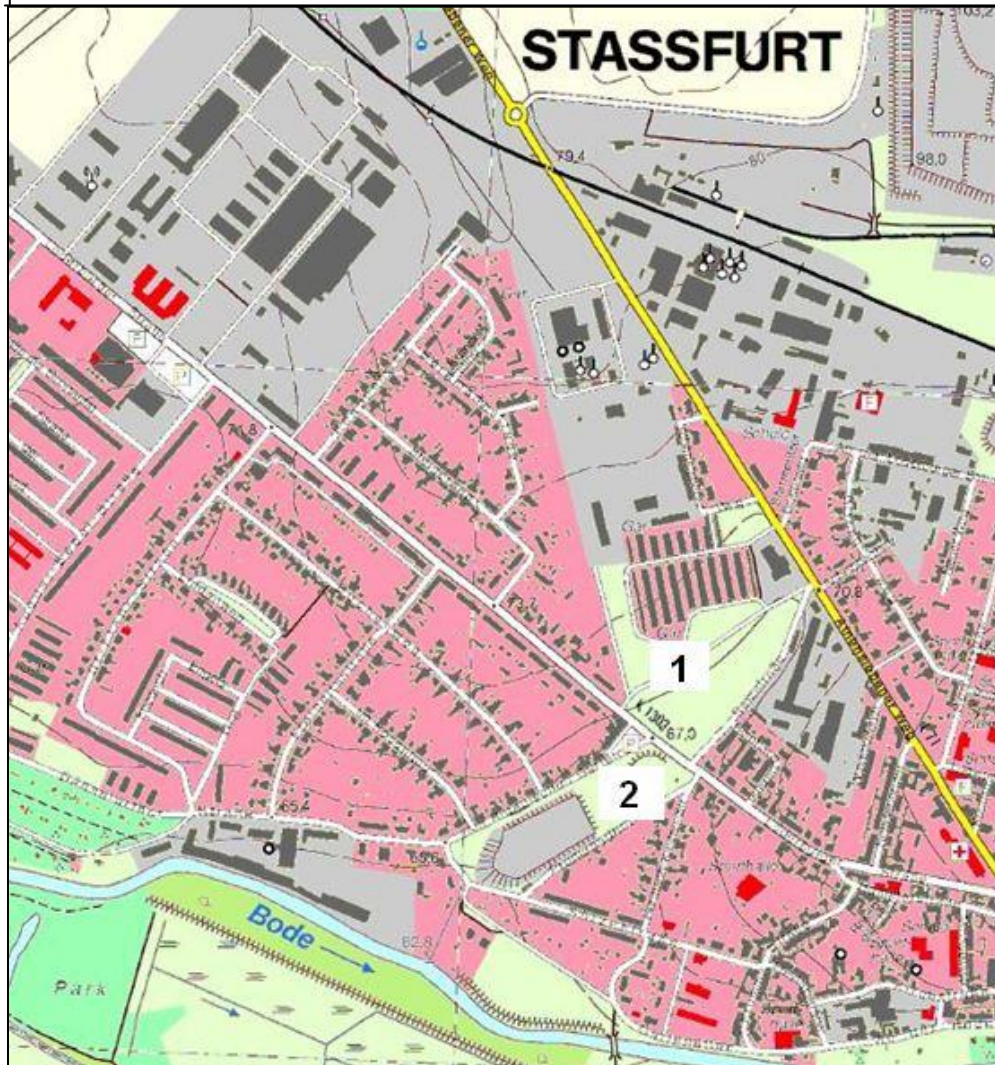
Innerhalb der Stadt Staßfurt konnten alle Standorte von der Löderburger Straße aus erschlossen werden. Bei rückwärtigen Flächen ist die Erreichbarkeit dennoch gegeben, aber die Wahrnehmung durch vorgesetzte Gebäude geschwächt.

Die Standorte der geprüften Alternativen zur vorliegenden Planung können aus den Eintragungen der folgenden Abbildung entnommen werden.

Abbildung: Standorte zur **Alternativenprüfung** in Staßfurt:

Standortnummer / Lage

- 1 - ehem. Deponiefläche, südlich der Garagensiedlung,
nordöstlich Löderburger Straße
- 2 - Fläche des ehemals geplanten Botanischen Gartens,
südlich Löderburger Straße



Kartengrundlage:

DTK 10: Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2017 / A18-30694-2010-14

Die Standorte 1 und 2 sind zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes gut geeignet. Im nördlichen Bereich des Stadtteils Alt-Staßfurt ist derzeit noch kein Lebensmittelmarkt ansässig, welcher fußläufig zu erreichen ist.

Im Abgleich mit den Standortkriterien ist durch die Stadt der Standort 1 als generell geeignet eingestuft worden. Neben den Aufwendungen zur Einleitung eines Planverfahrens und der Beseitigung von Altlastrückständen weist der Standort 1 die besten Rahmenbedingungen zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf. An dieser Stelle ist von einem Solitärstandort bezüglich des südlich angrenzenden Wohngebietes die Rede.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Ehemalige Nutzung

Die in Rede stehende Fläche zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist eine vormals von der Industrie und Bergbau genutzte Fläche des ehemaligen Salzbergwerkes Schacht Achenbach zur Gewinnung von Kali- und Steinsalzen. Das Gelände ist von Altbergbau und Bergsenkungen berührt und beeinträchtigt. Das Gebiet wurde als Deponie- und Ablagerungsfläche genutzt.

Die untere Bodenschutzbehörde des Salzlandkreises weist darauf hin, dass die Flurstücke 1332/73 und 903/73 bzw. das Gelände nordwestlich des namenlosen Feldweges zur Altlastverdachtsfläche Nr. 13287 „Deponie und Schacht Achenbachgelände ehem. Kaliwerk“.

Das Flurstück 73/126 - Neu 2065 des Plangebietes liegt auf dem Gelände der im Altlastenkataster des Salzlandkreises registrierten Altablagerungen Nr. 13227 „Kommunale und Industriedeponie Soda“. Auf der Fläche wurden im Zeitraum von 1870 bis 1988 ca. 260.000 m³ Soda- und Kaliverarbeitungsrückstände, Bauschutt, hausmüllähnliche Gewerbeabfälle und Fäkalien aus Sammelgruben abgelagert. Die ehemalige Deponie fällt als Altablagerung in den Regelungsbereich des Bodenschutzes.

4.2 Aktuelle Nutzung

Derzeit ist das Gebiet mit Kraut-, Strauch- und Baumbewuchs ruderal bewachsen. Ablagerungen von Bauschutt und teils auch Müll sind zu erkennen. Durch das Gelände führen Fahrspuren von der Löderburger Straße bis zur westlich gelegenen Straße Athenslebener Weg. Derzeitig wird die Fläche nicht sinnvoll genutzt durch die Entwicklung einer Brachfläche.

4.3 Verkehrserschließung

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Verkehrserschließung ist durch den öffentlichen Personennahverkehr gesichert. Direkt an der Löderburger Straße, gegenüber des in Rede stehenden Gebietes, ist eine Bushaltestelle vorhanden. Derzeit ist das Plangebiet durch mehrere Buslinien erschlossen.

Individualverkehr

Das Plangebiet ist für den Individualverkehr über die Löderburger Straße leistungsfähig erschließbar. Falls neue Verkehrsführungen auf dem Gelände notwendig sind, sind diese an die Gegebenheiten anzupassen.

4.4 Stadttechnische Erschließung

Das Plangebiet ist unbebaut, aber durch seine innerörtliche Lage an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen. Die stadttechnische Erschließung ist über die Anlagen der Löderburger Straße grundsätzlich möglich. Die Leistungsfähigkeit der Netze muss im Bebauungsplanverfahren geprüft werden und findet im nachgelagerten Verfahren Berücksichtigung.

Die Regenentwässerung soll über einen Anschluss an den sogenannten Soda Kanal W 1 erfolgen. Es wird durch eine Regenrückhaltung ein kontrollierter Ablauf geregelt. Anfallende Niederschläge auf den versiegelten Flächen werden zunächst überwiegend durch Entwässerungsanlagen gefasst und dann abgeleitet. Das Schmutzwasser kann nach derzeitigem Kenntnisstand in die SW-Kanalisation in der Löderburger Straße eingeleitet werden.

5. Planungsziele und -inhalte

5.1 Planungsziele auf Ebene des Flächennutzungsplanes

Mit der 18. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes werden folgende allgemeinen Planungsziele verfolgt:

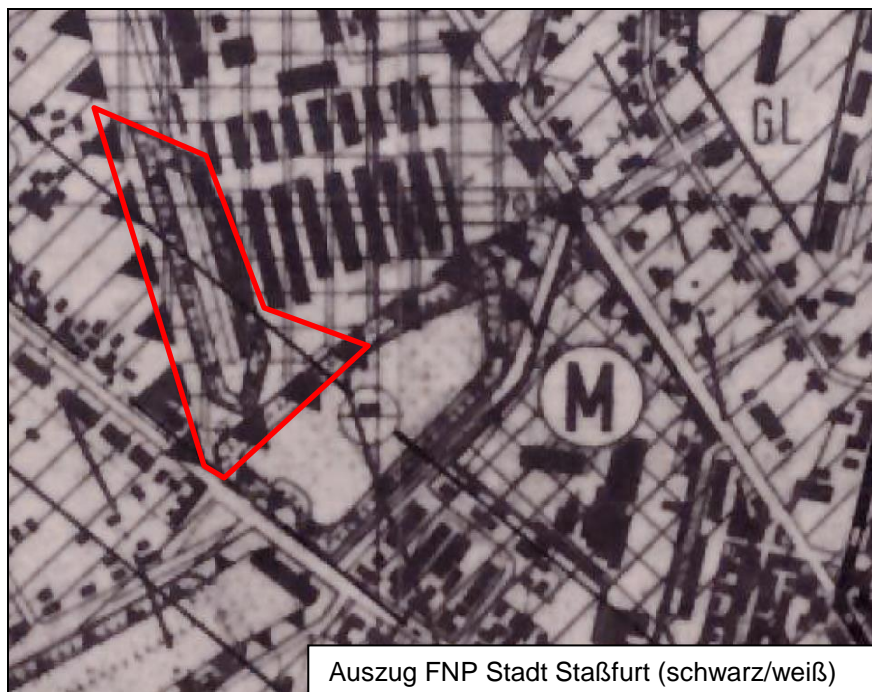
- Sicherung des Standortes,
- Schaffung der Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes zur Nahversorgung,
- Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel als Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56/17.

Hinsichtlich der betrachteten Standortalternativen wird auf Pkt. 3.4 des Umweltberichtes verwiesen.

5.2 Geänderte Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung wird gemäß den Planungszielen die Darstellung einer Grünfläche und Aufschüttung in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel geändert, um damit die Voraussetzung für die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO im Bebauungsplan zu schaffen.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 56/17 festgesetzte Kompensationsfläche (Grünfläche) ist im Flächennutzungsplan der Stadt Staßfurt teilweise als gewerbliche Baufläche sowie als Fläche für Aufschüttungen (Altlastverdachtsflächen / ehem. Betriebsdeponien) dargestellt.



Zur 18. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes der Stadt Staßfurt (Kernstadt) im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 56/17 wird ein Baugebiet als Sondergebiet für Einzelhandel ausgewiesen. Im Sachverhalt können Flächen für Kompensationsmaßnahmen auch auf Bauflächen festgelegt werden, wenn die übergeordneten Darstellungen des Flächennutzungsplanes bzw. das übergeordnete Planungskonzept dadurch nicht beeinträchtigt wird. Im Verhältnis zur dargestellten Baufläche fällt die Kompensationsfläche deutlich geringer aus. Eine Beeinträchtigung - in Sinne einer Verletzung des Entwicklungsgebotes – kann daher ausgeschlossen werden.

6. Flächenbilanz

Für die 18. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes ergibt sich folgende Flächenbilanz:

| Nutzungsart gemäß FNP | Teil-Flächengröße FNP von 1994 | Flächengröße der 18. Änderung 2020 |
|----------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| Grün-, Aufschüttungsfläche | 9.018 m ² | |
| Sonderbaufläche | | 9.018 m ² |

7. Auswirkungen

Die Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter. Der Flächennutzungsplan trägt vorbereitenden Charakter und ist zwingende Grundlage für den Bebauungsplan, da dieser aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist. Der Bebauungsplan bildet die rechtliche Grundlage für die Nutzung der Flächen.

Der Regelungsgehalt des Flächennutzungsplanes erstreckt sich allein auf die Darstellung der Bodennutzung. Maßnahmen zum Bodenschutz und Entwicklung können im Flächennutzungsplan nicht dargestellt werden und müssen demzufolge dort auch nicht auf Auswirkungen hin untersucht werden. Der Flächennutzungsplan entfaltet auch keine unmittelbare Wirkung gegenüber Dritten.

Die Planänderung schafft die Voraussetzung für die verbindliche Bauleitplanung und die Vorhaben, von denen Auswirkungen ausgehen können. Eine Wirkungsanalyse für den Standort in der Löderburger Straße und die Auseinandersetzung mit den vorhandenen Märkten liegt im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 56/17 vor. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels die Voraussetzung geschaffen.

Insgesamt sind die Bodenstrukturen aufgrund der jahrelangen Vornutzung bereits erheblich gestört. Es ist mit keiner erheblichen baubedingten Störung des Bodenhaushalts zu rechnen. Mit der Änderung von Grünfläche und Aufschüttungsfläche zu Sonderbauflächen sind dennoch Auswirkungen auf den Boden zu erwarten. Auswirkungen und Maßnahmen werden im nachgelagerten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 56/17 mit dem Vorhaben konkret erfasst.

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden im Folgenden im Umweltbericht dargestellt. Dabei ist die Vornutzung als Deponie- und Ablagerungsfläche zu berücksichtigen.

Teil II - Umweltbericht

nach Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz Nr. 2 BauGB

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Änderung des FNP

Über die Inhalt und Ziele der Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes wird auf die Gliederungspunkte 1 und 3 verwiesen.

Der Teilbereich der ehemaligen Betriebsdeponie des Sodawerkes sowie des Deponie- und Schachtgeländes Achenbach (ehemaliges Kaliwerk) soll im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung mit einem Bebauungsplan überplant werden, um die Nutzungen festzulegen und auf diese Weise Rechtssicherheit bezüglich der Bebaubarkeit der Grundstücke zu erreichen.

Da die Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Staßfurt nicht mit den jetzigen Planungsabsichten übereinstimmen, ist eine Änderung für diesen Bereich erforderlich. Der zur Änderung vorgesehene Bereich im Flächennutzungsplan umfasst eine Fläche von ca. 0,9 ha.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 56/17 „Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb Löderburger Straße / Salzstraße“ aufgestellt.

1.2 Abschichtung der Umweltberichte zum Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt im § 2 Abs. 4 sowie in der Anlage 1 die Umweltprüfung bzw. die Form des Umweltberichtes bei der Aufstellung von Bauleitplänen.

Im BauGB § 2 Abs. 4 heißt es:

„Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden. ... Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.“

Die geplante 18. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes zur Darstellung einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 56/17 „Lebensmittel- Einzelhandelsbetrieb Löderburger Straße / Salzstraße“ durchgeführt.

Somit ist sowohl für die Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes als auch für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan jeweils ein Umweltbericht erforderlich. Gegenüber der Ebene des Flächennutzungsplanes kann der für den Bebauungsplan erforderliche Umweltbericht auf Grund der Konkretisierung der Planung auf weitere Umweltauswirkungen eingehen.

Da das BauGB in der oben zitierten Textpassage des § 2 Abs. 4 zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen explizit darauf hinweist, dass die Umweltprüfungen bei zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden sollen, wird bei der Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht zur Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes auf die detaillierten Darstellungen des Umweltberichtes zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 56/17 zurückgegriffen, insoweit keine zusätzlichen oder anderen Umweltauswirkungen auftreten.

1.3 Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bauleitplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange

Gesetzliche Ziele des Umweltschutzes

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden und Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt und darüber hinaus die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.

Des Weiteren ist der Schutz der Naturgüter in den einzelnen Fachgesetzen geregelt wie z. B. dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), dem Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG).

Als weitere Umweltbelange sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB und § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB zu beachten:

- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, und die Belange der Land- und Forstwirtschaft.

Als weitere Fachgesetze wurden das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie das Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) berücksichtigt. Die wesentlichen zu berücksichtigenden Zielaussagen sind der Schutz, die Erhaltung, Pflege des Lebensraumes und der Artenvielfalt von Tieren und Pflanzen sowie die Entwicklung und ggf. Wiederherstellung ihres Lebensraumes.

Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Staßfurt

Der Landschaftsplan von Staßfurt (Stand 2002) sieht an Orten von Halden und Deponien vor, dass diese in Grünlandbereiche umgestaltet werden.

Speziell am Standort der 18. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes soll eine nachrangige Sanierung von Altlaststandorten wie südlich Botanischer Garten stattfinden. Beseitigung der Gefährdungspotentiale des Altbergbaus stehen im Landschaftsplan im Vordergrund.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

2.1.1 Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum

Der Änderungsbereich des Teil-Flächennutzungsplanes befindetet sich im nordwestlichen Stadtbereich der Stadt Staßfurt. Er wird im Norden durch die Garagensiedlung im Gewerbegebiet, im Nordosten durch den Athenslebener Weg, im Süden durch den unterirdischen Sodakanal und im Westen durch die Löderburger Straße begrenzt.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zur Änderung des Flächennutzungsplans zu entnehmen. Der Geltungsbereich der Änderung hat eine Fläche von ca. 0,9 ha.

2.1.2 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

2.1.2.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Naturschutzgesetzes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) sind Pflanzen und Tiere als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ebenso sind ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Vorschlagsgebiete nach Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) (Rat der Europäischen Gemeinschaft, 1992), Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, (EG-Richtlinie RL 92/43/EWG vom 21.05.1992) oder nach der Vogelschutz-Richtlinie (Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 02.04.1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten) befinden sich nicht im Plangebiet.

Das Plangebiet selbst befindet sich nicht in einem Schutzgebiet nach nationalem Recht wie z. B. einem Naturschutzgebiet, Nationalpark oder gesetzlich geschützten Biotop.

Die potenziell natürliche Vegetation ist die Vegetation, die sich am Standort unter den gegenwärtigen Bedingungen ohne anthropogenen Einfluss durch Sukzession entwickeln würde. Die tatsächlich vorhandenen Standortbedingungen haben sich unter dem bisherigen menschlichen Einfluss im Laufe der Entwicklung über die Jahrhunderte verändert und weichen von den ursprünglichen natürlichen Bedingungen ab. Die meisten Standorte innerhalb der Kulturlandschaft haben irreversible Veränderungen erfahren, beispielsweise durch Grundwasserabsenkungen, Stoffeinträge und klimatische Veränderungen. Letztlich haben diese Veränderungen zur Ausbildung anthropogener Ersatzgesellschaften geführt.

So könnte sich im Plangebiet potenziell folgende Waldgesellschaft entwickeln:

- Haselwurz-Labkraut-Traubeneichen -Hainbuchenwald, der im herzynischen Trockengebiet weiträumig auf Lößdecken mit Schwarzerden vorkommt. (Vgl. hierzu Landschaftsgliederung S.A. vom 01.01.2001)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Staßfurt stellt für den Planbereich Grünflächen dar. Es werden keine Maßnahmen- oder Grünflächen zum Schutz der Natur und Landschaft ausgewiesen.

Zur Aufnahmezeit des Bestandes von August 2018 erfolgten faunistische Untersuchungen folgender Artengruppen:

- Fledermäuse
- Brutvögel,
- Amphibien
- Reptilien.

Durch fehlende Optimalhabitate ist das Plangebiet für die Artengruppen insgesamt ungeeignet. Die Offenlandbrache mit den Staudenfluren unterliegt bereits zum jetzigen Zeitpunkt einer fortschreitenden Sukzession. Auch in Zukunft ist nur mit einem Vorkommen angepasster, weitgehend störungsunempfindlicher Arten zu rechnen. Durch die Sukzession der Flächen hat der hohe Pflanzenwuchs dazu geführt, dass Vogelarten, welche am Boden Nahrung suchen, keine geeigneten Habitate vorfinden und auch durch zunehmende Beschattung sowie fehlende Sonnenplätze für Reptilien ungeeigneter sind.

Durch die vorangegangene Nutzung des Untersuchungsraumes wurde das gesamte Gebiet vorgeprägt. Die Vegetation hat sich über die Jahre der Nichtnutzung die Flächen zurückerobert. Durch die Müllablagerungen und auch sonstigen Altablagerungen ist keine monotone Entwicklung der Grünfläche zu erkennen.

Bei der Grünfläche handelt es sich um krautige, Gehölz (u.a. Ziergehölze) und Baumbestände jüngeren Alters. Es ist eine Sukzessionsfläche, die sich selbst überlassen wird. Durch die Nutzung als Deponie- und Aufschüttungsfläche ist eine unebene Fläche vorhanden mit Böschungen von 2-4 m Höhenunterschied.

Bewertung

Die ökologische Wertigkeit des Teiländerungsbereichs als Lebensraum für Tiere und Pflanzen ist in den einzelnen Teilbereichen sehr homogen. Der Planungsraum ist insgesamt stark vorgeprägt, somit haben sich keine ökologisch wertvollen Bereiche herausgebildet.

Mit der Umsetzung der Planung wird sich die ökologische Situation nicht verbessern, da die Flächen anthropogen verändert wurden. Ablagerungen werden in der ersten Bodenschicht entfernt, aber im Zuge dessen wird diese Fläche durch ein Gebäude mit Stellplätzen erweitert.

Parallel zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes wurden die Vorgaben des Artenschutzes im Zusammenhang auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens abgehandelt. Für den in Rede stehenden Planungsraum konnten aus gutachterlicher Sicht das Vorkommen seltener und im Bestand gefährdeter Tier- und Pflanzenarten nicht erfasst werden.

Das Vorkommen von Zauneidechsen auf ungenutzten, sonnenexponierten Bereichen ist nicht selten. Dennoch konnten zum Untersuchungszeitraum keine angetroffen werden. Die Nähe zu den Wohngebieten stellt allerdings Beeinträchtigungen für die Zauneidechsen dar. Verdrängt werden Sie meist durch Spaziergänger und den Hauskatzen. Durch die Planung werden Ausgleichshabitate geschaffen, Lebensräume und der Grünflächenbestand werden aufgewertet.

Die im Nordwesten, außerhalb des Plangebietes, vorhandenen ruderalen Grünfläche bzw. Gehölzstrukturen werden nicht angetastet, so dass sich hier keine Auswirkungen ergeben.

Die Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, erstellt vom Büro für Umwelt, Stadt, Freiraum sowie die schalltechnische Untersuchung, erstellt vom Büro akib - Bauplanung & Bauphysik, stellen die geplanten Nutzungen nicht in Frage, da die zu berücksichtigenden Belange im Bebauungsplan geregelt werden können.

Biologische Vielfalt (Biodiversität)

Der zuvor beschriebene Planungsraum ist ein aufgeschütteter Altstandort. Durch die mehrjährige Nutzung dominieren eine vorwiegend artenarme Vegetationsstruktur sowie insgesamt eine geringe biologische Vielfalt. Somit ist die ökologische Wertigkeit aufgrund der Vorbelastungen durch Industrie und Gewerbe als sehr gering einzuschätzen.

Die Bedeutung des Raumes hinsichtlich Naturnähe, Strukturvielfalt sowie Artenvielfalt ist von eher untergeordneter Bedeutung, da fortwirkend Überprägungen stattfanden.

2.1.2.2 Boden / Fläche

Im Flächennutzungsplan werden keine Festlegungen zur Inanspruchnahme von Bodenflächen getroffen (Versiegelungsgrad). Den Eingriff in den Naturhaushalt regelt der parallel aufgestellte Bebauungsplan Nr. 56/17.

Die Teiländerungsfläche ist eine ehemalige für Industrie und Bergbau genutzte Fläche des ehemaligen Salzbergwerkes Schacht Achenbach zur Gewinnung von Kali- und Steinsalzen. Das Gelände ist von Altbergbau und Bergsenkungen berührt und beeinträchtigt. Das Gebiet wurde als Deponie- und Ablagerungsfläche genutzt.

Für die Umweltprüfung ist der Grundsatz nach § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu beachten. Als Kriterien für die Bestimmung bedeutender Flächen sind der Natürlichkeitsgrad und das Ertragspotenzial heranzuziehen.

Bewertung

Die im Planungsraum vorherrschenden Bodenverhältnisse sind bedingt durch die Vorbelastungen als anthropogen überprägt einzustufen. Da folglich die natürlichen Bodenfunktionen gestört sind, ist ein natürlich gewachsener Schichtenaufbau des Bodens im oberen Bodenteilbereich nicht zu erwarten. Große Teile der bisher zumindest oberflächlich entsiegelten Bereiche des ehemaligen Industriestandortes werden erneut versiegelt.

Die Planung ermöglicht eine Neuversiegelung gegenüber dem Zustand zum Zeitpunkt der Einleitung des Planverfahrens, dennoch ist die Versiegelung (in Anspruchnahme der Fläche) an einem bereits genutzten Standort zu beurteilen. Insgesamt werden vorgeprägte Böden für die Planung in Anspruch genommen.

Das Schutzgut Boden / Fläche wird deshalb in seinen Funktionen durch die Änderung des Flächennutzungsplans nicht zusätzlich beeinträchtigt.

2.1.2.3 Wasser

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grund- und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Als bedeutende Funktionen sind die Grundwasserdargebots-, -schutz- und -neubildungsfunktion, die Abflussregulations- sowie Lebensraumfunktion von Oberflächengewässern zu nennen.

Hydrologisch gehört der Standort zum Einzugsgebiet der Bode.

Grundwasser

Der Standort ist durch wechselhaft ausgeprägte Grund- und Schichtenwassereinflüsse gekennzeichnet. Gemäß dem Baugrundgutachten vom Oktober 2017 zum Bebauungsplan Nr. 56/17 können folgende Werte entnommen werden:

Schichtenwassereinflüsse ab 1,2 m bis 2,5 m Tiefe unter GOK,
Grundwasseranschnitte ab 3,3 m bis 3,9 m.

Das Grundwasser ist in Staßfurt insgesamt durch den umgegangenen Bergbau großräumig abgesenkt.

Im Planungsgebiet selbst bzw. angrenzend befinden sich keine Trinkwasserschutzgebiete.

Oberflächenwasser

Im Plangebiet bzw. im Umfeld sind keine Vorfluter vorhanden. Der Landschaftsraum entwässert in die Bode.

Innerhalb des Planungsraumes sind keine dauerhaften Fließ- und Stillgewässer vorhanden. Lediglich nach Starkregenfällen können temporäre Kleinstgewässer angetroffen werden.

Bewertung

Das Schutzgut wird in seinen Funktionen durch die Änderung des Teilflächennutzungsplans nicht zusätzlich beeinträchtigt. Das Oberflächenwasser wird in den südlich gelegenen Sodakanal eingeleitet.

2.1.2.4 Luft, Klima

Die Stadt Staßfurt ist der Region des ostdeutschen Binnenlandklimas zuzuordnen. Das Klima zeichnet sich durch kalte Winter und warme Sommer aus. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 9,1 °C. Im Durchschnitt ist der wärmste Monat der Juli mit 17,8 °C und der kälteste der Januar mit 0,3 °C. Über das Jahr werden ca. 487 mm Niederschlag verteilt. Es besteht ein relativ niedriges Niederschlagsangebot.

Es bildet sich je nach Durchgrünungsfaktor und Bebauungsstrukturen ein spezifisches Lokalklima heraus. Da der Standort eine relativ geringe Flächengröße aufweist und keine geschlossene Bebauung trägt, wird sich hier im Vergleich zu anderen Bereichen in Staßfurt noch kein ausgeprägtes Stadtklima entwickelt haben.

Lufthygienische Vorbelastungen ergeben sich durch den Verkehr auf den erschließenden Straßen sowie durch Emissionen des umliegenden Gewerbegebietes. Messungen zur Feinstaubbelastung des Plangebietes liegen nicht vor. Lärmbelastungen erfolgen insbesondere durch den Busverkehr und durch das An- und Abfahren der angrenzenden Gebiete.

Bewertung

Die Bedeutung des Raumes hinsichtlich klimatischer Ausgleichsfunktionen ist von untergeordneter Bedeutung.

Das ungleiche Höhenniveau und die vorangegangene Nutzung innerhalb des Plangebietes führt zur Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten, die hier jedoch ohne spürbaren Einfluss auf das Stadtklima bleibt.

2.1.2.5 Wirkungsgefüge zwischen 2.1.2.1 - 2.1.2.4

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Es sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Es bestehen vielfältige Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Boden, Wasser sowie Klima und Luft. An dieser Stelle soll auf wesentliche Wechselwirkungen eingegangen werden:

Die Vornutzung des Bodens wirkt sich negativ auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt aus, da viele Tiere und Pflanzen keinen angemessenen Lebensraum finden. Allerdings gibt es viele Arten, die sich den Veränderungen anpassen können.

Die Gehölzbestände sind potenzielle Brutstätten bzw. Ansitzwarten für bestimmte Vogelarten. Die Vornutzung als Ablagerungs- und Deponiefläche hat einen erwähnenden Einfluss auf die Ausprägung bzw. Veränderung der vorkommenden Biotope und bildet die Ursache für das Vorkommen von ruderalen nicht flächendeckenden Vegetationsbeständen.

Die Veränderung des Bodens beeinflusst das Klima, da dies zur Überwärmung der versiegelten Flächen führt. Des Weiteren ist eine geringere Grundwasserneubildungsrate aufgrund fehlender Versickerungsmöglichkeit zu nennen.

Die Lebensqualität für den Menschen und die Aufenthaltsqualität eines städtischen Raumes hängen entscheidend von den Schutzgütern Klima, Luft und Pflanzen ab. Diese sind durch die Lärmbelästigung sowie den vorzufindenden Ablagerungsflächen sehr beeinträchtigt.

2.1.2.5 Landschaft

Das Landschaftsbild von Staßfurt und Umland wird in der Fortschreibung des Landschaftsprogramms des Landes Sachsen-Anhalt folgendermaßen beschrieben: *„Das Bild wird heute durch intensive Landwirtschaft und zwischen Westeregeln und Staßfurt auch durch Kalibergbau und Braunkohlentagebaue geprägt. Die Meliorationen haben die ursprüngliche Feuchtlandschaft bereits weitestgehend ausgetrocknet (...).*

Bei der Betrachtung der Landschaft stehen das Landschaftsbild bzw. die optischen Eindrücke der Betrachtenden im Vordergrund. Das Landschaftsbild wird als sinnlich wahrnehmbare Gesamtheit aller Formen und Ausprägungen von Natur und Landschaft verstanden. Es setzt sich zusammen aus den Komponenten Relief, Vegetations- und Gewässerstrukturen, der realen Nutzung, Siedlungskomponenten und den vorhandenen Raum- und Blickbeziehungen. Dabei wird das Landschaftsbild der heutigen Kulturlandschaft stark anthropogen beeinflusst.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind davon abhängig, welche ästhetische Qualität diese Landschaft aufweist, wie visuell verletzlich sie ist und mit welcher Intensität der Eingriff wirkt.

Der Planungsraum ist insgesamt sehr uniform, was an der Einheitlichkeit von Oberflächenformen sowie Vegetations- und Nutzungsstrukturen liegt. Das Plangebiet stellt eine Sukzessionsfläche dar mit Gehölzen, Ziersträuchern und Bäume. Mit den angrenzenden Strukturen von Gewerbe- und Wohnflächen gibt keine Ausweisung hinsichtlich der Erholungsnutzung.

Bewertung

Das Plangebiet ist insgesamt durch die voran gegangene Nutzung überprägt. Die Umgebung wird bestimmt durch den Hauptverkehr der Löderburger Straße, einer Garagenkomplexes und gewerbliche Ansiedlungen.

Sichtbeziehungen zu kulturhistorischen Gebäuden oder Bereichen besonderer Landschaftskultur existieren nicht. Der Standort ist durch den Altbergbau und der Nachnutzung als Deponiefläche geprägt und weist keine naturräumlichen Eigenarten auf.

2.1.2.6 Mensch (Gesundheit, Bevölkerung, Familienfreundlichkeit)

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu betrachten. Nur eine intakte Umwelt ist die Lebensgrundlage für den Menschen.

Der Mensch und dessen Umfeld sind grundsätzlich von störenden Umwelteinflüssen zu verschonen. Bei dem Betrachtungsraum handelt es sich um einen Altindustriestandort.

Bewertung

Die durch die Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes ermöglichte Nutzung führt nicht zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch. Mit der Planänderung sind keine Nutzungen zulässig, die das Schutzgut Mensch beeinflussen.

2.1.2.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind Gebäude, oder Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche, im Boden verborgene Anlagen usw., die geschichtlich, wissenschaftlich und von archäologischem Wert sind. Das Schutzziel besteht daher in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteilen. Im Planungsraum befindet sich der Achenbachkanal, welcher derzeit nicht in Betrieb ist. Weitere Baudenkmale und archäologischen Fundstellen sind im rechts-wirksamen Flächennutzungsplan nicht gekennzeichnet.

Bewertung

Im Ergebnis der beabsichtigten Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Bei Auftreten archäologischer Funde ist die Bodendenkmalbehörde unverzüglich zu informieren.

2.1.2.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Laut § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes zu ermitteln und zu beschreiben. Aus der folgenden Tabelle geht hervor, in welcher Weise einzelne Schutzgüter sich untereinander beeinflussen sowie verknüpft sein können.

| Wirkg. durch Wirkg. auf | Mensch | Pflanzen | Tiere | Boden | Wasser | Klima | Luft | Land- schaft | Kultur-/ u.Sach- güter |
|-------------------------------|--------|----------|-------|-------|--------|-------|------|-----------------|------------------------------|
| Mensch | | + | + | - | 0 | - | - | 0 | 0 |
| Pflanzen | - | | 0 | - | 0 | 0 | 0 | - | 0 |
| Tiere | - | + | | - | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Boden | 0 | + | 0 | | + | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Wasser | - | 0 | 0 | - | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Klima | - | + | + | - | 0 | | 0 | + | 0 |
| Luft | - | + | + | 0 | 0 | + | | + | 0 |
| Landschaft | - | + | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 |
| Kultur-/ Sachgüter | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |

-- stark negative Wirkung

- negative Wirkung

0 neutrale Wirkung

+ positive Wirkung

++ stark positive Wirkung

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig. Im Plangebiet führt die geplante Änderung der Ausweisung im Flächennutzungsplan von Grünfläche einer ehemaligen Deponie zu einer Sonderbaufläche zu einer weiteren flächigen Versiegelung. Die geplante Änderung stellt keinen Eingriff in das Landschaftsbild dar.

Das Landschaftsbild im betroffenen Bereich wird als nicht sensibel betrachtet und dient nicht zu Erholungszwecken. Das vorhandene Artenspektrum der Tiere ist abhängig von der Biotopausstattung. Es gibt keine nennenswerten Biotope im Betrachtungsraum. Somit wirken sich die anthropogen überprägten Bereiche negativ auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt aus, da die Tiere und Pflanzen keinen angemessenen, naturnahen Lebensraum finden.

Die Deponiefläche und die daraus resultierende Bodenverunreinigung beherrschen die Situation im Plangebiet. Die anthropogene Überprägung des Bodens wirken sich negativ auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt aus. Daneben beeinflusst die Versiegelung des Bodens auch das Klima, da es zu Überwärmung der versiegelten Flächen führt.

Im Hinblick auf den Menschen sind keine Wechselwirkungen zu ermitteln, da Ausstattungen beispielsweise für eine Erholungsnutzung fehlen.

2.1.2.9 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete

Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung sind weder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) noch Europäische Vogelschutzgebiete vorhanden.

2.1.2.10 Weitere Schutzgebiete

Innerhalb des Planungsraumes sind keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete vorhanden.

2.1.2.11 Zusammenfassende Bewertung

Durch die Vornutzung des Plangebietes als Betriebsdeponie ist in unterschiedlichen Tiefen des Oberbodenbereiches mit anthropogenen Bodenveränderungen bzw. Auffüllungen zu rechnen. Bedingt dadurch sind keine natürlichen Bodenverhältnisse vorhanden. Damit ist auch die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Das Gebiet ist durch wechselhaft ausgeprägte Grund- und Schichtenwassereinflüsse gekennzeichnet.

Aus der Vornutzung geschlussfolgert und der geringen Änderungsfläche trägt das Plangebiet nicht zur Verbesserung der klimatischen Verhältnisse bei. Das unterschiedliche Höhenniveau vom Änderungsbereich zu den angrenzenden Flächen das Orts- und Landschaftsbild negativ.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Teiländerung des Flächennutzungsplans keine zusätzlichen oder andersartigen erheblichen Auswirkungen auf die Natur und Landschaft entstehen. Eine Entwicklungsmöglichkeit des Raumes hinsichtlich Vernetzung mit benachbarten, für den Naturschutz wertvollen Flächen bestehen durch die trennende Wirkung der Verkehrsstrassen und unterschiedlichen Strukturen kaum.

In der folgenden Tabelle werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen der Flächennutzungsplanänderung einzeln betrachtet und bewertet.

Tabelle 2: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

| Schutzgut | Beurteilung der Umweltauswirkungen | Bewertung |
|--------------------|---|-----------|
| Mensch | <ul style="list-style-type: none"> keine Belästigung der Anwohner durch Lärm | 0 |
| Pflanzen und Tiere | <ul style="list-style-type: none"> Verlust von Lebensräumen, aber ausgleichbar | + |
| Boden | <ul style="list-style-type: none"> Verlust von Bodenfunktionen durch Bodenversiegelung, -bewegung und -verdichtung, da bereits beanspruchte Flächen als Deponie genutzt wurden (Betonreste, Ablagerungen von Müll, usw.) | - |
| | <ul style="list-style-type: none"> Beseitigung der oberen Bodenschicht | - |
| Wasser | <ul style="list-style-type: none"> keine Beeinträchtigung der Funktionen | 0 |
| Luft und Klima | <ul style="list-style-type: none"> keine Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch | 0 |

| Schutzgut | Beurteilung der Umweltauswirkungen | Bewertung |
|-----------------------|---|------------|
| | zusätzliche Bebauung und Versiegelung <ul style="list-style-type: none"> keine Möglichkeit durch Vegetation zur Stärkung und Verbesserung des Mikroklimas beizutragen | - |
| Landschaft | <ul style="list-style-type: none"> keine Aufwertung der Landschaft durch Anpflanzungen | 0 |
| Kultur- und Sachgüter | <ul style="list-style-type: none"> keine Auswirkungen zu erwarten | 0 |
| Wechselwirkung | <ul style="list-style-type: none"> Plangebiet kann allgemein durch die Überprägung nicht als sensibel betrachtet werden und ist für die Schutzgüter untereinander wenig bedeutend es finden keine negativen Erscheinungen und Beeinflussungen auf die derzeit vorherrschende Natur- und Umweltsituation statt | 0 0 |

++ sehr positiv
+ positiv
- negativ
0 neutral

Schlussfolgernd ist festzustellen, dass aufgrund der Vornutzung/Vorbelastung das Plangebiet insgesamt für alle Schutzgüter eine eher geringe bis mittlere Bedeutung hat. Gleiches gilt in Bezug auf die Empfindlichkeit bezüglich äußerer Einwirkungen.

2.2 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Mit der Teiländerung des Flächennutzungsplanes sind im Änderungsbereich keine neuen Entwicklungsziele für den Landschaftsraum verbunden. Durch die Vornutzung als Altbergbaustandort und der Nachfolgenutzung als Betriebsdeponie sind die naturräumlichen Potentiale und Schutzgüter bereits sehr eingeschränkt funktionsfähig. Als Zielvorstellung gilt deshalb, diesen Zustand, wenn nicht zu verbessern, dann jedoch zumindest nicht weiter zu verschlechtern.

Bei Nichtdurchführung der Planung hat dies weder positive noch negative Folgen auf den Umweltzustand.

2.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes stellt eine Teilfläche für Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel dar. Es kann davon ausgegangen werden, dass Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Änderungsbereiches ausgeglichen werden und im Parallelverfahren des Bebauungsplanes konkrete Festsetzungen getroffen werden.

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 Ziffer 2 Buchstabe b) BauGB die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Flächenänderung auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB beschrieben:

a) Auswirkungen des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)

Im Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird eine Baufläche dargestellt, sodass Auswirkungen im Bebauungsplanverfahren betrachtet werden. Aus der Teiländerung des FNP Staßfurt ergeben sich keine unmittelbaren Auswirkungen durch das geplante Vorhaben. Abrissarbeiten werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht stattfinden. Es werden mit der Ausweisung als Sonderbaufläche bauliche Anlagen vorbereitet. Mit der Ausweisung können Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen und Luft/Klima verbunden sein. Im Hinblick auf die Grünordnung und dem Artenschutz werden vertiefende Bewertungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 56/17 vorgenommen. Kultur- und Sachgüter werden durch das Vorhaben nicht berührt. Das Landschaftsbild wird durch die Teiländerung nicht beeinträchtigt. Es handelt sich um einen eingeschossigen Lebensmittelmarkt.

b) Auswirkungen zur Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Es wird hauptsächlich die nachhaltige Verfügbarkeit berücksichtigt. Die damalige natürliche Ressource war der Kalisalzabbau an diesem Standort. Die Bodenschichten wurden in Folge verändert und mit der Folgenutzung einer Betriebsdeponie gestört. Naturnahe Bodenschichten sind nicht mehr vorhanden.

Es werden mit der Teiländerung keine natürlichen und naturnahen Böden und Flächen in Anspruch genommen.

c) Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Schädliche Umwelteinwirkungen sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen (§ 3 Abs. 1 BImSchG).

Auf der Ebene der Teiländerung des FNP sind die Wirkungen nicht einschätzbar. Eine Bewertung erfolgt im Bebauungsplanverfahren.

d) Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die im Bereich des Plangebietes anfallenden Abfälle müssen ordnungsgemäß entsorgt werden. Auf der Ebene der Teiländerung des FNP sind die Wirkungen nicht einschätzbar. Eine Bewertung erfolgt im Bebauungsplanverfahren.

e) Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt oder Unfälle und Katastrophen abzusehen und herzuleiten.

f) Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme bzgl. Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Benachbarte Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz sind nicht bekannt. Die Planung befindet sich in einem Siedlungsgebiet. Eine Vorbelastung der Böden durch vorangegangene Nutzungen ist vorhanden.

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nach dem derzeitigen Wissensstand nicht bekannt. Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.

g) Auswirkungen der Planung auf das Klima (Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Das Plangebiet ist zu vielen Teilen bereits überprägt. In Bezug auf die Flächengröße wird eine geringfügige neue Flächenversiegelung vorbereitet. Es ist davon auszugehen, dass die Umsetzung der Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Klima hat.

h) Eingesetzte Techniken und Stoffe

Das in Rede stehende Gebiet soll für einen Lebensmittelmarkt entwickelt werden. Es werden voraussichtlich herkömmliche verwendete Techniken und Stoffe angewandt und eingesetzt. Der FNP trifft, als vorbereitende Planung, keine Festsetzungen zu den Techniken und Stoffen, die eingesetzt werden.

i) Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Fläche, Flächenverbrauch)

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Eine vollständige Bewertung erfolgt im Bebauungsplanverfahren. Die vorliegende Planung bereitet vorwiegend die Nutzungsfestsetzungen vor. Im Bebauungsplanverfahren werden bestehende Grünflächen im Bestand gesichert und aufgewertet. Des Weiteren werden neue Grünflächen ausgewiesen. Somit berücksichtigt die vorliegende Planung den Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

j) Erhebliche nachteilige Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Buchstabe j)

Auswirkungen, die aufgrund von Anfälligkeiten der nach dem aufzustellenden Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Schutzgüter einschließlich der NATURA 2000-Gebiete und von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a bis d BauGB sind nicht zu erwarten.

Es kann nach dem derzeitigen Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass aus dem vorgesehenen Vorhaben keine schweren Unfälle oder Katastrophen abzuleiten sind.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Konkrete Maßnahmenfestsetzungen für den zu ändernden Bereich erfolgen in der verbindlichen Bauleitplanung.

Demzufolge werden die Maßnahmen auch im Umweltbericht des im Parallelverfahren aufgestellten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 56/17 der Stadt Staßfurt dargestellt, begründet und bewertet. Das Maßnahmenkonzept umfasst zwar Maßnahmen zum Artenschutz sowie Maßnahmen zur Eingriffsbewältigung, aber bezogen auf die Änderung des Flächennutzungsplans sind keine Maßnahmen zum Schutz notwendig.

Zusammenfassend kann davon ausgegangen werden, dass durch die geplante Änderung im Gebiet der Stadt Staßfurt keine erhebliche Beeinflussung der vorhandenen Umweltmerkmale eintreten werden.

2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes gibt es für dieses Plangebiet nicht. Es handelt sich, wie bereits ausgeführt, um eine Teilfläche des Deponie- und Schachtgeländes Achenbach (ehemaliges Kaliwerk) und Sodawerke, das bereits einer jahrzehntelangen industriellen Nutzung unterlag. Daher sind zahlreiche Vorbelastungen zu verzeichnen. Insbesondere ist im Hinblick auf Standortalternativen die anthropogene Überprägung des Bodens zu nennen. Es ist kein natürlich gewachsener Oberboden anzutreffen. Zudem ist der Standort bereits erschlossen.

Standortalternativen wären andere Sonderbauflächen im Stadtgebiet von Staßfurt. Diese stehen jedoch nur in eingeschränktem Umfang zur Verfügung. Damit entspricht das Vorhaben in diesem Standort dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Angemessen an die Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgte die Bewertung verbal-argumentativ.

Aus den vorliegenden Unterlagen haben sich auch keine Anhaltspunkte für die Notwendigkeit einer vertiefenden Untersuchung einzelner Aspekte ergeben. Es liegen ausreichend umweltbezogene und für das Vorhaben relevante Informationen vor, die es erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen vorzunehmen. Bei der Bearbeitung sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Das Überwachen bzw. Monitoring findet auf der Ebene des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans statt.

3.3 Zusammenfassung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Grünfläche sowie als Fläche mit Aufschüttung dargestellt. Die Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes ist notwendig, da die derzeitige Flächenausweisung nicht den fortgeschriebenen Planzielen der Stadt Staßfurt entspricht.

Durch die 18. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes im Bereich der „Löderburger Straße / Salzstraße“ werden die Rahmenbedingungen für eine Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes, großflächigen Einzelhandel, geschaffen.

Der in Rede stehende Änderungsbereich des Flächennutzungsplans ist nahezu deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56/17. Der Änderungsbereich betrifft Flächen der ehemaligen Betriebsdeponie des Sodawerkes sowie des Deponie- und Schachtgeländes Achenbach einem ehemalige Kali- und Steinsalztiefbaugruben/- bergwerk. Die in Rede stehende Fläche ist als Altstandort registriert.

Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Planänderung vorbereitet werden, ermittelt worden. Belange zum Artenschutz wurden auf der Ebene des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 56/17 geprüft.

Insgesamt ist festzustellen, dass mit der 18. Änderung des Teil-Flächennutzungsplans keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sind.

4. Quellenangaben

- [1] Busse, Dirnberger, Pröbstl-Haider, Schmid (2013): Die Umweltprüfung in der Gemeinde, 2. Auflage.
- [2] Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt: Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11.03.2011), am 12.03.2011 in Kraft getreten.
- [3] Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, beschlossen durch die Regionalversammlung am 17.05.2006, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 29.05.2006, in Kraft seit 18.06.2006.
- [4] Flächennutzungsplan der Stadt Staßfurt (1994).
- [5] LHW 2012 (Auftraggeber): Gewässerentwicklungskonzept „Untere Bode“. Erstellt durch Ellmann / Schulze GbR Ingenieurbüro für Landschaftsplanung und Wasserwirtschaft.