

# URSCHRIFT

## Begründung

14. Änderung Flächennutzungsplan der Stadt Staßfurt im Bereich des Teilflächennutzungsplans OT Brumby

Stand: 03.06.2016

Stadt Staßfurt

Salzlandkreis, Sachsen-Anhalt

Hat zur Genehmigung

vom: 26.08.2016

Az. 61.70.01/13-14.7-5+1-16

vorgelegen

Salzlandkreis



*Pfeiffer*

i.V.

*Pfeiffer*

11.08.2016

Datum

*San Bege*

Unterschrift



## **Inhalt**

1	Ausgangslage und Plangebiet.....	3
1.1	Anlass und Ziele der Änderung .....	3
1.2	Lage und Umgebung.....	5
1.3	Planungsalternativen.....	5
1.4	Rechtliche Grundlagen.....	9
1.5	Verfahrensstand.....	10
1.6	Fachbeiträge .....	11
2	Entwicklung aus übergeordneten Planungen.....	12
2.1	Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt .....	12
2.2	Regionale Raumordnung.....	21
2.3	Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt Staßfurt 2015.....	23
2.4	Landschaftsplan Gemeinde Förderstedt 2007 .....	27
2.5	Planfeststellung zur Ortsumgehung Brumby .....	27
3	Darstellung und wesentliche Auswirkungen der 14. Änderung des Flächennutzungsplans.....	29
4	Umweltbericht und Eingriffsbeurteilung .....	32
5	Städtebauliche Werte .....	34
6	Verfahrensvermerke .....	35

# **1 Ausgangslage und Plangebiet**

## **1.1 Anlass und Ziele der Änderung**

Entsprechend der Entwicklungsabsicht der Stadt Staßfurt, an der Anschlussstelle Calbe an der BAB A14 einen Autohof zu etablieren, erfolgt mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplans die vorbereitende Bauleitplanung. Die Änderung bildet gleichzeitig die planungsrechtliche Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby / BAB A 14 AS Calbe“, der im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt wird. Der Bebauungsplan Nr. 52-I/12 bildet den ersten Abschnitt der Konkretisierung der Planung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, da für einen Teilbereich der Flächennutzungsplanänderung schon konkrete Investitionsabsichten für eine Tankstelle und eine Systemgastronomie bestehen. Ergänzt wird die Planung durch Flächen für LKW-Stellplätze. Die Planungsabsicht der Stadt ist es, die aus dem Flächennutzungsplan abzuleitende verbindliche Bauleitplanung sukzessive in insgesamt zwei oder drei Bebauungsplänen umzusetzen.

Nach Aussagen der Verkehrsprognose 2025 steigt von 2004 - 2025 im Güterfernverkehr, d.h. auf dem für die Konkurrenz zwischen Bahn, Binnenschiff und Straßenverkehr relevanten Transportmarkt ohne Straßengüternahverkehr, das Transportaufkommen um 48% und die Transportleistung auf dem Gebiet der Bundesrepublik Deutschland um 74%. Die Verkehrsleistung im deutschen Straßengüterfernverkehr steigt um 84%, das Transportaufkommen wächst um 55% bis 2025.

(Quelle: Prognose der deutschlandweiten Verkehrsverflechtungen 2025, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung)

Die Bedeutung der Transportwirtschaft für das Wirtschaftswachstum in Sachsen-Anhalt wird durch technologischen Fortschritt bedingte Veränderungen der Warenströme zunehmend steigen. Weltweiter Warenaustausch, ein steigendes Transportaufkommen infolge der Vernetzung von Unternehmen und Märkten, individuelle Kundenanforderungen, neue Kooperationsformen entlang der logistischen Wertschöpfungskette, die Entwicklung neuer Technologien für Informationsfluss und Warenverfolgung sowie zunehmende Just-in-time/Just-in-sequence-Anforderungen - das alles lässt die Logistikbranche überproportional wachsen. Im Wirtschaftsraum Sachsen-Anhalt haben die Öffnung der Märkte und die Beseitigung von Handelshemmnissen in den EU-Beitrittsstaaten eine beeindruckende wirtschaftliche Dynamik bewirkt. Sachsen-Anhalt als Teil Mitteldeutschlands mit seiner ausgezeichneten ausgebauten Infrastruktur versteht sich als „Tor zum Osten“. Dafür sprechen auch die zahlreichen vollzogenen oder geplanten Ansiedlungen von Logistik-Unternehmen und Distributionszentren aller Branchen im Land. (Quelle: Logistikstandort Sachsen-Anhalt Land Sachsen-Anhalt, Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt)

Die Bundesautobahn A14 nimmt dabei eine bedeutende verkehrsinfrastrukturelle Stellung ein, die sich aber mittel- und langfristig, insbesondere durch den Lückenschluss der A 14 nach Norden / Richtung Schwerin sowie nach der fertiggestellten Anbindung der B6n an die A9, noch weiter verstärken wird. Ein Anstieg der Verkehrszahlen ist auf der gesamten Streckenlänge im Land Sachsen-Anhalt zu erwarten.

Die aktuell verwendbaren Verkehrszahlen im relevanten Bereich der A 14 wurden im Rahmen der offiziellen Straßenverkehrszählung (SVZ) 2010 ermittelt. Hier sind Verkehrsbelastungen der A 14 von

- 33.005 Kfz/24h (davon 7.697 Schwerlastverkehr) im Abschnitt AS Staßfurt bis AS Calbe und
- 34.265 Kfz/24h (davon 7.353 Schwerlastverkehr) im Abschnitt AS Calbe bis AS Schönebeck ausgewiesen. Die Werte geben die durchschnittliche, tägliche Verkehrsmenge (DTV) als Jahresmittelwert in 2010 an. Die maximalen Belastungen am Tag können hier noch deutlich darüber liegen. Diese Belastungen werden allerdings nur an Dauerzählstellen erfasst. Im Bereich der A 14 liegt eine Dauerzählstelle beispielsweise im Bereich zwischen AS Könnern und AS Plötzkau. Bei annähernd ähnlichen DTV-Werten wie in den oben genannten Abschnitten sind hier Spitzenwerte von über 50.000 Kfz pro Tag Gesamtbelastung und über 14.000 Kfz Schwerlastverkehr (an jeweils unterschiedlichen Tagen) zu verzeichnen. Derzeit laufen die bundesweiten Erhebungen für die SVZ 2015. Die entsprechenden Ergebnisse werden aller Voraussicht nach jedoch erst in 2016 zur Verfügung stehen. (Quelle: Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt Regionalbereich West)

Eine absehbare Steigerung der Verkehrszahlen bringt auch die Notwendigkeit der Ausweisung von neuen LKW-Stellplätzen mit sich. Im Jahr 2008 waren deutschlandweit 46.400 LKW Stellplätze an Rastanlagen bzw. Autohöfen vorhanden, es fehlten damals 14.000 LKW-Parkstände und darüber hinaus bis zum Prognosehorizont 2015 nochmals 7.000. Schon heute lässt sich auf Grundlage der prognostizierten Verkehrsentwicklung des Güterfernverkehrs für die Jahre von 2015 bis 2025 ein zusätzlicher LKW-Parkbedarf von 8.000 Lkw errechnen. In einer Studie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung wurde erkannt, dass bisherige Ansätze zur Schaffung neuer LKW-Parkflächen nicht ausreichen würden, um die Nachfrage zu befriedigen. Diese beziehen sich vorrangig auf den Ausbau von bundeseigenen Rastanlagen entlang der BAB. Die Studie lieferte jedoch auch konkrete Ansätze, wie dennoch das Ausbauziel erreicht werden könnte. Die privaten Autohöfe spielen eine wichtige Rolle bei der Deckung der LKW-Parknachfrage entlang der Bundesautobahnen. Diese sollen verstärkt zur Schaffung notwendiger Stellplätze eingesetzt werden. Die zweite Möglichkeit sieht das Ministerium in der Kooperation mit privaten Investoren, die nach einer entsprechenden Ausschreibung die Plätze errichten. (Quelle: Lkw-Parken in einem modernen, bedarfsgerechten Rastanlagensystem, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung)

Entlang der BAB A14 zwischen Leipzig und Magdeburg ist unter anderem die relativ geringe Dichte an Raststättenangeboten sowie weiteren Stellplätzen (im Bereich des Salzlandkreises: Dreihöhenberg, Postweg) zu erkennen. Das Angebot an Raststätten beschränkt sich auf den Autohof Könnern und die Tank- und Rastanlage Plötzetal. Beide Anlagen befinden sich zudem innerhalb von 6 km auf dem insgesamt ca. 120 km langen Abschnitt zwischen Leipzig (Schkeudizer Kreuz / A9) und Magdeburg (Kreuz Magdeburg / A2). Wichtiger Bestandteil der vorliegenden Autohofplanung ist das Bereitstellen von LKW-Stellplätzen. Insbesondere vor dem Hintergrund der zurzeit in Planung / Planfeststellung und Umsetzung befindlichen Abschnitte des Lückenschlusses der BAB A 14 zwischen Magdeburg, Wittenberge und Schwerin soll mit der vorliegenden Planung ein Angebot vorbereitet werden, das der Achse der BAB 14 und ihrer anzunehmenden wachsenden Bedeutung langfristig gerecht wird.

Beide Ansätze der o.g. Studie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (verstärkte Nutzung der Autohöfe bzw. Einbeziehung von privaten Investvorhaben) könnten an dieser Stelle umgesetzt werden und führen im Ergebnis zur Verbesserung der LKW-Stellplatzangebote.

## 1.2 Lage und Umgebung

Das Plangebiet befindet sich ca. 10 km nordöstlich des Stadtzentrums von Staßfurt und ca. 1,5 km westlich des Ortsteils Brumby nördlich der Üllnitzer Straße (L 63) und unmittelbar östlich der Bundesautobahn A 14 (BAB 14 zwischen Magdeburg und Halle (Saale)). Der Geltungsbereich ist ca. 7,8 ha groß. Die genaue Lage des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

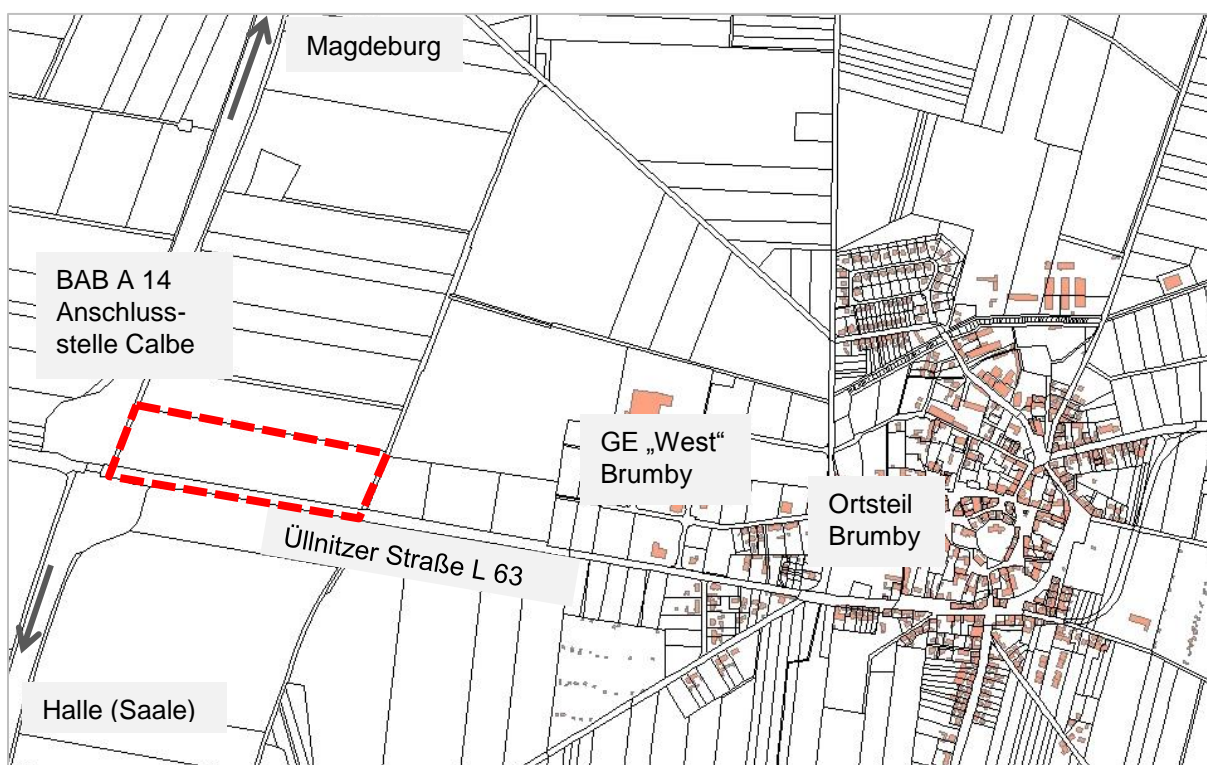


Abbildung 1 Lage im Raum (Quelle: ALK Stadt Staßfurt)

## 1.3 Planungsalternativen

Aus den Gründen der erforderlichen Autobahnnähe, der Versorgungsaufgabe des Güter- und Personenverkehrs, der beabsichtigten Stärkung der Staßfurter Wirtschaft und der Belebung des benachbarten Gewerbegebietes „West“ wurde das Sondergebiet an dem gewählten Standort dargestellt.

Zur Berücksichtigung des Grundsatzes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. § 1 a Abs. 2 BauGB wurden in Vorbereitung der Planung weitere Standorte und Alternativen untersucht, die ggf. geeignet sein können, die zusätzlich erforderliche Bodenversiegelung zu reduzieren und/oder die anderweitige Nutzung landwirtschaftlicher Fläche zu vermeiden.

Die Stadt Staßfurt hat eine Übersicht zur Belegung aller Industrie- und Gewerbegebiete erstellt. Hieraus, sowie aus weiteren möglichen Alternativen wurde abgeleitet, welche Flächen potentiell zur Verfügung stehen. Mit Hilfe dieser Vorgehensweise können sowohl mögliche bestehende Flächenpotenziale entdeckt werden, die einer Neuausweisung bei entsprechender Eignung vorzuziehen wären, als auch mögliche Nutzungskonflikte bereits über die Standortwahl minimiert werden. Von den bestehenden Gebieten wurden daher die Flächen einer näheren Betrachtung unterzogen, die auf Grund ihrer Lage, ihres Konfliktpotenzials und den Festsetzungen für die beabsichtigte Nutzung in Frage kommen.

Untersucht wurden folgende Möglichkeiten der Ansiedlung:

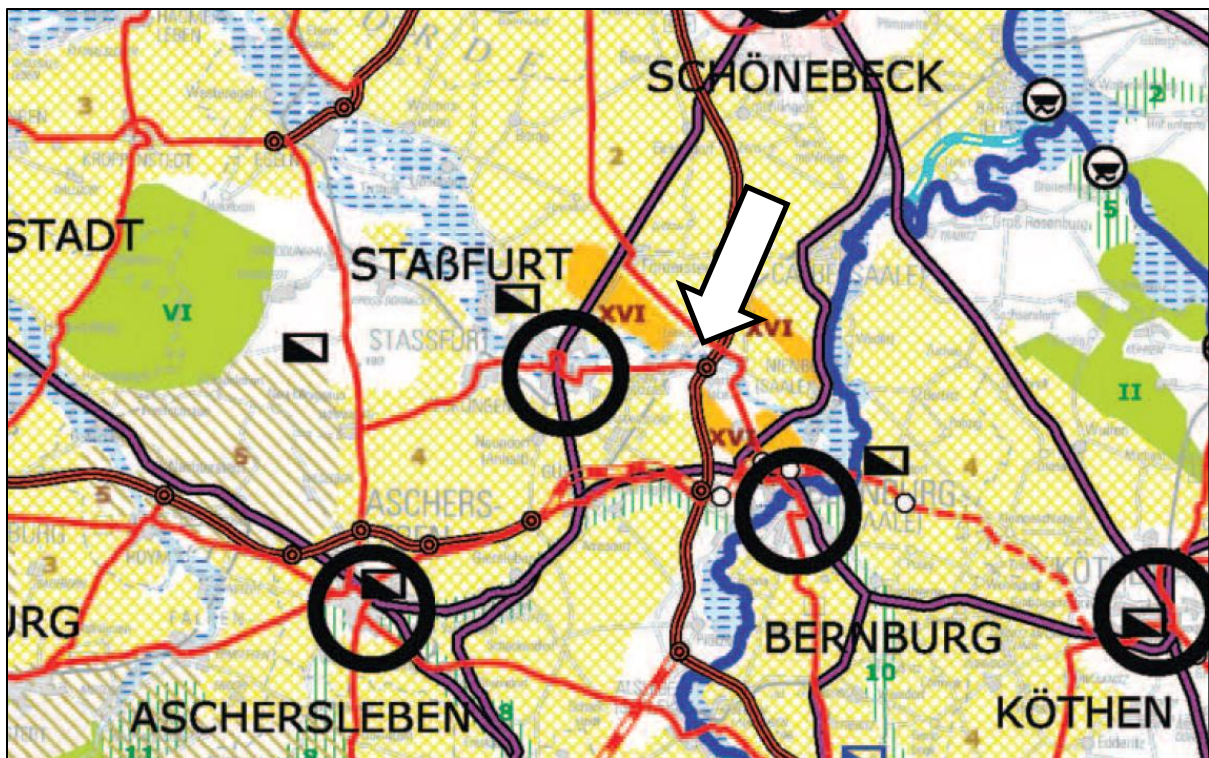
- a) autobahnnaher Standort – A 14, Abfahrt Staßfurt
- b) Gewerbegebiet „Am Kalkwerk“, Hohenerxleben
- c) Gewerbegebiet „West“, Brumby – Variante 1: Ansiedlung westlich am vorhandenen Gewerbegebiet
- d) Gewerbegebiet „West“, Brumby – Variante 2: Ansiedlung im vorhandenen Gewerbegebiet

a) Autobahnnaher Standort – A 14 Abfahrt Staßfurt

Bei der Betrachtung weiterer autobahnnaher Standorte sind grundsätzlich nur Standorte zu untersuchen, die an einer Autobahnausfahrt der BAB 14 und auf Staßfurter Stadtgebiet liegen. Gegen Standorte ohne Autobahnausfahrt spricht, dass sie in der Regel nur fahrtrichtungsgebunden zu realisieren sind und keine Erschließung vorhanden ist, die genutzt werden kann. Es resultiert ein unverhältnismäßig hoher Flächenverbrauch sowie unnötige Kosten für Erschließungsanlagen. Synergieeffekte durch die Nutzbarkeit aus beiden Fahrtrichtungen treten ebenfalls nicht auf.

Als Alternativstandort wurde die Ausfahrt Staßfurt betrachtet. In der Nähe der Ausfahrt Staßfurt befindet sich das Gewerbegebiet „Am Kalkwerk“ im Ortsteil Hohenerxleben. Gleich mehrere Gründe sprechen sowohl gegen die Lage an der Ausfahrt Staßfurt als auch gegen eine Ansiedlung eines Autohofes im Gewerbegebiet „Am Kalkwerk“. Die die Autobahnausfahrt führt die Autofahrer zwar in Richtung der Stadt Staßfurt, befindet sich selbst jedoch nicht auf Staßfurter Stadtgebiet. Darüber hinaus grenzen unmittelbar an die Autobahnausfahrt die Ausläufer des Naturparkes „Unteres Saaletal“. Die Bode (Nebenarm der Saale) verläuft in nur ca. 500 m Entfernung. Im Landesentwicklungsplan liegt der Bereich der Autobahnabfahrt Staßfurt in einem Vorranggebiet für Hochwasserschutz.





**Abbildung 2 Auszug LEP 2010**

Ein Standort an der Abfahrt Staßfurt kann die Planungsziele der Stadt Staßfurt somit nicht erreichen, da er nicht auf Staßfurter Stadtgebiet liegt. Zudem befinden sich im Vergleich zur Ausfahrt Calbe sensiblere Freiflächen in der Nähe. Abgesehen von den genannten Kriterien ist davon auszugehen, dass der Alternativstandort vergleichbare Auswirkungen verursachen würde und daher gegenüber dem gewählten Standort nicht zu bevorzugen ist.

b) Gewerbegebiet „Am Kalkwerk“, Hohenerxleben

Das Gewerbegebiet „Am Kalkwerk“ mit ca. 1,7 km Entfernung zur Anschlussstelle Staßfurt ca. doppelt so weit von der Autobahn entfernt wie das Gewerbegebiet Brumby „West“ zur Anschlussstelle Calbe. Neben den bereits unter a) genannten Gründen, die eine Umsetzung der Planungsziele in einem Gewerbegebiet abseits der Autobahn nicht zulassen, schließt die Nähe zur vorhandenen und schützenswerten Wohnbebauung gegen eine Etablierung der für den ersten Abschnitt der verbindlichen Bauleitplanung beabsichtigten Nutzungen (Tankstelle und Systemgastronomie). Die Nutzungskonflikte wären ungleich größer als am beabsichtigten Standort. Zudem stehen aufgrund der aktuellen und tatsächlichen Belegung keine Flächen zur Ansiedlung zur Verfügung.

c) Gewerbegebiet „West“, Brumby – Variante 1: Ansiedlung westlich am vorhandenen Gewerbegebiet

Das Gewerbegebiet Brumby „West“ liegt in ca. 1 km Entfernung zur Anschlussstelle Calbe. In dem GE „West“ ist eine Ansiedlung der für den ersten Abschnitt der verbindlichen Bauleitplanung beabsichtigten Nutzungen (Tankstelle und Systemgastronomie) zulässig. Obwohl Flächen zur Verfügung stehen, entspricht eine Ansiedlung in diesem Gewerbegebiet nicht den Planungszielen der Stadt Staßfurt, hier einen Autohof mit weiteren Nutzungen wie LKW-Stellplätzen, Logistikbetrieben und KFZ-Dienstleistungen zu installieren.

Beispielhaft wurden auf den südwestlichen Flächen des GE „West“ die Nutzungen

- Schnellrestaurant,
- Parkplatz Schnellrestaurant,
- Tankfeld und
- 14 LKW Stellplätze

sowie südlich angrenzend, auf der durch den Bau der Ortsumgehung Brumby entstehenden Splitterfläche, die Stellplatzanlage für weitere 43 Stellplätze durch das Büro Graner + Partner schalltechnisch bewertet (siehe auch entsprechende der Begründung beigefügte Stellungnahme mit Datum vom 24.03.2015).

Hierbei wurden zwei Immissionspunkte gewählt, die sich in den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen, nächstgelegenen, schützenswerten Nutzungen im Mischgebiet (Immissionspunkt 1) und im Wohngebiet (Immissionspunkt 2) befinden.

Die folgende Tabelle zeigt die an diesen Punkten maximalen Obergrenzen der Immissionsrichtwerte sowie die vom Ingenieurbüro aufgrund der angenommenen Nutzung prognostizierten Beurteilungspegel.

<b>Immissionspunkte</b>	<b>(IP 1)</b>	<b>(IP2)</b>
<b>Einordnung lt. F-Plan</b>	Mischgebiet	Wohngebiet
<b>max. mgl. Schallimmissionen</b>	60/45 dB (A)	55/40 dB (A)
<b>(tags/ nachts)</b>		
<b>Beurteilungspegel lt. Graner + Partner</b>	<b>48/50 dB (A)</b>	<b>48/48 dB (A)</b>

Es ist zu erkennen, dass die prognostizierten Schallimmissionen die maximal zulässigen, gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte während der Nacht deutlich überschreiten (Vervielfachung des Lärms). Grund hierfür ist, dass sowohl der Lkw-Parkplatz als auch der Autohof selbst tags aber auch nachts erhebliche Zu- und Abgangsverkehre hervorrufen würde. Weiterhin ist anzumerken, dass eine Vorbelastung aus dem GE „West“ vorliegt, so dass die Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm bei einer Kombination des vorhandenen Lärm und des zusätzlichen Lärmaufkommens eingehalten werden müssen.

Der Verfasser der Stellungnahme zum Schallschutz formuliert dazu folgendes:

„Zusammenfassend kann aus Sicht des Schallimmissionsschutzes festgestellt werden, dass die Verlagerung des Autohofes vom geplanten Standort im Nahbereich der Autobahn A14 in das Gewerbegebiet Brumby „West“ nicht empfohlen werden kann. Durch den Neubau der geplanten Ortsumgehung werden die Wohnnutzungen im Bereich der Ortslage Brumby im schalltechnischen Sinne entlastet. Die Verlegung des Autohofes in den Bereich Brumby „West“ würde im Gegenzug zu einer Verschlechterung der Lärmsituation innerhalb der Ortslage führen.“

Die Variante c) scheidet daher als Planungsalternative zur angedachten Lösung aus.



d) Gewerbegebiet „West“, Brumby – Variante 2: Ansiedlung im vorhandenen Gewerbegebiet

Obwohl wie in c) beschrieben die geplanten Nutzungen innerhalb des GE „West“ zulässig und die erforderlichen Flächen vorhanden sind, wird auch die Ansiedlung innerhalb des Gebietes selbst aufgrund der bereits beschriebenen Lärmproblematik ausgeschlossen. Zudem ist es ein großes Anliegen der Stadt Staßfurt in diesem Gewerbegebiet die Ansiedlung regionaler Betriebe zu fokussieren.

Die Wirtschaftlichkeit eines Autohofes begründet sich in seiner direkten Nähe zur Autobahn. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen dass trotz der Entfernung zum geplanten Standort des Autohofs Synergieeffekt den Wirtschaftsstandort Staßfurt beleben und zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen beigetragen wird (siehe auch Variante a)).

### **Ergebnis der Alternativenprüfung**

Wie bereits unter 1.1. festgestellt wurde, verfügt die Stadt Staßfurt mit dem Autobahnanschluss Brumby / Calbe über einen direkten Anschluss an die Autobahn A 14 und damit an überregionale Verkehrsadern (A 9, A 38, B 6). Für den Standort Brumby legt die Stadt Staßfurt den langfristigen Entwicklungsschwerpunkt auf die Bereiche Transport, Logistik und autobahnaffines Gewerbe (siehe Gewerbeflächenentwicklungskonzept unter Nr. 2.3), der im übrigen Stadtgebiet nicht abgedeckt wird.

Aufgrund der Ergebnisse der Alternativenuntersuchung ist eine Umsetzung des Sondergebietes „Autohof“ in der Stadt Staßfurt an dem gewählten Standort zu favorisieren. Die Flächen stehen zur Verfügung und befinden sich auf Staßfurter Stadtgebiet, Nutzungskonflikte können verhältnismäßig klein gehalten werden und die Autobahnnähe steigert die Wirtschaftlichkeit der dort anzusiedelnden Unternehmen.

## **1.4 Rechtliche Grundlagen**

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

i.d.F. v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch G. v. 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch G. v. 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

### **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)**

i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 G. v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

i.d.F. v. 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch V. v. 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

### **Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)**

i.d.F. vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010, 569)

### **Bauordnung Land Sachsen-Anhalt (BauO LSA)**

in der Neufassung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA 2013, 440, 441)

### **Kommunalverfassungsgesetz des Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA)**

i.d.F. vom 17.06.2014 (GVBl. LSA 2014, 288)

## 1.5 Verfahrensstand

Zur Umsetzung der genannten Planungsziele haben der Ausschuss für Bau, Sanierung, Wirtschaft, Verkehr und Umwelt am 10.09.2012 und der Ortsrat Förderstedt am 18.09.2012 die Einleitung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB beraten und beschlossen. Der Stadtrat der Stadt Staßfurt ist der Beschlussempfehlung des Ortsrates und des Fachausschusses gefolgt und hat die Einleitung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 27.09.2012 beschlossen.

Der Beschluss wurde am 04.02.2013 öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 25-I/12 „Autohof Brumby / BAB A 14 AS Calbe“ wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

### Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.02.2013 und anhand eines Vorentwurfsplanes mit Begründung zu den Zielen, Zwecken und Inhalten der Planung um Stellungnahme bis zum 06.03.2013 gebeten. Die Stellungnahmen wurden abgewogen. Die relevanten Ergebnisse der Abwägung sind in den Entwurf der Begründung eingearbeitet worden.

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch Auslegung des Vorentwurfsplans mit Begründung zu den Zielen, Zwecken und Inhalten der Planung im Rathaus der Stadt Staßfurt vom 06.02.2013 bis 06.03.2013. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.07.2013 und gleichzeitiger Übersendung der Entwurfsunterlagen um Stellungnahme bis zum 06.09.2013 gebeten. Die Stellungnahmen wurden abgewogen. Die relevanten Ergebnisse der Abwägung sind in den Entwurf der Begründung eingearbeitet worden.

### Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch Auslegung der Entwurfsunterlagen im Rathaus der Stadt Staßfurt vom 29.07.2013 bis einschließlich 06.09.2013. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) i.V.m. § 4a (2) und (3) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.04.2016 und gleichzeitiger Übersendung der Entwurfsunterlagen um Stellungnahme bis zum 20.05.2016 gebeten. Die Stellungnahmen wurden abgewogen. Es erfolgten nur redaktionelle Änderungen an den Planunterlagen.

## Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch Auslegung der Entwurfsunterlagen im Rathaus der Stadt Staßfurt vom 19.04.2016 bis einschließlich 20.05.2016. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB ist eine Stellungnahme eingegangen. Diese wurde abgewogen und hatte keine Auswirkungen auf die vorliegende Planung.

### **1.6 Fachbeiträge**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby / BAB A 14 AS Calbe“ wurden folgende Fachbeiträge erarbeitet, die in den Planungsprozess eingeflossen sind:

- Schalltechnisches Prognosegutachten zum Bebauungsplan Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby / BAB A 14 AS Calbe“, Graner + Partner Ingenieure, Mai 2013
- Stellungnahme zum Schallimmissionsschutz, Graner + Partner Ingenieure, März 2015
- Baugrundgutachten, Borchert Ingenieure GmbH & Co. KG, Dezember 2012 (für einen Teilbereich des Geltungsbereiches)
- Baugrundgutachten, HPC AG, November 2015 (für einen Teilbereich des Geltungsbereiches)
- Umwelt- und Geotechnische Untersuchung, URS Deutschland GmbH, März 2013 (für einen Teilbereich des Geltungsbereiches)
- Verkehrstechnische Untersuchung zur Erschließung des Autohofes Brumby an der Anschlussstelle Calbe der A 14, Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, April 2013
- Variantenuntersuchung zur Regenwasserbewirtschaftung, Ingenieurgemeinschaft agwa, Februar 2016
- Umweltbericht als Bestandteil der Begründung, FLU, 2016

## 2 Entwicklung aus übergeordneten Planungen

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden im Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP 2010) und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD 2006) formuliert. Der REP MD befindet sich zurzeit in Neuaufstellung. Da kein Entwurf der Neuaufstellung vorliegt, werden die Aussagen des REP MD 2006 herangezogen.

### 2.1 Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt beschreibt Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der (a) *Raumstruktur*, der (b) *Siedlungsstruktur*, der (c) *Standortpotenziale und der technischen Infrastruktur* sowie der (d) *Freiraumstruktur* und stellt ein Gesamtkonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Landes Sachsen-Anhalt dar.

#### a) Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Raumstruktur

Der LEP 2010 legt fest, dass das gesamte Land Sachsen-Anhalt mit Ausnahme der Verdichtungsräume Halle und Magdeburg als ländlicher Raum einzustufen ist. Entsprechend der Entwicklungsmöglichkeiten wird im ländlichen Raum in vier Grundtypen unterschieden, die durch die Regionalplanung räumlich präzisiert bzw. festgelegt werden können.

Das Plangebiet der 14. Änderung des Flächennutzungsplans wird im LEP 2010 dem Typ 4 zugeordnet: *Ländlicher Raum, der aufgrund seiner peripheren Lage sowie einer niedrigen Siedlungs- und Arbeitsplatzdichte oder aufgrund wirtschaftlicher Umstrukturierungsprozesse besondere Strukturschwächen aufweist - Räume mit besonderen Entwicklungsaufgaben* (S. 8, LEP 2010). Dies geht auch aus der Beikarte 1 „Raumstruktur“ (LEP 2010) hervor.

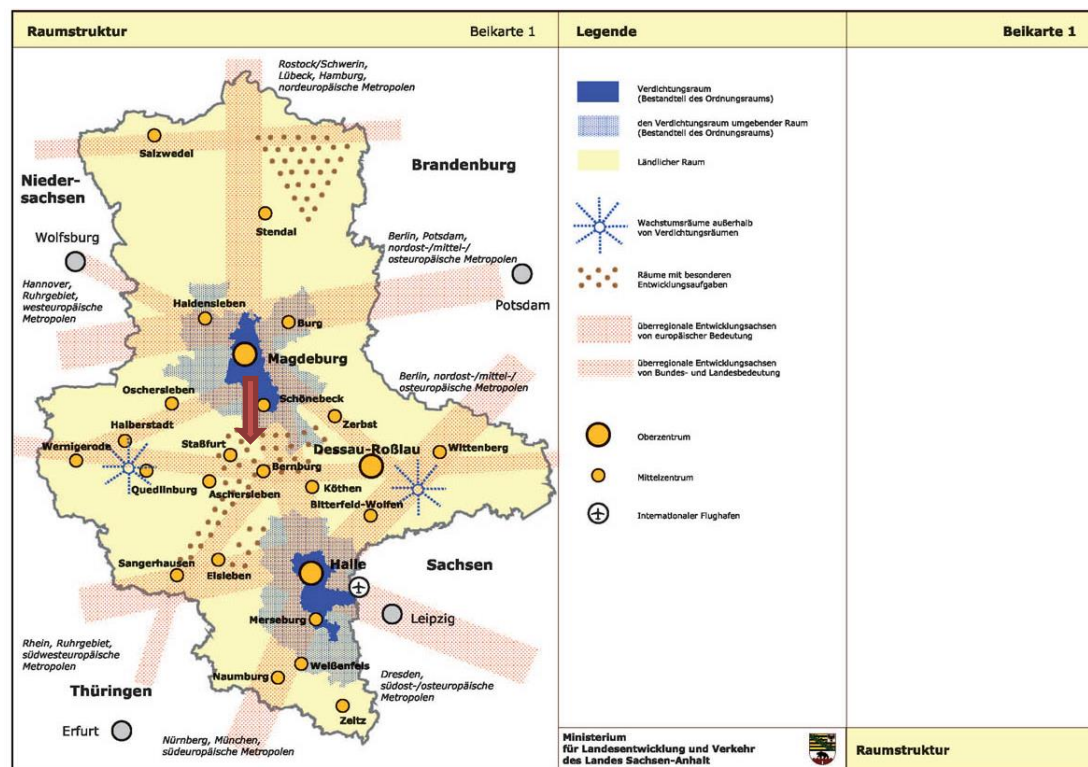


Abbildung 3 Beikarte 1 des LEP 2010 - Raumstruktur

Gemäß der Beikarte 1 „Raumstruktur“ befindet sich das Plangebiet in einem Raum mit besonderen Entwicklungsaufgaben sowie innerhalb einer überregionalen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung. Die Beikarte 1 stellt darüber hinaus auch den zurzeit noch in Planung befindlichen Lückenschluss der BAB A 14 zwischen Magdeburg und Schwerin als überregionale Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung dar.

#### Raum mit besonderen Entwicklungsaufgaben

*In diesen Räumen sind die Voraussetzungen für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu schaffen und zu verbessern. Vorrangig soll es auch darum gehen, außerlandwirtschaftliche Arbeitsplätze zu schaffen oder Einkommenskombinationen zu ermöglichen. Diesen Räumen soll bei Planungen und Maßnahmen zur Stärkung des ländlichen Raums der Vorzug eingeräumt werden. Dies gilt insbesondere bei Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit. [...]*

*In diesen Räumen sind insbesondere eine diversifizierte Wirtschaftsstruktur und eine Differenzierung des Arbeitsplatzangebotes anzustreben. Rationalisierung, Modernisierung und Umstellungsmaßnahmen in Wirtschaftszweigen mit Strukturproblemen einschließlich der Land- und Forstwirtschaft sind unter Beachtung sozialer Belange zu unterstützen (S. 11-12, LEP 2010).*

#### Überregionale Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung

*Überregionale Entwicklungsachsen sind Verbindungsachsen von Europa-, Bundes- und Landesbedeutung, die dem Leistungsaustausch zwischen Metropolregionen, Verdichtungsräumen und Oberzentren unter Einbeziehung der Mittelzentren dienen. Der Anschluss und die Entwicklung des ländlichen Raums und der großen Erholungsräume sind zu sichern und eine angemessene Einbindung des Landes und seiner Teilräume in die nationalen sowie die trans- und paneuropäischen Netze zu erreichen (Z 16).*

Auf Grund der Lage des Plangebietes innerhalb eines Raumes mit besonderen Entwicklungsaufgaben und überdies an einer überregionalen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung, die zudem in Zukunft noch an Bedeutung gewinnen wird (Lückenschluss BAB A 14), entspricht die vorliegende Planung den Zielen und Grundsätzen zur Entwicklung der Raumstruktur.

Durch die Darstellung des Sondergebietes Autohof werden die Voraussetzungen für eine Erhöhung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit geschaffen sowie (außerlandwirtschaftliche) Arbeitsplätze generiert. Die Lage an einer überregionalen Entwicklungsachse mit europäischer Bedeutung unterstützt die Planungsziele zur Ansiedlung von autobahnnahen Nutzungen, Angeboten für Rastaufenthalte, LKW-Stellplätzen sowie die Ansiedlung von z.B. Logistikunternehmen, die ihrerseits wiederum Entwicklungsimpulse hervorrufen können.

Die Begründung des LEP 2010 führt hierzu u.a. das Folgende aus:

Die Entwicklungsachsen stellen aufgrund ihrer Bündelungsfunktion ein geeignetes Entwicklungs- und Ordnungsinstrument für eine nachhaltige raumstrukturelle Entwicklung Sachsen-Anhalts dar. Sie zeigen einerseits durch gute Erschließung und Versorgung in den von ihnen berührten Räumen Standort- und Lagevorteile auf, die strukturelle Entwicklungsimpulse hervorrufen können; andererseits sollen durch die Bündelung wichtige Ausgleichs- und Naherholungsflächen in den Achsen und

*Achsenzwischenräumen erhalten sowie Flächenzerschneidungen und Bodenverbrauch in der freien Landschaft so gering wie möglich gehalten werden.*

*Aufgrund des wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Integrationsprozesses in Europa und darüber hinaus ist es erforderlich, die Achsen mit den Netzen der Bandinfrastruktur der Nachbarländer und Nachbarstaaten zu harmonisieren, um Sachsen-Anhalt in den europäischen Wirtschaftsraum einzubinden und die Wettbewerbsfähigkeit zu sichern. Dabei stellen die Achsen von europäischer Bedeutung ein Teilstück des transeuropäischen Verkehrsnetzes dar. Sie sind über die Osterweiterung der EU hinaus Bestandteil der paneuropäischen Verkehrskorridore.*

*Die wesentlichen Aufgaben der Achsen bestehen darin:*

*- die peripher gelegenen Gebiete an die Verdichtungsräume anzuschließen,*

*- die Verdichtungsräume untereinander zu verknüpfen,*

*- die Anbindung der Verdichtungsräume und des ländlichen Raums an die außerhalb Sachsen-Anhalts liegenden wirtschaftlichen Schwerpunkte in der Bundesrepublik und in Europa zu gewährleisten und zu fördern, um damit den Logistikstandort Sachsen-Anhalt zu fördern und weiterzuentwickeln.*

Die hier zitierte Begründung des LEP 2010 zeigt, dass das gewählte Gebiet auf Grund seiner günstigen Erschließung zum einen Lage- und Standortvorteile aufweist, die geeignet sind, Entwicklungsimpulse, z.B. für das Gewerbegebiet in Brumby hervorzurufen. Darüber hinaus bezeichnet das LEP die Entwicklungsachsen als geeignetes Entwicklungs- und Ordnungsinstrument für eine nachhaltige raumstrukturelle Entwicklung Sachsen-Anhalts. Ferner wird die Bündelungsfunktion der Achse hervorgehoben, die Flächenzerschneidungen und Bodenverbrauch an anderer Stelle gering halten. Somit ist die Schlussfolgerung zulässig, dass auf Grund des bereits getätigten Eingriffs des Autobahnbaus, eine Entwicklungsentscheidung zu Gunsten der Räume an der Achse getroffen wurde. Die Verbindungsfunktion der Achse wird genutzt, um Verdichtungsräume untereinander zu verbinden, aber auch um peripher gelegene Gebiete und den ländlichen Raum an die Verdichtungsräume anzuschließen.

## **b) Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur**

In Bezug auf die Entwicklung der Siedlungsstruktur werden in den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung der sorgsame Umgang mit Grund und Boden, die Nutzung vorhandener (Flächen-) Potenziale und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen bei der Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur genannt (G 13).

Die Zentralen Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe u.a. als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren zu entwickeln. Die Stadt Staßfurt ist im LEP 2010 als Mittelzentrum festgelegt.

*Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienungsform und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern (Z 34).*



Die Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur werden bei der vorliegenden Planung ebenfalls ausreichend berücksichtigt. Zwar befindet sich der gewählte Standort nicht innerhalb des als Zentraler Ort zu definierenden Bereichs der Stadt Staßfurt. Bezüglich des Systems der zentralen Orte wird im LEP 2010 jedoch darauf hingewiesen, dass die Ansiedlung und Entwicklung von Industrie und Gewerbe im gesamten Hoheitsgebiet der Gemeinde, in der sich ein zentraler Ort befindet, möglich ist, wenn der Standort mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist (S. 15, LEP 2010).

Der Grundsatz zur Nutzung vorhandener Potenziale wird insoweit berücksichtigt, dass eine ausführliche Alternativenprüfung zur Nutzung vorhandener Standorte stattgefunden hat (siehe Kapitel 1.3) und die Belegung eines benachbarten Gewerbegebietes (bestehendes Potenzial) Bestandteil der Planungsziele der vorliegenden Planung ist. Dem Grundsatz der flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen trägt die Stadt Staßfurt einerseits durch den Standort in unmittelbarer autobahnnähe an einer vorhandenen Landesstraße und darüber hinaus durch die Lage an einer Autobahnabfahrt, die die direkte Anbindung und Nutzung des Standortes durch beide Richtungsverkehre der BAB A 14 ermöglicht.

### **c) Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Standortpotenziale und der technischen Infrastruktur**

Hinsichtlich der Entwicklung der Standortpotentiale und der technischen Infrastruktur sind die folgenden Grundsätze und Ziele zu den Themen Wirtschaft und Verkehr / Logistik zu beachten.

In Bezug auf die weitere wirtschaftliche Entwicklung in Sachsen-Anhalt sind dies u.a. die Ziele 54, 55 und 56 sowie der Grundsatz 45:

*„Ziele der wirtschaftlichen Entwicklung des Landes sind die nachhaltige Sicherung des Angebots an Arbeitsplätzen, die Verstetigung des Wirtschaftswachstums und damit die Erhöhung des Wohlstandes. Zur Erreichung dieser Ziele sind angemessene und bedarfsgerechte räumliche und infrastrukturelle Voraussetzungen in allen Teilregionen zu schaffen und vorzuhalten. Die Wirtschaft ist durch die Beseitigung bestehender Beschäftigungs- und Strukturprobleme in Sachsen-Anhalt zu stärken. In allen Teilräumen des Landes ist die Leistungsfähigkeit der Wirtschaft zu stärken und zu entwickeln (Z 54).*

*Die Standortvoraussetzungen für die Wirtschaft des Landes sind im Rahmen einer nachhaltigen, zukunftsorientierten Gesamtentwicklung zu entwickeln und [u.a.] zu fördern durch: [...] die Ausweisung neuer strategisch wichtiger Standorte [...] (G 45).*

*An allen Wirtschaftsstandorten sind infrastrukturelle Voraussetzungen zu schaffen, die eine Positionierung im Standortwettbewerb ermöglichen. Industrie- und Gewerbestandorte sind bedarfsgerecht zu entwickeln (Z 55).“*

In der Begründung zum Ziel 55 heißt es: *„Die Verknüpfung von räumlicher Lagegunst, guter Verkehrserschließung und Flächenverfügbarkeit ist ein Wettbewerbsvorteil vieler Wirtschaftsstandorte Sachsen-Anhalts. Diesen Vorteil gilt es zu erhalten und auszubauen. Im Bereich der Logistikwirtschaft ist dabei von großen Entwicklungspotenzialen für das Land Sachsen-Anhalt auszugehen“ (S.36, LEP 2010).* Wie oben bereits erläutert liegen für die in Rede stehende Fläche genau diese drei Komponenten vor, räumliche Lagegunst, gute Verkehrserschließung und Flächenverfügbarkeit. Planungsziel der Stadt Staßfurt ist es,

diesen Wettbewerbsvorteil und das vorhandene Entwicklungspotential an diesem Standort zu nutzen.

Zwar legt das LEP 2010 in seinem Ziel 56 auch fest, dass die *„Neuerschließung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen [...] insbesondere an Zentralen Orten, Vorrangstandorten, in Verdichtungs- und Wachstumsräumen sowie an strategisch und logistisch wichtigen Entwicklungsstandorten sicherzustellen [ist]. Das betrifft insbesondere Standorte, die geeignet sind, sich im internationalen Wettbewerb um große Investitionsvorhaben behaupten zu können.“*

Aus Sicht der Raumordnung ist für die generelle Neuausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten sicherlich der zentrale Ort, hier der zentrale Siedlungsbereich des Mittelzentrums Staßfurt, vorzuziehen. Zum einen ist eine Entwicklung von Gewerbeflächen jedoch auch außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes, nämlich im gesamten Hoheitsgebiet des zentralen Ortes möglich, sofern keine Grundsätze und Ziele der Raumordnung entgegenstehen (S. 15, LEP 2010). Zum anderen fällt bei der vorliegenden Planung die Nutzungsabsicht und der damit verbundene Versorgungsauftrag sehr stark ins Gewicht, die Lagegunst in unmittelbarer Autobahnnähe ist für die Entwicklung unverzichtbar.

Zu beachten sind weiterhin die Ziele 59 und 60 sowie der Grundsatz 49:

*„Alle bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere an den Zentralen Orten, haben eine besondere Bedeutung für Unternehmensansiedlung und –entwicklung (Z 59).*

*Die Erweiterung dieser Gebiete liegt im öffentlichen Interesse und hat Vorrang vor anderen Nutzungen und der Neuerschließung von Flächen (Z 60).*

*Um zusätzliche Flächeninanspruchnahmen zu vermeiden, soll vor einer Erweiterung oder Neuausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen an diesen Standorten auch die Eignung von innerstädtischen Industriebrachen und anderer baulich vorgrenzter Brachflächen geprüft werden (G 49).“*

Die Entwicklung der Standortpotenziale und der technischen Infrastruktur ist sowohl unter dem Aspekt der wirtschaftlichen Gesamtentwicklung des Landes als auch unter dem Aspekt der Flächeninanspruchnahme bei der Ausweisung gänzlich neuer Standorte zu betrachten.

Auch diese Ziele und Grundsätze werden bei der vorliegenden Planung ausreichend berücksichtigt. Da bei der Ansiedlung von Gewerbe- und Industrieflächen die Erweiterung bestehender Gebiete Vorrang vor der Neuerschließung von Flächen hat (Z 60), ist eine umfassende Prüfung zur Eignung von bestehenden Flächen erfolgt (G 49). Da keine geeignete Fläche an einem bestehenden Standort zur Entwicklung der geplanten Nutzungen gefunden werden konnte (siehe Kapitel 1.3), fallen die Ziele und Grundsätze zur wirtschaftlichen Entwicklung des Landes hier stärker ins Gewicht. Gleichzeitig werden die Ziele zur vorrangigen Erweiterung bestehender Gebiete insoweit berücksichtigt, dass die Revitalisierung eines benachbarten Standortes in die langfristigen Planungsziele einbezogen wird. Die Entwicklung von gewerblichen Flächen ist gem. LEP 2010 ausdrücklich auch außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes möglich, sofern keine Grundsätze und Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

Bei der Bewertung des Standortes fallen die Lagegunst an einer überregional bedeutsamen Verkehrs- und Entwicklungsachse, die gute Verkehrserschließung und die Flächenverfügbarkeit besonders ins Gewicht.

In Bezug auf die Themenbereiche Verkehr und Logistik wird auf das Ziel 79 und die Grundsätze 62 und 63 hingewiesen.

*„Zur Verbesserung des großräumigen und überregionalen Verkehrs und damit auch zur Entlastung des nachgeordneten Straßennetzes ist der BVWP [Bundesverkehrswegeplan] schrittweise umzusetzen. Folgende Neubauvorhaben des BVWP sind insbesondere zu sichern:*

- *Lückenschluss der A14, Teilabschnitt Magdeburg über Stendal bis zur Landesgrenze Brandenburg und Weiterführung in Richtung Schwerin (Wismar A 20) zur Erschließung der Altmark und als Verbindung zur Nord- und Ostsee ( Z 79)“*

Der angestrebte Lückenschluss der BAB A 14 unterstützt die Planungsziele zur besseren Versorgung von Personen- und insbesondere Güterverkehr an diesem Autobahnabschnitt. Es ist mittel- und langfristig mit einer spürbaren Zunahme der Bedeutung der BAB 14 zu rechnen, da mit dem Lückenschluss eine wesentlich verbesserte Anbindung an die A 20, die Metropolregion Hamburg sowie die Nord- und Ostsee erreicht wird. Mit der Fertigstellung des Lückenschlusses wird ca. im Jahr 2020 gerechnet.

*„Güterverkehr und Logistik bilden eine wichtige Grundlage für die weitere Entwicklung des Landes Sachsen-Anhalt (G 62).*

*Die Rahmenbedingungen für den Güterverkehr sind so zu gestalten, dass zukünftige Anforderungen erfüllt werden können. Hierbei soll er umwelt- und klimaverträglich ausgestaltet werden (G 63).“*

In der Begründung zu den oben stehenden Grundsätzen wird auf *„die hervorragend ausgebaut und moderne Verkehrsinfrastruktur mit entsprechend attraktiven Schnittstellen in Sachsen-Anhalt hingewiesen. Diese Voraussetzungen sowie die optimale Lage im Herzen Europas und die Nähe zu den osteuropäischen Märkten mit den Vorteilen der EU-Osterweiterung machen Sachsen-Anhalt schon heute zu einem wichtigen Logistikstandort und bieten Potenzial für weitere Investoren. Künftig muss es gelingen, Leistungen des Güterverkehrs und logistikaffine Dienstleistungen derart zu bündeln, dass keine Versorgungslücke, insbesondere im ländlichen Raum, entsteht.“*

Weiterhin wird ausgeführt, dass in Deutschland bis zum Jahr 2025 mit einer Zunahme der Güterverkehrsleistung im Straßengüterverkehr um ca. 85% gerechnet wird.

*„Es geht somit darum, das Funktionieren des Güterverkehrssystems als Grundlage von Wettbewerbsfähigkeit und ökonomischem Wachstum sicherzustellen und so zu organisieren, dass die Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft gesichert wird. Das Güterverkehrswachstum stellt nicht nur ein Problem für die Mobilität unserer Gesellschaft und die Funktionsfähigkeit der Wirtschaft dar, sondern bewirkt auch eine stärkere Belastung des Klimas durch erhöhten CO<sub>2</sub>-Ausstoß, eine Zunahme sonstiger Schadstoffemissionen und Flächenverbrauch. Daher muss sich der Verkehr auch an umwelt- und klimapolitischen Zielen orientieren. Er ist so auszugestalten, dass die Lebensqualität der Menschen möglichst wenig beeinträchtigt wird, d.h. der Verkehr muss energiesparend, effizienter, sauberer und leiser werden.“*

Die vorliegende Planung zur Vorbereitung einer Autohofentwicklung trägt maßgeblich zu dem o.g. *„Funktionieren des Güterverkehrssystems als Grundlage von Wettbewerbsfähigkeit und ökonomischem Wachstum“* bei. Negative Auswirkungen wie Schadstoffbelastungen und

Flächenverbrauch sind neben den wirtschaftlichen Aspekten auch eine Folge des prognostizierten Wachstums im Güterverkehr. An dieser Stelle wird jedoch erneut darauf verwiesen, dass die vorhandene Achse der BAB A 14 hier strukturbestimmend ist und die vorliegende Planung konsequenter Weise abgeleitet wird und zur ebenfalls o.g. Versorgung der Bevölkerung und ökonomischem Wachstum beiträgt. Insbesondere ist hier die ebenfalls raumordnerisch beabsichtigte Verknüpfung von internationalen und überregionalen Wirtschaftsimpulsen mit dem strukturschwächeren des ländlichen Raum herauszustellen.

#### **d) Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstruktur**

In der zeichnerischen Darstellung stellt der LEP 2010 für das Plangebiet ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dar. Grundsätzlich sind im Landesentwicklungsplan zur Entwicklung des Freiraums als Ziele und Grundsätze Vorrang- und Vorbehaltsgebiete festgelegt.

*„Vorranggebiete sind für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen in diesen Gebieten sind ausgeschlossen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind.*

*In Vorbehaltsgebieten ist den bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen.“*

Somit sind folgende Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstruktur zu beachten:

*„Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sind Gebiete, in denen die Landwirtschaft als Nahrungs- und Futtermittelproduzent, als Produzent nachwachsender Rohstoffe sowie als Bewahrer und Entwickler der Kulturlandschaft den wesentlichen Wirtschaftsfaktor darstellt. Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen (Z 129).*

*Für die Landwirtschaft geeignete und von der Landwirtschaft genutzte Böden sind zu erhalten. Eine Inanspruchnahme für andere Nutzungen soll unter Beachtung agrarischer und ökologischer Belange nur dann erfolgen, wenn die Verwirklichung solcher Nutzungen zur Verbesserung der Raumstruktur beiträgt und für dieses Vorhaben aufgrund seiner besonderen Zweckbestimmung nicht auf andere Flächen ausgewichen werden kann (G 115).“*

Da das Plangebiet im LEP 2010 als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt ist, ist einer landwirtschaftlichen Bodennutzung bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen. Dass die Landwirtschaft als Nahrungs- und Futtermittelproduzent, als Produzent nachwachsender Rohstoffe sowie als Bewahrer und Entwickler der Kulturlandschaft den wesentlichen Wirtschaftsfaktor darstellt, fällt in der Abwägung ins Gewicht. Wie in Grundsatz 115 erläutert, kann eine Realisierung anderer Nutzungen jedoch erfolgen, wenn auf Grund der besonderen Zweckbestimmung nicht auf andere Flächen ausgewichen werden kann. Wie oben bereits erläutert, wurde eine umfassende Überprüfung zur Verfügbarkeit anderer Flächen durchgeführt (siehe Kapitel 1.3), ohne dass eine andere geeignete Fläche zur Umsetzung der genannten Planungsziele gefunden wurde. Zusätzlich zu dieser Untersuchung des „Makrostandortes“, das Gemeinde-

gebiet der Stadt Staßfurt, wurde ebenso der „Mikrostandort“, die unmittelbare Nähe der Autobahnabfahrt Calbe, untersucht, um sowohl die agrarischen und ökologischen Belange ausreichend in die Abwägung einzustellen.

Aus Sicht der Stadt Staßfurt ist die Fläche im Geltungsbereich u.a. der Fläche südlich der Landesstraße vorzuziehen, da südlich der L 63 ein Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung liegt. In unmittelbarer Nähe westlich der BAB A 14 stellt das REP Magdeburg ein Vorbehaltsgebiet für Tourismus- und Erholung dar, der rechtswirksame Flächennutzungsplan Brumby und der Entwurf des FNP Förderstedt stellen hier ein Sondergebiet Erholung, Wasserflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dar. Von einer vertiefenden Untersuchung der Standorte westlich der BAB A 14 wurde auf Grund des erkennbaren Konfliktpotentials frühzeitig abgesehen. Bei der Standortentscheidung wurde darüber hinaus der sorgsame Umgang mit Grund und Boden insoweit berücksichtigt, dass auf eine vorbelastete Fläche (vier Erdgashochdruckleitungen, eine Trinkwasserleitung) mit eingeschränkter Bodenfunktion zurückgegriffen wurde. Zudem ist die in Rede stehende Fläche verfügbar.

Auf Grund der Lagegunst an der Autobahnabfahrt und der Landesstraße auf dem Hoheitsgebiet der Stadt Staßfurt, der Flächenverfügbarkeit, der Verbesserung der Raumstruktur, der Versorgung der überregionalen Verkehre und der damit verbundenen wirtschaftlichen Impulse und Schaffung von Arbeitsplätzen, insbesondere für den ländlichen Raum, wird diesen Belangen an diesem Standort ein höheres Gewicht beigemessen als den genannten landwirtschaftlichen Belangen.

Zusätzlich berücksichtigt die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung, dass auf die Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen verzichtet wird und stattdessen Möglichkeiten der Entsiegelung und der Verbesserung oder langfristigen Sicherung der Bodenfunktion an anderer Stelle untersucht und dargestellt werden. Darüber hinaus ist es ausdrückliches Ziel der vorliegenden Planung zu prüfen, ob an anderer Stelle im Gemeindegebiet landwirtschaftliche Fläche durch die Rückentwicklung andere Nutzungen zurückgewonnen werden kann. Mit einer solchen Rückentwicklung sind jedoch auch immer Restriktionen und Hindernisse verbunden, die ggf. zu unverhältnismäßigen wirtschaftlichen Nachteilen für die Stadt Staßfurt führen können. Hierzu werden im Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderungen Maßnahmen aufgezeigt, die geeignet sind, den Eingriff auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auszugleichen und dabei sowohl die Belange der Landwirtschaft sowie die Bodenfunktion berücksichtigen. Weitere Ausführungen hierzu sind somit dem Umweltbericht zu entnehmen.

#### **e) Zusammenfassung der Ziele und Grundsätze des LEP 2010**

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Plangebiet im ländlichen Raum liegt, der besondere Strukturschwächen aufweist und als Raum mit besonderem Entwicklungsbedarf festgelegt ist. In diesen Räumen sind die Voraussetzungen für die Erhöhung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu schaffen und zu verbessern sowie außerlandwirtschaftliche Arbeitsplätze zu schaffen. Zudem befindet sich der Planungsraum an einer überregionalen Achse von europäischer Bedeutung, die in Zukunft auf Grund des Netzausbaus und des prognostizierten Wachstums des Güterverkehrs eher noch an Bedeutung gewinnen wird. Diese Entwicklungsachsen sind ein geeignetes Entwicklungs- und Ordnungsinstrument für eine nachhaltige raumstrukturelle Entwicklung. Ihre gute Erschließung und Versorgung kann in den von ihr berührten Räumen Standort- und Lagevorteile aufzeigen, die wiederum strukturelle Entwicklungsimpulse zur Folge haben. Die

Achse verbindet zum einen Verdichtungsräume untereinander, vermag zum anderen jedoch auch ländlich strukturschwächere Gebiete an die Verdichtungsräume anzuschließen. Diese raumordnerischen Vorgaben werden durch die Darstellung eines Sondergebietes Autohof beachtet und umgesetzt. Einschränkend wirkt bei dem gewählten Standort die Inanspruchnahme gänzlich neuer Flächen, die zurzeit landwirtschaftlich genutzt werden und als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt sind. Gleichzeitig ist eine Flächeninanspruchnahme im gesamten Hoheitsgebiet des zentralen Ortes für Gewerbe- und Industrieflächen jedoch ausdrücklich möglich, solange keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung entgegenstehen. Hier ist jedoch zu beachten, dass die Struktur bereits durch die Trasse der Entwicklungsachse, der BAB A14 vorgegeben wird, die selbst einen Einschnitt in die Vorbehaltsfläche für Landwirtschaft darstellt. Die Ansiedlung autobahnnaher Nutzungen und Versorgungseinrichtungen ist insofern folgerichtig. Der Standort nutzt den bestehenden Wettbewerbsvorteil bestehend aus räumlicher Lagegunst, guter Verkehrserschließung und Flächenverfügbarkeit. Der Standort ist zudem geeignet als Verknüpfungspunkt zu dienen. Die Achse, an der er liegt, verbindet zum einen die Verdichtungsräume untereinander. Sie soll darüber hinaus aber auch dazu dienen, die ländlichen Räume an die Verdichtungsräume anzuschließen und die überregionalen Wirtschaftsimpulse zu nutzen und in die strukturschwachen Gebiete zu leiten. Diese Verknüpfungsfunktion kann u.a. zur Belebung des GE „West“ in Brumby dienen und langfristig zur Erhöhung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit Staßfurts.

In Bezug auf die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen und den Freiraumschutz ist abschließend auf die intensive Standortuntersuchung auf Makro- und Mikroebene hinzuweisen, die keine alternativen Standorte hervorgebracht hat, sowie auf die beabsichtigte Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Belange im Rahmen des Ausgleichs im Umweltbericht.

Ohne die Sondergebietsdarstellung können die beabsichtigten wirtschaftlichen Impulse und Verbesserungen nicht eintreten.

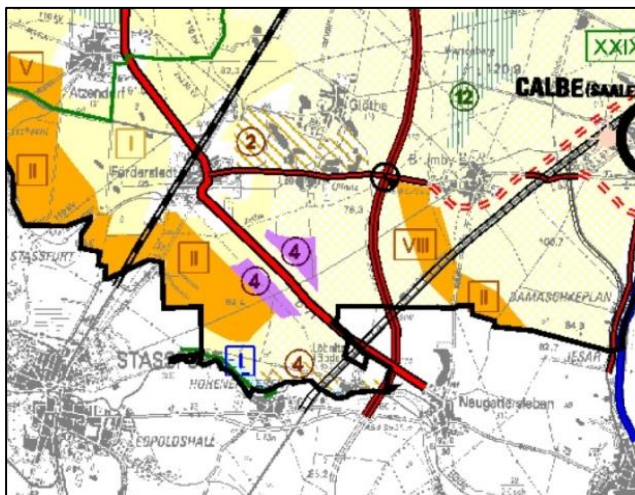
**Der vorliegenden 14. Änderung des Flächennutzungsplans stehen keine Ziele der Raumordnung auf Ebene der Landesplanung entgegen.**



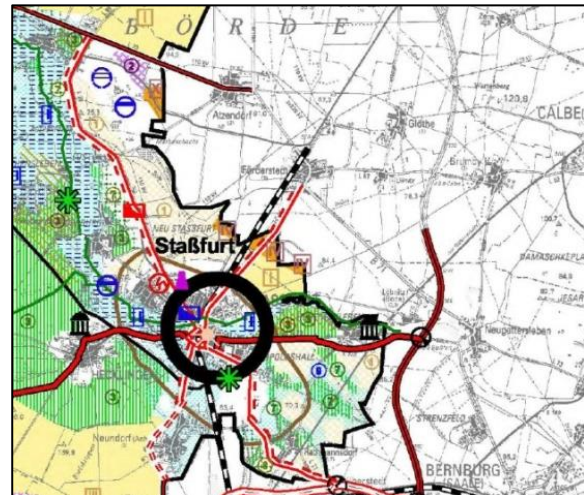
## 2.2 Regionale Raumordnung

Das Land Sachsen-Anhalt ist nach § 17 (2) Landesplanungsgesetz (LPIG) in fünf Planungsregionen gegliedert. Das Plangebiet befindet sich in der Planungsregion Magdeburg, zu der u.a. der Salzlandkreis gehört. Im Ziel 3 des LEP 2010 ist festgelegt, dass für die Planungsregionen [...] Regionale Entwicklungspläne aufzustellen sind. Für die Planungsregion Magdeburg besteht der Regionale Entwicklungsplan 2006, der für das Plangebiet heranzuziehen ist. Die „Kern“-Stadt Staßfurt befindet sich zwar nicht im Bereich des REP Magdeburg 2006, liegt jedoch im Zuständigkeitsbereich der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg.

Im Jahr 2006 wurde Brumby nach Förderstedt eingemeindet und lag im Landkreis Schönebeck in der Zuständigkeit des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg. Als Förderstedt im Jahr 2009 in die Stadt Staßfurt eingegliedert wird, welche bereits während der Kreisgebietsreform 2007 in den neu gebildeten Salzlandkreis eingegliedert wurde, gehört auch Brumby zum Salzlandkreis. So gehören die Stadt Staßfurt mit ihrem Ortsteil Brumby zwar heute zum Salzlandkreis, sind aber in verschiedenen Regionalen Entwicklungsplänen auf der Grundlage vergangener Landkreiszugehörigkeiten berücksichtigt (Staßfurt im REP Harz 2009, Brumby im REP Magdeburg 2006). Heute fällt der Salzlandkreis in den Zuständigkeitsbereich der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg.



**Abbildung 4** Ausschnitt REP  
Magdeburg 2006



**Abbildung 5** Ausschnitt REP Harz 2009

Gemäß LEP 2010 sind die Vorrang- und Vorbehaltsgebiete in die Regionalpläne zu übernehmen und können dort konkretisiert und ergänzt werden.

Der REP 2006 übernimmt die Festlegung als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (Magdeburger Börde). Gemäß REP 2006 ergänzen Vorbehaltsgebiete die Vorranggebiete um noch nicht endgültig abgewogene Zielsetzungen.

*„Bei der Abwägung konkurrierender raumbedeutsamer Nutzungsansprüche ist der festgelegten Vorbehaltsfunktion ein besonderes Gewicht beizumessen. Werden im Rahmen von Bauleitplanungen und Fachplanungen Abwägungen zwischen Nutzungskonflikten durchgeführt, muss der Planungsträger verdeutlichen, dass er dem festgelegten Vorbehalt einen besonderen Stellenwert beigemessen hat. [...] (Ziel 5.7).“*

Insoweit ist das folgende Ziel der Regionalen Raumordnung zu beachten:

*„In den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft ist den Belangen der Landwirtschaft als wesentlicher Wirtschaftsfaktor, Nahrungsproduzent und Erhalter der Kulturlandschaft bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen (Ziel 5.7.1.1)“*

Ebenso für die Abwägung heranzuziehen sind folgende Grundsätze der Regionalen Raumordnung:

*„Industriell-gewerbliche Altstandorte sollen vorrangig und nutzungsbezogen entwickelt werden. Sie sind Standorten im Außenbereich vorzuziehen (S. 5, G 4.9).“*

*„Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen für andere Nutzungen soll nur dann in Betracht kommen, wenn die Verwirklichung solcher Nutzungen zur Verbesserung der Raumstruktur beiträgt und für dieses Vorhaben nach seiner besonderen Zweckbestimmung nicht oder nur teilweise auf andere Flächen ausgewichen werden kann (S. 6, G 4.10).“*

*„Vor der Neuversiegelung von Flächen ist zu prüfen, ob bereits versiegelte Flächen genutzt werden können (S. 13, Z 5.2.13).“*

Die Regionalplanung gibt somit die Ziele und Grundsätze der Landesplanung in Bezug auf das Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft und die vorrangig zu entwickelnden Altstandorte gegenüber Neuerschließungen wieder.

Analog zur Landesplanung wird jedoch auch auf der Ebene der Regionalplanung aufgezeigt, dass es sich bei den Vorbehaltsgebieten nicht um abschließend abgewogene Zielsetzungen handelt.

Den Belangen der Landwirtschaft wurde in der Abwägung ein besonderer Stellenwert beigemessen. Dies wird u.a. dadurch deutlich, dass eine umfassende Alternativenprüfung (Kapitel 1.3) durchgeführt wurde, die unter Berücksichtigung der Planungsziele zur Etablierung eines Autohofes andere, auch bestehende, Standorte in Betracht gezogen hat, um eine Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche zu reduzieren (Makrostandort). Die Belange der Landwirtschaft wurden auch insoweit berücksichtigt, dass im Bereich der Abfahrt Calbe (Mikrostandort) eine Fläche gewählt wurde, die bereits durch vier Gashochdruckleitungen und eine Trinkwasserleitung gekreuzt werden und auf Grund dessen eine gewisse Vorbelastung aufweisen.

Berücksichtigung fand in der Abwägung auf Grund des besonderen Stellenwertes der Belange der Landwirtschaft auch das Ziel, den erforderlichen Ausgleich für den Eingriff möglichst vollständig ohne die Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen zu realisieren. Darüber hinaus wurden die Möglichkeiten geprüft, Planungen an anderer Stelle zurück zu entwickeln und wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. Durch den Verzicht auf weitere landwirtschaftliche Flächen für den Ausgleich bzw. die Möglichkeit anderweitig genutzte Flächen wieder der Landwirtschaft zu übergeben, werden die Belange der Landwirtschaft besonders berücksichtigt. Detailliertere Ausführungen hierzu sind im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan enthalten und unter Pkt. 2.3 dieser Begründung. Abschließend wurde ebenfalls eingestellt, dass von dem geplanten Autohof Anziehungseffekte für weitere Gewerbetreibende ausgehen, die dann auch im bestehenden

Gewerbegebiet „West“ angesiedelt werden können, um weitere wirtschaftliche Impulse in den strukturschwachen Raum zu leiten.

Neben besonders gewichteten Belangen der Landwirtschaft wurden von der Stadt Staßfurt weitere Belange in die Abwägung eingestellt. Hierzu gehören die angestrebte Steigerung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und die Schaffung von (außerlandwirtschaftlichen) Arbeitsplätzen.

Auch die Planung, Planfeststellung bzw. in Teilabschnitten bereits Ausführung des Lückenschlusses der BAB 14 zwischen Magdeburg und Schwerin fällt in der Abwägung ins Gewicht. Der REP Magdeburg stellt den beabsichtigten Lückenschluss auch zeichnerisch dar. Mittel- bis langfristig ist damit zu rechnen, dass die Bedeutung der BAB 14 in Deutschland und Europa zunehmen wird.

Unter Berücksichtigung aller relevanten Belange kommt die Stadt Staßfurt zu dem folgenden Ergebnis:

Auf Grund der oben genannten Gründe hinsichtlich der wirtschaftlichen Effekte der geplanten Nutzung, der Lage- und Standortvorteile und auf Grund eines Mangels an alternativen Standorten, wird den Belangen der Landwirtschaft trotz besonderen Gewichts in der Abwägung an diesem Standort keinen Vorrang gegeben und auf der Ebene des Flächennutzungsplans ein Sondergebiet Autohof dargestellt.

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sollen dennoch Maßnahmen aufgezeigt werden, um die Belange der Landwirtschaft bei der Ausführung des Ausgleichs auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausreichend zu berücksichtigen.

**Der vorliegenden 14. Änderung des Flächennutzungsplanes stehen keine Ziele der Regionalplanung entgegen.**

### **2.3 Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt Staßfurt 2015**

Da die Sondergebietsfläche eine zusätzliche Ausweisung von gewerblich nutzbaren Flächen darstellt, wurde von Seiten der Raumordnungsbehörden des Landes Sachsen-Anhalt: LVWA, Referat 309-Raumordnung, Landesentwicklung; der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg sowie dem Salzlandkreis, Fachdienst Kreis- und Wirtschaftsentwicklung der Stadt empfohlen, eine informelle Planung zur weiteren Entwicklung der gewerblichen Bauflächen innerhalb der Gesamtstadt Staßfurt zu erarbeiten. Die GE Entwicklungskonzeption soll als Teil-Fachplanung in den künftigen neuen gesamtstädtischen Flächennutzungsplan einfließen.

Im Ergebnis der Begutachtung der gewerblichen Flächen hat sich die Stadt Staßfurt zu den künftigen Schwerpunktflächen bekannt und die auf F-Planebene zurück zu entwickelnden Flächen identifiziert. Diese informelle Planung wurde in der Zeit von August 2014 bis Mai 2015 durch den Fachdienst Planung, Wirtschaftsförderung und Liegenschaften der Stadt in Zusammenarbeit mit dem beauftragten Büro StadtLandGrün als künftiges strategisches Konzept der Stadt Staßfurt erarbeitet. Die Ergebnisse wurden bereits in verschiedenen politischen Gremien der Stadt, sowie bei den o.g. Raumordnungsbehörden vorgestellt. An dieser Stelle sollen nun wichtige Eckpunkte des Konzepts dargestellt werden.

Ausgangslage für die notwendige Bearbeitung des Konzepts bildete insbesondere die Tatsache, dass die Stadt Staßfurt durch Eingemeindungen über diverse Teil-Flächen-

nutzungspläne im gesamten Stadtgebiet verfügt. Diese Teil-F-Pläne sind als Inselpläne anzusehen, die jeweils für sich legitim sind, aber im Gesamtkontext keine gemeinsame Planungsgrundlage der Stadt darstellen können. Weiterhin sind diese Pläne bereits veraltet und müssten an die sich geänderten demografischen, wirtschaftlichen sowie planungsrechtlichen Rahmenbedingungen angepasst werden. Zudem wurde am konkreten Projekt Autohof Brumby sichtbar, dass eine Neuausweisung von GE Flächen auf F-Planebene durch den veralteten Stand der Teil-F-Pläne schwierig sein kann und neue Projekte dadurch nur schwer plan- und umsetzbar sind. Die in den damaligen Gemeinden zumeist in den 1990´er Jahren ausgewiesenen Flächen wurden noch auf Grundlage heute längst überholter, wirtschaftlicher Entwicklungsprognosen ausgewiesen. Vielfach handelt es sich um Flächen, die erschlossen, teilerschlossen oder auch völlig unerschlossen sind und sich vor Ort lediglich als Ackerland darstellen. In Folge der insbesondere in den letzten 15 Jahren landesweit eher allmählich gewachsenen Wirtschaftskraft wurden eine Vielzahl der gewerblichen Potentialflächen nicht am Markt platziert, entwickelt und gewerblich genutzt. Diese GE - Potentialflächen sollen konsolidiert werden.




Ziel des Konzepts ist daher die Sondierung von zukunftsfähigen Gewerbeflächen auf F-Planebene, die eine realistische Chance zur Vermarktung aufweisen.

Im Rahmen der konzeptionellen Bearbeitung der informellen Planung wurden nach der allgemeinen Bestandserfassung in weitergehenden Schritten die Gewerbeflächen nach einem speziellen Schema untersucht und bewertet.

Bewertungskriterien waren folgende:

Bebauungsgrad, Erschließungsstand, Vorhandensein einer verbindlichen Bauleitplanung, Einschränkungen nach Bergbau / Altlast, Naturschutz, Lage im Überschwemmungsgebiet, Archäologisches Denkmal, Vorranggebiete (Landwirtschaft, Wasserschutz, Rohstoffgewinnung), Vorbehaltsgebiet Rohstoffgewinnung, Vorbehaltsgebiet ökolog. Verbundsystem, aktuelle Nutzung, Problembehaftung sowie Nutzungsnachbarschaft.

Nach der Entwicklung eines Bewertungssystems nach Punkten und der Einstufung nach Handlungserfordernis wurde ein Vorschlag zum weiteren Umgang mit den Flächen unterbreitet:

-  Bestandspflege / weitere Auslastung noch vorhandener Freiflächen
-  Tiefenprüfung und Flächenbewertung zur Bestimmung der zukünftigen Flächenentwicklung erforderlich
-  Rückführung der Fläche zur ursprünglichen Nutzung

#### **Abbildung 6 System zur Einstufung nach Handlungserfordernis**

Im Schritt 2 der Flächenbewertung wurden die Flächen anschließend durch Vor-Ort-Begehungen und nach folgenden Indikatoren geprüft:

Leerstandsgrad der vorhandenen Bebauung, Ermittlung der Gründe für den Leerstand, baulicher Zustand der Gebäudesubstanz, Zustand der noch zur Verfügung stehenden Freiflächen, Eigentumsverhältnisse, benachbarte Firmen (z.B. mögliche Synergieeffekte), Bewertung des Umfeldes (u.U. Problembehaftung).

Daraufhin konnten die Erarbeitung eines Flächenpasses je Gebiet, Empfehlungen zum weiteren Umgang mit der jeweiligen Fläche sowie Empfehlungen zur Darstellung im gesamtstädtischen Flächennutzungsplan erfolgen.

Im Ergebnis der Flächenbewertung ist folgendes festzustellen:

Die Darstellung der gewerblichen Bauflächen im FNP resultiert aus Annahmen, denen allgemeine Entwicklungstrends der Jahre 1990 bis 2000 (Wachstum) zu Grunde liegen. Diese sind nur begrenzt eingetreten. Alle Ortschaften haben ähnliche Probleme hinsichtlich der gewerblichen Bauflächen -(Überhang an in FNP dargestellten gewerblichen Bauflächen).

Als Ziel wird die Neuausrichtung der zukünftigen Flächenentwicklung erkannt. Diese stellt sich folgendermaßen dar:

- weitere Auslastung von gewerblichen Bauflächen mit bestehendem Planungsrecht
- Sicherung qualitativer Standorte zur industriell / gewerblichen Ansiedlung
- Entwicklung eines zukunftsorientierten Branchenmixes
- Konzentration der zukünftigen, gewerblichen Entwicklung am Schwerpunktstandort Kernstadt sowie dem Mikrostandort Brumby
- Erhalt der bestehenden Gewerbestandorte in den Ortsteilen (Entwicklungsspielraum im Rahmen der Eigenentwicklung)
- Rückentwicklung einzelner Flächen zugunsten des Schwerpunktstandortes (sowohl in Kernstadt als auch in Ortsteilen) – insbesondere durch Zuführung zur Landwirtschaft
- Erarbeitung eines Gesamt-F-Plans Staßfurt mit der Zielstellung Konsolidierung
  - Anpassung der Darstellungen gemäß der Art der Baulichen Nutzung (G, M, SO)
  - Anpassung an aktuelle und zukünftige städtebauliche Entwicklungsziele.

Aufgrund der Untersuchung der Gewerbeflächen soll künftig eine geänderte Ausweisung dieser auf F-Planebene erfolgen.

***Änderung der gesamten GE-Flächenbilanz:***

Ausgehend von aktuell noch 700 ha ausgewiesenen Gewerbeflächen (davon 248 ha in gewerblicher Nutzung, 83 ha zur Verfügung stehendes Flächenpotential) soll folgende Änderung in der GE-Flächenbilanzierung erfolgen:

- 317 ha Gewerbeflächen
- Ergänzung durch ca. 20 ha gemischte Bauflächen

Rückentwicklung von 242 ha

- davon 202 ha Fortführung in landwirtschaftlicher Nutzung
- davon 40 ha künftig vorgesehen für einen Flächenpool für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Laut Konzeption soll der erste Entwicklungsschwerpunkt für die GE / GI Entwicklungen das nördliche Stadtgebiet der Kernstadt Staßfurt (Gewerbering Staßfurt) selbst sein. (siehe: 3.2 im GE -Flächenentwicklungskonzept: "Ziele der zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung" i.V.m. 3.2.1: „Entwicklungsschwerpunkte Kernstadt und Brumby“).

Mit dem Autobahnanschluss Brumby / Calbe verfügt die Stadt Staßfurt über einen direkten Anschluss an die Autobahn A 14 und damit an überregionale Verkehrsadern (A 9, A 38, B 6). Für den Standort Brumby ist ein Schwerpunkt / eine gewerbliche Konzentration im Bereich Transport, Logistik, autobahnaffines Gewerbe vorgesehen, der im übrigen Gemeindegebiet nicht abgedeckt wird. Der Mikrostandort Brumby (vorhandenes GE „West“ sowie Standort „Sondergebiet Autohof“) soll künftig als zweiter gewerblicher Entwicklungsschwerpunkt ausgewiesen werden.

Mit der Darstellung eines Sondergebietes Autohof sollen die Entwicklungen zur Ansiedlung sogenannter autobahnnaher Nutzungen wie z.B. Raststättenangebote, Systemgastronomie und Tankstelle, autobahnahe Betriebe (z.B. Logistiker), LKW-Stellplätze, Kfz-Dienstleistungen und Service, usw. vorbereitet werden, um langfristig ein Versorgungs- und Dienstleistungsangebot für überregionale Verkehre an der Achse der BAB A 14, insbesondere für den zunehmenden Güterverkehr und die damit steigenden Anforderungen an dessen Versorgung zu schaffen. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben ist nicht beabsichtigt und wird durch entsprechende Festsetzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausgeschlossen.

Auf Grund der genannten Planungsziele wird deutlich, dass es sich bei der vorliegenden Planung um einen Sonderstandort handelt, der auf Grund seines Nutzungsspektrums und seiner Versorgungsaufgabe auf die Autobahnnähe und eine sehr gute Erschließung angewiesen ist. Auf Grund der Größe des Plangebietes, dem relativ hoher Grad an Bodenversiegelung und da die Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen wird, wurden in einem frühen Stadium der Planung alternative Standorte untersucht, um ggf. vorhandene Flächenpotentiale zu entdecken und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu reduzieren. In Bezug auf den notwendigen Ausgleich ist es deshalb auch Ziel der vorliegenden Planung, den erforderlichen Ausgleich so umzusetzen, dass zum einen keine weitere landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen wird, zum anderen auch überprüft wird, ob an anderer Stelle landwirtschaftliche Fläche zurückgewonnen werden kann (z.B. Rückentwicklung oder Entsiegelung), oder landwirtschaftliche Fläche durch angemessene Maßnahmen langfristig gesichert werden kann. Hierfür sollen bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Möglichkeiten aufgezeigt werden. Genauerer Ausführungen hierzu sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Die konkrete Beurteilung von Planungsalternativen kann dem Pkt. 1.3 entnommen werden.

Es ist zudem strategisches und langfristiges Ziel der Stadt Staßfurt, die beabsichtigte Ansiedlung des Autohofes zu nutzen, um Impulse für das Gewerbegebiet „West“ in Brumby zu generieren, bei dem sich eine Vermarktung der Flächen für die Stadt Staßfurt bisher schwierig darstellte.

Das bereits erschlossene Gewerbegebiet in Brumby liegt ca. 500 m östlich der östlichen Grenze des Sondergebietes. Der Bebauungsplan Nr. 01/92 „Gewerbegebiet West“ ist seit 1992 rechtskräftig und wurde im Jahr 2007 geändert und geringfügig erweitert. In dem ca. 16,8 ha großen Gewerbegebiet gibt es sowohl ungenutzte Bausubstanz als auch ca. 8,6 ha freie Gewerbe- bzw. Industriefläche. Auf den zur Verfügung stehenden Flächen sollen gemäß dem städtebaulichen Konzept der Stadt Staßfurt vorwiegend regional tätige Betriebe



angesiedelt werden, die der Eigenentwicklung des Ortsteils Brumby und der Stadt Staßfurt dienen.

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplan ist es, die Etablierung autobahnnaher Nutzungen vorzubereiten, den Wirtschaftsstandort Staßfurt zu beleben, zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen beizutragen, ein Angebot für LKW-Stellplätze zu schaffen sowie langfristig zur Belebung des benachbarten Gewerbegebietes beizutragen. Um diese Ziele planungsrechtlich abzusichern, ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die 14. Änderung des Flächennutzungsplans stellt die planungsrechtliche Grundlage zur Umsetzung der o.g. Planungsziele dar.

Abschließend kann festgestellt werden, dass das o.g. Rückentwicklungspotential von 242 ha im Sinne der strategischen Entwicklung des Gesamt-Wirtschaftsstandorts Staßfurt eine Legitimation für die Neuausweisung der gewerblichen Sonderbaufläche „Rasthof“, in der Größe von 7,8 ha, darstellt.

## **2.4 Landschaftsplan Gemeinde Förderstedt 2007**

Der Landschaftsplan 2007 ist der landschaftsökologische und landschaftsgestalterische Beitrag zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Förderstedt mit den Gemarkungen Atzendorf, Brumby, Förderstedt, Glöthe und Löbnitz. In seinem Entwicklungsteil enthält der Landschaftsplan die örtlichen Maßnahmen zur Landschaftsentwicklung, zur Verwirklichung der Ziele, Aufgaben und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Erholungsvorsorge im Rahmen der vorbereiteten Bauleitplanung. Die Aussagen des Landschaftsplanes werden deshalb im Umweltbericht zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes näher betrachtet.

## **2.5 Planfeststellung zur Ortsumgehung Brumby**

Die Planungsabsicht der Ortsumgehung Brumby stellt bereits der Flächennutzungsplan der damaligen Gemeinde Brumby von 1992 dar (siehe Abb. 9, Seite 30). Das Planfeststellungsverfahren für die südliche Trasse wird zurzeit durchgeführt. Der folgenden Abbildung (Abb. 7, Seite 28) ist der voraussichtliche Anschlusspunkt der Ortsumgehung an die L63 Üllnitzer Straße zu entnehmen. Der Anschlusspunkt der Planfeststellung hat sich gegenüber der FNP-Änderung von 1992 in Richtung Westen verschoben und der Bereich der Planfeststellung reicht nun nahezu an die Abfahrt Calbe heran.

Gemäß § 5 Abs. 4 BauGB sind Planungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, nachrichtlich in den Flächennutzungsplan zu übernehmen. Dies gilt auch für vorgesehene Planungen, soweit sie hinreichend konkretisiert sind.

Der Vorentwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes übernimmt den Bereich der angrenzenden Planfeststellung auf dem Straßenflurstück 54, der unmittelbar an das Flurstück 53 angrenzt, nachrichtlich. Dargestellt wird ebenfalls der Bereich auf dem Flurstück 53, der gemäß dem aktuellen Stand des Planfeststellungsverfahrens eine vorübergehend in Anspruch zu nehmende Fläche darstellt.

Das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten (Mitte) bestätigt in seiner Stellungnahme vom 11.05.2016, dass der überplante Bereich im Flurbereinigungsverfahrensgebiet SLK 011 „OU Brumby / Calbe L63“ liegt.

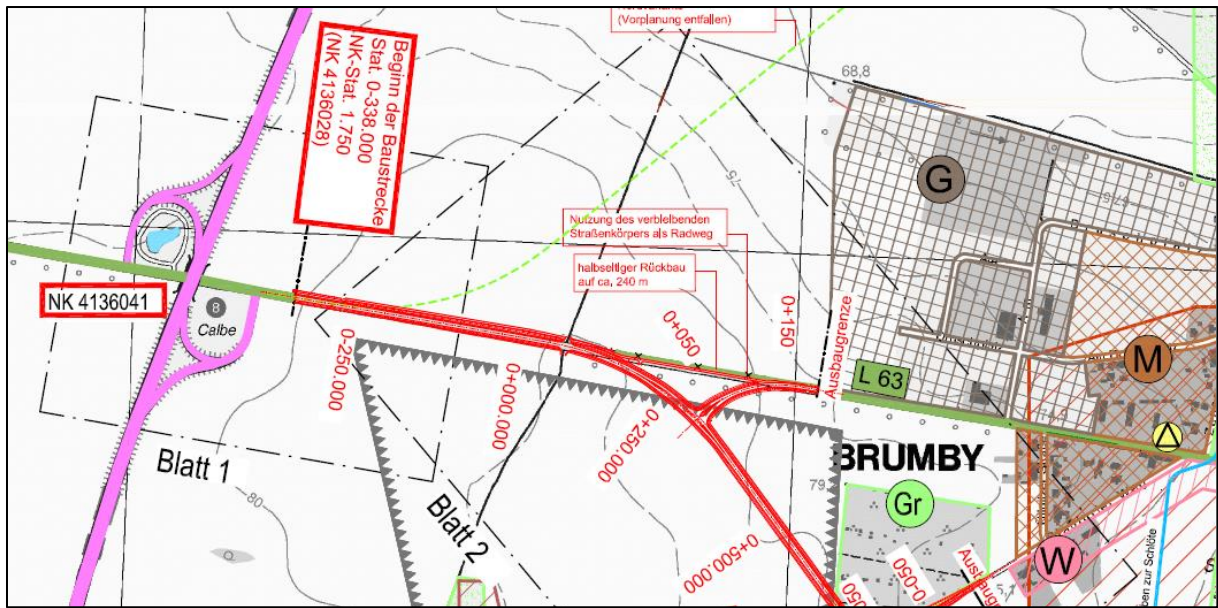


Abbildung 7 Ausschnitt Feststellungsentwurf L63 OU Brumby, Stand 12.07.2012

### 3 Darstellung und wesentliche Auswirkungen der 14. Änderung des Flächennutzungsplans

Die Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Brumby entspricht nicht mehr den Planungszielen der Stadt Staßfurt und ist entsprechend zu ändern. Gemäß § 204 Abs. 2 BauGB gelten bestehende Flächennutzungspläne bei Gebietsänderungen der Gemeinde fort und können gem. § 1 Abs. 3 BauGB geändert werden.

Brumby wurde 2006 nach Förderstedt eingemeindet. Die Gemeinde Förderstedt stellte daraufhin einen Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet auf, der jedoch nur im Entwurf vorliegt, da er nicht mehr vor der Eingemeindung Förderstedts nach Staßfurt (2009) genehmigt wurde. Dieser FNP-Entwurf entspricht für den Geltungsbereich der vorliegenden Änderung und dessen Umgebung den Darstellungen des Flächennutzungsplans Brumby (vgl. Abb. 6 und 7).

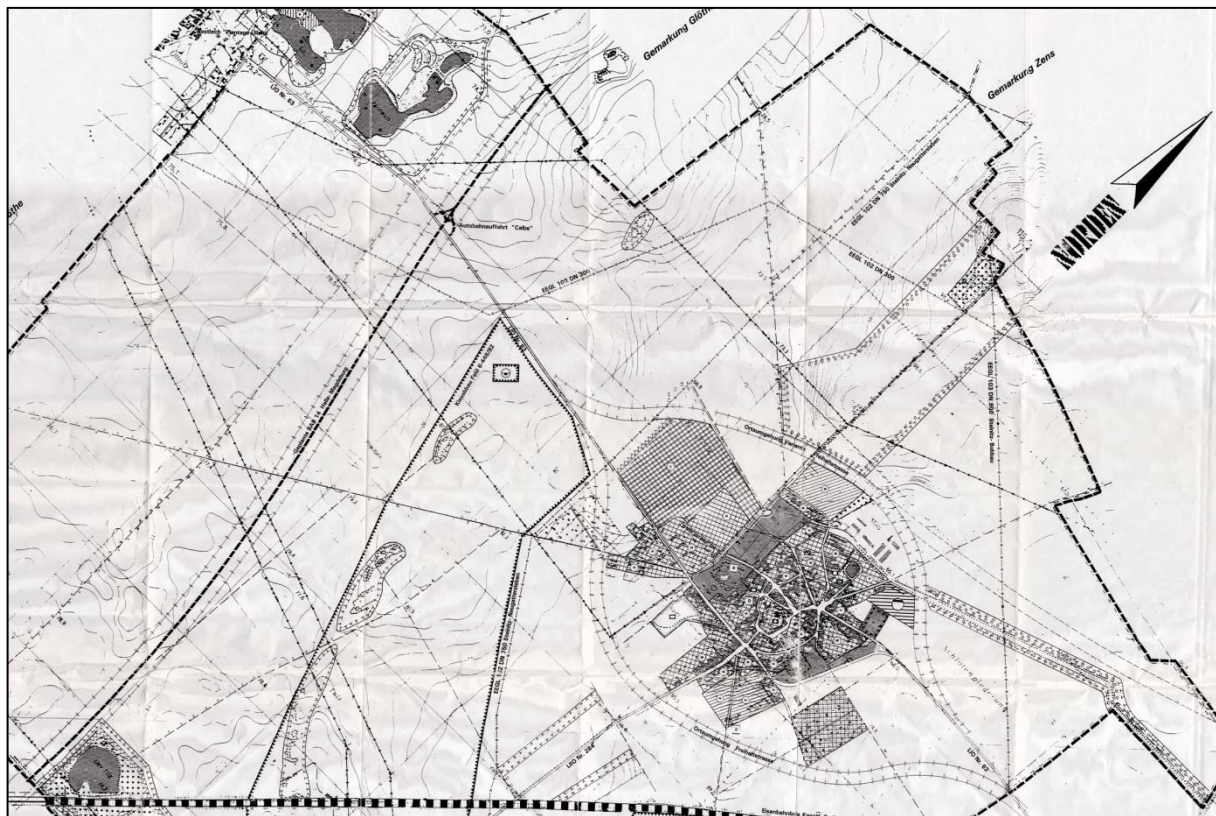


**Abbildung 8 Ausschnitt aus dem Entwurf des Flächennutzungsplans der ehemals eigenständigen Gemeinde Förderstedt, 2008**

Auf Grund der mehrfachen Eingemeindung verschiedener Ortsteile in der jüngeren Vergangenheit (2006 + 2009) und der daraus resultierenden unübersichtlichen „Flächennutzungsplanlandschaft“ der Ortsteile der Stadt Staßfurt, hat die Stadt beschlossen, während der Vorbereitung eines gemeinsamen Flächennutzungsplans, eine fortlaufende Nummerierung der Flächennutzungsplanänderungen zu wählen.

Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich um eine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans Brumby gem. § 204 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauGB. Aus Sicht der Stadt Staßfurt wird die vorliegenden Flächennutzungsplanänderung als 14. Änderung bezeichnet, um bei den Flächennutzungsplanänderungen im Stadtgebiet eine einheitliche Bezeichnung zu erreichen, bis ein Flächennutzungsplan für die Stadt Staßfurt neu aufgestellt wird.





**Abbildung 9 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Brumby mit Plangebietskennzeichnung**

Für den Geltungsbereich der 14. Flächennutzungsplanänderung stellt der Flächennutzungsplan Flächen für die Landwirtschaft dar. Diese Darstellung entfällt und wird nun als Sondergebiet Autohof dargestellt. Damit wird die Entwicklung eines Autohofes auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorbereitet. Die bisher konkret geplanten Nutzungen der Tankstelle und der Systemgastronomie sind wichtiger Bestandteil des Konzeptes Autohof und sollen in einem ersten Schritt mit dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. 52-I/12 planungsrechtlich gesichert werden.

Diese Entwicklung ist erforderlich, um autobahnahe Nutzungen in Staßfurt ansiedeln zu können, Stellplatzangebote für LKW an der BAB 14 zu schaffen und langfristig eine Belebung des bestehenden Gewerbegebietes Brumby „West“ zu schaffen, um auch hier neue Nutzungen anzusiedeln und Leerstände beheben zu können.

Am nördlichen Plangebietsrand wird eine Grünfläche mit einer Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zum angrenzenden Landschaftsraum dargestellt. Hiermit soll für das Gesamtgebiet bereits auf der Flächennutzungsplanebene das Planungsziel vorbereitet werden, möglichst viel Ausgleich im Plangebiet umzusetzen, um keine weitere landwirtschaftliche Fläche hierfür in Anspruch nehmen zu müssen. Darüber hinaus bereitet der Flächennutzungsplan so die Einbindung des Gebietes in den Landschaftsraum über die gesamte Plangebietslänge vor.

## Infrastruktur und Erschließung

Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes und der Anschlussstelle Calbe wurden sowohl unter Berücksichtigung der durch die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 52-I/12 zusätzlich zu erwartenden Verkehre, als auch durch die in der weiteren Entwicklung des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung zu erwartenden Verkehre geprüft. Diese Überprüfungen sind Bestandteil des Untersuchungsrahmens der Verkehrstechnischen Untersuchung (VTU). Der Abschlussbericht der VTU wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Die im Rahmen der VTU durchgeführten Berechnungen<sup>1</sup> kommen zu dem Ergebnis, dass auch bei Berücksichtigung der voraussichtlich durch das Flächennutzungsplangebiet hervorgerufenen Verkehre, die Abwicklung des Gesamtverkehrs über den geplanten Knotenpunkt möglich ist. Näheres zur Erschließung des Gebietes wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geregelt.

## Ver- und Entsorgung

Das Flächennutzungsplangebiet wird von vier Gashochdruckleitungen und einer Trinkwasserleitung durchquert. Die Lage der Leitungen und deren Schutzbereiche sind in der Planzeichnung dargestellt. Die im Schutzbereich der Leitungen zu beachtenden Vorgaben, werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geregelt und in textlichen oder zeichnerischen Festsetzungen so umgesetzt, dass keine Beeinträchtigungen der Leitungen entstehen. Die beiden westlichen Gashochdruckleitungen sind veraltet und dürfen zurzeit nicht überfahren werden. Entsprechende zeitgebundene Festsetzungen, die bis zur Ertüchtigung der Leitungen gelten, werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen.

Ca. 300 m nördlich des Plangebietes befindet sich eine Abwasserdruckleitung (PE-HD 100). Ein Anschluss des Plangebietes an diese Abwasserdruckleitung ist grundsätzlich möglich. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird untersucht, wie und wo ein Anschluss an die Leitung erfolgen kann.

Zur Versorgung des Gebietes mit Gas kann eine entsprechende Leitung aus Brumby kommend verlegt werden. Nähere Aussagen hierzu werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getätigt.

An die bestehende Trinkwasserleitung kann grundsätzlich angeschlossen werden.

Durch die Darstellung des Sondergebietes Autohof können Beeinträchtigungen durch Verkehr oder andere Emissionen verursacht werden. Diese möglichen Beeinträchtigungen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung betrachtet und durch entsprechende Festsetzungen so behandelt, dass keine relevanten Beeinträchtigungen verbleiben. Die überschlägige Bilanzierung des Eingriffs ist im Umweltbericht dargestellt.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die genaue Lage der Anschlüsse mit den zuständigen Versorgern abzustimmen sind und die Leitung nach Möglichkeit im öffentlichen Straßenraum zu verlegen ist.

---

<sup>1</sup> Berechnungen zum Verkehrsaufkommen und zur Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes, Ingenieurgemeinschaft Dr. Schubert, Hannover, 04/2013

#### **4 Umweltbericht und Eingriffsbeurteilung**

Auf Grund der Neufassung des BauGB vom 23.09.2004 sind für Bauleitplanverfahren Umweltberichte zu erstellen.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zur Äußerung aufzufordern.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt grundsätzlich auf Flächennutzungsplanebene und im Detail auf Bebauungsplanebene. Der Umweltbericht ist eigenständiger Teil der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung und wird gesondert geführt. Der Umweltbericht widmet sich auch insbesondere der Bodenversiegelung und dem bereits genannten Ziel, geeignete Ausgleichsmaßnahmen in Bezug auf das Schutzgut Boden abzuleiten, auf die dann in der verbindlichen Bauleitplanung zurückgegriffen werden kann.

Das Plangebiet wird derzeit auf hochwertigen Schwarzerdeböden landwirtschaftlich intensiv genutzt, lediglich im südlichen Randbereich befinden sich aus naturschutzfachlicher Sicht höherwertigere Biotopstrukturen.

Es besteht die Möglichkeit, durch Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen den Grad der Versiegelung zu reduzieren und durch Rasenansaat erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter "Boden" und "Wasser" sowie Klima / Luft“ zu vermeiden und damit den Kompensationsbedarf zu verringern.

Insgesamt können erhebliche Beeinträchtigungen, vor allem der Schutzgüter „Pflanzen“ und „Boden“ jedoch nicht vermieden werden und es verbleibt ein hoher Kompensationsbedarf, der durch Schutzgut bezogene Maßnahmen auszugleichen ist.

Durch die Anpflanzung einer Baum-Strauchhecke auf ca. 0,4 ha des Plangebietes, kann ein Teil-Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter erzielt werden. Der Rest-Kompensationsbedarf zum Ausgleich erheblichen Beeinträchtigungen wird auf Flächen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Auf der Fläche der Kleingartenanlage "1920" e.V. Förderstedt (73.439,00 m<sup>2</sup>) werden Gehölzflächen und Ruderalfluren entwickelt sowie 5,75 ha Ansaatgrünland der landwirtschaftlichen Nutzung wieder zugeführt. Durch Entsiegelungsmaßnahmen in der Fläche, die Entsiegelung eines östlich verlaufenden Feldweges sowie durch Windschutzpflanzungen, erosionsmindernden Grün- und Ansaatflächen, kann der Kompensationsbedarf auch für das Schutzgut Boden ausgeglichen werden.

Weiterhin ist es möglich dass eventuell vorkommende Feldhamster und Feldlerchen erheblich durch das Vorhaben beeinträchtigt werden. Sofern dieses zutrifft, wären auch diese Eingriffe zusätzlich auszugleichen. Detaillierte faunistische Untersuchungen sind gemäß Absprachen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung, also auf der B-Plan Ebene vorzunehmen.

Zudem sind im Zuge der Aufstellung von weiteren Bebauungsplänen im Vorfeld schalltechnische Prognosegutachten zu erstellen, um erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit“ zu vermeiden.

Aufgrund von begründeten Anhaltspunkten nach § 14 (2) DenkmSchG LSA, ist bei Bodeneingriffen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes damit zu rechnen, dass

bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Sollten etwaige Funde auftreten, sind diese sofort und umgehend bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Detaillierte Angaben zu den einzelnen Punkten sind im Rahmen der einzelnen Bebauungsplanverfahren zu eruieren.

## 5 Städtebauliche Werte

	(ca.) ha	%
<b>Geltungsbereich</b>	<b>7,8</b>	<b>100</b>
Sondergebiet Autohof	6,4	82,1
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0,4	5,1
Nachrichtliche Übernahme: Fläche der Planfeststellung Ortsumgehung Brumby	1,0	12,8



## **6           Verfahrensvermerke**

### **Planverfasser**

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Staßfurt im Bereich des Teilflächennutzungsplans OT Brumby wurde ausgearbeitet von der htm.a Hartmann Architektur GmbH, Hannover.

Hannover, den

.....

(Planverfasser)

Staßfurt, den

.....

# **Umweltbericht**

gemäß § 2 und § 2a BauG

**zur**

## **14. Änderung Flächennutzungsplan der Stadt Staßfurt im Bereich des Teilflächennutzungsplans OT Brumby**

**Auftraggeber:** htm.a Hartmann Architektur GmbH  
Walter-Giesecking-Straße 14  
30159 Hannover

**Auftragnehmer:**



**FLU Planungsgemeinschaft GbR**  
*Freiraum Landschaft Umwelt*  
Rotestraße 15  
31073 Delligsen

**Tel. 05187-75 99 75**  
**Fax: 05187-75 99 74**  
**info@flu-planung.de**

**www.flu-planung.de**

**Bearbeitung:** Birgit Feichtinger Dipl.-Ing. (FH) Landespflege  
Daniel Schneider Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur

Delligsen, den 03.06.2016

## Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
1.1	Beschreibung und Darstellung des Bedarfs an Grund und Boden	4
1.2	Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen	4
1.2.1	Darstellung der durch relevante Fachgesetze vorgegebenen Anforderungen und Ziele des Umweltschutzes	4
1.2.2	Darstellung der Umweltschutzziele in den planungsrelevanten Fachplänen	4
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	6
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte (Schutzgüter) des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	6
2.1.1	Erfassung, Darstellung und Bewertung des Schutzguts "Tiere"	6
2.1.2	Erfassung, Darstellung und Bewertung des Schutzguts "Pflanzen"	7
2.1.3	Erfassung, Darstellung und Bewertung des Schutzguts "Boden"	9
2.1.4	Erfassung, Darstellung und Bewertung des Schutzguts "Wasser"	10
2.1.5	Erfassung, Darstellung und Bewertung des Schutzguts "Klima / Luft"	11
2.1.6	Erfassung, Darstellung und Bewertung des Schutzguts "Landschaftsbild"	11
2.1.7	Erfassung, Darstellung und Bewertung des Schutzguts "biologische Vielfalt"	14
2.1.8	Erfassung, Darstellung und Bewertung des Schutzguts "Mensch und seine Gesundheit und die Bevölkerung"	15
2.1.9	Erfassung, Darstellung und Bewertung des Schutzguts "Kultur und Sachgüter"	16
2.1.10	Hinweise und Ausführungen zu Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	16
2.2	Prognose über die Entwicklung des Planungsraums bei Nichtdurchführung der Planung	17
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (Wirkungsanalyse)	17
2.3.1	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut "Tiere"	17
2.3.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut "Pflanzen"	17
2.3.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter "Boden" und „Wasser"	18
2.3.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut "Klima/Luft"	19
2.3.5	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut "Landschaftsbild"	19
2.3.6	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut "biologische Vielfalt"	19
2.3.7	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut "Mensch und seine Gesundheit und die Bevölkerung"	20
2.3.8	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut "Kultur- und Sachgüter"	20
2.3.9	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von Schutzgebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach Bundesnaturschutzgesetz	20
2.4	Zusammenfassende Gesamtbewertung des Vorhabens und Eingriffsbeurteilung	21
2.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	22
2.5.1	Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	22
2.5.2	Berücksichtigung der Bodenschutzklausel nach § 1a BauGB	22
2.5.3	Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung erheblicher Beeinträchtigungen der Schutzgüter	22
2.5.4	Beschreibung von unvermeidbaren, erheblichen Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter	23
2.5.5	Entwicklung von Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher, nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter	24
2.5.6	Durch vorgeschlagene Maßnahmen erzielbare Kompensations- und Eingriffsbilanz	26
2.5.7	Prüfung in Betracht kommender, anderweitiger Planungsmöglichkeiten (Alternativen)	28
3	Zusätzliche Angaben	28
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	28
3.2	Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	28
3.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)	28
3.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	29
4	Literaturverzeichnis	30
5	Anhang	31

# 1 Einleitung

Entsprechend der Entwicklungsabsicht der Stadt Staßfurt, an der Anschlussstelle Calbe an der BAB A14 einen Autohof zu etablieren, erfolgt mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplans die vorbereitende Bauleitplanung. Die Änderung bildet gleichzeitig die planungsrechtliche Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby / BAB A 14 AS Calbe“, der im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt wird. Der Bebauungsplan Nr. 52-I/12 bildet den ersten Abschnitt der Konkretisierung der Planung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, da für einen Teilbereich der Flächennutzungsplanänderung schon konkrete Investitionsabsichten für eine Tankstelle und eine Systemgastronomie bestehen. Ergänzt wird die Planung durch Flächen für LKW-Stellplätze. Die Planungsabsicht der Stadt ist es, die aus dem Flächennutzungsplan abzuleitende verbindliche Bauleitplanung sukzessive in insgesamt zwei oder drei Bebauungsplänen umzusetzen (aktuelle Begründung, Büro htm.a).

Das Planungsbüro FLU mit Sitz in 31073 Delligsen wurde vom Architekturbüro htm.a Hartmann Architektur GmbH mit Sitz in Hannover mit der Erarbeitung des Umweltberichts gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Baugesetzbuch beauftragt.

Der vorliegende Umweltbericht stellt einen gesonderten Teil der Begründung zu dem Bauleitplan dar. Er ermittelt, beschreibt und bewertet die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die einschlägigen Schutzgüter, die durch die Umsetzung des Flächennutzungsplans auftreten. Darauf aufbauend werden Maßnahmen entwickelt, beschrieben und dargestellt, die dazu dienen, eventuelle erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden, zu verringern oder auszugleichen.

Die Bewertung des aktuellen Bestandes in Bezug auf die einschlägigen Schutzgüter nach BauGB bzw. UVPG sowie die Beurteilung der Erheblichkeit der Beeinträchtigung dieser Schutzgüter und die Eingriffsbilanzierung einschließlich der Entwicklung nötiger Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgen nach der Methodik "Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt" unter Einbeziehung der Wertstufenmethodik nach BREUER (1994).

Als Grundlage für die Bearbeitung des Umweltberichts wurden dem Planungsbüro FLU folgende Materialien zur Verfügung gestellt:

- Abgrenzung des Geltungsbereichs des geplanten Flächennutzungsplans (digital)
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Schönebeck 1997
- Landschaftsplan der Verwaltungsgem. "Südliche Börde" (Gemeinde Förderstedt 2006)
- Bebauungsplan Nr. 01/92, Gewerbegebiet West, Gemeinde Brumby
- Flächennutzungsplan, Gemeinde Brumby, 1992
- Flächennutzungsplan Gemeinde Förderstedt, 2008
- ALK-Daten in digitaler Form
- digitale Orthophotos
- Vorentwurf städtebaul. Konzept, Lageplan Sonderbauflächen 2012

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes für die Biotoptypen (siehe Karte: Biotoptypen; Bestand und Bewertung) weicht von der Abgrenzung des Geltungsbereichs des Flächennutzungsplans ab. Bei der für die Biotoptypen nicht berücksichtigten Fläche handelt es sich um die L 63, die Bestandteil des derzeit durchgeführten Planfeststellungsverfahrens für die Ortsumgehung Brumby ist und für die Flächennutzungsplanänderung nur nachrichtlich übernommen wird (siehe Vorentwurf Flächennutzungsplan sowie Begründung Punkt 2.5).

## Beschreibung und Darstellung des Bedarfs an Grund und Boden

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Staßfurt, OT Brumby eine Fläche von 7,8 ha. Der maximale Bedarf an Grund und Boden beträgt für das Sondergebiet 5,1 Hektar. (siehe Tab. 1.1-1).

Tab. 1.1-1: Bedarf an Grund und Boden

Flächennutzungsplan 14. Änderung, Stadt Staßfurt			
Nutzung	Gesamtfläche	Maximal zulässige Flächenversiegelung	
	ha	ha	%
Sondergebiet (GRZ = 0,8)	6,4	5,1	80
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Hecke im Norden des Geltungsbereichs)	0,4		
Nachrichtliche Übernahme: Fläche der Planfeststellung Ortsumgehung Brumby	1,0		

In dem unter Kap.1 benannten abweichenden Bereich, der eine nachrichtliche Übernahmen des Geltungsbereichs der Ortsumgehung Brumby darstellt (1,0 ha), kommt es im Zuge der Flächennutzungsplanänderung zu keinen Eingriffen und es besteht somit darüber hinaus auch kein weiterer Bedarf an Grund und Boden.

## 1.1 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen

### 1.1.1 Ziele des Umweltschutzes laut relevanten Fachgesetzen

Folgende für das Bauleitplanverfahren relevante Fachgesetze und die darin enthaltenen Ziele des Umweltschutzes und der Landes- und Raumplanung wurden bei der Bearbeitung des Umweltberichts berücksichtigt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 31.07.2009
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 22.04.1993
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 26.11.2010
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 09.12.2004

### 1.1.2 Umweltschutzziele der planungsrelevanten Fachpläne

Folgende relevante Pläne und Fachplanungen wurden berücksichtigt:

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt:  
Die natürlichen Lebensgrundlagen, der Naturhaushalt, die wildlebende Tier- und Pflanzenwelt und das Landschaftsbild sind nachhaltig zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Begründung: Unter natürlichen Lebensgrundlagen sind Naturgüter und Naturkräfte zu verstehen, die innerhalb von Ökosystemen zusammenwirken. Zentrale Aufgabe ist es, die natürlichen Lebensgrundlagen zu sichern und den Naturhaushalt funktionsfähig zu halten. Dazu sind insbesondere die Naturgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktion und in ihrem Zusammenwirken zu sichern und zu entwickeln. Die räumliche Nutzung muss sich deshalb künftig stärker an

ökologischen Kriterien orientieren, weil nur so die Nachhaltigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen gesichert werden kann. Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft.

- Ziele des Naturschutzes laut Landschaftsrahmenplan Landkreis Schönebeck 1997:  
Der Landschaftsrahmenplan (Landkreis Schönebeck 1997) definiert für die Landschaftseinheit Magdeburger Börde, Teilraum "Westliches Lößgebiet mit Endmoränenkuppen" folgende übergeordnete Leitbilder und Umweltqualitätsziele für den Landkreis Schönebeck: Verknüpfung der traditionellen Bedeutung des Teilraumes als Ackerlandschaft mit den Belangen des Naturschutzes und Landespflege zur Entwicklung einer ökologisch funktionsfähigen Kulturlandschaft. Neuschaffung landschaftsökologischer Stabilisatoren durch Etablierung von Verbundstrukturen und funktionale Vernetzung isolierter Lebensräume; Schaffung von günstigen Lebensbedingungen typischer Tierarten der Ackerlandschaft (z.B. Feldhase, Feldhamster, Rebhuhn, Großtrappe). Ressourcenschonende Landbewirtschaftung mit reduzierten Stoffeinträgen; Aufwertung der Möglichkeit zur naturverbundenen Erholung; Besonderer Schwerpunkt auf Schutz und Erhalt der Landschaftstypischen Trockenstandorte.

- Folgende für das Plangebiet relevante allgemeine Ziele aus Sicht des Naturschutzes werden durch den Landschaftsplans der Verwaltungsgemeinschaft "Südliche Börde" (GEMEINDE FÖRDERSTEDT 2006) dargestellt:

Für das Plangebiet gilt -dafür ist vor allem die Lage in der intensiv genutzten ackerbaulichen Produktionsstruktur entscheidend- das generelle Leitbild:

- Schutz, Erhaltung und Pflege der wenigen vorhandenen hochrangigen Biotope
- Entwicklung und Sanierung der Defizitgebiete im Sinne einer Aufwertung der Landschaft Dazu ist vor allem die Verbesserung, Neuanschaffung und Verknüpfung naturbelassener oder naturnaher Biotope anzustreben.
- Bodenschutz, Wasserschutz und Schutzzusagen der Klimaverhältnisse, wobei viele der Maßnahmen gleichzeitig auch dem Arten- und Biotopschutz sowie der Qualität des Landschaftsbildes dienen.
- Durchgrünung harmonisch in die freie Landschaft eingebundene Siedlung und Überprüfung der Umweltverträglichkeit der Nutzungen.
- Gezielte Verbesserung des Angebots für die landschaftsbezogene Erholung

## 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahmen der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes (Schutzgüter) des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Laut BauGB sind im Rahmen der Aufstellung eines Bauleitplans die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 zu berücksichtigen.

Diese Schutzgüter sind durch die einschlägig anerkannten Erfassungsmethoden unter Beachtung der Abschichtung in einem dem Vorhaben entsprechenden Detaillierungsgrad im Bestand zu erfassen und zu beschreiben und anschließend mit Hilfe einschlägig anerkannter Bewertungsverfahren naturschutzfachlich zu bewerten.

In Absprache mit der Stadt Staßfurt am 21.08. 2012, wird im Rahmen der Bestandserfassungen für das vorliegende Gutachten eine intensive Begehung zur Kartierung der Biotoptypen (flächendeckende Biotoptypenkartierung) sowie zur Feststellung von biotop- und floristischen Auffälligkeiten im Sinne der §§ 30 und 44 BNatSchG vorgenommen. Detaillierte faunistische Untersuchungen sind gemäß Absprachen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung, also auf der B-Plan Ebene vorzunehmen.

Bei einem Treffen vor Ort am 19.09.2012, wurde von der UNB Aschersleben auf das wahrscheinliche Vorkommen von Feldhamstern hingewiesen (besonders geschützte Art nach der FFH Richtlinie EG 2006/105, Anhang: IV bzw. streng bzw. besonders geschützt nach BNatSchG). Eine flächendeckende Biotoptypenkartierung, Bewertung und Bilanzierung wird gemäß Absprache mit dem "Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt" vorgenommen.

Darüber hinaus erfolgt eine Zuordnung der Wertigkeit der Erfassungsergebnisse in Wertstufen von I – III für die einzelnen Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und das Landschaftsbild anhand der Wertkriterien in Anlehnung an das anerkannte Bewertungsverfahren nach BREUER (1994).

Bedeutung der Wertstufen:

Wertstufe I = Von besonderer Bedeutung

Wertstufe II = Von allgemeiner Bedeutung

Wertstufe III = Von geringer Bedeutung

#### 2.1.1 Erfassung, Darstellung und Bewertung des Schutzgutes "Tiere"

##### Bestandserfassung:

Eine Erfassung von möglicherweise vorkommenden Tierarten im Planungsraum erfolgte durch eine einmalige stichprobenartige Erfassung im Rahmen der Biotoptypenkartierung für den vorliegenden Umweltbericht am 29.09.2012.

In Anbetracht der Jahreszeit und der Lage des Plangebietes im Raum mit der unmittelbar angrenzenden Autobahn BAB 14 mit Anschlussstelle Calbe, der angrenzenden Landesstraße L 63 sowie der bestehenden Strukturarmut durch intensive Landwirtschaft, konnte zu diesem Zeitpunkt davon ausgegangen werden, dass keine relevanten Tierarten im Gebiet gesichtet werden. Die vorkommenden Gehölzstrukturen und Ruderalfluren unterliegen starken Beeinträchtigungen. Das hatte sich auch während der Begehung am 29.09.2012 sowie bei einer 1. Sichtung des Plangebietes am 19.09.2012 bestätigt. Es konnten keine Vogelarten erfasst werden. Für eine hinreichende Beurteilung zu Brutvogelvorkommen werden Erfassungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich. Hinweise auf Vorkommen von Feldhamstern im Plangebiet konnten im Zuge dieser Begehung nicht nachgewiesen werden.

Tierarten, die auf Grund einer Rote-Liste-Einstufung oder auf Grund des besonderen oder strengen Schutzes im Sinne § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders schützenswert sind,



wurden zum derzeitigen Planungsstand nicht nachgewiesen. Hinweise auf Vorkommen von Feldhamstern in der näheren Umgebung wurden jedoch im Rahmen der Planung OU Brumby ermittelt.

#### Bewertung:

Auf Grund von übergeordneten Planungen (LANDSCHAFTSRAHMENPLAN LANDKREIS SCHÖNEBECK 1997 und LANDSCHAFTSPLAN DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT "SÜDLICHE BÖRDE" (GEMEINDE FÖRDERSTEDT 2006) und Hinweisen der Unteren Naturschutzbehörde, handelt es sich bei der Fläche um einen potentiellen Lebensraum für Feldlerchen und Feldhamster. Aufgrund dessen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Kartierungen und detailliertere Aussagen zu dem Schutzgut getroffen und entsprechende Maßnahmen abgeleitet  
Es ist also möglich, dass das Plangebiet für das Schutzgut „Tiere“ von hoher Bedeutung ist.

## 2.1.2 Erfassung, Darstellung und Bewertung des Schutzgutes "Pflanzen"

#### Bestandserfassung:

Die Erfassung und Bewertung des Schutzgutes „Pflanzen“ erfolgte auf Grundlage einer eigens am 29.09.2012 durchgeführten Biotoptypenkartierung. Hierbei wurde der für Sachsen-Anhalt gültige Kartierschlüssel für Biotoptypen (SCHUBOTH, 11.05.2010) verwendet. Gefährdete Pflanzenarten wurden nicht nachgewiesen. Sämtliche Kartierungsergebnisse für das Schutzgut "Pflanzen" (Biotoptypen) sind in Karte 1 dargestellt.

Pflanzenarten und Biotoptypen, die auf Grund einer Rote-Liste-Einstufung oder auf Grund des besonderen oder strengen Schutzes im Sinne § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG – besonders schützenswert sind, wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen.

**Tab. 2.1.2-1: Ergebnisse der Biotoptypenkartierung mit Angabe der absoluten und prozentualen Aufteilung der erfassten flächigen Biotoptypen.**

Biotoptypenkürzel nach Schuboth; Frank (2010)	Biotoptypen nach Schuboth; Frank (2010)	gerundete Flächenanteile	
		m <sup>2</sup>	%
HHA	Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten, § 22 NatSchG LSA	211	0,31
HRB	Baumreihe aus überwiegend heimischen Gehölzen 7 Stück <i>Sorbus aucuparia</i> (Eberesche)	-	-
HEX (1)	Sonstiger Einzelbaum, <i>Sorbus aucuparia</i> (Eberesche)	-	-
HEX (3)	Sonstiger Einzelbaum, <i>Sorbus aucuparia</i> (Eberesche)	-	-
HEY (1)	Sonstiger Einzelstrauch, <i>Sorbus aucuparia</i> (Eberesche)	-	-
URA	Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten	1.072	1,58
GSB	Scherrasen	398	0,59
AIB	Intensiv genutzter Acker auf Löß-, Lehm- oder Tonboden	66.235	97,52
<b>Summe</b>		<b>67.916</b>	<b>100,00</b>

#### Bewertung des Biotoptypenbestandes:

Zur Bewertung des Biotoptypenbestandes dient das "Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt" (MLU, 16.11.2004), (Änderung 24.11.2006), (2. Änderung 12.03.2009).

In Tabelle 2.1.2-2 sind die betreffenden Biotoptypen mit dem entsprechenden Biotopwert wiedergegeben.



Tab. 2.1.2-2: Ergebnisse der Biotoptypenbewertung / Biotopwertermittlung vor dem Eingriff

Biotoptypenkürzel nach Schuboth; Frank (2010)	Biotoptypen nach Schuboth; Frank (2010)	Biotopwert-Punkte / m <sup>2</sup> MLU, (16.11.2004)	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert x Fläche	Wertstufe
HHA	Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten; § 22 NatSchG LSA	18	211	3.798	1
HRB	Baumreihe aus überwiegend heimischen Gehölzen (7 Stck.)	12	224	2.688	2
HEX (1)	Sonstiger Einzelbaum	8	4,00	32	2
HEX (3)	Sonstiger Einzelbaum	8	3,00	24	2
HEY (1)	Sonstiger Einzelstrauch	5	2,00	10	2
URA	Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten	12	839	10.068	2
GSB (1)	Scherrasen	7	398	2.786	2
AIB	Intensiv genutzter Acker auf Löß-, Lehm- oder Tonboden	5	66.235	331.175	2
<b>Gesamtbiotopwert des Plangebiets</b>				<b>350.581</b>	

Nachweislich ist die Hecke (HHA) am Südwestlichen Rand des Plangebietes gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 8 NatSchG LSA gesetzlich geschützter Biotop.

Als Biotop "von besonderer Bedeutung" wird die Strauchhecke aus heimischen Arten in ihrer flächenmäßigen Ausdehnung von 211 m<sup>2</sup>, bewertet.

Hecken haben eine große Bedeutung besonders für Brut- und Singvögel als Brut- und Nahrungshabitat sowie als Ansitz- und Singwarte sowie als Vernetzungselement auch für Kleinsäuger und Insekten (vgl. KAULE 1986 in JEDICKE ET AL. 1996).

Hecken bieten zahlreichen Arten einen Schutz vor Feinden (z. B. Laufkäfern und Kleinsäugetern). Weiter dienen Hecken als Überwinterungslebensraum bzw. als Rückzugsraum.

Weiterhin haben Hecken als Verbindungselemente (Vernetzung) in der Agrarlandschaft eine große Bedeutung für nach § 20 BNatSchG zu entwickelnden Biotopverbund (JEDICKE 1994, siehe auch § 21 Abs. 6 BNatSchG).

Die gesamten Flächen der Ruderalfluren (URA) werden in dominanter Ausprägung durch ausdauernde Arten gebildet, weisen jedoch auch immer Anteile von ein- bis zweijährigen Arten auf. Daher wurde bei diesen Flächen gemäß "Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt" und in Absprache mit der UNB der Biotopwertpunkt um 2 Wertpunkte auf 12 reduziert. Insgesamt wird der Biotopwert dieser Flächen als "von allgemeiner Bedeutung" bewertet.

Folgendes zusammenfassendes Gesamtbewertungsergebnis für den Biotopschutz des Plangebietes F-Plan 14. Änderung, Stadt Staßfurt, hat sich auf Grund des bestehenden Biotoptypenwertes herausgestellt:

Tab. 2.1.2-3: Gesamtbewertungsergebnis auf Grund des Biotoptypenwertes.

67.705 m <sup>2</sup>	des Plangebiets sind „von allgemeiner Bedeutung“ (Wertstufe II)	99,69 %
211 m <sup>2</sup>	des Plangebiets sind „von besonderer Bedeutung“ (Wertstufe I)	0,31 %
= 67.916 m <sup>2</sup>		100,0 %

### 2.1.3 Erfassung, Darstellung und Bewertung des Schutzguts "Boden"

Böden nehmen, neben Luft und Wasser, im Kreislauf der Natur eine zentrale Rolle ein.

Die Funktionen der Böden sind vielfältig:

- Lebensraum und Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen, Pilze und einer Vielzahl von Mikroorganismen
- Regulator und Ausgleichskörper für Wasser- und Nährstoffkreisläufe
- Filter und Puffer für Schadstoffe zum Schutz des Trinkwassers
- Versorgung mit Nahrung, Biomasse und Rohstoffen
- Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzung
- Wasserrückhalt (Retention), Hochwasserschutz
- Kohlenstoffspeicher (CO<sub>2</sub>-Speicher), Klimaschutz
- Archive der Landschaftsgeschichte
- Fläche für Siedlung und Erholung

Auf vielfältige Weise sind die Bodenfunktionen miteinander verknüpft und durch zahlreiche Wechselbeziehungen mit den anderen Schutzgütern verbunden.

#### Bestandserfassung:

Die Erfassung des Schutzgutes „Boden“ basiert unter anderem auf den vorhandenen Daten des Landschaftsplans der VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT "SÜDLICHE BÖRDE" GEMEINDE FÖRDERSTEDT 2006, LANDSCHAFTSRAHMENPLAN LANDKREIS SCHÖNEBECK 1997, SCHEFFER, SCHACHTSCHABEL 1998, LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGWESEN SACHSEN-ANHALT, sowie auf naturräumlichen Grundlagen. Das Plangebiet gehört zur "Landschaftseinheit Magdeburger Börde", "Teilraum Westliches Lößgebiet mit Endmoränenkuppen" und hier im südlichen Teil gelegen. Der Boden ist geprägt durch fruchtbare, lehmig-schluffige Löss-Schwarzerden (Tschernoseme), die sich unter den spezifischen Klimabedingungen des mitteleuropäischen Trockengebietes entwickelten. Auf Grund seiner überdurchschnittlich hohen Bodenfruchtbarkeit gehören die Schwarzerden zu den fruchtbarsten Bodentypen. Der anstehende Boden im Plangebiet weist Bodenwertzahlen von 96 / 98 auf und wird intensiv ackerbaulich genutzt.

Die organische Substanz von Schwarzerden ist gut benetzbar und bietet eine hohe Austauschkapazität. Die dunkle Farbe der Huminstoffe begünstigt eine raschere Erwärmung im Frühjahr und damit eine längere Vegetationsperiode. Schwarzerden sind mit pflanzenverfügbaren Mikronährstoffen gut versorgt. Das Porenvolumen beträgt ca. 50 % mit relativ hohem Mittel- und Grobporenanteil. Die Böden sind somit gut durchwurzelbar und ausreichend belüftet. Löss-Schwarzerden sind in der Lage, Niederschlag über längere Zeit nutzbar zu speichern (SCHEFFER, SCHACHTSCHABEL 1998).

Die natürlicherweise guten Eigenschaften der Löss-Schwarzerden sind somit auf eine hohe Nährstoffaustausch- und Wasserkapazität zurückzuführen. Ebenfalls wirken sich das große Porenvolumen und somit eine gute Durchlüftung positiv auf das Wachstum der Vegetation aus.

#### Vorbelastungen:

Nutzungsbedingt unterliegt der Boden durch Ackerbau einer hohen morphologischen Beanspruchung (Schwarzerden reagieren verdichtungsempfindlich). Die Böden der Ackerflächen sind durch die Bodenbearbeitung, den teilweisen Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie das Befahren bereits anthropogen verändert.

Laut LANDSCHAFTSRAHMENPLAN LANDKREIS SCHÖNEBECK 1997 besteht für die ackerbaulich genutzten Flächen ein hohes Beeinträchtigungsrisiko durch Winderosion. Die weiträumig ackerbaulich genutzten Flächen sind wenig durch windbrechende Gehölzstrukturen gegliedert.

Neben Stoffeinträgen aus der Landwirtschaft bestehen weiterhin Schadstoffeinträge von den nahegelegenen Verkehrsstraßen BAB 14 sowie der Landesstraße 63. Die Schwarzerdeböden mit ihrem natürlich hohen Gehalt an Huminstoffen, die eine hohe Bindung von Schadstoffen bedingen weisen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen auf.

Durch das Plangebiet verlaufen in einer Breite von etwa 35 Metern von Süd nach Nordost Gas-Hochdruckleitungen und von Nordwest nach Südost quert eine Trinkwasserleitung. Durch diese Einbaumaßnahmen wurde das bestehende natürliche Bodengefüge tiefgründig bis in den Untergrund und somit stark geschädigt.

#### Bewertung:

In seiner Funktion als landwirtschaftliche Produktionsfläche ist der Boden als "von besonderer Bedeutung" zu bewerten.

Nutzungsbedingt unterliegt der Boden im Bereich der Ackerflächen zwar hohen morphologischen Beanspruchungen und Beanspruchungen aufgrund von Schadstoffeinträgen sowohl aus der Landwirtschaft als auch vom angrenzenden Straßenverkehr und ist in seiner Funktionsfähigkeit für den Naturhaushalt eingeschränkt. Er weist jedoch keine Versiegelungen auf und kann somit seine Eigenschaften als Ausgleichskörper für den Wasserhaushalt erfüllen. Diese Flächen sind **"von allgemeiner Bedeutung" (Wertstufe II)**.

### **2.1.4 Erfassung, Darstellung und Bewertung des Schutzguts "Wasser"**

#### Bestandserfassung:

Bei der Bestandserfassung des Schutzguts „Wasser“ wird zwischen Oberflächengewässern und dem Grundwasser unterschieden.

#### Oberflächenwasser:

Oberflächengewässer in Form von natürlichen oder naturnahen Fließ- oder Stillgewässern sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans 52/I/12 nicht vorhanden.

#### Grundwasser:

Der Grundwasserkörper gehört zum Bereich der "Magdeburger Triaslandschaft und Elbtal" mit ausreichender Menge und gutem chemischen Zustand (LANDESBETRIEB FÜR HOCHWASSERSCHUTZ UND WASSERWIRTSCHAFT SACHSEN-ANHALT).

Im Plangebiet ist eine uneingeschränkte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in den Grundwasserkörper im Sinne der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts auf den nicht versiegelten Flächen möglich.

Die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet liegt bei unversiegelten natürlichen oder naturnahen Bodenverhältnissen zwischen 25 und 50 mm/a.

Es besteht eine mittlere Schutzwirkung der Grundwasserdeckschichten (MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT LSA 2005). Wasserschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

#### Vorbelastungen:

Einträge von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln durch intensive Landbewirtschaftung in den Grundwasserkörper. Es besteht eine mittlere Gefährdung für das Grundwasser durch Einträge von Pflanzenschutzmitteln (vgl. LANDSCHAFTSRAHMENPLAN LANDKREIS SCHÖNEBECK 1997). Schadstoffeinträge, vor allem im südlichen und westl. Bereich des Plangebietes, durch angrenzenden Straßenverkehr und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate im Bereich der durch den Straßenkörper versiegelten Flächen sowie den Aufschüttungsbereichen an den Straßenrändern.

Bewertung:

Grundwasser:

Aufgrund seiner bestehenden Vorbelastungen ist das Plangebiet als **"von allgemeiner Bedeutung" (Wertstufe II)** einzustufen.

### 2.1.5 Erfassung, Darstellung und Bewertung des Schutzguts "Klima / Luft"

Nach Baugesetzbuch sind die Schutzgüter „Klima“ und „Luft“ getrennt zu bearbeiten.

Bestandserfassung:

Die klimatische Situation im Gebiet ist gekennzeichnet durch die Zugehörigkeit zum mitteldeutschen Trockengebiet im Lee des Harzes. Die Jahresniederschläge liegen dementsprechend zwischen 450 und 540 mm. Es werden knapp 500 mm mittlerer Niederschlag pro Jahr erreicht.

Im Untersuchungsgebiet liegen die Jahresmittel der Lufttemperatur zwischen 8 und 9°C. Im allgemein wärmsten Monat des Jahres (Juli) kann im Durchschnitt mit 17- 18° C gerechnet werden. Das Januarmittel liegt zwischen 0 bis -1°C. Vorherrschende Windrichtung ist NW (Landschaftsplans der Verwaltungsgemeinschaft "Südliche Börde" (GEMEINDE FÖRDERSTEDT 2006)).

Vorbelastungen:

Immissionen durch die Bundesautobahn BAB 14 und die Landesstraße 63.

Durch die Lage des Plangebietes an der Bundesautobahn BAB 14 und der Landesstraße 63, kommt es zu verkehrsbedingten Immissionen bis weit in den Bereich des Plangebiets.

An Schadstoffkomponenten sind hier in besonderem Maße zu nennen:

Kohlenmonoxid, Kohlenwasserstoffe, Stickoxide, Blei; Schwefeldioxid sowie Rußpartikel.

Bewertung:

Positiv hinsichtlich seiner Wirkung auf das Geländeklima und die Luftqualität im Plangebiet ist der breite Gehölzbestand der Hecke im südwestlichen Bereich des Plangebietes zu beurteilen. Er mildert die Beeinflussung von Schadstoffimmissionen durch die Landesstraße 63 und wirkt kleinflächig positiv gegen extreme Witterungseinflüsse. Das Geländeklima insgesamt ist in Bezug auf seine Funktionsfähigkeit für den Naturhaushalt als eingeschränkt zu beurteilen. Die Belastungen durch die BAB 14 und die L 63, die auf das Plangebiet wirken, können aufgrund von fehlenden Grünstrukturen nicht ausgeglichen werden. Ebenso fehlt es an Gehölzstrukturen für die Frischluftproduktion und die Pufferung von extremen Witterungseinflüssen. Die große Ackerfläche dient zwar der Kaltluftproduktion, es besteht jedoch aufgrund des Geländereiefs keine Funktion zur Versorgung eines Ausgleichsraumes (Siedlungsraum). Das Gebiet ist aufgrund seiner stark eingeschränkten Funktionsfähigkeit für das Schutzgut Klima/Luft **"von geringer Bedeutung" (Wertstufe III)** einzustufen. Der Landschaftsrahmenplan (LANDSCHAFTSRAHMENPLAN LANDKREIS SCHÖNEBECK 1997) bewertet den Flächenbereich zwar in seine Funktionsfähigkeit für den Naturhaushalt als von mittlerer Bedeutung, jedoch ohne Berücksichtigung der zwischenzeitlich gebauten Bundesautobahn 14.

### 2.1.6 Erfassung, Darstellung und Bewertung des Schutzguts "Landschaftsbild"

Die Grundlage und Darstellung für die vorliegende Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes bilden die Biotoptypenkartierung (siehe Abschnitt 2.1.2) sowie die Fotodokumentation im Anschluss.



Bestandserfassung:

Nach KÖHLER & PREIß (2000) ist das Landschaftsbild nicht als statisches „Bild“ im eigentlichen Sinne zu verstehen. Vielmehr handelt es sich hier um die vielfältigen Erscheinungsformen eines Landschaftsausschnittes, die diesen z. B. im Verlauf einer Vegetationsperiode ausmachen.

So ist das Landschaftsbild nicht nur optisch erlebbar, sondern kann über alle Sinne erfahren werden. Landschaft ist neben der optischen Wirkung auch hörbar, riechbar, schmeckbar sowie fühl- und tastbar.

Bewertungsgrundlage bzw. –maßstab bildet der jeweilige Landschaftszustand mit seiner naturraumtypischen Eigenart und Vielfalt. Hier ist ein Landschaftszustand als Maßstab heranzuziehen, der vor ca. 50-100 Jahren vorherrschte. Weil der Landschaftswandel jedoch nicht gestoppt werden kann ist eine zeitgemäße Interpretation der naturraumtypischen Eigenart erforderlich (KÖHLER & PREIß 2000).



Blickrichtung Autobahn vom Feldweg am südöstl. Ende des Plangebiets



Blickrichtung nach Norden; Feldweg am östl. Ende des Plangebiets



Blickrichtung Brumby, rechts L 63, vom Feldweg



Blickrichtung Brumby, vom westl. Ende des Plangebiets am Fuße der Autobahnböschung



Nordwestliche Blickrichtung entlang der L 63 in Richtung BAB 14



Gehölzpflanzung zwischen der BAB 14 und Acker; Blickrichtung Nordost, Bismarckturm



Östliche Blickrichtung in Richtung Brumby; Hecke (§) zwischen L 63 und Ackerfläche



Nordöstliche Blickrichtung von L 63 Richtung Bismarckturm

Topographisch ist das Gebiet weiträumig wenig bewegt und es besteht nur eine geringe Ausstattung an raumgliedernden linearen und vertikalen Gehölzstrukturen. Das ursprüngliche Landschaftsbild ist durch anthropogene Veränderungen stark überprägt und führt zu Einschränkungen der Erholungseignung im Bereich des Plangebietes.

#### Vorbelastungen:

Hohe visuelle und funktionale Beeinträchtigungen durch Zerschneidung der Landschaft sowie Lärm- und Schadstoffimmissionen durch die Bundesautobahn BAB 14 und die Landesstraße L 63. Vorhandene Strukturarmut und intensive Landwirtschaft.

#### Bewertung:

Wertmaßstab für die Bewertung des Landschaftsbildes ist vor allem auch der Anteil natürlicher bzw. natürlich wirkender Biotoptypen mit vertikalen und horizontalen raumbildenden Strukturen. Das Plangebiet weist im Verhältnis zu seiner Größe einen sehr geringen Anteil natürlicher oder natürlich wirkender Biotoptypen auf. Von Bedeutung sind lediglich die lange Hecke im südwestl. Bereich des Plangebietes und die extensiven Ruderalfluren entlang der L 63. Insgesamt ist die Fläche aufgrund der zuvor beschriebenen Beeinträchtigungen deutlich durch den Einfluss des Menschen überprägt und ist lediglich **"von geringer Bedeutung" (Wertstufe III)** für das Landschaftsbild.

### 2.1.7 Erfassung, Darstellung und Bewertung des Schutzguts "biologische Vielfalt"

Das Schutzgut „biologische Vielfalt“ ist in Zusammenhang mit den Schutzgütern „Pflanzen“ und „Tiere“ (siehe Abschnitte 2.1.1 und 2.1.2) zu sehen und zu verstehen. Die Berücksichtigung der biologischen Vielfalt innerhalb einer Umweltprüfung hat über den Schutz einzelner konkreter Tier- und Pflanzenarten (siehe jeweilige Schutzgüter) das Ziel, einen allgemeinen Schutz (Erhalt) bzw. die Wiederherstellung der allgemeinen, naturraum-typischen biologischen Vielfalt (Diversität) der Landschaft bzw. eines Landschaftsraumes zu gewährleisten. Hierbei spielt auch besonders der Schutz der Vielfalt von Habitatstrukturen (Lebensraumbedingungen) eine wesentliche Rolle. Auch Aspekte, die in den Bereich des Biotopverbundes hineinreichen (Isolation von Lebensräumen und Populationen, Zerschneidungseffekte, Biotopvernetzung, genetische Vielfalt etc.), müssen berücksichtigt werden.

Um Tier- und Pflanzenarten bzw. deren Populationen langfristig schützen und erhalten zu können, ist ein ausreichend mit geeigneten Strukturen ausgestatteter und ein ausreichend großer Lebensraum bzw. großes Habitat oder vielmehr die Habitatvielfalt von wesentlicher Bedeutung.

Die Population einer Art kann in mehrere so genannte Metapopulationen gegliedert sein, die räumlich voneinander getrennt vorkommen können. Der Abstand zwischen diesen Vorkommen von Metapopulationen darf hierbei die maximal überwindbare Verbunddistanz einer Art nicht überschreiten, damit ein Individuenaustausch und somit ein Genaustausch zwischen diesen Metapopulationen stattfinden kann. Dieses ist für eine langfristige Populations- bzw. Arterhaltung wichtig (vgl. z. B. JEDICKE 1994). Bei einer Überschreitung der artspezifischen maximalen Verbunddistanz zwischen zwei Metapopulationen können geeignete, dazwischen liegende Verbindungselemente (z. B. lineare Strukturen wie Hecken oder so genannte Trittsteinbiotope) dazu beitragen, dass auch größere, die maximale Verbunddistanz überschreitende Entfernungen von Individuen einer Metapopulation überwunden werden können (vgl. JEDICKE 1994).

#### Bestandserfassung:

Aufgrund der Lebensraumfunktion der Gehölzstrukturen für Brutvögel sowie Kleinsäuger und Insekten haben diese Bereiche eine, im Vergleich zu den übrigen Flächen, höhere Bedeutung für die biologische Vielfalt im funktionalen Zusammenhang in einem Biotopverbundsystem.

Gleiches gilt für einen Großteil der im Gebiet vorkommenden Ruderalflächen. Diese bieten Brutvögeln und Kleinsäufern Fortpflanzungs- und Nahrungshabitate sowie Schutz vor Feinden und auf Grund ihres oft vorhandenen Blütenreichtums Nahrungsquellen und bieten auch Überdauerungsmöglichkeiten für Insekten.

#### Vorbelastungen:

Strukturarmut, Zerschneidung von Lebensräumen

#### Bewertung:

Im Bereich des Plangebiets wurden im Rahmen der Kartierung zum vorliegenden Umweltbericht jahreszeitlich bedingt keine Brutvogelarten und sonstige Tierarten nachgewiesen (siehe auch Kapitel 2.1.1). Vermutungen zu Vorkommen im Plangebiet zielen auf die bestehenden Gehölzstrukturen, die extensiv genutzten Ruderalflächen sowie auch für die Ackerfläche. Zum weiteren Vorgehen und Aussagen zu potentiellen Vorkommen von Feldhamstern und Feldlerchen siehe Abschnitt 2.1.1.

Im Planungsraum stellt der Traubeneichen-Hainbuchenwald die heutige potentiell natürliche Vegetation dar (vgl. LANDSCHAFTSRAHMENPLAN LANDKREIS SCHÖNEBECK 1997). Folgende Biotoptypenflächen sind bezogen auf das gesamte Plangebiet auf Grund ihrer besonderen Lebensraumfunktion für Tiere und auf Grund des Vorkommens heimischer, auch für Traubeneichen-Hainbuchenwald typischer Pflanzen von Bedeutung für das Schutzgut „biologische Vielfalt“:



**Tab. 2.1.7-1: Für das Schutzgut „biologische Vielfalt“ bedeutsame Biotoptypen im Plangebiet.**

HHA	Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten, § 22 NatSchG LSA
HRB	Baumreihe aus überwiegend heimischen Gehölzen 7 Stück Sorbus aucuparia (Eberesche)
URA	Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten

Abgesehen von der höheren Bedeutung der wenig vorhandenen Gehölzstrukturen und Ruderalfluren ist das Gebiet zum derzeitigen Planungs- und Kenntnisstand insgesamt **"von geringer Bedeutung" (Wertstufe III)** für den Arten- und Biotopschutz. Von der Bundesautobahn BAB 14 und der Landesstraße 63 gehen starke Lärm- und Schadstoffbelastungen sowie Zerschneidungswirkungen für die Arten und Lebensgemeinschaften aus.

Sofern weitere Geländeerfassungen bezüglich des Vorkommens der Feldlerche und des Feldhamsters jedoch ergeben, dass das Plangebiet eine Lebensraumfunktion für diese Arten hat, so wäre das Plangebiet in dieser Hinsicht von hoher Bedeutung.

### 2.1.8 Erfassung, Darstellung und Bewertung des Schutzguts "Mensch und seine Gesundheit und die Bevölkerung"

Zur Berücksichtigung des Schutzgutes „Mensch und seine Gesundheit und die Bevölkerung“ im vorliegenden Umweltbericht wird auf die Ausführungen von JESSEL & TOBIAS (2002) zurückgegriffen. Hiernach ist das Schutzgut in die drei Teilbereiche „Menschliche Gesundheit“, „Wohn- und Wohnumfeldfunktion“ und „Erholungsfunktion“ zu gliedern. Eine gesonderte Bestandserfassung erfolgt nicht. Hierzu kann auf die vorhergehenden Abschnitte der anderen Schutzgüter verwiesen werden.

#### Bestandserfassung:

##### Erholungsfunktion / menschliche Gesundheit / Wohn- und Wohnumfeldfunktion

Die Bewertung der Landschaft zur Eignung der Erholungsvorsorge und in Bezug auf die menschliche Gesundheit zielt auf die relativ sanften Erholungsaktivitäten Radfahren, Wandern, Spaziergehen und Naturbeobachtungen sowie auf eine von schädlichen Einflüssen relativ unbelastete Umwelt.

Aufgrund seiner Lage an den vorhandenen Straßen BAB 14 im Westen und die L 63 im Süden, die intensive Ackerlandschaft im Norden und Osten, ist das Plangebiet lediglich entlang der L 63 auf dem Radfahrweg im Vorbeifahren oder -gehen zu erleben.

Die vorhandenen Gehölz- und Ruderalstrukturen am Rande des Plangebietes sowie die großflächigen Gehölzbepflanzungen an der BAB 14 und die Baumreihe entlang der L 63 zwischen Brumby und Autobahn strukturieren zwar vor Ort die Landschaft. Der Straßenkörper der BAB stellt jedoch eine optische Barriere in der von Natur aus sonst schwach reliefierten Landschaft dar. Das Plangebiet weist eine bestehende wahrnehmbare hohe Lärmbelastung durch den vorhandenen Straßenverkehr der Bundesautobahn BAB 14 sowie die Landesstraße 63 auf, den auch das Lärmgutachten des Büros GRANER UND PARTNER (2013) (siehe unten) in Bezug auf den Bebauungsplan-Abschnitt 52-I/12 Autohof Brumby, im Westen des Plangebietes bescheinigt.

#### Wohn- und Wohnumfeldfunktion

Zur Beurteilung der Lärmpegel im Plangebiet sowie der Lärmemissionen durch den Betrieb des geplanten Autohofs wurde vom Büro GRANER UND PARTNER ein schalltechnisches Prognosegutachten erstellt (GRANER UND PARTNER 2013).

Als schalltechnische Orientierungswerte setzt das Gutachten entsprechend der DIN 18005 für Gewerbegebiete (GE) als angestrebte Nutzung 65 dB(A) für den Tag und 55 dB(A) bzw. 50 dB(A) für die Nacht an.



Im Rahmen des Lärmgutachtens wurde ermittelt, dass die Werte durch bestehende Lärmimmissionen in Form von Straßenverkehrslärm von der angrenzenden BAB 14 und der Landesstraße L 63 um 8 dB(A) am Tag und 9 dB(A) in der Nacht überschritten werden.

Vorbelastungen:

Bundesautobahn BAB 14, Landesstraße 63 und intensive Landwirtschaft.

Bewertung:

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Zwickel zwischen BAB 14 und L 63 und mit den vorhandenen Immissionen (Lärm, Abgase, Abriebstoffe und Ruß) hat der Bereich keine Bedeutung für die Naherholung und ist somit **"von geringer Bedeutung" (Wertstufe III)**.

Auf Grund von bestehenden Schallimmissionen ist das Plangebiet auch hinsichtlich der Wohn- und Wohnumfeldfunktion als von geringer Bedeutung zu bewerten.

### 2.1.9 Erfassung, Darstellung und Bewertung des Schutzguts "Kultur- und Sachgüter"

Archäologische Kulturdenkmale sind im Vorhabengebiet nicht bekannt. Das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist trotzdem nicht gänzlich auszuschließen, denn im Umfeld des Plangebiets befinden sich archäologische Kulturdenkmale gemäß § 2 DenkmSchG LSA hoher und höchster Qualität. Es bestehen begründete Anhaltspunkte nach § 14 (2) DenkmSchG LSA, dass bei Bodeneingriffen bei o. g. Vorhaben bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden (LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE UND ARCHÄOLOGIE SACHSEN-ANHALT; LANDESMUSEUM FÜR VORGESCHICHTE).

Erd- und Bauarbeiten, bei denen begründete Anhaltspunkte bestehen, dass Kulturdenkmale entdeckt werden, bedürfen der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde und sind rechtzeitig anzuzeigen.

Die durch das Plangebiet führenden Trinkwasser- und Gasleitungen sind als bedeutende Sachgüter zu werten, da sie die Trinkwasser- und die Energieversorgung für den Menschen sicherstellen.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Versorgungsleitungen:

- Trinkwasserleitung DN 200
- EMS Gasleitung DN 800, DP 70
- Ontras Ferngasleitung 102.05 DN 300
- Ontras Ferngasleitung 213.02.01 DN 200
- RWE Gasleitung Anbindungsleitung Kavernenspeicher Staßfurt -Gasleitungsnetz der ONTRAS DN 600

### 2.1.10 Hinweise und Ausführungen zu Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen sehr vielschichtige und komplexe Wechselwirkungen. Der Boden bildet die Grundlage für die Ausbildung und Ausprägung nahezu aller anderen Schutzgüter, wobei diese ihrerseits wiederum Auswirkungen auf den Boden haben. Der Mensch nimmt durch sein Handeln Einfluss auf alle Schutzgüter. Im Bereich des Planungsraums sind diese Einflüsse im Bestand stark ausgeprägt.

Durch den relativ starken Kraftverkehr auf der Bundesautobahn BAB 14 und der Landesstraße 63 kommt es zu Lärm- und Geruchsbelästigungen sowie zu Immissionen, die sich wiederum sowohl auf Klima / Luft, Mensch und seine Gesundheit, Boden, den Erholungswert des Plangebiets aber auch auf die Fauna auswirken. Das anthropogen überformte Bodengefüge und Versiegelungen wirken sich sowohl auf das Schutzgut Boden, Tiere und Pflanzen wie auch auf das Klima und das Grundwasser aus. Versiegelungen bestehen im Bereich der vorhandenen Verkehrsstraßen und des

Radweges. Die bestehenden Gehölzflächen und Ruderalfluren wirken sich sowohl positiv auf das Schutzgut Tiere aus, als auch als Frischluftproduzenten auf das bestehende Kleinklima. Ebenso nimmt der großflächige Ackerbestand in seinen Eigenschaften als Kaltproduzent Einfluss auf das Kleinklima vor Ort.

Letztlich ergeben sich durch das Wirkungsgefüge der Schutzgüter Boden-Wasser-Klima-Luft-Arten-Biotope unter dem Einfluss des Menschen auch Auswirkungen auf die biologische Vielfalt und durch die Beeinträchtigung der Natürlichkeit der Lebensräume (Biotoptypen) auf das Landschaftsbild und den Menschen.

## **2.2 Prognosen über die Entwicklung des Planungsraums bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei einer Nichtdurchführung der geplanten Baumaßnahme würde der Status Quo des Planungsraumes in seiner bestehenden Funktionsfähigkeit für die Allgemeinheit und den Naturhaushalt längerfristig bestehen bleiben, denn die Straßenbereiche mit ihren Randstreifen, die Acker- und Ruderalflächen sowie die Gehölzbestände blieben erhalten.

## **2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (Wirkungsanalyse)**

Für den Bereich des Flächennutzungsplanes würde es in der Zukunft im Zuge der Aufstellung und Umsetzung von Bebauungsplänen bei einer möglichen maximalen Versiegelung von ca. 5,1 ha durch Verkehrsflächen und Bebauung zu erheblichen Auswirkungen auf die abiotischen und biotischen Faktoren des Naturhaushaltes kommen (siehe folgende Kapitel).

Für jedes Schutzgut im folgenden Kapitel stellt eine Wertminderung durch das Vorhaben um mind. eine Wertstufe aus naturschutzfachlicher Sicht eine erhebliche und eingriffsrelevante Beeinträchtigung dar.

### **2.3.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut "Tiere"**

Auf Grund von übergeordneten Planungen (LANDSCHAFTSRAHMENPLAN LANDKREIS SCHÖNEBECK 1997 und LANDSCHAFTSPLAN DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT "SÜDLICHE BÖRDE" (GEMEINDE FÖRDERSTEDT 2006) und Hinweisen der Unteren Naturschutzbehörde, handelt es sich bei der Fläche um einen potentiellen Lebensraum für Feldlerchen und Feldhamster. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden die Ergebnisse der faunistischen Kartierungen dargestellt und detaillierte Aussagen zu dem Schutzgut getroffen sowie entsprechende Maßnahmen abgeleitet. Es ist möglich, dass das Plangebiet für das Schutzgut „Tiere“ von hoher Bedeutung ist. Nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand sind jedoch zunächst keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut "Tiere" zu erwarten.

### **2.3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut "Pflanzen"**

Im Rahmen der Erfassung und Bewertung der Biotoptypen im Plangebiet wurden auf 211 m<sup>2</sup> (0,31 % der Plangebietsfläche) Biotoptypen mit der Wertstufe I ("von besonderer Bedeutung") und auf 67.705 m<sup>2</sup> (99,69 % der Plangebietsfläche) Biotoptypen mit der Wertstufe II ("von allgemeiner Bedeutung") ermittelt (siehe Kapitel 2.1.2).

Aufgrund ihres Biotopwertes würde jede Beseitigung bzw. Wertminderung um mind. eine Biotopstufe von den in Tabelle 2.1.2-2 aufgeführten und in Karte 1 (Bestand und Bewertung) dargestellten Biotoptypen aus naturschutzfachlicher Sicht eine erhebliche und eingriffsrelevante Beeinträchtigung des Schutzgutes "Pflanzen" darstellen.

Im Falle einer Überplanung der vorhandenen Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten (Biotoptyp HHA), die gemäß § 22 NatSchG LSA gesetzlich geschützt ist, bedarf es einer Ausnahmegenehmigung, die bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen ist.

Nach Absprachen mit der Stadt Staßfurt wird für die festzusetzende Sonderbaufläche von einer Grundflächenzahl GRZ = 0,8 ausgegangen. Das heißt, für bis zu 80 % der Fläche (5,1ha) des F-Plan Gebietes ist mit einer dauerhaften Flächenversiegelung für Gebäude, Zufahrten, Parkflächen, Nebenanlagen usw. auszugehen.

Für das Schutzgut „Pflanzen“ wird für die Aufstellung des Flächennutzungsplans und der damit zu erwartenden Umweltauswirkungen davon ausgegangen, dass alle bestehenden Biotopbereiche durch die Maßnahmenumsetzung zerstört werden.

Im diesem Zuge müssen für die zu erwartenden eingriffsrelevanten, erheblichen Beeinträchtigungen entsprechende Maßnahmen der Vermeidung, Minderung bzw. zum Ausgleich- und/ oder Ersatzmaßnahmen näher definiert werden.

Die weitaus größte Flächenbeanspruchung bezieht sich auf die vorhandenen, intensiv genutzten Ackerflächen (97,52 % Gesamtflächenanteil).

### **2.3.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut "Boden" und "Wasser"**

Insgesamt besteht für die Sondergebietsfläche (6,4 ha) bei einer GRZ von 0,8 (= 80 %) eine maximal mögliche Flächenversiegelung von 5,1 ha.

Durch Versiegelung verliert der Boden sämtliche seiner natürlichen Funktionen (Standort für natürliche Vegetation, Standort für Kulturvegetation, Filter und Puffer für Schadstoffe, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf). Der dauerhafte Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung, stellt einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut "Boden" dar und ist durch entsprechende Maßnahmen Schutzgut bezogen auszugleichen.

Im Zuge von Baumaßnahmen kommt es auch in den nicht versiegelten Bereichen zu Beeinträchtigungen des Natürlichkeitsgrades des Bodens durch Erdbewegungen, Schadstoffeinträge sowie zu Schädigungen der Bodenstruktur durch Bodenverdichtung und Umlagerungen.

Es wird darauf verwiesen, dass nach § 202 BauGB der bei Baumaßnahmen anfallende humose Oberboden (Mutterboden) getrennt vom Unterboden zu lagern, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen ist.

Nach der DIN 18915 (09/1990) in Verbindung mit der DIN 19731 (05/1998) soll nicht zeitnah verwertbarer Boden bis max. 2 m Höhe gelagert werden und bei längerer Lagerung (> 3 Monate) begrünt werden.

Zur Errichtung von Wällen sowie bei Abdeckmaßnahmen ist Mutterboden ausschließlich für die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht zu verwenden, wobei deren Mächtigkeit der Folgevegetation (DIN 18919, 09/1990) anzupassen ist.

Das Schutzgut Boden steht unweigerlich mit dem Schutzgut "Wasser" in Verbindung. Versiegelungen erhöhen den oberflächigen Wasserabfluss und verringern die Grundwasserneubildungsrate. Somit käme es im konkreten Planungsfall bzw. bei entsprechender Ausführung einer Baumaßnahme auch für das Schutzgut Wasser zu einer erheblichen und damit eingriffsrelevanten Beeinträchtigung.

Durch Bündelungswirkungen besteht jedoch kein weiterer Ausgleichsbedarf für das Schutzgut "Wasser".

### 2.3.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut "Klima/Luft"

Auch für das Schutzgut "Klima/Luft" liegt durch die Umsetzung der möglichen Versiegelung und der damit einhergehenden Beseitigung der vorhandenen Vegetation von insgesamt ca. 5,1 ha eine Erheblichkeit der Beeinträchtigung seiner Funktionen für den Naturhaushalt vor und wäre auszugleichen. Anlage und betriebsbesingt sind folgende Beeinträchtigungen zu erwarten:

- Verlust von Frisch- und Kaltluftentstehungsflächen
- Erhöhung der Oberflächentemperatur
- Veränderung des Mikroklimas
- Minderung der Gesamtverdunstung

Weiterhin ist mit betriebsbedingten Schadstoffemissionen zu rechnen.

### 2.3.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut "Landschaftsbild"

Auch für das Schutzgut "Landschaftsbild" liegt eine Beeinträchtigung seiner Funktionen für den Naturhaushalt durch die Umsetzung der Bauleitplanung vor. Diese ergibt sich aus naturschutzfachlicher Sicht vor allem dann, wenn natürliche Gehölzstrukturen sowie blütenreiche Ruderalfluren durch Umwandlung oder Versiegelung zerstört werden. Im Plangebiet betrifft das insbesondere die Biotoptypen HHA, HRB, HEX und URT, die jedoch mit ihrem Flächenanteil von 1.274 m<sup>2</sup> im Verhältnis zur Gesamtgröße relativ gering und durch ihre Lage in unmittelbarer Nähe der Autobahn BAB 14 und der Landesstraße L 63 vorbelastet sind. Konflikte ergeben sich anlagebedingt durch Unterbrechung von Sichtbeziehungen und einer voraussichtlichen Bebauung mit nicht ortstypischen Baukörpern, die das Landschaftsbild stören. Es sind betriebsbedingte Beeinträchtigungen durch Verlärmung, Bewegungen, und Lichtanlagen zu erwarten.

### 2.3.6 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut "biologische Vielfalt"

Für das Schutzgut "biologische Vielfalt" kann es durch die Umsetzung einer verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen der Durchführung von konkreten Baumaßnahmen zu erheblichen Beeinträchtigungen in seiner Funktionen für den Naturhaushalt kommen. Diese können insbesondere auftreten, wenn folgende auf insgesamt 1.274 m<sup>2</sup> vorkommende Biotoptypen überplant würden:

Tab. 2.3.6-1: Biotoptypen, bei deren Zerstörung eine Erheblichkeit eines Eingriffs vorliegt

HHA	Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten, § 22 NatSchG LSA
HRB	Baumreihe aus überwiegend heimischen Gehölzen 7 Stück <i>Sorbus aucuparia</i> (Eberesche)
URA	Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten

Zudem ist der Eingriff für die anzunehmende mögliche Gesamtversiegelung von ca. 5,1 ha als erhebliche Beeinträchtigung zu werten und somit eingriffsrelevant. Durch Bodenversiegelung wird das gesamte Bodenleben beeinträchtigt und Wegebeziehungen für Tierartenvorkommen unterbrochen.

In diesem Zuge ist auch, wie unter Kapitel 2.1.1 schon angemerkt, auf die weiterführenden Brutvogelkartierungen hinzuweisen und auf die Aussagen des Landschaftsrahmenplan Landkreis Schönebeck 1997 und den Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft "Südliche Börde" (Gemeinde Förderstedt 2006), dass das Plangebiet einen potentiellen Lebensraum für

Feldhamster und Feldlerche darstellt. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden die Ergebnisse der faunistischen Kartierungen dargestellt und detaillierte Aussagen zu dem Schutzgut getroffen sowie entsprechende Maßnahmen abgeleitet.

### **2.3.7 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut "Mensch und seine Gesundheit und die Bevölkerung"**

#### Bewertung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen auf die menschliche Gesundheit sowie die Wohn- und Wohnumfeldfunktion

Um die zukünftig im Bereich des Autohofs arbeitenden Menschen vor erheblichen Lärmimmissionen zu schützen und damit erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts „Mensch und seine Gesundheit“ zu vermeiden, sind entsprechend des Schalltechnischen Gutachtens im Rahmen der Planung und des Baus der Gebäude auf dem Autohof passive Schallschutzmaßnahmen zu installieren. Diese sind entsprechend den technischen Ausführungen insbesondere der Kapitel 6.3 ff. des Schalltechnischen Prognosegutachtens auszuführen (siehe Kapitel 5.7 der Begründung zum B-Plan).

Die Geräuschimmissionen im Bereich der schutzbedürftigen Flächen der angrenzenden Ortschaften (Üllnitz in ca. 1,3 km Entfernung westlich und Brumby in ca. 1,1 km Entfernung östlich) durch den Betrieb des Autohofs sind laut Schalltechnischem Prognosegutachten auf Grund der großen Entfernung zum Plangebiet als nicht erheblich zu bewerten.

Im Zuge der Aufstellung von weiteren Bebauungsplänen sind im Vorfeld schalltechnische Prognosegutachten zu erstellen, um erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit“ zu vermeiden.

### **2.3.8 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut "Kultur- und Sachgüter"**

Aufgrund von begründeten Anhaltspunkten nach § 14 (2) DenkmSchG LSA, ist bei Bodeneingriffen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes damit zu rechnen, dass bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Sollten etwaige Funde auftreten, sind diese sofort und umgehend bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Die durch das Plangebiet führenden Trinkwasser- und Gasleitungen sind als bedeutende Sachgüter zu werten, da sie die Trinkwasser- und Energieversorgung für die Menschen sicherstellen.

Die vorhandenen Versorgungsleitungen bleiben im Rahmen der Umsetzung der Planung als bedeutende Sachgüter zur Sicherstellung der Energieversorgung für die Menschen erhalten. Somit können erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut "Kultur- und Sachgüter" vermieden werden.

### **2.3.9 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von Schutzgebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach Bundesnaturschutzgesetz**

Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach Bundesnaturschutzgesetz, sogenannte FFH- bzw. NATURA2000-Gebiete, befinden sich nicht im Einwirkungsbereich des Flächennutzungsplans. Auch Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiete oder Gebiete anderer



Schutzgebietskategorien nach BNatSchG werden durch den Flächennutzungsplan nicht beeinflusst.

## 2.4 Zusammenfassende Gesamtbewertung des Vorhabens und Eingriffsbeurteilung

Auf Grundlage der schutzgutbezogenen Eingriffsbeurteilung und der Ermittlung des Kompensationsbedarfs ergibt sich derzeit folgender in Tabelle 2.4-1 dargestellter Bedarf. Kartierungen / Erfassungen zu Tierartenvorkommen werden gemäß Absprachen mit der Unteren Naturschutzbehörde auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verlagert. Es wird jedoch hiermit auf das potentielle Vorkommen von Feldhamstern und Feldlerchen hingewiesen. Der Kompensationsbedarf ergibt sich unter Annahme dass das Plangebiet bei der Umsetzung als Baufeld genutzt wird. Baustelle = BX = "0 Wertpunkte".

Tab. 2.4-1: Zusammenfassende Gesamtbewertung des Vorhabens und Eingriffsbeurteilung

Schutzgut	Erheblichkeit / Auswirkungen	Kompensationsbedarf
<b>Tiere</b>	Die Erheblichkeit von Beeinträchtigungen in Bezug auf das Schutzgut "Tiere" bzw. den Tierartenschutz durch die Umsetzung von Vorhaben wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt (vgl. Kapitel 2.1.1)	Wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt
<b>Pflanzen</b>	Erhebliche Verluste von Biotopstrukturen; Hohe Auswirkungen	350.581 Flächenpunkte
<b>Boden</b>	Erhebliche eingriffsrelevante Beeinträchtigung durch Versiegelung; Hohe Auswirkungen	Hoher Kompensationsbedarf für die <b>Bodenversiegelung auf 5,1 ha</b>
<b>Wasser</b>	Erhebliche eingriffsrelevante Beeinträchtigung durch Versiegelung; Hohe Auswirkungen	Durch Bündelungswirkung im Zusammenhang mit dem Schutzgut "Boden" kein weiterer Kompensationsbedarf
<b>Klima/Luft</b>	Erhebliche Verluste von Biotopstrukturen; Hohe Auswirkungen	Durch Bündelungswirkung im Zusammenhang mit dem Schutzgut "Pflanzen" kein weiterer Kompensationsbedarf
<b>Landschaftsbild</b>	Beeinträchtigung der Funktionen für den Naturhaushalt Mittlere Auswirkungen	Durch Bündelungswirkung im Zusammenhang mit dem Schutzgut "Pflanzen" kein weiterer Kompensationsbedarf
<b>Biologische Vielfalt</b>	Erhebliche eingriffsrelevante Beeinträchtigung durch Versiegelung; Hohe Auswirkungen Die Einbeziehung der Erheblichkeit von Beeinträchtigungen in Bezug auf das Schutzgut "Tiere" bzw. den Tierartenschutz durch die Umsetzung des Flächennutzungsplans wird in der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt (vgl. Kapitel 2.1.1)	Durch Bündelungswirkung im Zusammenhang mit dem Schutzgut "Pflanzen" kein weiterer Kompensationsbedarf (beizeitigem Kenntnisstand zu Vorkommen der Feldlerche und zum Feldhamster)
<b>Mensch/Gesundheit/ Bevölkerung</b>	Zum derzeitigen Planungs- und Kenntnisstand ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes durch das Vorhaben auszugehen	Wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Zum derzeitigen Planungs- und Kenntnisstand ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes durch das Vorhaben auszugehen	Kein Kompensationsbedarf
<b>Gesamtkompensationsbedarf</b>		<b>350.581 Flächenpunkte plus 5,1 ha Bodenversiegelung</b>

Bei der Berechnung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut "Pflanzen" wurde davon ausgegangen, dass alle bestehenden Biotopbereiche durch die Umsetzung der Planung verloren gehen. Dieses bewirkt einen Verlust von 350.581 Wertpunkten und einen Kompensationsbedarf in Höhe dieses Wertes.

Darüber hinaus ist die geplante Bodenneuversiegelung auf einer Fläche von insgesamt 5,1 ha erheblich und damit auszugleichen.

## **2.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

### **2.5.1 Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Während der Umsetzung von zukünftig geplanten Baumaßnahmen sind bei den Bauarbeiten anfallende Abfälle durch die ausführenden Firmen von der Baustelle zu entfernen und ortsüblich zu entsorgen. Der Umgang mit Schmierstoffen und Betriebsstoffen für Maschinen und Geräte hat so zu erfolgen, dass davon keine Gefährdung für die Umwelt ausgeht.

Mit besonderen anlage- bzw. betriebsbedingten Emissionen bzw. besonderen abfalltechnischen oder abwassertechnischen Situationen ist durch die Umsetzung des Flächennutzungsplanes nicht zu rechnen.

Um Beschädigungen der im Gebiet vorhandenen Versorgungsleitungen und damit weitere erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu vermeiden, müssen die Leitungen erhalten und während der Baumaßnahmen vor Beschädigungen geschützt werden.

### **2.5.2 Berücksichtigung der Bodenschutzklausel nach § 1a BauGB**

Das beabsichtigte Vorhaben bzw. die 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Staßfurt entspricht den Vorgaben der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB, denn die Beanspruchung von Boden (Bodenneuversiegelung) wird so gering wie nur möglich gehalten und im weiteren Planverfahren und der Maßnahmenumsetzung soweit es geht vermieden.

### **2.5.3 Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung erheblicher Beeinträchtigungen der Schutzgüter**

Erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter "Tiere", "Pflanzen", "Boden", "Wasser", "Klima/Luft", "Landschaftsbild" und "biologische Vielfalt" und "Mensch" können vermieden werden, wenn die im Plangebiet bestehenden Gehölzstrukturen wie Einzelbäume, Hecken und sonstigen Grünflächen sowie bestehende unversiegelte Flächen erhalten bleiben.

Folgend werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von erheblichen Beeinträchtigungen erläutert, die im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung Berücksichtigung finden sollten.

Eine zusätzliche Beeinträchtigung der Schutzgüter "Boden", "Wasser" und "Klima/Luft" kann verringert werden, indem die Versiegelung der derzeit unversiegelten Flächen im Plangebiet so weit wie möglich minimiert wird.

Durch angepasste Maßnahmen im Zuge von z.B. strukturbildenden Eingrünungsmaßnahmen und Begrünungen innerhalb des Plangebietes sowie einer proportionsangepassten Bebauung mit

regionaltypischen Baumaterialien und mit einer Begrenzung der absoluten Bauhöhe der Gebäude, können die Beeinträchtigungen z.B. in Bezug auf das Landschaftsbild auf ein geringeres Maß abgemildert werden.

### **Pflanzbindungen**

Die nach § 22 NatSchG LSA geschützte Hecke der Wertstufe I, mit einer Größe von ~ 211 m<sup>2</sup> im Südwesten des Plangebietes, sollte durch bau- und anlagebedingte Eingriffe nicht über das unbedingt erforderliche Maß hinaus beeinträchtigt und als Pflanzbindung über den entsprechenden Bebauungsplan festgesetzt werden. Ebenso sollten auch die Gehölzstrukturen der Baumreihe sowie der Einzelbäume und Sträucher durch Pflanzbindungen im entsprechenden Bebauungsplan festgesetzt werden.

### **Pflanzgebote**

Durch entsprechende Maßnahmen, z.B. durch Eingrünung der Sonderbaufläche, durch Baumpflanzungen und die Anlage von flächigen Grünstrukturen im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen, kann z.B. das durch die Versiegelung zu erwartende trockenheiße Geländeklima durch eine kühl-feuchtere Prägung gemindert werden.

Vor allem die Pflanzung von Großbäumen bewirkt eine Verbesserung der Luftqualität, denn die Bäume wirken als Staub- und Schadstofffilter und sie reichern die Luft mit Sauerstoff an, wobei die CO<sub>2</sub>-Konzentration in der Luft gesenkt wird.

Durch Ansaat von Scherrasen auf 12.800 m<sup>2</sup>, die im Planzustand (laut Darstellungen des Masterplans Stand 26.11.2012) unversiegelt bleiben, können weitere erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter "Boden" und "Wasser", "Klima/Luft" sowie "Pflanzen" vermieden werden.

Sofern Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen wirksam umgesetzt werden, kann der Kompensationsbedarf für die einzelnen Schutzgüter verringert werden.

Durch die Verringerung des Versiegelungsgrades können erhebliche Beeinträchtigungen und somit Ausgleichsbedarf in größerem Umfang vermieden werden.

### **2.5.4 Beschreibung von unvermeidbaren, erheblichen Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter**

Auch unter Berücksichtigung der zuvor beschriebenen Maßnahmen zur Verringerung und Vermeidung von erheblichen, eingriffsrelevanten Beeinträchtigung verbleiben erhebliche und damit ausgleichsrelevante Beeinträchtigungen für die einzelnen Schutzgüter erhalten.

Insgesamt besteht für das Gebiet der Sonderbaufläche bei einer GRZ von 0,8 eine maximal mögliche Flächenversiegelung von 5,1 ha. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung besteht die Möglichkeit, durch Vermeidungsmaßnahmen den Grad der Versiegelung zu reduzieren.

In Bezug auf die Erheblichkeit der Eingriffe und dem entsprechenden Kompensationsbedarf in Bezug auf das Schutzgut "Tiere" werden gemäß Absprachen mit der Unteren Naturschutzbehörde auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Aussagen getroffen.

Für die einzelnen Schutzgüter ergeben sich teils hohe Kompensationsbedarfe, weil davon auszugehen ist, dass im Zuge von Baumaßnahmen nahezu die gesamte Vegetationsdecke beseitigt und 80 % der Fläche dauerhaft versiegelt sein wird.

Insgesamt besteht ein maximaler Kompensationsbedarf in Höhe des in Tab. 2.4.1 angegebenen Umfangs.



### **2.5.5 Entwicklung von Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher, nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter**

Es ist beabsichtigt, als Maßnahme zum Ausgleich erheblicher, nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter, im Rahmen der Maßnahmenumsetzung im Norden des F-Plan Gebietes auf gesamter Länge eine Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten (HHB) zu pflanzen (siehe Tab.2.5.6-1).

Des Weiteren wird zum Ausgleich für erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft sowie zum Ausgleich des Verlustes von hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen außerhalb der Plangebietsfläche eine Maßnahmenfläche eingestellt, die derzeit als Kleingartenanlage (Gemarkung Förderstedt, Flur 9, Flurstück 78 / 17) besteht. Die Fläche ist relativ strukturarm und es dominieren nichtheimische Gehölzarten. Die Kleingartenfläche befindet sich im städtischen Besitz und im Kleingartenentwicklungskonzept der Stadt Staßfurt, OT Förderstedt ist die Fläche mit der Zielstellung / Entwicklung "Landwirtschaftliche Nutzung" dargestellt. Etwa 53 % (49 von insgesamt 93) Parzellen stehen bereits leer (Stand: 31.12.2012) und es wird mit einem wachsenden Leerstand gerechnet.

Im Westen der Kleingartenanlage ist eine 10 m breite Strauch-Baumhecke aus heimischen Arten geplant. Der Hecke vorgelagert, ist ein 14 m breiter Streifen aus Ruderalflur vorgesehen, der südlich anschließend in 20 m Breite entlang des Radweges an der Landesstraße 50 weiter verläuft. Im Norden soll eine 20 m breite Ruderalfluren mit Baumgruppen aus heimischen Arten angelegt werden und für die verbleibende Fläche ist eine zukünftige landwirtschaftliche Nutzfläche (Ansaatgrünland) vorgesehen. Mit dieser Maßnahme kann der Verlust von wertvollen landwirtschaftlichen Flächen (6,6 ha) im Geltungsbereich des F- Plans zum größten Teil durch die Wiederherstellung von landwirtschaftlicher Flächen (5,75 ha) im Bereich der Kleingartenanlage "1920" e.V. ausgeglichen werden (siehe.Tab.2.5.6-2). Weiterhin kann durch Entsiegelungsmaßnahmen auf dem Kleingartengelände sowie der Entsiegelung des derzeit östlich verlaufenden Feldweges der Kompensationsbedarf durch Ausgleich für das Schutzgut Boden verringert werden.

Durch die o.g. Ausgleichsmaßnahmen kann der Kompensationsbedarf für die Schutzgüter "Tiere", "Pflanzen", "Klima/Luft", "Landschaftsbild", "Biologische Vielfalt" und "Boden" vollständig ausgeglichen werden (nach derzeitigem Kenntnisstand auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung).

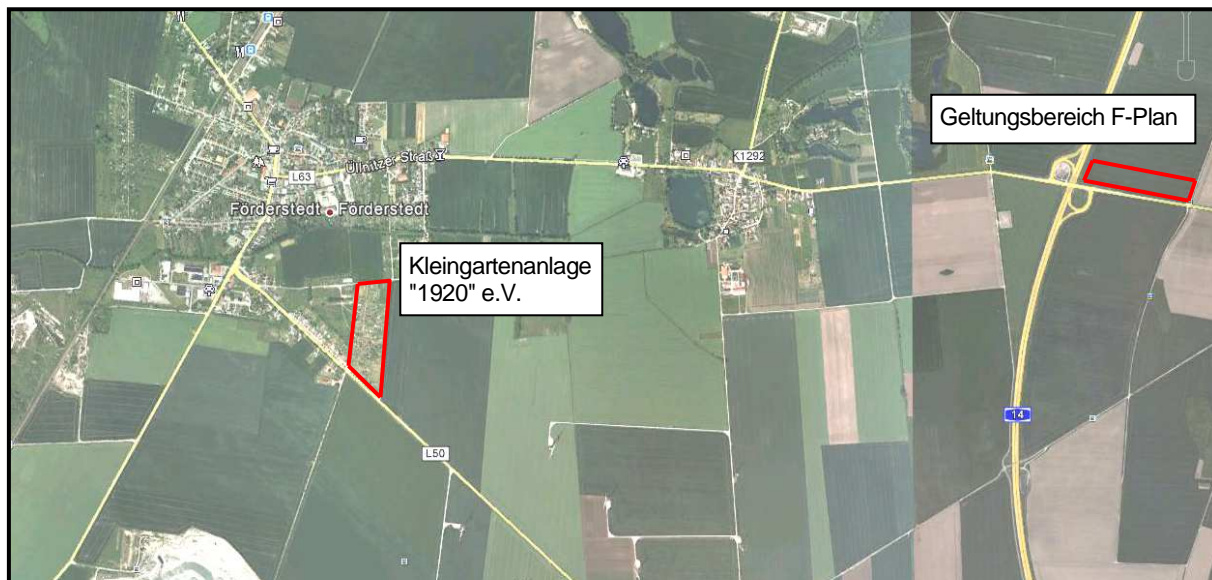


Abb. 2.5.-1 Lageplan zum Geltungsbereich 14. Änderung Flächennutzungsplan Staßfurt OT Brumby und Kleingartenanlage "1920" e.V.



Abb. 2.5.-2 Detailplan Maßnahmenfläche Kleingartenanlage "1920" e.V.

## 2.5.6 Durch vorgeschlagene Maßnahmen erzielbare Kompensationswirkung und Eingriffsbilanz

Tab. 2.5.6-1: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung der Plangebietsfläche (interne Maßnahmen)

<b>Biotopwertermittlung vor dem Eingriff</b>				
<b>Code</b>	<b>Lebensraum- / Biotoptyp</b>	<b>Biotopwert-Punkte / m<sup>2</sup></b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Biotopwert x Fläche</b>
HHA	Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten; § 22 NatSchG LSA	18	211	3.798
HRB	Baumreihe aus überwiegend heimischen Gehölzen (7 Stck.)	12	224	2.688
HEX (1)	Sonstiger Einzelbaum	8	4,00	32
HEX (3)	Sonstiger Einzelbaum	8	3,00	24
HEY (1)	Sonstiger Einzelstrauch	5	2,00	10
URA	Ruderaflur, gebildet von ausdauernden Arten	12	839	10.068
GSB (1)	Scherrasen	7	398	2.786
AIB	Intensiv genutzter Acker auf Löß-, Lehm- oder Tonboden	5	66.235	331.175
<b>Gesamtbiotopwert des Plangebiets</b>			67.916 (~ 6,8 ha)	<b><u>350.581</u></b>
<b>Biotopwertermittlung nach dem Eingriff und Kompensationswirkung durch vorgeschlagene Maßnahmen</b>				
Es wird auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung davon ausgegangen, dass der gesamte Biotoptypen Bestand beseitigt und somit erheblich beeinträchtigt wird				0,00
<b>Kompensationsbedarf</b>			<b>350.581 Biotop-Wertpunkte 51.200 m<sup>2</sup> Bodenversiegelung</b>	
<b>Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen</b>				
GSB	Scherrasen (Entwicklung von Rasenflächen auf den unversiegelten Flächen im Plangebiet auf 20% der Sonderbaufläche) (6,4 ha)	7	12.800,00	89.600
<b>Ausgleichsmaßnahmen</b>				
HHB	Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten	16	4.000,00	64.000
<b>Verbleibender Restkompensationsbedarf</b>			<b>196.981 Biotop-Wertpunkte 51.200 m<sup>2</sup> Bodenversiegelung</b>	

Tab. 2.5.6-2: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung externer Maßnahmen im Bereich der Kleingartenanlage „1920“ e. V.

Verbleibender Restkompensationsbedarf nach Durchführung der internen Maßnahmen		196.981 Biotop-Wertpunkte 51.200 m <sup>2</sup> Bodenversiegelung			
<b>Biotopwertermittlung vor den Ausgleichsmaßnahmen</b>					
Code	Lebensraum- / Biotoptyp	Biotopwert-Punkte / m <sup>2</sup>	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert x Fläche	
AKE	Kleingartenanlage "1920" e.V.	6	73.439	440.634	
VWC/WWD	Weg (versiegelt), östl. der Kleingartenanlage gelegener Feldweg	0	2.700	0,00	
<b>Gesamtbiotopwertpunkte im aktuellen Bestand</b>				<b>440.634</b>	
<b>Biotopwertermittlung nach den Ausgleichsmaßnahmen</b>					
Maßnahmen-Nr. / Biotop-Code					
5	HHB	Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten (10 m breit, im Westen der Kleingartenanlage)	16	4.118	65.888
6	URA	Ruderalflur gebildet von ausdauernden Arten, (14 m breit, der o.g. Hecke vorgelagert und 20 m breit im Süden der KGA)	13	8.970	116.610
7	URA / HEC	Ruderalflur, mit Baumgruppen aus überwiegend heimischen Arten (im Norden der Kleingartenanlage)	13	2.815	36.595
8	GSA	Ansaatgrünland (gebietsheimisches Saatgut) auf der verbleibenden Restfläche der Kleingartenanlage)	7	57.536	402.752
9	VW A	Unbefestigter Weg	6	2.700	16.200
<b>Gesamtbiotopwertpunkte nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen</b>				<b>638.045</b>	
<b>Erzielte Wertsteigerung durch die Ausgleichsmaßnahme Kleingartenanlage "1920" e.V. Förderstedt</b>				<b>197.411</b>	
<b>Durch die Umsetzung der Maßnahmen 5 - 8 wird zusätzlich eine Bodenentsiegelung erreicht</b>			<b>3.900</b>		
<b>Kompensationsüberschuss nach Durchführung der internen und externen Maßnahmen</b>			<b>+ 430 Biotop-Wertpunkte</b>		

Zwar können die durch Bodenneuversiegelung im Geltungsbereich des F-Plans entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts „Boden“ im Rahmen der Umsetzung der Maßnahmen 5 - 9 nur teilweise durch Bodenentsiegelungen ausgeglichen werden. Die Entwicklung der Maßnahmenflächen (Maßnahmen 5 - 8) wirken sich jedoch zusätzlich deutlich positiv und ausgleichend auf das Schutzgut Boden aus. Die Windschutzpflanzung (Strauch-Baumhecke) im Westen des Plangebietes und die Ruderalfluren wirken der Bodenerosion durch Wind und Wasser entgegen. Außerdem bewirkt die Anlage der Gehölzpflanzungen und Ruderalfluren im Plangebiet eine Verbesserung des Bodengefüges sowie die Aktivierung des Bodenlebens und beugt ebenfalls durch eine ganzjährige dichte Bodenbedeckung der Bodenerosion vor.

Gemäß des Einwandes des Regionalverband der Kleingärtner e.V und im Zuge der Konsensfindung ist für die Maßnahme 8 (vor der öffentlichen Auslegung Entwicklung von Ackerfläche) im Zuge der Abwägung/Überarbeitung die Entwicklung zu einer landwirtschaftlichen Nutzfläche mit Ansaatgrünland vorgesehen.

Die Maßnahme M8 (Ansaatgrünland) wirkt bei einer ganzjährigen Bodenbedeckung ebenfalls der Bodenerosion entgegen und bewirkt eine Aktivierung des Bodenlebens. Dem zukünftigen Landbewirtschaftler obliegt ein gewisser Spielraum, die Ansaatfläche an die wirtschaftlichen Erfordernisse, in Anpassung an die geltende EU-Agrarpolitik (GAP - Gemeinschaftliche Agrarpolitik) und Bundes-Agrarpolitik, anzupassen.

**Nach Durchführung der Maßnahme besteht kein Restkompensationsbedarf. Der durch die Umsetzung der 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Staßfurt entstehende Kompensationsbedarf von 350.581 Biotop-Wertpunkten und 51.200 m<sup>2</sup> Bodenversiegelung kann somit komplett ausgeglichen werden. Es wird sogar ein Kompensationsüberschuss in Höhe von 430 Biotopwertpunkten erzielt.**

### **2.5.7 Prüfung in Betracht kommender, anderweitiger Planungsmöglichkeiten (Alternativen)**

Auf Grund der von der Stadt Staßfurt durchgeführten Alternativenprüfung ist eine Darstellung der Sonderbaufläche „Autohof“ in der Stadt Staßfurt nur an dem gewählten Standort möglich. Andere Standorte kommen demnach nicht in Betracht. Zudem stehen die Flächen des gewählten Standortes auch zur Verfügung. Eine andere Nutzung am Standort BAB A 14 Ausfahrt Calbe würde den genannten Planungszielen nicht entsprechen und wird deshalb nicht verfolgt.

## **3 Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Spezielle technische Verfahren waren zur Erarbeitung des vorliegenden Umweltberichts nicht nötig und kamen daher nicht zur Anwendung.

### **3.2 Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind**

Es traten keine besonderen Schwierigkeiten bei der Erarbeitung des vorliegenden Umweltberichts auf.

### **3.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)**

Im Rahmen eines durchzuführenden Monitorings ist zu kontrollieren und sicherzustellen, dass die zu vermeidenden erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter (siehe Kapitel 2.5.4) auch tatsächlich dauerhaft vermieden werden bzw. die Maßnahmen zur Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen tatsächlich umgesetzt werden und dauerhaft wirksam sind.

Es ist ebenfalls zu kontrollieren und sicherzustellen, dass bestehende sowie als Ausgleichsmaßnahme ggf. neu zu pflanzende Bäume erhalten bzw. im Falle der Abgängigkeit ersetzt werden. Der Grad der Versiegelung im Plangebiet sollte langfristig beobachtet werden.



### 3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Staßfurt beabsichtigt mit der Änderung des Flächennutzungsplans die Etablierung autobahnnaher Nutzungen vorzubereiten, den Wirtschaftsstandort Staßfurt zu beleben, zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen beizutragen, ein Angebot für LKW-Stellplätze zu schaffen sowie langfristig zur Belebung des benachbarten Gewerbegebietes beizutragen und einen Lückenschluss zu generieren.

Da die Bemühungen der Stadt Staßfurt zur Vermarktung der bestehenden Gewerbeflächen in den letzten Jahren ohne Erfolg geblieben sind und die unmittelbare Nähe zur Autobahn einen zentralen Standortfaktor zur Ansiedelung der nachgefragten Nutzungen bildet, stellt die 14. Änderung des Flächennutzungsplans nun die planungsrechtliche Grundlage zur Umsetzung der dieser Planungsziele dar.

Der vorliegende Umweltbericht stellt einen gesonderten Teil der Begründung zu dem Flächennutzungsplan dar. Er ermittelt, beschreibt und bewertet die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die einschlägigen Schutzgüter, die durch die Umsetzung des Flächennutzungsplans auftreten. Darauf aufbauend werden Maßnahmen entwickelt, beschrieben und dargestellt, die dazu dienen, eventuelle erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden, zu verringern oder auszugleichen.

Das Plangebiet wird derzeit auf hochwertigen Schwarzerdeböden landwirtschaftlich intensiv genutzt, lediglich im südlichen Randbereich befinden sich aus naturschutzfachlicher Sicht höherwertigere Biotopstrukturen.

Es besteht die Möglichkeit, durch Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen den Grad der Versiegelung zu reduzieren und durch Rasenansaat erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter "Boden" und "Wasser" sowie Klima/Luft" zu vermeiden und damit den Kompensationsbedarf zu verringern.

Insgesamt können erhebliche Beeinträchtigungen, vor allem der Schutzgüter „Pflanzen“ und „Boden“ jedoch nicht vermieden werden und es verbleibt ein hoher Kompensationsbedarf, der durch Schutzgut bezogene Maßnahmen auszugleichen ist.

Durch die Anpflanzung einer Baum-Strauchhecke auf ca. 0,4 ha des Plangebietes, kann ein Teil-Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter erzielt werden. Der Rest-Kompensationsbedarf zum Ausgleich erheblichen Beeinträchtigungen wird auf Flächen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Auf der Fläche der Kleingartenanlage "1920" e.V. Förderstedt (73.439,00 m<sup>2</sup>) werden Gehölzflächen und Ruderalfluren entwickelt sowie 5,75 ha Ansaatgrünland der landwirtschaftlichen Nutzung wieder zugeführt. Durch Entsiegelungsmaßnahmen in der Fläche, die Entsiegelung eines östlich verlaufenden Feldweges sowie durch Windschutzpflanzungen, erosionsmindernden Grün- und Ansaatflächen, kann der Kompensationsbedarf auch für das Schutzgut Boden ausgeglichen werden.

Weiterhin ist es möglich dass eventuell vorkommende Feldhamster und Feldlerchen erheblich durch das Vorhaben beeinträchtigt werden. Sofern dieses zutrifft, wären auch diese Eingriffe zusätzlich auszugleichen. Detaillierte faunistische Untersuchungen sind gemäß Absprachen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung, also auf der B-Plan Ebene vorzunehmen.



## 4 Literaturverzeichnis

- BREUER, W. (1994): Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen. Heft 1/1994. 1-60. NLÖ. Hildesheim.
- htm.a Hartmann Architektur GmbH (2016): Begründung zum Vorentwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Staßfurt.
- GEMEINDE FÖRDERSTEDT (2006): LANDSCHAFTSRAHMENPLAN DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT „SÜDLICHE BÖRDE“.
- JEDICKE, E. ET AL. (1996): Praktische Landschaftspflege. Grundlagen und Maßnahmen. 2. Auflage. 310 S. Ulmer Stuttgart.
- JESSEL, B. & K. TOBIAS (2002): Ökologisch orientierte Planung. Eine Einführung in Theorien, Daten und Methoden. 470 S. Ulmer. Stuttgart
- KÖHLER, B. & A. PREIß (2000): Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen. Heft 1/2000. 1-60. NLÖ. Hildesheim.
- LANDKREIS SCHÖNEBECK (1997): Landschaftsrahmenplan Landkreis Schönebeck.
- SCHUBOTH, J. & D. FRANK. (2010): Kartieranleitung Lebensraumtypen Sachsen-Anhalt Teil Offenland. 186 S. Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt. Halle/Saale.

### Normen, Gesetze und Richtlinien

BauGB	Baugesetzbuch in der derzeit gültigen Fassung
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der derzeit gültigen Fassung
BBodSchG	Bundesbodenschutzgesetz in der derzeit gültigen Fassung
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz in der derzeit gültigen Fassung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz in der derzeit gültigen Fassung 2009
Richtlinie 92/43/EWG ^	(FFH-Richtlinie) zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen
NatSCHG LSA	Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) in der Fassung vom 10. Dezember 2010
Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt)	

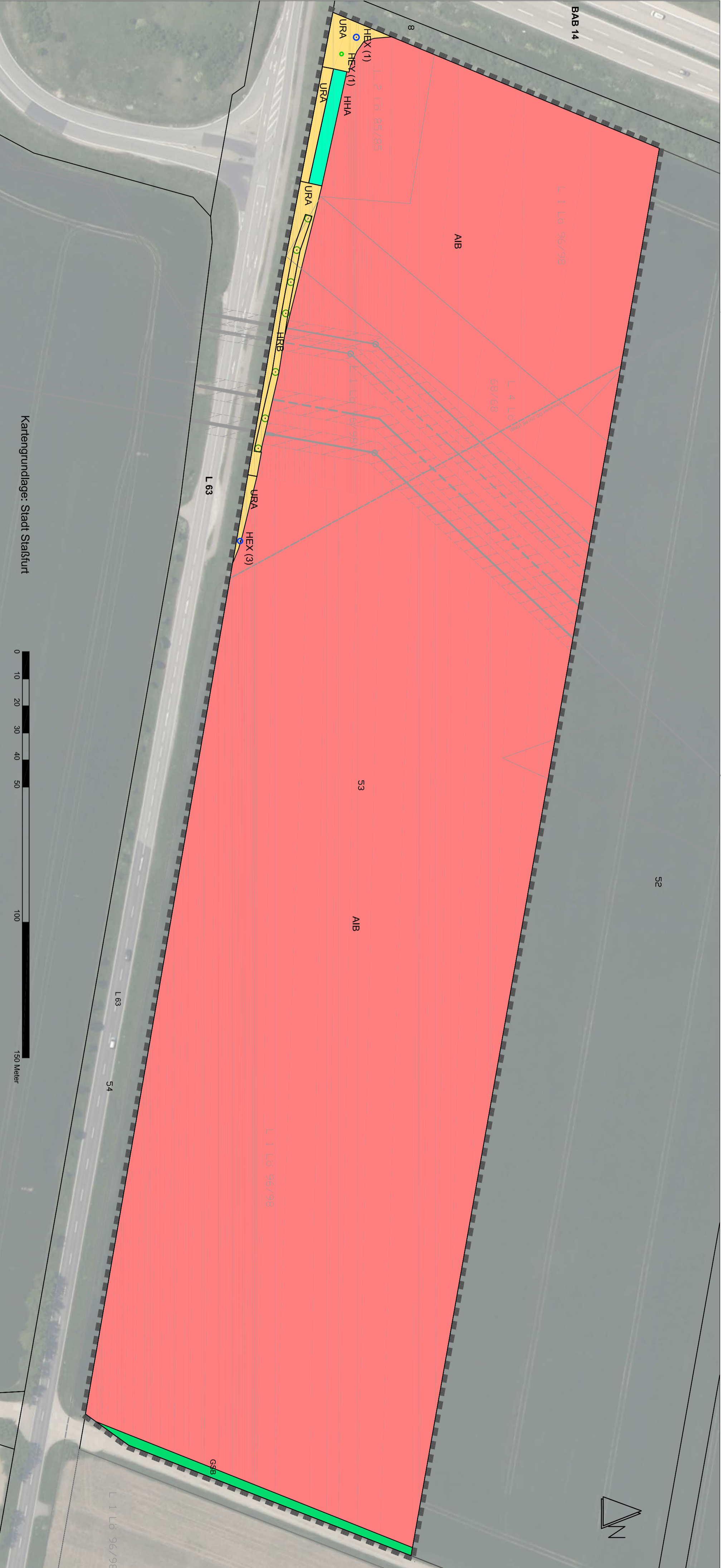
### Internetquellen

Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (LAU):  
<http://www.sachsen-anhalt.de/index.php?id=lau>













Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB):  
<http://www.sachsen-anhalt.de/index.php?id=15238>

Regionales Klimainformationssystem für Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen (ReKIS): <http://www.tlug-jena.de/de/tlug/umweltthemen/klima/rekis/>

## Anhang



# Legende

-  Geltungsbereich des Flächennutzungsplans 14. Änderung
-  HHA Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten (§ 22 NatSchG LSA) Gesetzlich geschützter Biotop
-  HRB Baumreihe aus überwiegend heimischen Gehölzen
-  HEX Sonstiger Einzelbaum
-  HEY Sonstiger Einzelstrauch
-  URA Ruderaflur, gebildet von ausdauernden Arten
-  GSB Scherassen
-  AIB Intensiv genutzter Acker auf Löß-, Lehm- oder Tonboden
-  VWD Fuß- / Radweg
-  VSB Ein- bis zweispurige Straße (versiegelt)
-  Bodenklassen für Ackerland
-  Gas- und Wasserleitungen

Bearbeitung:		Datum	Zeichen
		bearbeitet:	06.2016
			BF

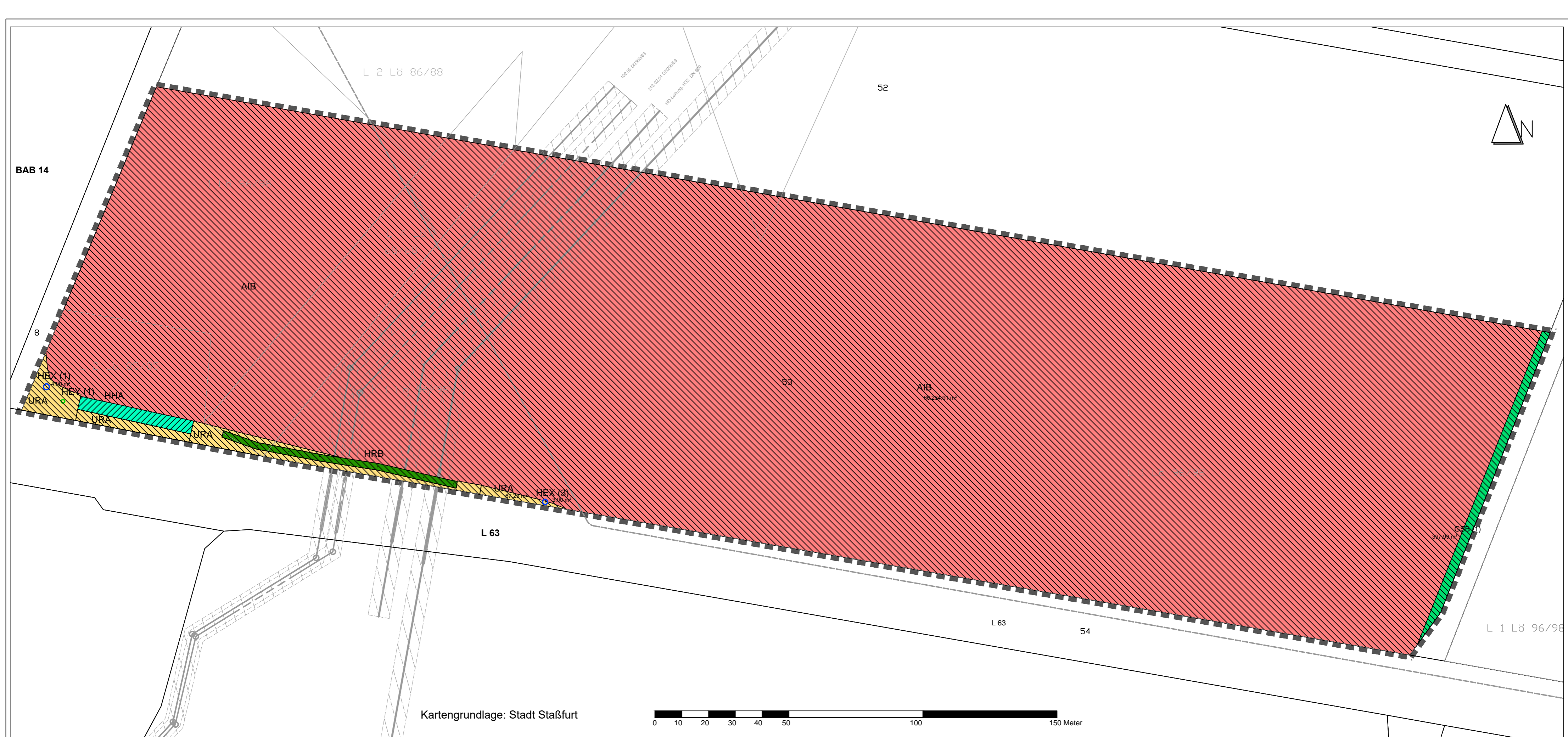
Delligsen, den 03.06.2016

**htn.a Hartmann Architektur GmbH**  
 Walter-Gieseking-Straße 14, 30159 Hannover

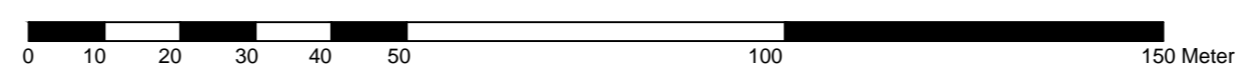
14. Änderung Flächennutzungsplan der Stadt Staßfurt im Bereich des Teilflächennutzungsplans OT Brumby

Umweltbericht  
 Karte 1: Biotypen  
 - Bestand  
 Maßstab 1: 1.000

















Kartengrundlage: Stadt Staßfurt







## Legende

-  Geltungsbereich des Flächennutzungsplans 14. Änderung
-  HHA Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten (§ 22 NatSchG LSA) Gesetzlich geschützter Biotop
-  HRB Baumreihe aus überwiegend heimischen Gehölzen
-  HEX Sonstiger Einzelbaum
-  HEY Sonstiger Einzelstrauch
-  URA Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten

-  GSB Scherrasen
-  AIB Intensiv genutzter Acker auf Löß-, Lehm- oder Tonboden
-  VWD Fuß- / Radweg
-  VSB Ein- bis zweispurige Straße (versiegelt)
-  1 L6 96/98 Bodenklassen für Ackerland
-  Gas- und Wasserleitungen

## Bewertung

-  Wertstufe 1 - von besonderer Bedeutung
-  Wertstufe 2 - von allgemeiner Bedeutung
-  Wertstufe 3 - von geringer Bedeutung

Bearbeitung:  Freiraum-Landschaft-Umwelt Rosestraße 15 D-31073 Delligsen Tel.: 05187 / 75 99 - 75 Fax: 05187 / 75 99 - 74 info@flu-planung.de www.flu-planung.de	bearbeitet: 06.2016 gezeichnet:	Datum: 06.2016 Zeichen: BF	
	Delligsen, den 03.06.2016		
<b>htm.a Hartmann Architektur GmbH</b> Walter-Gieseck-Strasse 14, 30159 Hannover		Datum: Zeichen:	
14. Änderung Flächennutzungsplan der Stadt Staßfurt im Bereich des Teilflächennutzungsplans OT Brumby		<b>Umweltbericht</b> <b>Karte 2: Biotoptypen</b> - Bewertung Maßstab 1: 1.000	