

Stadt Staßfurt

Bebauungsplan Nr. 62/18
„Gewerbegebiet Autohaus Helbig / Löderburger
Straße“

1. vereinfachte Änderung

Begründung

Ziele, Inhalte und Auswirkungen der Planung

Satzung

März 2022

INHALTSVERZEICHNIS

Ziele, Grundlagen und Inhalte der Änderung des Bebauungsplanes

1	Vorbemerkungen.....	5
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planänderung	5
1.2	Erfordernis der Bauleitplanung.....	5
1.3	Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planung.....	5
1.4	Plangrundlage und Ausarbeitung der Planung	6
1.5	Aufstellungsverfahren	6
	1.5.1 Grundlagen.....	6
	1.5.2 Verfahrensablauf	7
2	Plangebiet.....	9
2.1	Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich.....	9
2.3	Bestand und Nutzungen.....	11
2.4	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	11
2.5	Baugrundverhältnisse	11
2.6	Grundwasserverhältnisse / Versickerung	12
2.7	Immissionen.....	12
3	Planungsvorgaben und sonstige städtebauliche Situation	12
3.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung.....	12
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	14
3.3	Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen	14
3.4	Schutzausweisungen und Baubeschränkungen	15
	3.4.1 Schutzgebiete und Schutzausweisungen.....	15
	3.4.2 Bau- und Nutzungsbeschränkungen.....	15
4	Konzept der Planänderung	15
4.1	Städtebauliches Zielkonzept	15
4.2	Planungsalternativen.....	16
5	Begründung der Festsetzungen	16
5.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	16
5.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	17
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	18
5.4	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nrn. 23 bis 24 BauGB)	20
5.5	Verkehrerschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	20
5.6	Medientechnische Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 bis 14 BauGB).....	21
	5.6.1 Wasserversorgung	21
	5.6.2 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung	22
	5.6.3 Energieversorgung	23
	5.6.4 Telekommunikation	24
	5.6.5 Sonstige Netze	24

5.6.6	Abfallentsorgung.....	25
5.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	25
6	Grün- und Freiflächen.....	26
6.1	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	26
7	Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern	26
8	Sonstige Hinweise	28
8.1	Denkmalpflege	28
8.2	Artenschutz.....	29
8.3	Brand- und Katastrophenschutz, Rettungsdienst	30
9	Flächenbilanz	30
10	Wesentliche Auswirkungen der Planänderung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1-12 BauGB).....	31
10.1	Städtebauliche Entwicklung	31
10.2	Natur und Landschaft.....	31
11	Finanzierung und Durchführung	33

1 Vorbemerkungen

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planänderung

Die Stadt Staßfurt beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 62/18 „Gewerbegebiet Autohaus Helbig / Löderburger Straße“ - rechtsverbindlich seit dem 20. September 2019 - zu ändern.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um eine Erweiterung des Unternehmensstandortes in Staßfurt durch den Neubau eines Werkstattgebäudes, weitere Sicherstellungsplätze und Unterstellmöglichkeiten für Kfz sowie die Erweiterung der Reifenhalle zu gewährleisten.

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist es nunmehr, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine veränderte Lage des Werkstattgebäudes zu schaffen. Dies soll durch Erweiterung des Gewerbegebietes und Anpassung der grünordnerischen Festsetzungen erfolgen. Da die erforderlichen Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet.

Ergänzend zur Planung wird die Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung überarbeitet.

Die Änderung des Bebauungsplanes kann aus dem rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplan (FNP) der Kernstadt Staßfurt hergeleitet werden.

1.2 Erfordernis der Bauleitplanung

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

Die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 62/18 für die Erweiterung getroffenen Festsetzungen waren hinsichtlich der Einordnung baulicher Anlagen auf den Stand der Vorhabenplanung zugeschnitten und lassen eine Umsetzung mit versetzter Gebäudeanordnung nicht zu.

Im Rahmen der Ausführungsplanung für das Werkstattgebäude ergaben sich Probleme, aufgrund derer das Gebäude anteilig außerhalb der rückwärtigen Baugrenze zu errichten und die Versiegelung insgesamt zu erhöhen ist. Aus diesem Grund sind die Gewerbegebietsfläche sowie das „Baufenster“ (überbaubare Grundstücksfläche) zu erweitern. Damit verbunden ist auch eine Anpassung des angrenzenden Pflanzgebotes.

Nur so kann die Erweiterung des Betriebes dauerhaft gesichert werden.

1.3 Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planung

Rechtliche Grundlagen bilden in der Fassung der jeweils letzten Änderung:

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

- Baunutzungsverordnung
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Die Darstellung erfolgt auf der Grundlage der Planzeichenverordnung:

- Planzeichenverordnung 1990
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV)
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

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

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese liegen verbindlich in Form des Landesentwicklungsplanes (LEP 2010) sowie der Regionalen Entwicklungspläne (REP) für die Planungsregionen Harz bzw. Magdeburg vor.

Darüber hinaus sind Bebauungspläne nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Abweichende Regelungen treffen § 8 Abs. 3 und 4 BauGB.

1.4 Plangrundlage und Ausarbeitung der Planung

Die Plangrundlage wurde unter Verwendung von Geobasisdaten und Diensten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt aus dem Geoleistungspaket für kommunale Gebietskörperschaften unter dem Aktenzeichen AZ: A18-30694-2010-14 erstellt, das auch eine Vervielfältigungserlaubnis beinhaltet.

Zudem liegt der Planzeichnung ein Lageplan vom Vermessungsbüro koordinatenfaenger.de aus Nienburg (Beratender Ingenieur Reiner Lücke) zu Grunde, durch das auch anteilig der Leitungsbestand eingemessen wurde.

Die Übersichtskarte wurde auf der Grundlage von Ausschnitten aus den digitalen topografischen Karten (Maßstab 1 : 25.000) des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt erstellt.

Da diese Unterlagen weiterhin aktuell sind, wird die Plangrundlage mit der 1. Änderung beibehalten.

Dem Bebauungsplan - bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen - ist eine Begründung nach § 2a BauGB beigefügt. Sie beschreibt Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planänderung sowie die zu den einzelnen Planinhalten getroffenen Festsetzungen. Zu den im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen, die unverändert beibehalten werden, wird auf die Begründung zum Ursprungsplan verwiesen, zu dem auch ein gesonderter Umweltbericht sowie ein Artenschutzfachbeitrag vorliegen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den gesamten Ursprungsplan, inhaltlich betroffen ist jedoch nur der rückwärtige Bereich.

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

1.5 Aufstellungsverfahren

1.5.1 Grundlagen

Die vorliegende Änderung wird auf der Grundlage des seit dem 20. September 2019 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 62/18 erstellt [1]. Der Stadt liegt ein Antrag des Vorhabenträgers vom 13. August 2021 zur Einleitung des Verfahrens vor.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Dies ist möglich, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert. Die Verschiebung der rückwärtigen Baugrenze macht eine Erweiterung der Baufläche und damit Anpassung des Pflanzgebotes erforderlich. Es erfolgt jedoch weiterhin eine Eingrünung der Bebauung zur umgebenden Landschaft und der naturschutzfachliche Ausgleich kann innerhalb des Geltungsbereichs erbracht werden. Auf Hinweis des Landkreises zur Anwendungsmöglichkeit des § 13 BauGB im konkreten Fall erfolgte eine vertiefende Auseinandersetzung in der Begründung unter dem folgenden Punkt.

Die weiteren Bedingungen nach § 13 Abs. 1 BauGB werden ebenfalls erfüllt. Die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Bundes- bzw. Landesrecht wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes weder vorbereitet noch begründet. Ebenso wenig werden NATURA 2000-Gebiete durch die Änderung berührt. Auch bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet. Die Regelung geht davon aus, dass die Öffentlichkeit bereits in dem Aufstellungsverfahren des zu ändernden Bauleitplanes unterrichtet wurde. Mangels Änderung der Grundzüge der Planung kann eine nochmalige Unterrichtung entfallen.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

Die Bebauungsplanänderung kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

1.5.2 Verfahrensablauf

Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat in seiner Sitzung am 23. September 2021 das Verfahren zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62/18 eingeleitet. Gleichzeitig wurde der Städtebauliche Vertrag zwischen Vorhabenträger und Stadt angepasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt, dem Salzlandboten, Nr. 471 am 13. Oktober 2021.

In seiner Sitzung am 17. Dezember 2021 hat der Stadtrat den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Oktober 2021 gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Auf Grund der COVID-19-Pandemie wurde die angeordnete öffentliche Auslegung des Planentwurfs (Öffentlichkeitsbeteiligung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 1 und 2 PlanesiG i.V.m. § 27 a Abs. 2 VwVfG ersetzt.

Der Entwurf einschließlich Begründung konnte in der Zeit vom 21. Januar 2022 bis einschließlich 22. Februar 2022 im Internet eingesehen werden. Als ergänzendes Informationsangebot konnten die Unterlagen während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Staßfurt eingesehen werden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Salzlandboten Nr. 480 vom 12. Januar 2022. Im Rahmen der Offenlage wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

In elektronischer Form wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 4. Januar 2022 zum Entwurf beteiligt und über die Auslegung informiert.

Grundsätzliche Einwände wurden nicht vorgebracht. Die *oberste Landesentwicklungsbehörde* stellte fest, dass es sich bei der vorliegenden Änderung nicht um eine raumbedeutsame Planung handelt.

Die *untere Landesentwicklungsbehörde* verwies darauf, den konkreten Fall zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens tiefergreifend zu prüfen.

Da sich die Grundzüge der Planung nicht ändern, hält die Stadt an dem Verfahren, welches auch bereits im Vorfeld mit dem Landkreis abgestimmt war, fest.

Die Grundzüge der Planung werden lt. Rechtsprechung nicht berührt, wenn das der Planung bisher zu Grunde liegende Leitbild nicht verändert wird und der planerische Grundgedanke erhalten bleibt. Ziel der Planung und der Änderung ist insbesondere die Zulassung eines ergänzenden Werkstattgebäudes im rückwärtigen Bereich, nach dessen Lage die Planung ausgerichtet war. Hinsichtlich der Grün-/Freiraumkonzeption wird im Ursprungsplan formuliert: Eingrünung des Standortes zur Feldflur; Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes sowie ein Belassen der für das Gewerbe und den Ausgleich nicht benötigter Fläche in landwirtschaftlicher Nutzung.

Diese Zielstellungen werden auch mit der Änderung verfolgt bzw. umgesetzt. Die innerhalb des Vorhabengrundstücks vormals noch verbliebene landwirtschaftliche Restfläche wird aufgrund einer geringfügigen Verschiebung des Werkstattgebäudes für den Ausgleich benötigt. Die Festsetzungen zur Eingrünung des Standortes werden im betroffenen Teilbereich an die umfänglichere Versiegelung angepasst.

Zudem äußerte sich die Behörde zur Überlagerung von Bauflächen mit einem Pflanzgebot. Auch hierzu wurde die Begründung vertieft (*vgl. Pkt. 4.2 und 7*).

Weitere Hinweise der unteren Landesentwicklungsbehörde bezogen sich auf den Umgang mit Einschränkungen im Bereich von Leitungen. Diesbezüglich werden die Regelungen der Ursprungsplanung beibehalten (*vgl. auch Pkt. 5.7*).

Die *untere Naturschutzbehörde* stimmt der Planung nach Vorlage einer überarbeiteten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz zu.

Darüber hinaus gab es sonstige Hinweise zu *Erschließungsanlagen*. In diesem Zusammenhang wurde die Begründung unter Pkt. 5.6 hauptsächlich durch Übernahme weiterer Passagen aus der Ursprungsplanung ergänzt.

Da sowohl das von der Stadt Staßfurt gewählte Verfahren als auch die getroffenen Festsetzungen unverändert beibehalten werden, ist für die Sitzung des Stadtrates am 12. Mai 2022 nach Abwägung der Stellungnahmen der Satzungsbeschluss vorgesehen. Danach erlangt die 1. Änderung des Bebauungsplanes durch Bekanntmachung im Amtsblatt Rechtskraft.

2 Plangebiet

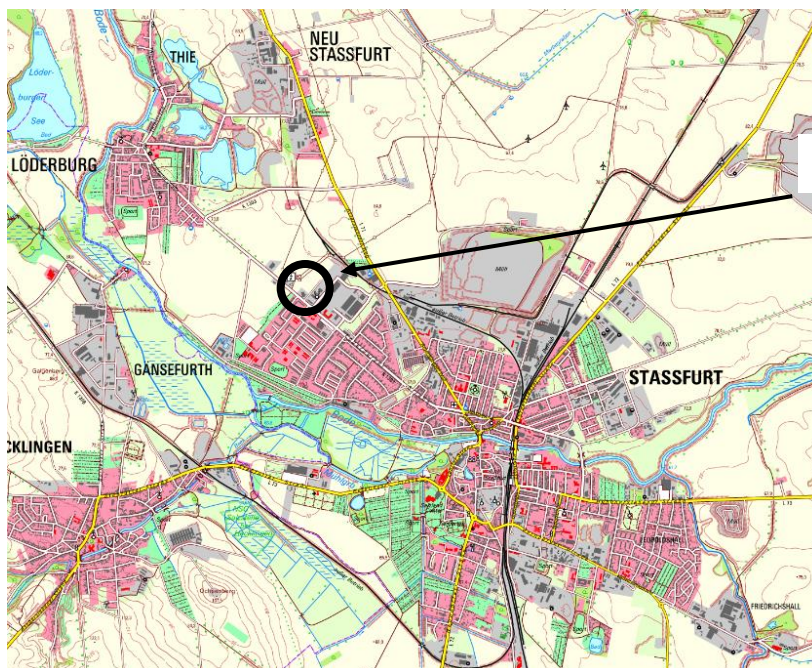
2.1 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in nordwestlicher Randlage des Stadtgebietes Staßfurt.

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

Die Stadt Staßfurt umfasste nach Angaben des Statistischen Landesamtes zum 31. Dezember 2019 eine Fläche von ca. 14.667 ha mit 24.923 Einwohnern. An das Stadtgebiet grenzen folgende Kommunen an: Verbandsgemeinde Egelner Mulde (Mitgliedsgemeinden Bördeau, Borne), Einheitsgemeinde Bördeland, Einheitsgemeinde Calbe, Verbandsgemeinde Saale-Wipper (Mitgliedsgemeinden Ilberstedt, Güsten, Giersleben), Einheitsgemeinde Nienburg und Einheitsgemeinde Hecklingen.

Abb. 01: Lage des Standortes im Stadtgebiet



Plangebiet B-Plan Nr. 62/18

LVermGeo DTK 25 (4135)

Das Plangebiet befindet sich am Rand des Gewerbegebietes Nord im Übergang zur freien Feldflur.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62/18 entspricht der rechtsverbindlichen Planfassung. Er umfasst innerhalb der Gemarkung Staßfurt, Flur 1 die Flurstücke 73/115, 73/120, 1321/43 sowie 746/39 teilweise und hat eine Gesamtfläche von ca. 1,87 ha.

Die Grenze wird wie folgt gebildet:

Im Norden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke 1321/43 und 73/120 der Flur 1 (Ackerflächen)

Im Osten: durch die östliche Grenze der Flurstücke 73/120 und 73/115 der Flur 1 (B-Plan Gewerbegebiet Löderburger Straße)

Im Süden: mittig innerhalb des Flurstücks 746/39 der Flur 1 (Löderburger Straße)

Im Westen: durch die westliche Grenze der Flurstücke 1321/43 der Flur 1 (Leitungstrasse/ Umspannwerk).

Die genaue Lage und Abgrenzung ist der Planzeichnung im Maßstab 1 : 500 sowie der Übersichtskarte auf der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Rechtsverbindliche Planung/ Ursprungsbebauungsplan

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 62/18 setzt in seinem Geltungsbereich für den Gebäudekomplex einschließlich Abstellflächen parallel zur Löderburger Straße ein eingeschränktes Gewerbegebiet sowie für die im rückwärtigen Bereich geplante Erweiterung ein Gewerbegebiet fest. Mittels textlicher Festsetzung werden zudem einzelne Nutzungsarten ausgeschlossen. Darüber hinaus wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 bestimmt sowie die Höhe baulicher Anlagen mit I Vollgeschoss bzw. maximal 7 m geregelt. Die Baugrenze orientiert sich am übergeordneten Leitungsbestand und umfasst bestehende sowie geplante Gebäude.

Im rückwärtigen Teil wird zur Eingrünung bzw. zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft eine Grünfläche zur Anlage einer Streuobstwiese festgesetzt. Die nicht für den Ausgleich benötigte Fläche verbleibt in landwirtschaftlicher Nutzung.

Darüber hinaus werden die Zufahrten zur Löderburger Straße begrenzt und zum Schutz des übergeordneten Versorgungsnetze Leitungsrechte eingetragen. [1]

Abb. 02: rechtsverbindliche Planfassung



2.3 Bestand und Nutzungen

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

Der ursprüngliche Gebäudekomplex innerhalb des Flurstücks 73/115 mit Verkaufs- und Ausstellungsfläche, Lager und Sozialräumen sowie Werkstatt wurde zu einem späteren Zeitpunkt durch eine Reifenhalle ergänzt. Die Gebäude sind eingeschossig, es handelt sich um eine offene Bebauung mit Gebäudelängen unter 50 m und einem Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze.

Innerhalb des Flurstücks 1321/43 der Flur 1 nordwestlich angrenzend befindet sich eine Stellplatzanlage, die anteilig als Ausstellungsfläche bzw. betriebsbedingte Abstellfläche für Fahrzeuge genutzt wird.

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

Bei der Ausführungsplanung des Werkstattgebäudes ergaben sich technische Probleme, die eine Einordnung des Gebäudes über die rückwärtige Baugrenze hinaus erforderlich machen. Darüber hinaus sind für das Abladen der Unfallwagen mit Kran größere befestigte Flächen erforderlich.

Das **Umfeld** nordöstlich der Straße ist gewerblich-industriell geprägt (Gewerbering Nord, ehemalige RFT-Gelände / Gewerbegebiet Löderburger Straße mit B-Plan Nr. 33/96).

Getrennt durch eine Leitungstrasse befindet sich nordwestlich das Umspannwerk Staßfurt.

Die Löderburger Straße bildet die Trennung zu der Großsiedlung (Plattenbausiedlung) „Nord“.

2.4 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

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

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

2.5 Baugrundverhältnisse

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

Untersuchungen zum Baugrund liegen nicht vor.

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

2.6 Grundwasserverhältnisse / Versickerung

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

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

Für die Stadt Staßfurt liegt ein Niederschlagswasserkonzept von 2002 vor [4]. Zum Ausschluss einer Versickerung werden Altlastenverdachtsflächen (angrenzend) dargestellt und um weitere „Schutz-zonen“ von jeweils 100 m vergrößert. Bis zum Nachweis, dass hier keine schädlichen Belastungen zu erwarten sind, gilt in diesen Bereichen ein Versickerungsverbot. Davon ist das Flurstück 73/115 betroffen. Darüber hinaus werden entlang der Straße Böden dargestellt, über die eine Versickerung möglich ist (Sand/Kies/Löß), im rückwärtigen Teil (angrenzend) kaum bzw. nicht (Geschiebemergel/Ton und Schluffstein).

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

2.7 Immissionen

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

Da sich der Standort in unmittelbarer Nähe von landwirtschaftlichen Nutzflächen befindet., ist temporär mit landwirtschaftlichen Emissionen (Staub, Geruch, Lärm) zu rechnen.

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

3 Planungsvorgaben und sonstige städtebauliche Situation

3.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

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

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

Der Landkreis Salzlandkreis wird der Planungsregion Magdeburg zugeordnet.

Hinsichtlich der Raumstruktur ist das gesamte Stadtgebiet dem ländlichen Raum zugeordnet. Dieser ist als eigenständiger, gleichwertiger Lebens-, Arbeits- und Wirtschaftsraum zu bewahren und im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln (Z 13). Zentralörtliche Funktionen übernimmt die Stadt Staßfurt als Mittelzentrum (Z 37).

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

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

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

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert.

Für das Gebiet des Altkreises Aschersleben-Staßfurt hat die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg (RPM) beschlossen, die Planungen fortzuführen. Am 25. Februar 2009 hat die Regionalversammlung der RPM den **Regionalen Entwicklungsplan Harz** für ihren Zuständigkeitsbereich beschlossen. Die Genehmigung durch die oberste Landesplanungsbehörde ist am 21. April 2009 erfolgt. Der Plan ist zwischenzeitlich mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 23. Mai 2009 in Kraft gesetzt und damit rechtswirksam.

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

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

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

Für die vorliegende Planung sind darüber hinaus folgende Darstellungen relevant:

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

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

Der **Regionale Entwicklungsplan** für die Planungsregion Magdeburg wird derzeit auf der Grundlage des LEP 2010 neu aufgestellt. Dazu liegt ein **2. Entwurf** vom 29. September 2020 vor, dessen in Aufstellung befindlichen Ziel der Raumordnung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und bei sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind. Am 14. März 2018 hat die Regionalversammlung die Abwägung der eingegangenen Anregungen, Hinweise und Bedenken zum 1. Entwurf beschlossen.

Nach Karte 1 ist das Plangebiet von keinen Darstellungen betroffen.

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

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

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

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

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. In ihren heutigen Grenzen verfügt die Stadt Staßfurt nicht über einen Flächennutzungsplan. Der Beschluss zur Neuaufstellung wurde am 10. Dezember 2020 gefasst.

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

Der Teilflächennutzungsplan der Kernstadt Staßfurt wurde Anfang der 1990er Jahre erarbeitet, und erlangte am 1. November 1994 Rechtskraft [2]. Seither wurden verschiedene Änderungsverfahren durchgeführt. Der hier betrachtete Standort (einschließlich angrenzender Flächen) war bisher nicht Gegenstand von Änderungsverfahren.

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

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

3.3 Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen

Für das Land Sachsen-Anhalt existiert ein Landschaftsprogramm. Für die Verwaltungsgemeinschaft Staßfurt mit den Gemeinden Hohenerxleben, Löderburg, Neundorf, Rathmannsdorf und Staßfurt wurde 2002 zur Vorbereitung bzw. Ergänzung der Flächennutzungsplanung ein **Landschaftsplan** erstellt [3], dessen Aussagen Grundlage für die Beschreibung der einzelnen Schutzgüter bzw. das grünordnerische Konzept der Ursprungsplanung bilden.

Darüber hinaus sind sonstige städtebauliche Planung i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen. Im Rahmen der Aufstellungen des Bebauungsplans Nr. 62/18 fanden in diesem Zusammenhang die Ergebnisse des **Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes** [5] sowie das in Aufstellung befindliche **Einzelhandels- und Zentrenkonzept** [6] Berücksichtigung.

Da die zur Nutzungsart getroffenen Festsetzungen im Plangebiet unverändert beibehalten werden, ergeben sich im Rahmen der vorliegenden Änderung keine neuen Aspekte.

Südöstlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 33/96 „Löderburger Straße“ (ehem. RFT-Gelände) [7].

3.4 Schutzausweisungen und Baubeschränkungen

3.4.1 Schutzgebiete und Schutzausweisungen

Von der Planung sind keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, Trinkwasserschutzgebiete sowie sonstige nach Wasserhaushalts- bzw. Landeswassergesetz zu beachtende Schutzgebiete unmittelbar betroffen.

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

Das nächstgelegene Schutzgebiet nach Natura 2000 ist:

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

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

3.4.2 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

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

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

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

4 Konzept der Planänderung

4.1 Städtebauliches Zielkonzept

Hinsichtlich der zum Ursprungsplan formulierten Konzeptionen ergeben sich vorliegend keine Änderungen.

Wie der Ursprungsbebauungsplan verfolgt auch die Planänderung das Ziel, kurzfristig die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des ansässigen Autohauses zu schaffen und den Standort zu sichern. Dabei sind die neue Anordnung des rückwärtigen Gebäudes sowie die einhergehende Erweiterung befestigter (Rangier)Flächen zu berücksichtigen.

Der Ausgleich für die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft soll auch künftig innerhalb des Plangebietes erfolgen.

Mit der notwendigen Vergrößerung der Baufläche entfällt die bisher landwirtschaftlich nutzbare Restfläche. Die Grünfläche soll in diesem Bereich durch eine lagebezogene Festsetzung zur Gestaltung der nicht bebaubare Grundstücksfläche ersetzt werden, so dass der Standort auch künftig zur Feldflur hin eingegrünt wird.

In diesem Zusammenhang ist auch künftig der übergeordnete Leitungsbestand im Gebiet zu sichern.

4.2 Planungsalternativen

Da es sich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes handelt, stehen hinsichtlich des Standortes keine geeigneteren Flächen zur Verfügung. Eine grundsätzliche Verlegung des Betriebes in ein anderes Gebiet ist nach wie vor nicht vertretbar. Auch ist eine Errichtung des Gebäudes am ursprünglichen Standort nach eingehender technischer Prüfung nicht möglich.

Zur Erbringung des Ausgleichs der Eingriffe in Natur und Landschaft besteht im Bebauungsplan grundsätzlich die Möglichkeit, (hier private) Grünflächen und auf diesen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festzusetzen bzw. diese mit einem Pflanz- und Erhaltungsgebot zu überlagern - wie im Falle des nunmehr verkleinerten P 1 zur Anlage einer Streuobstwiese erfolgt. Zudem können diese überlagernden Festsetzungen aber auch für Teile des Bebauungsplangebietes oder auch Teile von baulichen Anlagen getroffen werden.

Die im Ursprungsplan bereits zur Gestaltung der nach GRZ nicht bebaubaren Fläche getroffene textliche Festsetzung wird mit der Planänderung lagemäßig auf den Randbereich konzentriert und inhaltlich fortgeschrieben. Dies erfolgt nur in dem Umfang, in dem es zur Einhaltung der GRZ erforderlich wird.

So können die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes auch künftig erreicht werden. Weitere landwirtschaftliche Fläche außerhalb des Vorhabengrundstücks wird nicht in Anspruch genommen.

5 Begründung der Festsetzungen

Die Festsetzungen beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Im Folgenden werden alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 62/18 angeführt, jedoch nur die Änderungen im Einzelnen begründet. Zu allen übrigen Festsetzungen wird auf die ausführliche Begründung der rechtswirksamen Fassung verwiesen.

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

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ergeben sich **keine Änderungen**. Lediglich die Abgrenzung des Gebietes verändert sich, wobei das Teilgebiet (TG) 1 geringfügig verkleinert und das TG 2 deutlich vergrößert wird.

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

Aufgrund der benachbarten Wohnnutzung werden entlang der Löderburger Straße nur solche Gewerbebetriebe zugelassen, deren Störgrad denen eines Mischgebietes entspricht. Damit wird die Verträglichkeit mit der angrenzenden Wohnnutzung – auch im Falle anderer Nutzungen - hergestellt.

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

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

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

Die Notwendigkeit zur Einschränkung des Einzelhandels für gewerbliche Bauflächen allgemein ergibt sich aus den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Staßfurt.

In diesem Zusammenhang wird im rechtswirksamen Plan folgende Festsetzungen getroffen:

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

In Verbindung mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung, Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe nicht für die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen zur Verfügung zu stellen, werden diese Betriebe explizit ausgeschlossen.

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

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

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

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

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

Grundflächenzahl

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

Der Orientierungswert für die Obergrenze liegt für das Maß der baulichen Nutzung für ein Gewerbegebiet nach § 17 Abs. 1 BauNVO bei einer GRZ von 0,8. In der vorliegenden Planung wird diese voll ausgeschöpft. Das heißt, 80% der insgesamt festgesetzten Fläche kann für bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden. Dazu zählen u. a. auch Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten.

Ermittelt man die GRZ über alle innerhalb der Baufläche gelegenen Grundstücke (des selben Eigentümers), war die Einhaltung der GRZ von 0,8 auch im Rahmen der ursprünglich geplanten Erweiterungen möglich. Mit der Verschiebung des Gebäudes und Versiegelung weiterer Flächen für Rangiervorgänge etc. sowie eine zusätzliche Umfahrung ist dies jedoch nicht mehr der Fall.

Um die GRZ auch künftig einhalten zu können, wird das gesamte rückwärtige Flurstück 73/120 in die Baufläche einbezogen und innerhalb der Baufläche ein Pflanzgebot festgesetzt, welches die bisherige Textliche Festsetzung zur Gestaltung der nach GRZ nicht bebaubaren Grundstücksfläche modifiziert und lagemäßig verortet (*vgl. Pkt. 7*).

Der mit diesem Pflanzgebot belegte Teil der Baufläche kann künftig für die Ermittlung der GRZ herangezogen werden, da er dem Bauland zuzurechnen ist. Dies war bei der bisherigen Festsetzung als Fläche für die Landwirtschaft bzw. Grünfläche nicht der Fall.

Höhe baulicher Anlagen, Geschossigkeit

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

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

Für beide Teilgebiete wird eine Oberkante baulicher Anlagen von 7,00 m zugelassen und gleichzeitig die Zahl der Geschosse auf ein Vollgeschoss beschränkt.

Darüber hinaus können die für bauliche Anlagen festgesetzten Höhen durch untergeordnete Bauteile überschritten werden.

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

Diese Festsetzungen werden auch mit der Änderung beibehalten.

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

Im Ursprungsbauungsplan wird aufgrund der sehr unterschiedlichen angrenzenden Strukturen sowie einer perspektivisch möglichen Bebauung auf die Festsetzung einer **Bauweise** verzichtet.

Damit kommen automatisch die Regelungen des § 6 der BauO LSA zur Anwendung, wonach vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen einzuhalten sind. Da alle Flurstücke im Plangebiet einen Eigentümer haben und auch insofern als ein Baugrundstück betrachtet werden können, sind im Bebauungsplan zusammen mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche keine abweichenden Regelungen erforderlich.

Überbaubare Grundstücksfläche

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

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

Sie leitet sich aus den städtebaulichen Gegebenheiten her und hat zur Löderburger Straße einen Abstand von 5,00 m sowie im Südosten zum Bebauungsplan Nr. 33/96 „Löderburger Straße“ von 3,00 m, der auch mit der Planänderung fortgeführt wird.

Im Nordwesten ergibt sich die Grenze aus dem Schutzstreifen der Leitungstrasse des Sodawerkes, an den sie unmittelbar angrenzt. Die genaue Lage der Leitung ist insbesondere für die Erweiterung der Reifenhalle von Bedeutung.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird die Baugrenze an die nunmehr abschließend bestimmte Lage des neuen Werkstattgebäudes angepasst. Sie hat einen Abstand von 3 m zu dem im rückwärtigen Bereich festgesetzten Pflanzgebot, in dem eine Umfahrung möglich ist.

Das Pflanzgebot umfasst den überwiegenden Teil der nach GRZ nicht bebaubaren Grundstücksfläche (20%) und verortet diesen damit innerhalb der Baufläche. Der Bereich soll als Blühwiese angelegt und mit einer Hecke zur Eingrünung begrenzt werden (vgl. Pkt. 7).

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird eine überlagernde Festsetzung für die außerhalb der Baugrenze und innerhalb des Pflanzgebotes P 2 gelegene Fläche nicht überbaubare Grundstücksfläche getroffen, die in diesem Bereich deren Gestaltung bestimmen (vgl. auch Pkt. 7).

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

Die folgende, zur Löderburger Straße getroffene Festsetzung berührt die Änderungen im rückwärtigen Bereich nicht.

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

Das nordwestliche Flurstück 1321/43 wird außerhalb der Baugrenze von verschiedenen übergeordneten Leitungen gequert. Auch hier ergeben sich mit einer geringfügigen Verkleinerung der Baufläche keine grundsätzlichen Änderungen.

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

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

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

In diesem Zusammenhang wird auf eine mit dem Grundstückseigentümer geschlossene Vereinbarung, die weitere Einschränkungen für die Bodewasserleitung regelt, verwiesen (vgl. Pkt. 5.6.5).

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

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

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Der Ursprungsplan setzt sich mit dieser Problematik auseinander und lässt aufgrund der gegenüberliegenden Wohnsiedlung im TG 1 mit dem bestehenden Autohaus Gewerbebetriebe nur mit einem Störgrad zu, der auch in einem Mischgebiet zulässig wäre.

Der rückwärtige Teil des Plangebietes wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Bei dem Wohnhaus innerhalb des Umspannwerkes handelt es sich nicht um eine Betriebswohnung. Der Immissionsort hat als Wohnen im Außenbereich damit den Schutzanspruch eines Mischgebietes.

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

Da die Erweiterung der Baufläche in die von der Wohnbebauung abgewandte Richtung erfolgt, führt die Planänderung nicht zu einer höheren Belastung.

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

Der Standort ist über die Kreisstraße (K) 1303 – hier Löderburger Straße – in das übergeordnete **Straßennetz** eingebunden.

Das anteilig innerhalb des Plangebietes liegende Flurstück der Löderburger Straße wird im Bebauungsplan insgesamt als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Für die beiden Zufahrt werden im Ursprungsplan Ein- und Ausfahrten festgesetzt, die im übrigen Bereich ausgeschlossen werden. Diesbezüglich ergeben sich keine Änderungen.

Der Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises (KWB) als zuständiger Baulastträger der K 1303 erhebt zur Planänderung keine Einwände. Ergänzend werden folgende weiterführende Hinweise geäußert:

- Durch die Änderung der Zufahrt darf die Kreisstraße K 1303 in all ihren Bestandteilen nicht verändert werden.
- Die zum Schutz von Leitungen bestehenden technischen Bestimmungen sind zu beachten. D.h. der Bauherr hat die Pflicht, eigenverantwortlich bei den Ver- und Entsorgungsunternehmen (z.B. Elektro, Gas, Telekom, Wasser, Abwasser) Auskünfte über den Leitungsbestand vor Baubeginn einzuholen.
- Die Zufahrt ist baulich so zu gestalten, dass z. B. durch Anlegen einer Gefälleneigung kein Niederschlagswasser vom Grundstück auf den Straßenkörper abgeleitet wird. Quergefälle im Bereich von Grundstückszufahrten sind bis zu 6 % zulässig. Die Ableitung von Oberflächenwasser von privaten Flächen auf den öffentlichen Straßenraum ist nicht gestattet.
- Für die Zufahrt ist ein ausreichendes Sichtdreieck herzustellen. Das Sichtdreieck ist von allen Anpflanzungen, Stapeln, Zäunen und dergl. von mehr als 0,80 m über Fahrbahnhöhe freizuhalten.
- Alle im Zusammenhang mit der Änderung der Zufahrt entstehenden Schäden und entsprechenden Kosten werden vom Antragsteller getragen.
- Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße nicht beeinträchtigt wird.

Anlagen des **ruhenden Verkehrs** sind innerhalb des Plangebietes abzudecken.

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

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

Der Standort ist an das innerhalb der Löderburger Straße verlaufende Leitungsnetz angebunden. Das betrifft, unabhängig von der geringfügigen Verschiebung des Baukörpers, auch die rückwärtige Erweiterung.

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes verlaufen verschiedene übergeordnete Leitungstrassen, die bei der künftigen Planung zu berücksichtigen sind. Von der vorliegenden Erweiterung der Baufläche unmittelbar betroffen sind die Brauchwasserleitung der Ciech Soda Deutschland GmbH & Co. KG sowie das Mittelspannungskabel der Stadtwerke Staßfurt im rückwärtigen Bereich. Beide Leitungsbetreiber stimmen der Planänderung ohne weiterführende Hinweise zu.

Die Netze wurden nach Angaben der Eigentümer nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen und die Ausführungen zur Ursprungsplanung um Hinweise aus der aktuellen Beteiligung ergänzt.

5.6.1 Wasserversorgung

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

Bedenken des WAZV zur Planung bzw. Änderung wurden nicht geäußert. Die Trinkwasserversorgung für die ergänzende Bebauung ist über die bestehende Kundenanlage zu realisieren. Vor Beginn der Arbeiten sind zwingend örtliche Einweisungen sowie eine Aufgrabegenehmigung erforderlich. Aufgrund der Länge der Trinkwasser-Hausanschlussleitung ist kundenseitig ein Wasserzählschacht vorzusehen. Die Änderung der Kundenanlage ist im Vorfeld mit dem WAZV abzustimmen.

Löschwasser

Für die Bereitstellung von Löschwasser ist nach § 2 (2) Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz Land Sachsen-Anhalt die Gemeinde zuständig und verantwortlich.

Das DVGW Regelwerk des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. Merkblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" regelt den Löschwasserbedarf nach der baulichen Nutzung und der Brandausbreitung.

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

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

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

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

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

5.6.2 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Schmutzwasser

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

Auf der Nordseite der Löderburger Straße verläuft ein Schmutzwasserkanal DN 200, an den das Autohaus (Nr. 102A) über einen Hausanschluss angebunden ist. Abwassertechnisch bestehen ebenfalls keine Bedenken. Zu beachten ist, dass die vorhandenen Leitungen und Hausanschlüsse keinen Schaden durch die Baumaßnahmen nehmen und die Sicherheitsabstände eingehalten werden. Vor Beginn der Arbeiten sind unbedingt eine örtliche Einweisung sowie eine Schachtgenehmigung notwendig. Die dabei erteilten Auflagen sind einzuhalten.

Niederschlagswasser

Die Ableitung von Niederschlagswasser liegt im Zuständigkeitsbereich der Stadt Staßfurt.

Für die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung ist entsprechend dem § 55 WHG¹ der Grundstückseigentümer (oder Straßenbaulastträger) verantwortlich. Dabei soll Niederschlagswasser ortsnah versickert oder verrieselt oder direkt in ein Gewässer eingeleitet werden.

Durch die *untere Wasserbehörde* wird darauf hingewiesen, dass die Anschluss- und Entsorgungsbedingungen für das Schmutz- und Niederschlagswasser mit dem Abwasserbeseitigungspflichtigen zu regeln sind. Hierzu ist im Vorfeld der Maßnahme beim WAZV "Bode-Wipper" bzw. der Stadt Staßfurt ein entsprechender Entwässerungsantrag zu stellen. Die Benutzung eines Gewässers (Oberflächen- oder Grundwasser) ist gemäß § 10 i. V. m. §§ 8 und 9 WHG erlaubnispflichtig. Die Benutzung eines Gewässers umfasst unter anderem auch das gezielte Versickern von Niederschlagswasser über technische Anlagen. Sollte eine gezielte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über technische Anlagen (Rigolen, Versickerungsmulden, Versickerungsschächten etc.) geplant werden, ist ein entsprechender Antrag für die Benutzung des Gewässers bei der unteren Wasserbehörde des Salzlandkreises einzureichen. Durch gutachterliche Boden- und Untergrundanalyse ist vorab zu überprüfen, ob die beabsichtigte Regenwasserversickerung auf dem Grundstück möglich ist.

5.6.3 Energieversorgung

Elektro

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

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

Diesbezüglich ergeben sich keine Änderungen. Auf den Leitungsschutzbereich mit einem Abstand von 20 m zur Achse sowie die ausführliche Begründung in der Ursprungsplanung wird verwiesen.

Im Plangebiet betreiben die Stadtwerke Staßfurt eine Mittelspannungsleitung und Niederspannungskabel mit Hausanschluss. Die Mittelspannungsleitung verläuft im nordöstlichen Randbereich. Im Ursprungsplan verläuft das Kabel innerhalb des in landwirtschaftlicher Nutzung verbleibenden Grundstücksteils. Nunmehr wird sie als Baufläche überplant, innerhalb der ein Pflanzgebot festgesetzt ist (*vgl. Pkt. 6*).

Die Leitung ist bei der Gestaltung der Freiflächen zu beachten. Zur Planänderung gab es seitens der Stadtwerke keine Einwände oder ergänzenden Hinweise.

Gas

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

¹ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz — WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) in der zuletzt geänderten Fassung

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

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

Darüber hinaus wurde 2021 eine LWL - Datenleitung der EMS im Straßenbereich verlegt.

5.6.4 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Sie wurden nachrichtlich in ihrer ungefähren Lage übernommen. Entlang der Löderburger Straße tangiert eine weiterführende Leitung das bereits im Ursprungsplan festgesetzte Baufeld (vgl. auch Pkt. 5.3).

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

Zudem verläuft ein Fernmeldekabel der Stadtwerke im Randbereich der Löderburger Straße.

Der Salzlandkreis plant und koordiniert den geförderten Breitbandausbau. Für den Geltungsbereich des Planungsgebietes ist der Ausbau abgeschlossen. Verwiesen wird auf § 77i TKG, wonach im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten stets sicherzustellen ist, dass geeignete passive Netzinfrastruktur, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden.

5.6.5 Sonstige Netze

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

Die Leitung liegt innerhalb eines Schutzstreifens von 6 m.

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

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

Bei Einhaltung dieser Vereinbarung gibt es seitens des Leitungseigentümers keine Einwände zur Planung. Der Planänderung wurde zugestimmt.

5.6.6 Abfallentsorgung

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

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

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

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

Innerhalb des Plangebietes werden keine gesonderten Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 bis 14 BauGB) festgesetzt. Sie sind innerhalb des Baugebietes allgemein zulässig und beliebig einzuordnen.

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

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

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

Der *Landkreis* weist in seiner Stellungnahme zur Planänderung auf die eigentumsrechtliche Wirkung der Festsetzung sowie die Notwendigkeit einer Vermaßung der maximalen Breite der Leitungskorridore parallel zur Löderburger Straße hin. Dazu ist anzuführen, dass es sich insbesondere bei dem Telekommunikationskabel um in seiner ungefähren Lage nachrichtlich übernommenen Leitungsbestand in einem bereits bebauten Bereich handelt. Weitere Angaben des Betreibers liegen nicht vor.

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

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

Die Darstellung im Bebauungsplan erfolgt zeichnerisch durch Verwendung des Planzeichens nach Nr. 15.5 der Anlage zur Planzeichenverordnung. Bezüglich der Einschränkungen werden Textliche Festsetzungen getroffen (vgl. Pkt. 5.3). Für die Bodewasserleitung der CSD wird zudem ein gesonderter Hinweis angebracht. Sie bleiben gegenüber der Ursprungsplanung unverändert.

6 Grün- und Freiflächen

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

Zum Ausgleich der mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird im nordwestlichen Bereich im Übergang zur Feldflur eine private Grünfläche abgegrenzt, für die ein Pflanzgebot festgesetzt wird (vgl. dazu Festsetzung 4.2).

Diese Fläche kann bei der Ermittlung der GRZ nicht als Grundstücksfläche in Ansatz gebracht werden. Mit der Planänderung wird die festgesetzte Grünfläche reduziert und in Teilen durch ein Pflanzgebot auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ersetzt.

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

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes einschließlich der Änderung sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die gemäß § 15 i.V.m. § 18 BNatSchG auszugleichen sind. Das Ausgleichskonzept umfasst daher nachfolgend aufgeführte Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB). Es wird darauf hingewiesen, dass alle grünordnerischen Festsetzungen wiedergegeben werden. Auf die Vorgabe einer Artenwahl wird für die Pflanzgebote jedoch verzichtet, um dem Vorhabenträger einen größtmöglichen Gestaltungsspielraum zu geben und um Besonderheiten des Standortes berücksichtigen zu können.

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

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

Auf die querende ELT-Leitung wird hingewiesen.

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

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

Pflanzabstand: 20,0 m x 20,0 m

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

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

Saatgutmenge: 2-5 g/m²

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

Diese Festsetzung wird vor dem Hintergrund der Eingriffsbewältigung getroffen und im Ursprungsplan begründet. Mit der Änderung des Bebauungsplans wird die Fläche verkleinert und künftig auf das Flurstück 1321/43 begrenzt.

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

- 4.3 *Innerhalb der festgesetzten Fläche P 2 ist eine Grünfläche mit einer Strauchhecke und einer Blühwiese zu entwickeln. Die Strauchhecke ist auf einer Fläche von mindestens 415 m² zu pflanzen. Die verbleibende Fläche ist als Blühwiese anzulegen.*

Es sind für die Anpflanzung ausschließlich gebietsheimische Gehölze (Herkunftsregion 2 – Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland) zu verwenden.

Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe 60 – 100 cm

Pflanzabstand: 1,5 m x 1,5 m

Es ist für die Blühwiese eine Ansaat einer zertifizierten gebietsheimischen Saatgutmischung: Produktionsraum 3 (Mitteldeutsches Flach- und Hügelland), Herkunftsregion 5 (Mitteldeutsches Tief- und Hügelland), mind. 10-15 Kräuter und 4-6 Gräser vorzunehmen. Der Nachweis der Artenzusammensetzung und der Herkunft ist der Stadt Staßfurt vorzulegen.

Saatgutmenge: 2-5 g/m²

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

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

Um die Kompensation im Plangebiet auch mit der Änderung nachzuweisen, wird auf einer Teilfläche des Gewerbegebietes ein Pflanzgebot festgesetzt. Auf die vorhandenen Leitungen und die damit verbundenen Sicherheitsabstände wird explizit hingewiesen.

Im Hinblick auf das Ausgleichserfordernis sind sowohl Saatgut als auch Pflanzware gemäß § 40 BNatSchG ausschließlich aus gebietsheimischen Herkünften zu verwenden.

- 4.4 *Außerhalb der zulässigen Grundfläche nach § 19 BauNVO und abzüglich der gemäß 4.3 festgesetzten Fläche P2 sind je 300 m² verbleibender Fläche ein Baum und 50 m² Strauchfläche zu pflanzen. Sollte die Pflanzung eines Baumes nicht möglich sein, sind ersatzweise 50 m² Sträucher (= insgesamt 100 m²) zu pflanzen. Die danach verbleibende Fläche ist mindestens als Scherrasen anzulegen.*

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

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

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

Die nicht zu überbauende Grundstücksfläche stellt die Differenz zwischen der Fläche des festgesetzten Gewerbegebietes und der gemäß festgesetzter GRZ max. bebaubaren Fläche dar. Bei einer GRZ von 0,8 ergibt sich daraus eine nicht zu überbauende Grundstücksfläche von 0,20. Das heißt, dass 20 % des Grundstücks als Grünfläche zu gestalten sind.

Bereits im Ursprungsplan wird mit der Festsetzung von einem Baum bzw. 50 m² Strauchfläche (alternativ 100 m² Strauchfläche) Bezug auf 300 m² nicht überbaubare Fläche genommen, der der Sache nach angemessen ist.

Nach Abzug der mit der Planänderung als Pflanzgebotes P 2 festgesetzten Fläche, die bereits den überwiegenden Teil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche umfasst, verbleiben noch ca. 900 m² zu gestaltende nicht überbaubare Grundstücksfläche. Daraus ergibt sich die Pflanzung von drei Bäumen und 150 m² Sträuchern bzw. ersatzweise 300 m² Strauchfläche.

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

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

Das *Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte* weist in seiner Stellungnahme darauf hin, bei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen angrenzend an Ackerland einen ausreichenden Abstand einzuhalten, damit keine nachteiligen Auswirkungen auf das Ackerland entstehen können, wie z. B. Beschattung, Nährstoff- und Wasserentzug sowie Behinderung der Bewirtschaftung mit Großmaschinen.

8 Sonstige Hinweise

Im Plangebiet sind keine Flächen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB zu kennzeichnen. Als Altlastenverdachtsfläche wird das RFT-Gelände angrenzend geführt (Nr. 13247 RFT Elektronik GmbH, Staßfurt).

Auch liegen keine Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau vor. Vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind im Plangebiet ebenfalls nicht bekannt.

Darüber hinaus werden bereits im Ursprungsplan die folgenden ergänzenden Hinweise gegeben, die unverändert auch für die vorliegende 1. Änderung gelten.

8.1 Denkmalpflege

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

8.2 Artenschutz

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden möglicherweise nach europäischem Recht geschützte oder nach nationalem Recht streng geschützte Arten betroffen sein, so dass die Vereinbarkeit der Planung mit den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu prüfen ist. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung sind im Artenschutzfachbeitrag dargestellt. Nachfolgend werden die Ausführungen dazu aus der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert übernommen.

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

Der Artenschutzfachbeitrag weist ein Vermeidungskonzept aus, das als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen wird.² Es sind auf der Planzeichnung die nachfolgenden Hinweise aufgebracht:

Belange des Artenschutzes

V_{ASB 1} Gebäudekontrolle auf Fledermausvorkommen

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

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

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

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

V_{ASB 2} Bauzeitenregelung zur Durchführung bei Gehölzentnahmen

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

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

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

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

V_{ASB 3} Gebäudekontrolle auf Brutplätze

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

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

Bei diesen Vermeidungsmaßnahmen handelt es sich um zeitliche Regelungen für Tätigkeiten im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans, die zu einem Zerstören von Brut- und Fortpflanzungsstätten sowie in Bezug auf Fledermäuse auch zu einem Zerstören von Winterquartieren führen könnten. Da keine Erfassungen durchgeführt wurden und somit keine

² Blessing, M.; Scharmer, E.: Der Artenschutz im Bebauungsplanverfahren (2013)

Kenntnisse zu einer tatsächlichen Nutzung von Gehölzen oder Gebäuden vorliegen, sind die aufgeführten Kontrollen durchzuführen.

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

8.3 Brand- und Katastrophenschutz, Rettungsdienst

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

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

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

Der Fachdienst *Brand- und Katastrophenschutz, Rettungswesen* weist ergänzend darauf hin, dass die Stadt Staßfurt als Träger der Freiwilligen Feuerwehr Staßfurt nach § 2 BrSchG³ für den Brandschutz und die Hilfeleistung in ihrem Bereich zuständig ist. Dazu ist auch insbesondere die Einhaltung des Zeitkriteriums nach § 2 Abs. 2 BrSchG durch die örtlich zuständige Feuerwehr zu gewährleisten. Darüber hinaus sind die Zufahrt und die Durchfahrt für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes für den in Rede stehenden Bereich zu gewährleisten.

9 Flächenbilanz

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

Mit der 1. Änderung entfällt die rückwärtige Fläche für die Landwirtschaft mit 1.300 m². Die Grünfläche verkleinert sich um ca. 900 m². Beides geht zu Lasten der Baufläche, innerhalb der überlagernd ca. 1.890 m² für ein Pflanzgebot festgesetzt werden.

³ Brandschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. Juni 2001 (GVBL LSA S. 190), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2020 (GVBl. LSA S. 108)

Flächennutzung		<i>davon nach GRZ überbaubar</i>	Bruttofläche
Gewerbegebiet		12.400 m ²	15.500 m ²
	<i>Größe TG</i>		
davon TG 1	9.600 m ²	7.680 m ²	
TG 2	5.900 m ²	4.800 m ²	
davon mit Pflanzgebot	2.135 m ²		
Grünfläche			2.035 m ²
Verkehrsflächen			
Straßenverkehrsfläche			1.185 m ²
Geltungsbereich gesamt			18.720 m²

10 Wesentliche Auswirkungen der Planänderung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1-12 BauGB)

10.1 Städtebauliche Entwicklung

Die mit der Änderung des Bebauungsplans vorgesehene rückwärtige Erweiterung der Baufläche und Anpassung des Pflanzgebotes hat keine Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung.

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

Hinsichtlich des Ortsbildes ist festzustellen, dass sich der Ortsrand mit der Planung weiter geringfügig in die angrenzende Ackerfläche, jedoch nicht weiter als die benachbarten Nutzungen verschiebt. Die Inanspruchnahme der Ackerfläche beträgt 0,1 ha und ist somit auch vor dem Hintergrund der naturschutzfachlichen Kompensation hinnehmbar.

Belange des Verkehrs sowie der Bevölkerung sind von der Planänderung nicht betroffen.

10.2 Natur und Landschaft

Mit der Änderung des Bebauungsplans werden die Festsetzungen zum Gewerbegebiet angepasst. Um die Kompensation weiterhin im Geltungsbereich nachzuweisen, wird eine im rechtskräftigen Plan als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzte Fläche als Gewerbegebiet festgesetzt und mit einem Pflanzgebot überlagert.

Innerhalb dieses Pflanzgebotes soll überwiegend eine Blühwiese entwickelt werden. Der besondere ökologische Wert einer Blühwiese liegt darin, dass sie Lebensraum zahlreicher Insekten aber auch bodenbrütender Vögel ist und hier im Besonderen in den positiven Wirkungen auf das Landschaftsbild.

Auf die Beachtung der Belange des Artenschutzes und hier insbesondere in Bezug auf *Fledermäuse und Brutvögel* wird hingewiesen. Werden diese Maßnahmen bei der Umsetzung

des Bebauungsplans eingehalten, wird eine Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten vermieden.

Des Weiteren wurde die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung im Hinblick auf die geänderten Festsetzungen fortgeschrieben. Es wird darauf hingewiesen, dass als Ausgangswert der rechtskräftige Plan angesetzt wird.

Als Biotopwertfaktor für die Streuobstwiese (P1) wird der Planwert zu Grunde gelegt, da die bereits im Ursprungsplan festgesetzte Ausgleichsmaßnahme bisher noch nicht hergestellt wurde.

Die Bilanzierung ist nahezu ausgeglichen. Es verbleibt lediglich ein Defizit von ca. 4 %.

Flächenart		Wert-Faktor	Flächengröße in m ²		Biotopwert	
			Bestand	Planung	Bestand	Planung
BS	Gebäude	0	1.810	-	-	-
BS	nach GRZ (GRZ 0,8) zusätzl. versiegelbar	0	3.739	12.400	-	-
VSB	Straße, versiegelt	0	1.185	1.185	-	-
VPZ	Platz, versiegelt	0	5.155	-	-	-
AI	Intensiv genutzter Acker	5	1.300	-	6.500	-
URA	Blühwiese (P2)	13	-	1.720	-	22.360
HHa	Strauchhecke aus überw heim. Arten (P2)	14	-	415	-	5.810
HHB	Baum-Strauch-Hecke	20	120	90	2.400	1.800
HSA	Streuobstwiese (P1)	15	2.735	1.945	41.025	29.175
(GSB)	Fläche außerhalb GRZ (abz. P2)	7	2.676	965	18.732	6.755
	<i>Summe</i>		<i>18.720</i>	<i>18.720</i>	<i>68.657</i>	<i>65.900</i>
	Bilanz					-2.757

Am Standort kommt es durch die übergeordneten Leitungsnetze bereits zu erheblichen Einschränkungen im Hinblick auf die Bebauung und Bepflanzung. Ziel der Planung ist es, die Ausgleichsmaßnahmen eingriffsnah auf dem Grundstück des Vorhabenträgers umzusetzen und den Standort zur Feldflur hin einzugrünen.

Eine kompakte Anordnung der hauptsächlich bereits bestehenden Betriebsstätte ist mit effektiven Arbeitsprozessen verbunden und erspart auch eine weitere Versiegelung von Verbindungswegen. Aus ökologischer Sicht ergeben sich zudem größere Effekte als bei einer kleinteiligen Zersplitterung innerhalb des Gewerbegrundstücks. Auch unter diesem Gesichtspunkt konzentrieren sich die Ausgleichsmaßnahmen auf den Randbereich.

Eine Inanspruchnahme weiterer Flächen außerhalb des Plangebietes, wie der angrenzenden Ackerflächen, ist nicht beabsichtigt. Zudem bestehen auf dem Grundstück schon weitere Bereiche, die naturnah gestaltet sind, aber nicht bilanziert wurden.

Insgesamt kann das verbleibende Defizit als angemessen angesehen werden.

Seitens der unteren Naturschutzbehörde wird der Änderung zugestimmt.

11 Finanzierung und Durchführung

Maßnahmen zur Neuordnung von Grundstücken sind gegenwärtig nicht erforderlich.

Zur Übernahme der Planungskosten sowie zur Umsetzung von Erschließungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen wurde der zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Staßfurt zur Ursprungsplanung geschlossene städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB angepasst.

Quellen- und Literaturangaben

- [1] Stadt Staßfurt (2019), Bebauungsplan Nr. 62/18, „Gewerbegebiet Autohaus Helbig / Löderburger Straße“, StadtLandGrün, Rechtskraft 20. September 2019
- [2] Stadt Staßfurt (1994), Flächennutzungsplan, Dr.-Ing. Plück, Freier Architekt, Ahaus
- [3] Verwaltungsgemeinschaft Staßfurt (2002): Landschaftsplan, Atelier Bernburg in Arbeitsgemeinschaft mit IHU Geologie und Analytik, Stendal
- [4] Stadt Staßfurt: Niederschlagswasserkonzept, Projektmanagement und Siedlungswasserwirtschaft GmbH & Co, Magdeburg, 23.10.2002
- [5] Stadt Staßfurt (2017): Konzept zur Gewerbeflächenentwicklung der Stadt Staßfurt, StadtLandGrün, Stadt- und Landschaftsplanung, Stand Juni 2017
- [6] Stadt Staßfurt (2017), Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Staßfurt, BBE Handelsberatung GmbH, Büro Erfurt, Stand Überarbeitung März 2018
- [7] Stadt Staßfurt (2001) Bebauungsplan Nr. 33/96 „Löderburger Straße“ (ehem. RFT-Gelände) in der Fassung vom 25. Oktober 2001, Rechtskraft seit dem 29. September 2003