Verfahrensvermerke

Präambel

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und des § 45 (2) Nr. 1 und (2) des Kommunalverfassungsgesetzes (KVG) des Landes Sachsen-Anhalt hat der Rat der Stadt Staßfurt den Bebauungsplan Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby / BAB A 14 AS Calbe" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Staßfurt, ...
Oberbürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Staßfurt hat in seiner Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 52-I/12 "Autohof Brumby / BAB A 14 AS Calbe" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Staßfurt, ...
Oberbürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf des Bauleitplans wurde ausgearbeitet von

Hannover, ...
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Staßfurt hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby / BAB A 14 AS Calbe" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby / BAB A 14 AS Calbe" und die Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Staßfurt hat in seiner Sitzung am ..... dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby / BAB A 14 AS Calbe" und der Begründung zugestimmt und seine 2. öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby / BAB A 14 AS Calbe" und die Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Staßfurt, ...
Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Staßfurt hat den Bebauungsplan Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby / BAB A 14 AS Calbe" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Staßfurt, ...
Oberbürgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung sowie der beigefügten Begründung und der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange wird hiermit ausgefertigt.

Staßfurt, ...
Oberbürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby / BAB A 14 AS Calbe" ist gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB nicht genehmigungspflichtig.

Der Bebauungsplan Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby / BAB A 14 AS Calbe" ist am..... im ..... bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby / BAB A 14 AS Calbe" ist damit am ..... in Kraft getreten.

Staßfurt, ...
Oberbürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby / BAB A 14 AS Calbe" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby / BAB A 14 AS Calbe" gem. § 215 Abs. 1 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Staßfurt, ...
Oberbürgermeister

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)

Bauordnung Land Sachsen-Anhalt (BauO LSA)
in der Neufassung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA 2013, 440, 441)

Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
i.d.F. vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA 2014, 288)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
In dem Sonstigen Sondergebiet Autohof ist gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Art der baulichen Nutzung zulässig:
- Tankstellen mit Tankstellenshop
- Systemgastronomie
- Stellplätze
- Nutzungsbezogene Lagerräume und Werkstätten
- Betriebsbezogene Büroräume

Für das Sonstige Sondergebiet Autohof werden die folgenden Nutzungen ausgeschlossen:
- Einzelhandel, ausgenommen Tankstellenshop
- Vergnügungsstätten
- Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

2. Maß der baulichen Nutzung
Höhe der baulichen Anlagen
In dem Sonstigen Sondergebiet darf die Gesamthöhe der baulichen Anlagen die in der Nutzungsschablone angegebene Höhe der maximalen Oberkante in Metern ü NHN nicht überschreiten. Geringfügige Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. TGA und Solaranlagen, sind zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksfläche
3.1 PKW-Stellplätze sind innerhalb des gesamten Sondergebietes zulässig, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Stellplätze für LKW sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Umgrenzungen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung LKW-Stellplätze zulässig.
3.2 In dem Sondergebiet Autohof ist nur ein Werbepylon als Gemeinschaftsanlage für das Sondergebiet innerhalb der dafür festgesetzten Fläche für Nebenanlage Werbepylon mit der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Höhe ü NHN zulässig.

4. Maßnahmen zum Ausgleich und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches
4.1 Maßnahme M1 - Entwicklung Strauch-Baumhecke
Auf der gekennzeichneten Fläche im Norden des Plangebietes ist eine Strauch-Baumhecke aus heimischen Arten anzupflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzabstände:
1,50 m x 1,50 bis 2,00 x 2,00 m für große Sträucher im Kernbereich der Hecke
1,00 m x 1,00 m für kleinere Sträuchern im Randbereich

Herstellung:
Im Kern der Maßnahmenfläche ist im 10,00 m bis 12,00 m - Abstand jeweils im Wechsel eine Großbaum-Art und eine Kleinbaum-Art zu pflanzen. Die übrige Fläche ist mit Strauchpflanzen in Gruppen zu 5 Stck zu bepflanzen. Im Außenbereich der Hecke, dem äußeren Mantel, sind Buchten von 4,00 m - 5,00 m freizuhalten und nach der Pflanzung gegen Austrocknung mit einer Mulchschicht, z.B. Stroh, abzudecken. Die DIN 18920 und ZTV Baumpflege sind zu beachten. Die Pflanzen sind mit einem Verbissschutz (Drahthosen oder Kunststoff-Fegemanschetten) zu versehen.

Pflanzenqualitäten:
Sträucher: I. Str. 1xv. (leichte Sträucher, aus halbweitem Stand, 70-80
Str. 2xv. aus weitem Stand, 60 - 100
Bäume: Hei. 2xv. aus weitem Stand, 150-200
H. 3xv Stammumfang 12-14

Pflege: auslichten bei Bedarf, in Abständen von 8-10 Jahren außerhalb der Brutzeit partiell "auf den Stock setzen"
Die Pflegemaßnahmen sind vorab mit der UNB abzustimmen.

4.2 Maßnahme M2 - Entwicklung Ruderalflur
Auf der gekennzeichneten Fläche im Westen des Plangebietes ist eine Ruderalflur, gebildet aus ausdauernden Arten, zu entwickeln.

Herstellung:
Ansaat der Fläche mit standortgerechtem, gebietsheimischem, regionalem Saatgut mit relativ geringer Saatgutmenge (ca 5 - 10 g/m²).

Pflege: Mähen 1 x /Jahr, partiell (ca. 50 % der Fläche) im Wechsel, nicht vor Mitte Oktober

4.3 Maßnahme M3 - Erhalt Gehölze
Die auf der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die zu erhaltenden Gehölze sind bei Baumaßnahmen auf den angrenzenden Flächen durch geeignete Maßnahmen vor schädlichen Einflüssen zu schützen. Dabei sind die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' und die RAS-LP 4 'Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen einzuhalten.
4.4 Maßnahme M4 - Erhalt Ruderalfläche
Die auf der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandene Ruderalfläche ist dauerhaft zu erhalten. Die vorhandenen Einzelbäume sind ebenfalls dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die zu erhaltenden Gehölze sind bei Baumaßnahmen auf den angrenzenden Flächen durch geeignete Maßnahmen vor schädlichen Einflüssen zu schützen. Dabei sind die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' und die RAS-LP 4 'Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen einzuhalten.
4.5 Umsetzungszeitraum
Die Umsetzung der Maßnahmenflächen M1 bis M4 hat spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahmen zu erfolgen.
4.6 Vollzug der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Absatz 1a BauGB
Die unter Punkt 4.1.-4.4 festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden den Eingriffsgrundstücken zugeordnet.

5. Maßnahmen zum Ausgleich und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf externen Flächen
Die Maßnahmen leiten sich aus dem Umweltbericht der zugehörigen 14. Flächennutzungsplanänderung ab und umfassen die Maßnahmen M6 bis M9, die in der Gemarkung Förderstedt, Flur 9, Flurstück 78 / 17 verortet sind.
5.1 Maßnahme M6 - Entwicklung Ruderalflur
Im Westen und Süden der Kleingartenanlage "1920" e.V. ist eine Ruderalflur (URA), bestehend aus ausdauernden Arten, zu entwickeln.
Die Gesamtgröße der Ruderalflur beträgt 1.550 m².
5.2 Maßnahme M7 - Ruderalflur mit Baumgruppen
Im Norden der Kleingartenanlage "1920" e.V. ist eine Ruderalflur mit Baumgruppen URA / HEC) aus überwiegend heimischen Arten zu entwickeln.
Die Gesamtgröße der Maßnahme beträgt 2.300 m².
5.3 Maßnahme M8 - Entwicklung landwirtschaftlicher Fläche
Im Norden der Kleingartenanlage "1920" e.V. ist eine Fläche als Ansaatgrünland (GSA) der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.
Die Gesamtgröße der Maßnahme beträgt 15.340 m².
5.4 Maßnahme M9 - Herstellung unbefestigter Weg
Im Osten der Kleingartenanlage "1920" e.V. ist der existierende asphaltierte Weg zu entsiegeln (VWA). Der Weg ist dabei zu erhalten, so dass er auch weiterhin mit landwirtschaftlichen Maschinen befahren werden kann.
Die Gesamtgröße der Maßnahme beträgt 2.700 m².
5.5 Flächenentsiegelung
Im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen M6 - M8 sind Entsiegelungsmaßnahmen von ca. 34,50 m² je betroffener Parzelle vorzunehmen. Diese erfolgen durch den Rückbau der vorhandenen Lauben einschließlich Fundamenten, Terrassen und Zuwegungen.
5.6 Umsetzungszeitraum
Die Umsetzung der Maßnahmenflächen M6 bis M8 hat spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahmen zu erfolgen
5.7 Vollzug der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Absatz 1a BauGB
Die unter Punkt 5.1.-5.5. festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden den Eingriffsgrundstücken zugeordnet.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
In den als Lärmpegelbereichen festgesetzten Teilgebieten ist für Außenbauteile von Büro- und Aufenthaltsräumen baulicher Schallschutz entsprechend der Tabelle 8 der DIN 4109* zu treffen. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Bebauungsplanes.

Spalte	*1*	*2*	*4*	*5*
Zeile	*Lärmpegel-bereich*	*Maßgeblicher Außenlärmpegel*	*Raumarten*	
			Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts-räume und ähnliches	*Büroräume [1] und ähnliches*
		dB(A)	*erf. $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils in dB*	
4	IV	66 bis 70	40	35
5	V	71 bis 75	45	40

[1] An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
[2] Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.
Soweit nachgewiesen wird, dass tatsächlich eine geringere Außenlärmbelastung vorliegt, darf der im konkreten Einzelfall nachgewiesene Außenlärmpegel der Bemessung des baulichen Schallschutzes zugrunde gelegt werden.

* DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise (November 1989) Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin)

7. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB
7.1 In dem schraffierten Bereich ist in Verbindung mit § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB eine bauliche oder sonstige Nutzung bis zur Verkehrsübergabe der zurzeit im Planfeststellungsverfahren befindlichen Ortsumgehung Brumby (L 63) nicht zulässig.
7.2 Innerhalb der mit XXXXXXXXXXXX gekennzeichneten Fläche sind gem. § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB Oberflächenbefestigungen und Versiegelungen zur Errichtung von Straßen oder Stellplätzen und ihren Zufahrten gemäß den getroffenen Festsetzungen (SO Autohof, Umgrenzung von Flächen für LKW-Stellplätze, Straßenverkehrsfläche) solange unzulässig, bis durch entsprechende Maßnahmen (Demontage der vorhandenen Gashochdruckleitungen, Neuverlegung und Wiedereinbindung) an den vorhandenen Gas-Hochdruckleitungen im Eigentum der ONTRAS (FGL 213.02.01 (DN 200, OP 63) und FGL 102.05 (DN 300, OP 63)) eine Überfahrbarkeit der beiden Leitungen hergestellt wurde. Die Maßnahmen sind mit dem zuständigen Leitungsträger (ONTRAS Gastransport GmbH) abzustimmen.

8. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
Innerhalb der mit LR bezeichneten Fläche ist ein Leitungsrecht zugunsten der folgenden Versorgungsträger einzuräumen:
- LR1: Trinkwasserleitung DN 200, WVZ Landkreis Schönebeck
- LR2: Ontras Ferngasleitung 102.05 DN 300, Ontras Gastransport GmbH
- LR3: Ontras Ferngasleitung 213.02.01 DN 200, Ontras Gastransport GmbH
- LR4: EMS Gasleitung DN 800, DP 70, Erdgas Mittelsachsen GmbH
- LR5: RWE Gasleitung Anbindungsleitung Kavernenspeicher Staßfurt - Gasleitungsnetz der ONTRAS DN 600, RWE
Die Lage der Leitungen wurde nicht eingemessen. Bei etwaigen Bauarbeiten ist die Lage vor Ort zu überprüfen:

9. Sonstige textliche Festsetzungen
9.1 Die umgrenzte Fläche ist auf Grund der in diesem Bereich unterirdisch verlaufenden Leitungstrassen von einer Bebauung freizuhalten.
9.2 Schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser ist vor Einleitung in ein Gewässer vorzubehandeln.

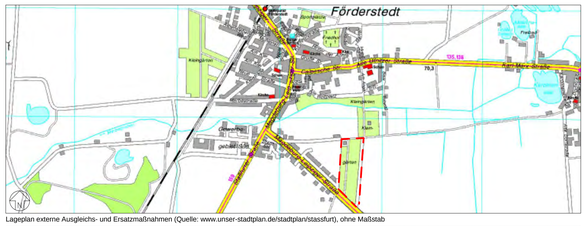
Örtliche Bauvorschritfen gem. § 85 LBauO LSA

Werbeanlagen
Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

Hinweise

1. Kampfmittel
Kampfmittelfunde können nicht vollständig ausgeschlossen werden. Sollten bei den Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, der Salzlandkreis oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu informieren.
2. Kurz vor Beginn der Baumaßnahmen ist laut Aussage der Unteren Naturschutzbehörde eine weitere Feldhamsterkartierung im Geltungsbereich des B-Plans durchzuführen, um eine Beeinträchtigung dieser streng geschützten Tierart auszuschließen bzw., bei Vorhandensein dieser Art entsprechende Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen vorsehen zu können.
3. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des sogenannten mitteldeutschen Altsiedellandes. Im Umfeld des Vorhabens befinden sich gemäß § 2 DenkmSchG LSA zahlreiche archäologische Kulturdenkmale. Darüber hinaus bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege Anhaltspunkte nach § 14 (2) DenkmSchG LSA, dass bei Bodeneingriffen bei o. g. Vorhaben bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können. Daher ist im Rahmen der Genehmigungsplanung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde ein geeignetes Dokumentationsverfahren abzustimmen.

Übersicht externer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen


Förderstedt
Bahnhofstraße
Kleingarten
Kleingarten
Kleingarten

Begründung

Bebauungsplan Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby / BAB A 14 AS Calbe“

Stand: 29.07.2016

Stadt Staßfurt
Salzlandkreis, Sachsen-Anhalt

_____	_____	
Datum	**Unterschrift**	**Siegel**

htm.a
Hartmann Architektur GmbH

Inhalt

1 Ausgangslage und Plangebiet ... 3
1.1 Anlass und Ziele der Bebauungsplanaufstellung ... 3
1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes ... 5
1.3 Verfahrensstand ... 5
1.4 Rechtliche Grundlagen ... 7
1.5 Fachbeiträge ... 7
2 Städtebauliches Konzept ... 8
3 Erschließung und Verkehrskonzept ... 8
4 Entwicklung aus übergeordneten Planungen ... 12
4.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung ... 12
4.2 Flächennutzungsplan ... 15
4.3 Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt Staßfurt 2015 ... 16
4.4 Landschaftsplan Gemeinde Förderstedt 2007 ... 18
4.5 Planfeststellung zur Ortsumgehung Brumby ... 18
5 Inhalte und Auswirkungen des Bebauungsplans ... 19
5.1 Art der baulichen Nutzung ... 19
5.2 Maß der baulichen Nutzung ... 19
5.3 Überbaubare Grundstücksfläche ... 20
5.4 Verkehrsflächen ... 21
5.5 Festsetzungen gemäß § 9 (2) BauGB ... 22
5.6 Nachrichtliche Darstellungen und Hinweise ... 22
5.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ... 23
5.8 Ver- und Entsorgung ... 24
5.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 26
5.10 Brandschutz ... 29
6 Umweltbelange ... 29
7 Finanzielle Auswirkungen ... 30
8 Städtebauliche Werte ... 30
9 Verfahrensvermerke ... 31

Anhang 1 Städtebauliches Konzept

1 Ausgangslage und Plangebiet

1.1 Anlass und Ziele der Bebauungsplanaufstellung

Die Stadt Staßfurt beabsichtigt im Ortsteil Brumby an der Anschlussstelle Calbe an der BAB 14 einen Autohof zu etablieren. Zu diesem Zweck verfolgen die BP Europa SE/Aral und die McDonalds GmbH, München (Investoren) das Ziel, in einem ersten Entwicklungsschritt eine Tankstelle einschließlich Shop und eine Systemgastronomie anzusiedeln. Die Nutzung soll durch ein Angebot an LKW-Stellplätzen ergänzt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby / BAB 14 AS Calbe“ wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Westen des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung und nimmt ca. ein Drittel seiner Fläche ein. Es ist beabsichtigt, den Geltungsbereich der 14. FNP-Änderung abschnittsweise mit mehreren Bebauungsplänen zu überplanen.

Anlass der Planung ist unter anderem die relativ geringe Dichte an Raststättenangeboten entlang der BAB 14 zwischen Leipzig und Magdeburg. Das Angebot 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).

Mit der vorliegenden Planung sollen in dem ersten Abschnitt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung einer Tankstelle und einer Systemgastronomie sowie von LKW-Stellplätzen geschaffen werden.

Die Entwicklungsabsichten der Investoren decken sich mit den Planungszielen der Stadt, mit den Nutzungen Tankstelle und Systemgastronomie in dem ersten Abschnitt Ankerprojekte anzusiedeln, die den Grundstein für die weitere Autohofentwicklung darstellen. In den weiteren Abschnitten ist die Ansiedlung ergänzender autobahnnaher Nutzungen wie z.B. Kfz-Dienstleistungen, LKW-Serviceangebote, autobahnnahe Betriebe (z.B. Logistiker), etc. sowie weiterer LKW-Stellplätze beabsichtigt.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung der sogenannten Ankerprojekte für den Autohof geschaffen werden.

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 Lagegunst der Autobahn und eine sehr gute Erschließung angewiesen ist.

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 äußerst schwierig darstellt.

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 Bebauungsplanaufstellung ist die Etablierung autobahnnaher Nutzungen, die Belebung des Wirtschaftsstandortes Staßfurt, 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 Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich. Die unmittelbare Nähe zur Autobahn stellt in diesem Fall einen zentralen (Standort)-faktor zur Ansiedlung der nachgefragten Nutzungen dar. Grundsätzlich ist anzumerken, dass die Begründung zur Wahl des Standortes für den Autohof schwerpunktmäßig im Rahmen der 14. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt.

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan. Zur Umsetzung der Planungsziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Brumby stimmen nicht mit den Planungszielen des Bebauungsplans überein. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB zu entsprechen, ist der Flächennutzungsplan ebenfalls zu ändern. Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB durchgeführt.

Der ausführliche Variantenvergleich zur Platzierung des künftigen Sondergebiets Autohof sowie die Darstellung der Notwendigkeit zur Schaffung von LKW-Stellplätzen im Nahbereich der Autobahn A 14 ist jeweils der Begründung der 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Staßfurt OT Brumby zu entnehmen.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 52-I/12 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. 2,56 ha groß. Die genaue Lage des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

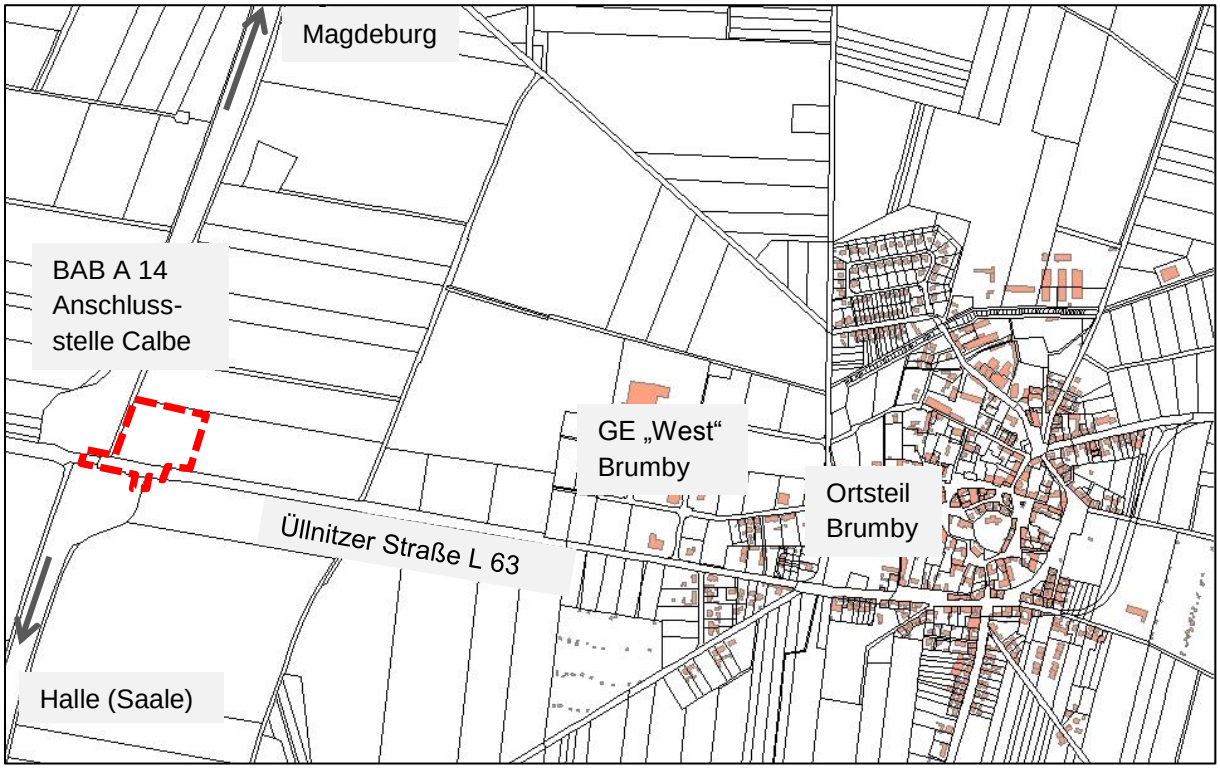


Abbildung 1 Lage im Raum (Quelle: ALK / SagisWeb Stadt Staßfurt, Stand 08/2012)

1.3 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 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 52-I/12 und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB beraten und beschlossen. Der Stadtrat der Stadt Staßfurt ist der Beschlussempfehlung des Ortsrates und des Fachausschusses gefolgt und hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 52-I/12 und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB am 27.09.2012 beschlossen.

Der Beschluss wurde am 04.02.2013 öffentlich bekannt gemacht.

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB aufgestellt.

<u>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB</u>

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 Stellung-

nahmen 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 (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.

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB 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 wurden nur redaktionelle Änderungen an der vorliegenden Begründung und der Planzeichnung vorgenommen.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (2) und (3) BauGB

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch eine zweite Auslegung der Entwurfsunterlagen im Rathaus der Stadt Staßfurt vom 19.04.2016 bis einschließlich 20.05.2016. Die eingegangene Stellungnahme wurde abgewogen.

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)

Bauordnung Land Sachsen-Anhalt (BauO LSA)
in der Neufassung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA 2013, 440, 441)

Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
i.d.F. vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA 2014, 288)

1.5 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
- 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, März 2016

2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine Gliederung des Plangebietes durch eine innere Erschließungsstraße in zwei Bereiche vor. Nördlich der Erschließungsstraße soll die Systemgastronomie, südlich die Tankstelle angesiedelt werden.

Im südöstlichen Plangebiet ist die Errichtung der Tankstelle einschließlich Tankstellenshop vorgesehen. Östlich der Tankstelle ist die Etablierung von ca. 15 LKW-Stellplätzen beabsichtigt. Dies ist jedoch erst beabsichtigt und möglich, wenn die beiden westlichen Gashochdruckleitungen entsprechend den Vorgaben des Eigentümers (Ontras Gastransport GmbH) erneuert wurden und überfahren werden dürfen. Der Bebauungsplan trifft entsprechende Festsetzungen, die die Befestigung und Überfahrung des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs erst in Verbindung mit der Erneuerung der Gas-Hochdruckleitungen zulässt. Im Bereich der Tankstelle sind zudem ca. neun Stellplätze für PKW vorgesehen. Diese sind gemäß dem aktuellen städtebaulichen Konzept nördlich und östlich des Shopgebäudes angeordnet.

Für die Systemgastronomie sind ca. 47 Stellplätze einschließlich der erforderlichen Behindertenstellplätze vorgesehen. Das Konzept sieht die Stellplätze unmittelbar südlich des Baukörpers vor.

3 Erschließung und Verkehrskonzept

Die Erschließung des Gebietes erfolgt mittels einer Zu- und Abfahrt von der Üllnitzer Straße/ L63. Die zurzeit dreiarmig ausgebildete Kreuzung (L 63 und Abfahrt BAB A 14) soll zur Erschließung des Plangebietes vierarmig ausgebaut werden. Diesbezüglich wird durch die Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert in Abstimmung mit der zuständigen Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt ein Verkehrskonzept erarbeitet.

Voraussetzung für die Ausbildung des vierarmigen Knotenpunktes ist die Gewährleistung der Leistungsfähigkeit der Anschlussstelle Calbe unter Berücksichtigung des zusätzlich zu erwartenden Verkehrsaufkommens, sowie eine richtlinienkonforme Gestaltung des Knotenpunktes. Um diesen Anforderungen im Rahmen der Bauleitplanung gerecht werden zu können, wurde eine verkehrstechnische Untersuchung[1] (VTU) durch das Büro Dr.-Ing. Schubert durchgeführt, deren Ergebnisse im Folgenden dargestellt sind.

[1] Verkehrstechnische Untersuchung zur Erschließung des Autohofes Brumby an der Anschlussstelle Calbe der A 14, Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, April 2013

Aufgabenstellung und Untersuchungsrahmen

In einem ersten Schritt ist das Verkehrsaufkommen der geplanten Nutzungen abzuschätzen. Anschließend werden die maßgebenden Verkehrsströme im Anschlussknoten durch Überlagerung der vorhandenen Verkehrsbelastungen mit dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen unter Berücksichtigung der zukünftigen Verkehrsentwicklung ermittelt. Abschließend wird auf Grundlage der Bemessungsverkehrsstärke eine Leistungsfähigkeitsberechnung, ggf. für unterschiedliche Ausbauformen, durchgeführt und eine Beurteilung der vorgesehenen Gestaltung des Knotens hinsichtlich der Qualität des Verkehrsablaufs vorgenommen.

Die Gewährleistung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes und der Anschlussstelle Calbe werden 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 abzuschätzenden Verkehre geprüft.

Da das aktuelle städtebauliche Konzept momentan eine durchgehende Erschließung zwischen dem Geltungsbereiches des Bebauungsplan Nr. 52-I/12 und dem östlich angrenzenden FNP-Gebiet der 14. Änderung vorsieht, soll im Rahmen der VTU auch abgeschätzt werden, inwieweit die Erschließung des Gesamtgebietes über den Kreuzungspunkt „L63 / Abfahrt Calbe“ erfolgen kann.

Grundlagen, derzeitige Belastungen

Als Grundlage der Untersuchungen wurden an der Anschlussstelle Calbe der A 14 Knotenstromzählungen durchgeführt.

> *„Danach weist die L 63 derzeit eine Verkehrsbelastung von rd. 5.000 Kfz/Tag westlich und annähernd 6.000 Kfz/Tag östlich der Anschlussrampe zur A 14 auf. Die Rampe wird täglich von rd. 2.100 Kfz befahren, wovon auf der BAB rd. 1.300 Kfz/Tag in Richtung Norden und rd. 800 Kfz/Tag aus Richtung Süden fließen. Insgesamt wird der Anschlussknoten derzeit von rd. 6.550 Kfz/Tag befahren.*
>
> *In der Spitzenstunde des Verkehrs am Nachmittag zwischen 15.30 und 16.30 Uhr ist die L 63 derzeit mit rd. 400 Kfz westlich und rd. 440 Kfz östlich der Rampe belastet. Zur bzw. von der Autobahn fließen etwa 80 Kfz/Std. in nördliche und rd. 70 Kfz/Std. aus südlicher Richtung. Der Anschlussknoten ist in der Spitzenstunde mit rd. 490 Kfz belastet.*
>
> *Der Schwerverkehrsanteil auf der L 63 ist mit etwa 15%, auf der Anschlussrampe mit etwa 21 % ermittelt worden.“*

Verkehrsaufkommen Plangebiet

Gemäß den durchgeführten Berechnungen wird die Belastung der L 63

> *„westlich des Knotens auf rd. 6.600 Kfz/Tag und östlich auf rd. 6.300 Kfz/Tag ansteigen. Die Rampe zur A 14 wird von rd. 3.350 Kfz/Tag und die geplante Zufahrt von rd. 3.100 Kfz/Tag befahren. Die Knotenpunktsgesamtbelastung beträgt rd. 9.650 Kfz/Tag.*
>
> *In der Spitzenstunde des allgemeinen Verkehrs am Nachmittag wird der Knoten insgesamt von rd. 825 Kfz befahren. Die Belastung der L 63 beträgt rd. 565 Kfz/Std.*

westlich und rd. 480 Kfz/Std. östlich des Knotens. Die Rampe zur A 14 ist mit rd. 280 Kfz/Std. belastet. Diese Knotenstrombelastungen bilden die Grundlage für die Leistungsfähigkeitsberechnungen."

Leistungsfähigkeitsuntersuchungen

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen für den Anschlussknotenpunkt werden nach HBS[2] durchgeführt. Zur Beurteilung der Verkehrssituation werden an Knotenpunkten ohne Lichtsignalanlage die Kapazitätsreserven und die damit verbundenen mittleren Wartezeiten der Nebenstromfahrzeuge ermittelt. Aus der mittleren Wartezeit ergibt sich die Qualität des Verkehrsablaufs, die mit den Qualitätsstufen A (sehr gut) bis F (ungenügend) beschrieben wird.

Ergebnis der Leistungsfähigkeitsuntersuchungen

„Für den Anschlussknoten L 63 / Rampe zur A 14 / gepl. Zufahrt ist ***mit dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen eine gute Leistungsfähigkeit mit einem Verkehrsablauf der Qualitätsstufe B erreichbar. Die Kapazitätsreserven sind in allen Knotenzufahrten hoch****; die mittleren Wartezeiten betragen für die Linksabbieger von der L 63 weniger als zehn Sekunden, für die wartepflichtigen Ströme in der Rampe A 14 und in der gepl. Zufahrt weniger als 20 Sekunden.* ***Eine Lichtsignalregelung für den Knoten ist auch im Endzustand nach derzeitiger Einschätzung nicht erforderlich****."*

Gestaltung des Anschlussknotens

„Der Einmündungsbereich der BAB-Rampe A 14 in die Üllnitzer Straße (L 63) ist derzeit mit einem Linksabbiegestreifen im Zuge der Landesstraße ausgebaut. Die Rechtsabbieger aus Richtung Westen zur Rampe werden über einen Ausfahrkeil mit Dreiecksinsel geführt.

Es wird vorgeschlagen, die westliche Knotenzufahrt der L 63 mit einer Verziehungslänge von 60 m beidseitig bis zu einer Gesamtbreite von 10,0 m aufzuweiten, um einen Linksabbiegestreifen mit einer Aufstelllänge von 25,0 m anzuordnen. Er wird eingeleitet durch eine Sperrfläche und eine Verzögerungsstrecke von 15,0 m Länge. Die Aufweitung beginnt im Bereich der BABUnterführung; die Widerlager sind jedoch nicht betroffen. Lediglich die Seitenräume mit dem Radweg auf der Nordseite und beidseitigen Entwässerungsmulden müssen angepasst werden. Die vorhandene Dreiecksinsel bleibt erhalten, der Fahrbahnrand des Ausfahrkeils wird dem neuen Verlauf angepasst.

In der gegenüber liegenden Knotenzufahrt bleibt der Linksabbiegestreifen erhalten, die Markierung wird angepasst. Geradeausfahrer und Rechtsabbieger werden auf einem Fahrstreifen geführt. Die geplante Zufahrt zum Autohof wird gegenüber der Einmündung der Rampe A 14 angeordnet. Aufgrund der geringen Anzahl an Rechtsabbiegern wird eine Form mit großer Eckausrundung und mit Tropfen, jedoch ohne Ausfahrkeil und Dreiecksinsel gewählt."

[2] Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, Ausgabe 2009, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Köln

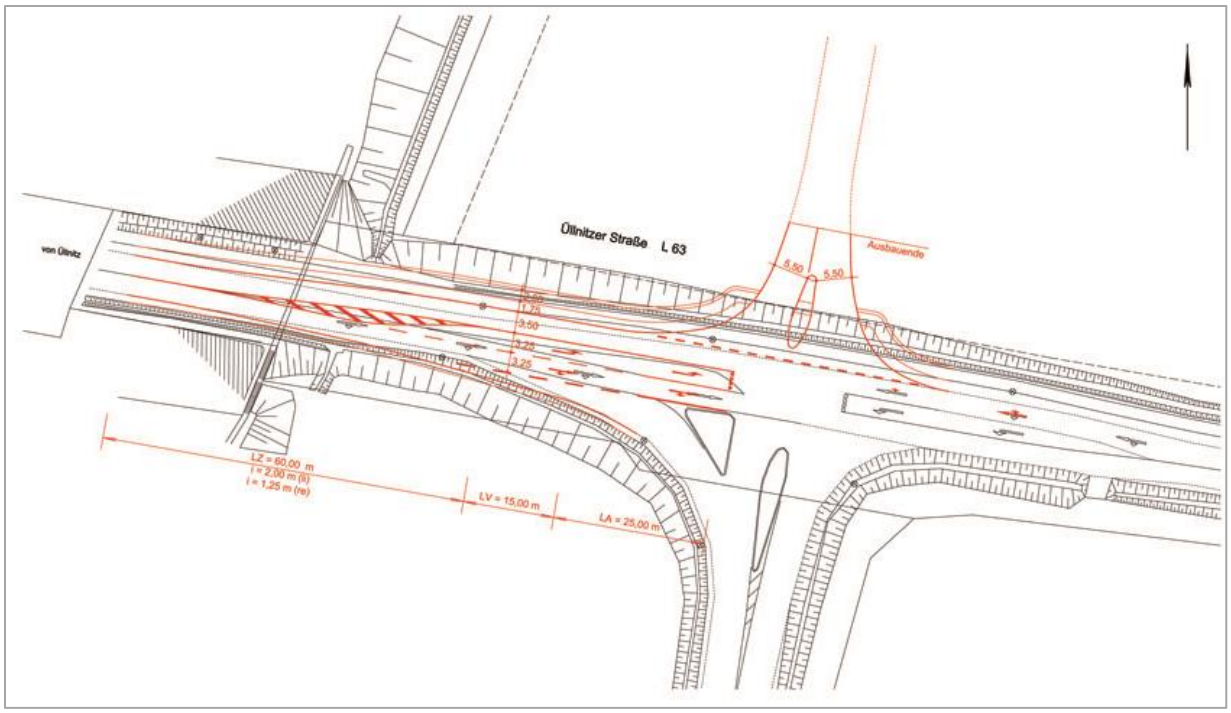


Abbildung 2 Gestaltungsvorschlag zum Ausbau des Anschlussknotenpunktes, VTU 2013

<u>Zusammenfassung</u>

Gemäß den Erhebungen der VTU ist die Erschließung des B-Plangebietes über den Knotenpunkt L63 / Rampe der AS Calbe der BAB A 14 leistungsfähig mit Kapazitätsreserven möglich. Das gleiche gilt, wenn mögliche weitere gewerbliche Nutzungen, die momentan nur in der 14. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt sind, über den gleichen Knotenpunkt abgewickelt werden. Einschließlich des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens ist auf der L 63 und in der Anschlussstelle der BAB A 14 von einer guten Verkehrsqualität auszugehen.

Die im Gestaltungsvorschlag dargestellte Linksabbiegespur aus Richtung Westen stellt eine ausreichende Maßnahme zur leistungsfähigen Erschließung des Plangebietes dar. Eine Lichtsignalanlage ist derzeit, auch bei einem Anschluss der weiteren östlich angrenzenden Flächen an den Knotenpunkt, nicht erforderlich. Aus diesem Grund konnte auf die Berechnung einer zweiten, weiter östlich liegenden Zufahrt im Rahmen der VTU verzichtet werden.

Gemäß des Gestaltungsvorschlags der VTU zum zukünftigen Ausbau des bestehenden Knotenpunktes mit zusätzlicher Linksabbiegespur, sind nur geringe bauliche Maßnahmen zur Verbreiterung der Landesstraße erforderlich. Die Seitenräume (Entwässerungsmulden und Radwegeführung) sind entsprechend anzupassen. Die im Gestaltungsvorschlag integrierte Radwegeführung stellt eine verkehrstechnisch unproblematische und sicherere Lösung dar.

In der Ausführungsplanung ist die unmittelbar östlich angrenzende Planfeststellung zur Ortsumgehung Brumby zu beachten.

4 Entwicklung aus übergeordneten Planungen

4.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Gemäß § 1 (4) Baugesetzbuch (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.

Eine umfangreiche Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung erfolgt auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung. Es wird auf die Ausführungen der 14. Änderung des Flächennutzungsplans verwiesen, die im Parallelverfahren durchgeführt wird.

<u>Zusammenfassung der Ziele und Grundsätze des LEP 2010</u>

Berücksichtigt wurden die Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Raumstruktur, zur Entwicklung der Siedlungsstruktur, zur Entwicklung der Standortpotenziale und der technischen Infrastruktur und zur Entwicklung der Freiraumstruktur.

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 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 im Flächennutzungsplan hinzuweisen, die keine alternativen Standorte hervorgebracht hat, sowie auf die beabsichtigte Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Belange im Rahmen des Ausgleichs im Umweltbericht. Dem vorliegenden Bebauungsplan stehen keine Ziele der Raumordnung auf Ebene der Landesplanung entgegen.

Zusammenfassung der Ziele und Grundsätze des REP MD 2006

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.

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 auf der Ebene der Flächennutzungsplanung eine umfassende Alternativenprüfung (Kapitel 1.3, Begründung zur 14. Änderung des FNP) 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.

In der Begründung zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans und auch in dieser Begründung unter Pkt. 4.3 wird das Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt Staßfurt, das zwischen August 2014 und Mai 2015 als informelle Planung erarbeitet wurde, ausführlich dargestellt. Auf Grundlage dieses Konzeptes positioniert sich die Stadt Staßfurt dahingehend, 242 ha Gewerbeflächen von ursprünglich ca. 700 ha zurück zu entwickeln. Von diesen sollen 202 ha wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden, die restlichen 40 ha sollen für einen künftig geplanten Flächenpool für Ausgleichs- und

Ersatzmaßnahmen reserviert sein. Im zukünftig aufzustellenden Flächennutzungsplan der Stadt Staßfurt wird die aktualisierte Gewerbeflächenausweisung entsprechend festgeschrieben werden.

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 A 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 A 14 in Deutschland und Europa zunehmen wird.

Unter Berücksichtigung aller relevanter 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 ein Sondergebiet Autohof festgesetzt.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan werden Maßnahmen aufgezeigt, um die Belange der Landwirtschaft bei der Ausführung des Ausgleichs ausreichend zu berücksichtigen.

Gemäß Stellungnahmen der Planungsgemeinschaft Magdeburg vom 17.07.2015, des Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt vom 27.08.2015 und des Salzlandkreis vom 30.07.2015 stehen der Planung keine Ziele der Raumordnung entgegen. Die Grundsätze der Raumordnung sind in die Planung und Abwägung einzubeziehen. Die Bodenversiegelung und die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche werden bei der Wahl der Ausgleichsmaßnahmen entsprechend berücksichtigt.

<u>Dem vorliegenden Bebauungsplan stehen keine Ziele der Regionalplanung entgegen.</u>

4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Brumby von 1992 (2006 eingemeindet in die Gemeinde Förderstedt, 2009 eingemeindet in die Stadt Staßfurt) stellt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Fläche für die Landwirtschaft dar.

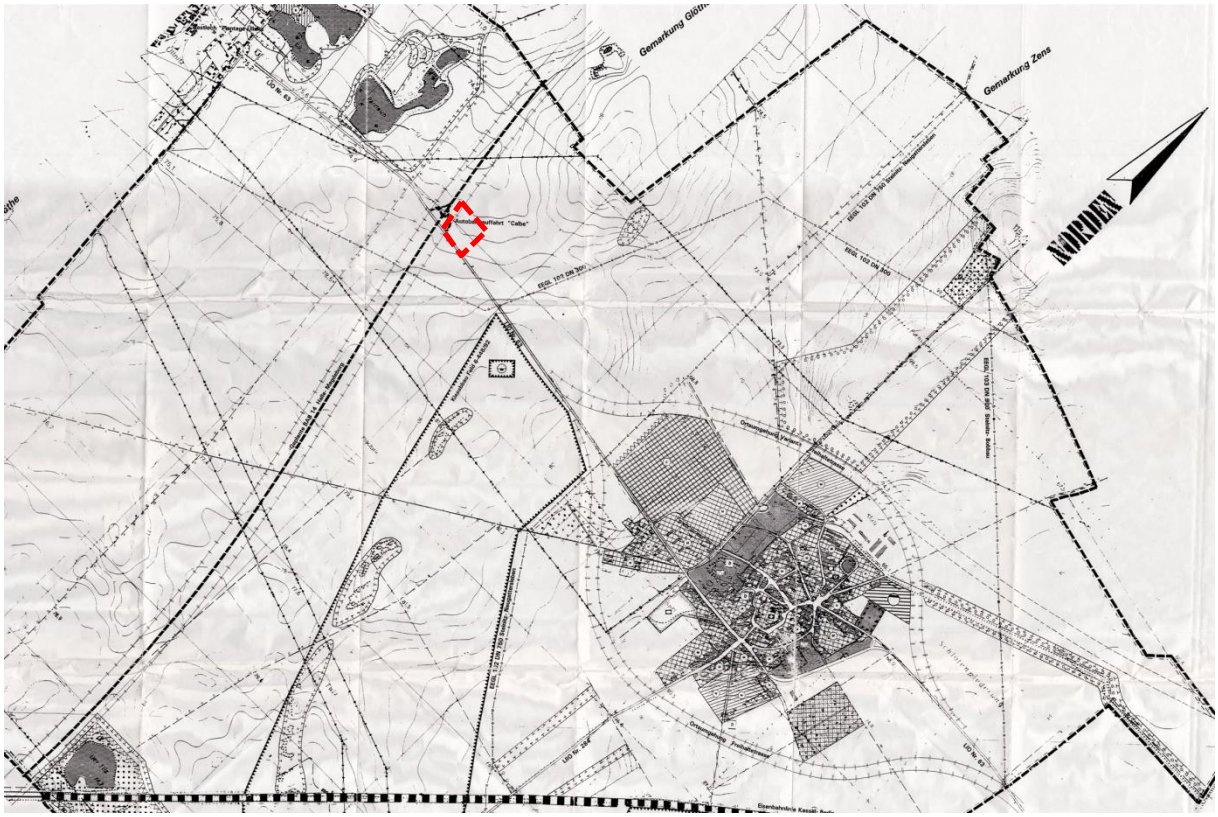


Abbildung 3 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Brumby mit Plangebietskennzeichnung

Die Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ entspricht nicht mehr den Planungszielen der Stadt Staßfurt. Entsprechend den geänderten städtebaulichen Zielsetzungen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert und ein „Sondergebiet Autohof“ sowie eine „Grünfläche“ mit „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt.

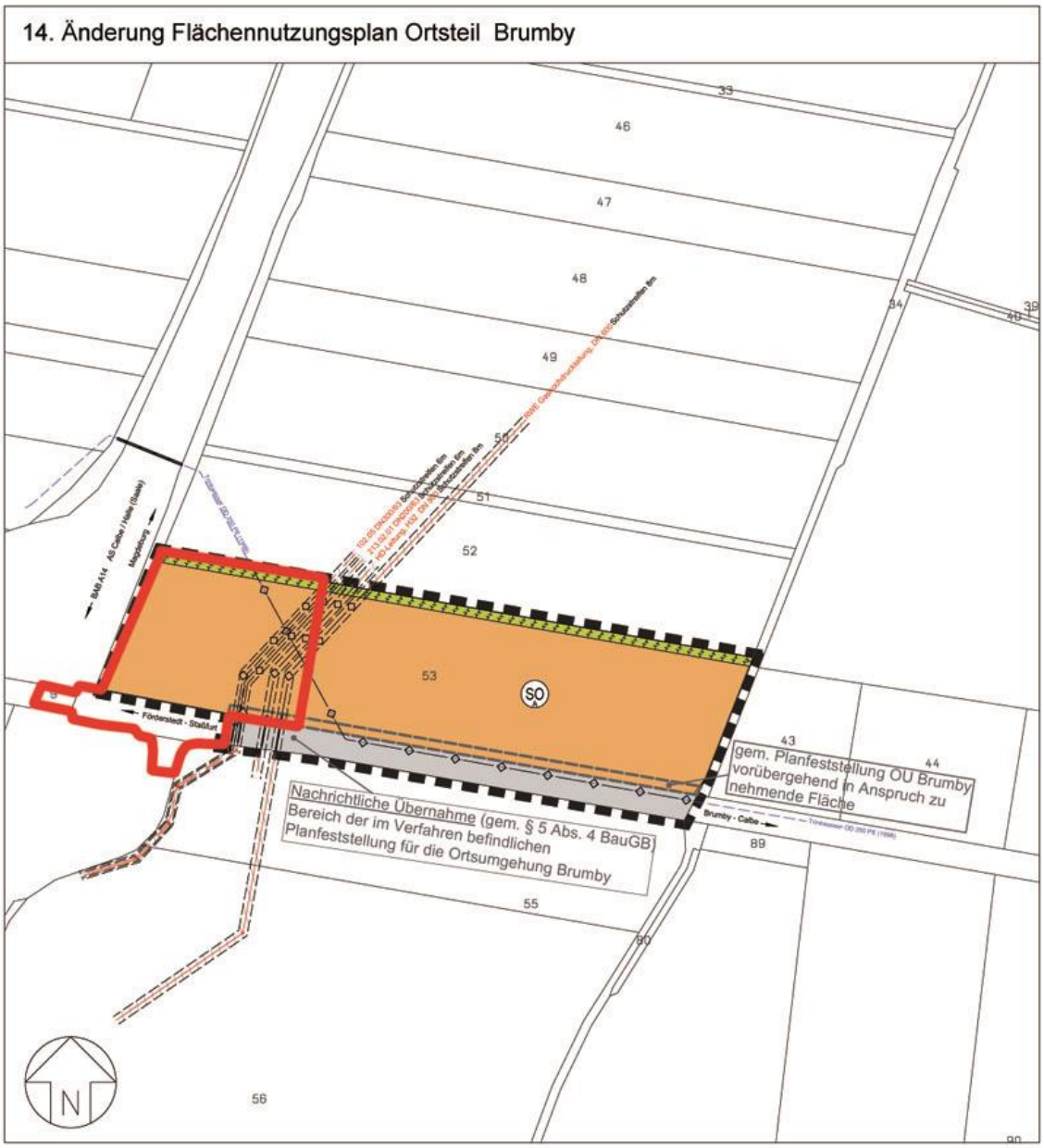


Abbildung 4 Entwurf der 14. FNP-Änderung mit Kennzeichnung des B-Plangebietes

4.3 Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt Staßfurt 2015

Da die Sondergebietsfläche „Autohof“ und damit auch die in Rede stehende Fläche des Bebauungsplans eine zusätzliche Ausweisung von gewerblich nutzbaren Flächen darstellt, wurde der Stadt von Seiten der Raumordnungsbehörden des Landes Sachsen-Anhalt: LVWA, Referat 309-Raumordnung, Landesentwicklung; der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg sowie dem Salzlandkreis, Fachdienst Kreis- und Wirtschaftsentwicklung 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 sollte sich die Stadt Staßfurt zu den künftigen Schwerpunktflächen bekennen, sowie die auf F-Plan-Ebene zurück zu

entwickelnden Flächen identifizieren. 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, strategische Konzept der Stadt Staßfurt erarbeitet. Die Ergebnisse wurden bereits in verschiedenen politischen Gremien der Stadt, sowie bei den o.g. Raumordnungsbehörden vorgestellt.

Eine ausführliche Darstellung erfolgte in der Begründung zur **14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Staßfurt OT Brumby.** An dieser Stelle sollen wichtige Eckpunkte des Konzepts dargestellt werden.

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. Im Anschluss an die Entwicklung eines Bewertungssystems nach Punkten und der Einstufung nach Handlungserfordernis wurde ein Vorschlag zum weiteren Umgang mit den Flächen unterbreitet. Im zweiten Schritt der Flächenbewertung wurden die Flächen anschließend durch Vor-Ort-Begehungen und nach konkreten Indikatoren geprüft. Daraufhin konnten die Erarbeitung eines Flächenpasses je Gebiet, Empfehlungen zum weiteren Umgang mit der jeweiligen Fläche, sowie Empfehlungen zur Darstellung im gesamtstädtischen Flächennutzungsplan 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: Pkt. 3.2 im GE -Flächenentwicklungskonzept: "Ziele der zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung" i.V.m. Pkt. 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, autobahnnahe 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 14, insbesondere für den zunehmenden Güterverkehr und die damit steigenden Anforderungen an dessen Versorgung, zu schaffen. 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 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 der Stadt Staßfurt vorwiegend regional tätige Betriebe angesiedelt werden, die der Eigenentwicklung des Ortsteils Brumby und der Stadt Staßfurt dienen.

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 „Autohof“ mit 7,8 ha darstellt.

4.4 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 daher im Umweltbericht Bebauungsplan näher betrachtet.

4.5 Planfeststellung zur Ortsumgehung Brumby

Die Planungsabsicht der Ortsumgehung Brumby stellt bereits der Flächennutzungsplan der damaligen Gemeinde Brumby von 1992 dar (siehe Abb. 3, Seite 15). Seit dem 15.03.2015 liegt der Planfeststellungsbeschluss des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt (Az: 308.3.3-31037-F11.12) vor.

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplans, der im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB aufgestellt wird, übernimmt den Bereich der im Verfahren befindlichen Planfeststellung für die Ortsumgehung Brumby nachrichtlich (siehe Abb. 4, Seite 16). Die FNP-Änderung stellt ebenfalls den Bereich auf dem Flurstück 53 dar, der gemäß dem aktuellen Stand des Planfeststellungsverfahrens eine vorübergehend in Anspruch zu nehmende Fläche darstellt. Der vorliegende Bebauungsplan konkretisiert diese Darstellung in einer Textlichen Festsetzung gem. § 9 (2) BauGB (siehe Punkt 5.5 dieser Begründung).

5 Inhalte und Auswirkungen des Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird gem. § 11 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet Autohof festgesetzt. Als sonstige Sondergebiete sind gem. § 11 Abs. 1 BauNVO solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Das sonstige Sondergebiet Autohof dient vorrangig der „Versorgung“ der Autobahnnutzer im Rahmen eines Rastaufenthaltes. Zulässig sind daher Tankstellen mit Tankstellenshop, Systemgastronomie sowie Stellplätze für LKW und PKW.

Das sonstige Sondergebiet Autohof leitet sich aus der Darstellung des Flächennutzungsplans ab, der im Parallelverfahren gem. § 8 Abs.3 BauGB aufgestellt wird und für den Bereich des Bebauungsplans ein Sondergebiet Autohof darstellt. Die Festsetzung Sondergebiet Autohof wird für diesen Bebauungsplan getroffen, da er den ersten Entwicklungsabschnitt der Gesamtentwicklung Autohof bildet. Die Stadt Staßfurt beabsichtigt, das im Flächennutzungsplan dargestellte Sondergebiet in mehreren Schritten zu einem Autohof mit Auto-/LKW-Dienstleistungen und –Serviceangeboten sowie einer LKW-Stellplatzanlage zu entwickeln, die das zunächst geschaffene Angebot von Tankstelle, Systemgastronomie und Stellplätzen für LKW und PKW ergänzen.

Neben dem Tankstellenshop sind keine Einzelhandelsbetriebe im Sondergebiet Autohof zulässig, da diese nicht der Versorgung der Autobahnnutzer dienen und somit nicht den Planungszielen der Raumordnung entsprechen.

Weiterhin ausgeschlossen sind Vergnügungsstätten, da Sie ebenfalls nicht den Planungszielen entsprechen. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten kann hier den beabsichtigten Charakter des Sondergebietes Autohof mit Familienrestaurant zum Rastaufenthalt beeinträchtigen. Nachteilige Auswirkungen auf die anzusiedelnden gewerblichen autoaffinen Nutzungen sollen vermieden werden.

Neben den genannten festgesetzten Nutzungen sind als Art der baulichen Nutzung weiterhin nutzungsbezogene Lagerräume und Werkstätten sowie betriebsbezogene Büroräume zulässig. Sie entsprechen dem Nutzungszweck eines Autohofes.

Auf Grund der Vorbelastung des Gebietes durch Verkehrslärm und der Nutzung als Autohof werden Wohnungen für Betriebsleiter in dem Sondergebiet ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der Sondergebietsausweisung und im Sinne der anzusiedelnden Nutzungen mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Dies ermöglicht eine der Nutzung angemessene Ausnutzung des sonstigen Sondergebietes durch die Baukörper und die erforderlichen Stellplätze.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird für das Sondergebiet mit 86,6 m ü NHN (Normalhöhennull) und einem Vollgeschoss festgesetzt. Bezogen auf das Geländeniveau (zwischen 78,62 m und 79,59 m ü NHN) entspricht dies einer für die beabsichtigte Nutzung ausreichenden maximalen Gebäudehöhe zwischen 7 und 8 m.

Die maximal zulässige Höhe des Werbepylons wird mit 35 m über Gelände festgesetzt. Die eingemessenen Höhenpunkte im Bereich des Pylons liegen bei 78.74 m, 78.77 m, 78.79 m und 78.95 m ü NHN. Die maximale Höhe des Pylons wird deshalb mit 113.80 m ü NHN festgesetzt.

Die maximal zulässige Höhe des Pylons wurde mit Vertretern des Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr, Vertretern der Investoren und der Stadt Staßfurt bei einem Vor-Ort-Termin und einer Unterredung am 15.03.2013 auf 35 m festgelegt. Die festgelegte Höhe ist in diesem Fall erforderlich, damit auf Grund der örtlichen Gegebenheiten (Höhenlage Autobahn und Plangebiet, Sichtachsen, Bewuchshöhe) ein frühzeitiges Erkennen der Angebote durch die Verkehrsteilnehmer möglich ist. Die festgesetzte Pylonhöhe dient der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn A 14.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baufenster sind so groß gefasst, dass, im Sinne der planerischen Zurückhaltung, eine flexible Ausnutzung der Grundstücke möglich ist. Die Begrenzung der Baufenster resultiert u.a. aus der Lage der Versorgungsleitungen und deren Schutzbereichen (Gas- Hochdruckleitungen und Trinkwasserleitung), den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie aus der ggf. notwendigen Fläche für die Erstellung einer Versickerungsmulde westlich der Planstraße. Sollte eine Versickerung nicht erforderlich sein, so können auf der genannten Fläche u.a. Nebenanlagen, wie bspw. weitere Stellplätze, errichtet werden.

Zudem sind die Bestimmungen des § 9 FStrG und des § 24 StrG LSA zum Abstand baulicher Anlagen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn sind einzuhalten. Die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone der Bundesautobahn A 14 und der Landesstraße L 63 sind in der Planzeichnung dargestellt.

LKW-Stellplätze sind nur in den dafür festgesetzten Umgrenzungen für LKW-Stellplätze zulässig.

PKW-Stellplätze sind innerhalb des gesamten Sondergebietes zulässig, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Zur planerischen Steuerung des beabsichtigten Werbepylons wird eine Fläche für Nebenanlagen festgesetzt, in der ein Werbepylon zulässig ist. Außerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen sind keine weiteren Werbepylone zulässig. Der Pylon ist als Gemeinschaftswerbeanlage für die Tankstelle und das Fastfood-Restaurant geplant. Gemäß der örtlichen Bauvorschrift ist die Werbeanlage blendfrei und unbeweglich zu errichten.

Der Werbepylon bedarf der Zustimmung bzw. Genehmigung der Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt.

<u>Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind</u>

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche bezieht sich im Wesentlichen auf die Schutzbereiche der hier unterirdisch verlaufenden Leitungstrassen (Gas-Hochdruck-leitungen) und ist von einer Bebauung freizuhalten. Eine Oberflächenbefestigung bzw.

Überfahrung der Schutzbereiche ist für den Bereich zulässig, der nicht zusätzlich mit der textlichen Festsetzung 7.2 gekennzeichnet ist.

5.4 Verkehrsflächen

Im Plangebiet ist sowohl im Bereich der Landesstraße als auch zur inneren Erschließung des Sondergebietes eine Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Die Festsetzung auf dem Flurstück 53 erfolgt, da es sich zurzeit um eine ausschließlich den im Plangebiet zulässigen Betrieben dienende Erschließung handelt. Die Verkehrsfläche wird jedoch bis an den östlichen Rand des Plangebietes festgesetzt, um planungsrechtlich eine Erweiterung des Autohofes nach Osten zu ermöglichen. Die Planstraße soll nach Ausbau dem öffentlichen Verkehr gewidmet (Gemeindestraße) und in die Baulastträgerschaft der Stadt Staßfurt übertragen werden.

Für diese Verkehrsfläche schließt die Stadt mit den Investoren einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB. Gemäß des städtebaulichen Vertrags übernehmen die Investoren die Kosten für Planung und Umsetzung der Erschließungsstraße. Vor der Umsetzung des Knotenausbaus ist eine Kreuzungsvereinbarung zwischen der Stadt Staßfurt und der LSBB zu schließen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche im Bereich des Flurstücks 54 (Landesstraße L 63) ermöglicht den Ausbau des Knotenpunktes gem. des Gestaltungskonzeptes der vorliegenden VTU. Im Rahmen der Planumsetzung ist das Gestaltungskonzept entsprechend zu konkretisieren und die Genehmigungsplanung mit der zuständigen LSBB abzustimmen.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Westlich und östlich der Zufahrt von der Landesstraße wird für das Sondergebiet ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Dadurch wird gesichert, dass keine weiteren Zufahrten von der Landesstraße zulässig sind.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die entsprechend festgesetzten Bereiche sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsträger zu sichern (Stand März 2016).

- Trinkwasserleitung DN 200, WZV Landkreis Schönebeck
- Ontras Ferngasleitung 102.05 DN 300, Ontras Gastransport GmbH
- Ontras Ferngasleitung 213.02.01 DN 200, Ontras Gastransport GmbH
- EMS Gasleitung DN 800, DP 70, Erdgas Mittelsachsen GmbH
- RWE Gasleitung Anbindungsleitung Kavernenspeicher Staßfurt -Gasleitungsnetz der ONTRAS DN 600, RWE

5.5 Festsetzungen gemäß § 9 (2) BauGB

Das Planfeststellungsverfahren zur Ortsumgehung Brumby wurde zwischen 2012 und Anfang 2015 durchgeführt und endete mit dem Planfeststellungsbeschluss.

Bauausführend ist die Landesstraßenbaubehörde Sachen-Anhalt, Regionalbereich West.

Der Bebauungsplan Nr. 52-I/12 berücksichtigt die Planfeststellung wie folgt: Im Bereich der Landesstraße ist der Geltungsbereich so festgesetzt, dass keine Überlagerung mit dem Planfeststellungsentwurf erfolgt.

Der Planfeststellungsbeschluss sieht vor, Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Flurstück 53) für den Zeitraum der Baumaßnahme über einen vorübergehenden Grundbesitz zu sichern.

Der Bebauungsplan setzt für diesen Bereich eine aufschiebend bedingende Festsetzung gem. § 9 (2) Nr. 1 BauGB fest. Die textliche Festsetzung Nr. 7.1 bestimmt, dass die getroffenen Festsetzungen in der gekennzeichneten Fläche erst dann zulässig sind, wenn die Verkehrsübergabe der dann planfestgestellten Ortsumgehung Brumby erfolgt ist. Auf diese Weise wird zum einen gesichert, dass die Fläche im Rahmen der Planfeststellung und Ausführung als „vorrübergehend in Anspruch zu nehmende Fläche“ zur Verfügung steht. Gleichzeitig wird jedoch auch die Folgenutzung gem. § 9 (2) Satz 2 BauGB als Sondergebiet mit Pflanzbindung festgesetzt, um eine städtebaulich sinnvolle langfristige Festsetzung für diesen Bereich treffen zu können. Auf diese Weise wird gesichert, dass dem Grundstückseigentümer auch nach der Fertigstellung der Ortumgehung das Flurstück 53 vollständig zur Verfügung steht.

Gemäß der textlichen Festsetzung 7.2 sind Innerhalb der gekennzeichneten Fläche gem. § 9 (2) Satz 2 BauGB Oberflächenbefestigungen und Versiegelungen zur Errichtung von Straßen oder Stellplätzen und ihren Zufahrten gemäß den getroffenen Festsetzungen (SO Autohof, Umgrenzung von Flächen für LKW-Stellplätze, Straßenverkehrsfläche) solange unzulässig, bis durch entsprechende Maßnahmen (Demontage der vorhandenen Gashochdruckleitungen, Neuverlegung und Wiedereinbindung) an den vorhandenen Gas-Hochdruckleitungen im Eigentum der ONTRAS (FGL 213.02.01 (ON 200, OP 63) und FGL 102.05 (ON 300, OP 63)) eine Überfahrbarkeit der beiden Leitungen hergestellt wurde. Die Maßnahmen sind mit dem zuständigen Leitungsträger (ONTRAS Gastransport GmbH) abzustimmen.

5.6 Nachrichtliche Darstellungen und Hinweise

<u>Kampfmittel</u>

Gemäß Stellungnahme des Salzlandkreis Fachdienst Gesundheit vom 18.05.2016 ist nach Prüfung der Belastungskarte 2014 keine Belastung mit Kampfmitteln bekannt.

Es wird darauf hingewiesen, dass beim Kampfmittelbeseitigungsdienst vorliegende Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen bei späteren Abfragen ggf. von den bislang getroffenen Entscheidungen abweichen kann. Ein völliger Ausschluss von Kampfmitteln ist generell nicht möglich. Daher wird auf die Vorschriften der KampfM-GAV08 verwiesen.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt des Salzlandkreises oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren.

Leitungen

Die durch das Plangebiet verlaufenden Gas-Hochdruckleitungen und die Trinkwasserleitung sind grundsätzlich in ihrem Bestand zu erhalten. Die Leitungen sind gemäß den zur Verfügung gestellten Planungen der Leitungsträger in die Planzeichnung übernommen worden. Die Lage der Leitungen wurde jedoch nicht eingemessen. Bei etwaigen Bauarbeiten ist die Lage vor Ort in Abstimmung mit den Leitungsträgern zu überprüfen.

Archäologie

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des sogenannten mitteldeutschen Altsiedellandes. Im Umfeld des Vorhabens befinden sich gemäß § 2 DenkmSchG LSA zahlreiche archäologische Kulturdenkmale.

Darüber hinaus bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege Anhaltspunkte nach § 14 (2) DenkmSchG LSA, dass bei Bodeneingriffen bei o. g. Vorhaben bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können.

Gemäß Stellungnahme des Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt vom 05.03.2013 sollte den Baumaßnahmen ein abgestimmtes Dokumentationsverfahren vorgeschaltet werden.

Nach Durchführung der archäologischen Dokumentation vor Ort liegt mit Datum vom 22.07.2016 eine Freigabebescheinigung des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachen-Anhalt vor.

5.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zur Beurteilung der gewerblichen und insbesondere verkehrlichen Emissionen sowie der Überprüfung der Schutzansprüche der umliegenden Bebauung, wurde die Erarbeitung eines schalltechnischen Prognosegutachtens[3] beauftragt.

Die Ergebnisse können wie folgt zusammengefasst werden:

Gewerbelärm

Aus dem Sondergebiet sind über die nutzungstypischen Geräuschemissionen durch An- und Abfahrten der geplanten Nutzungen keine weiteren Geräuschemissionen zu erwarten.

Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Bereiche befinden sich in den Ortschaften Üllnitz, ca. 1,3 km westlich des Plangebietes sowie in Brumby, in einem Abstand von mehr als 1,1 km östlich des Bebauungsplangebietes. Aufgrund der sehr großen Entfernung werden durch den Betrieb des geplanten Autohofes keine relevanten Geräuscheinwirkungen an den nächstgelegenen (weit entfernten) Wohnnutzungen erwartet, so dass hierdurch keine zusätzlichen schädlichen Geräuscheinwirkungen hervorgerufen werden.

[3] Schalltechnisches Prognosegutachten, Bebauungsplan Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby/BAB A 14 AS Calbe“, Graner und Partner Ingenieure, 14.05.2013

Verkehrslärm

Der schalltechnischen Prognose wurden die Ergebnisse der Verkehrstechnischen Untersuchung (VTU) zu Grunde gelegt. Die VTU berücksichtigt das Verkehrsaufkommen der angrenzenden L 63 und der BAB A 14 sowie der Planstraße einschließlich des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf Grund der Entwicklung des Plangebietes.

Gemäß der schalltechnischen Prognose werden die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl tagsüber als auch in der Nacht in Teilbereichen überschritten.

Aktiver Lärmschutz ist auf Grund der örtlichen Topographie und der Autohofnutzung, die auf die Sichtbarkeit von der Autobahn angewiesen ist, nicht beabsichtigt.

Der Schutz von Büro- und Aufenthaltsräumen im Plangebiet erfolgt durch passiven Lärmschutz gem. der DIN 4109. Im Bebauungsplan werden Lärmpegelbereiche gemäß der DIN 4109 festgesetzt. Gemäß dem schalltechnischen Prognosegutachten ergeben sich die Lärmpegelbereiche IV und V.

Gesunde Arbeitsverhältnisse können zum einen durch Grundrissgestaltung, z.B. durch die Anordnung schützenswerter Nutzungen auf der lärmabgewandten Seite oder passiven Schallschutz geschaffen werden. Die Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Büro- und Aufenthaltsräumen vor Verkehrslärm ergeben sich gemäß DIN 4109 und sind im Bebauungsplan textlich festgesetzt. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch die Festsetzung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109.

5.8 Ver- und Entsorgung

Im Rahmen einer vorgezogenen Beteiligung der Leitungs- und Versorgungsträger wurden im IV. Quartal 2011 eine Leitungsabfrage durchgeführt, um die Planung frühzeitig an eventuell bestehende Restriktionen anpassen zu können.

Gas

Die Lage der Leitungen und deren Schutzbereiche sind in die Planzeichnung übernommen worden und zusätzlich durch die Festsetzung einer Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, gesichert. Die beiden westlichen Leitungen der Ontras Gastransport GmbH FGL 213.02.01 (DN 200) und FGL 102.05 (DN 300) sind zusätzlich durch die Textliche Festsetzung Nr. 7.2 vor einer Versiegelung bzw. Überfahrung geschützt, bevor die Erneuerungsmaßnahmen zur Herstellung der Überfahrbarkeit der Leitungen abgeschlossen sind.

Gemäß Stellungnahme der GDMcom vom 17.05.2016 sind bei der Planung und der Umsetzung von festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen die Schutzabstände zu vorhandenen Leitungen zu beachten. Gleiches gilt für den Ersatz von Abgängen.

Trinkwasser

Durch den Geltungsbereich verläuft eine Trinkwasserleitung. Die anzusiedelnden Nutzungen können an die Trinkwasserleitung angeschlossen werden.
Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die genaue Lage des Anschlusses mit dem zuständigen WZV abzustimmen und die Leitung bis zum Übergang in die Hausanschlüsse nach

Möglichkeit im öffentlichen Straßenraum zu verlegen ist. Die Möglichkeit, die zukünftigen östlich angrenzenden Bebauungsplangebiete an diese Leitung anzuschließen, ist bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.
Eine weitere Konkretisierung erfolgt im Rahmen der Genehmigungsplanung.

Schmutzwasser

Bezüglich der Schmutzwasserentsorgung ist ein Anschluss an die ca. 300 m nördlich des Plangebietes verlaufende Abwasserdruckleitung (PE-HD 100) möglich. Die Verlegung einer entsprechenden Druckleitung erfolgt auf Kosten der anzuschließenden Nutzer.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die genaue Lage des Anschlusses mit dem zuständigen WAZV abzustimmen und durch einen Erschließungsvertrag zwischen WAZV und Investoren zu sichern ist.

Die Leitung ist nach Möglichkeit im öffentlichen Straßenraum zu verlegen ist. Die Möglichkeit, die zukünftigen östlich angrenzenden Bebauungsplangebiete an diese Leitung anzuschließen, ist bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

Bei Überquerung eines privaten Grundstückes sind beschränkt persönliche Dienstbarkeiten und / oder Baulasten einzutragen.

Eine weitere Konkretisierung erfolgt im Rahmen der Genehmigungsplanung.

Oberflächenentwässerung

Gemäß § 79b des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) ist der Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet.

Gemäß § 55 (2) WHG soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Für das Plangebiet wurden zwei Baugrundgutachten (nordwestlicher Bereich[4] und südöstlicher Bereich[5]) erstellt.

Im Rahmen der Bodenuntersuchung konnte festgestellt werden, dass aufgrund von massiven Gesteinsschichten eine dezentrale Versickerung nicht möglich ist. Die Ingenieurgemeinschaft agwa stellte in einer Variantenuntersuchung zur Regenwasserbewirtschaftung im Februar 2016 dar, dass für die Entwässerung des südlichen Baugrundstückes und der Planstraße eine Entwässerung mittels eines offenen Beckens empfohlen wird. Dieses ist auf dem Grundstück westlich der Planstraße zu verorten, da die Bodenverhältnisse in diesem Bereich eine dezentrale Versickerung in Kombination mit Verdunstung zulassen. In der Planzeichnung wird diese Fläche als nicht überbaubare Grundstücksfläche dargestellt.

Für den Bereich nördlich der Planstraße konnte festgestellt werden, dass trotz der dort nachgewiesenen Gesteinsschicht eine dezentrale Versickerung mittels Rigolen möglich ist,

[4] Baugrundgutachten, Borchert Ingenieure GmbH & Co. KG, Dezember 2012
[5] Baugrund- und Altlastenuntersuchung, HPC AG, November 2015

da es sich voraussichtlich nicht um eine durchgehende Gesteinsschicht dicht unter der Geländeoberfläche handelt.

Im Rahmen der Genehmigungsplanung sind Anträge auf Erlaubnis zur Regenwasserversickerung zu stellen, in denen die genaue Art der Regenwasserversickerung nachzuweisen ist.

Eine Einleitung in ein Gewässer (Oberflächen- oder Grundwasser) über technische Anlagen ist gemäß § 10 i V. m. §§ 8 und 9 WHG erlaubnispflichtig. Ein Antrag auf Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Ableitung von Niederschlagswasser ist vor Beginn der Baumaßnahmen bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

Eine Einleitung von Oberflächenwasser der Baugrundstücke in das Entwässerungssystem der Landesstraße ist nicht zulässig.

Elektrizität

Die Versorgung des Gebietes mit Strom soll durch die Verlegung von 20 kv-Leitungen entlang der Landesstraße (L 63) erfolgen. Die Kabel werden an eine zu errichtende Trafostation angeschlossen. Im Rahmen der Genehmigungsplanung sind Abstimmungen zu Unterquerung der Autobahn sowie zur Kreuzung der Gasleitungen durch die Stromleitungen erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass die Abstimmung zur Unterquerung der Autobahn mit den Stromkabeln im Zuge der Genehmigungsplanung für die Verkehrsplanung abzustimmen ist.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die genaue Lage des Anschlusses mit dem zuständigen Versorger abzustimmen und die Leitung nach Möglichkeit im öffentlichen Straßenraum zu verlegen ist. Die Möglichkeit, die zukünftigen östlich angrenzenden Bebauungsplangebiete an diese Leitung anzuschließen, ist bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

Bei Überquerung eines privaten Grundstückes sind beschränkt persönliche Dienstbarkeiten und / oder Baulasten einzutragen.

Gas

Ein Gasanschluss kann über den örtlichen Versorger EMS mit einer Versorgungsleitung von Osten erfolgen. Im Rahmen einer Genehmigungsplanung sind Abstimmungen zur Querung der vorhandenen Gasleitungen mit den jeweiligen Versorgern durchzuführen.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die genaue Lage des Anschlusses mit dem zuständigen Versorger abzustimmen und die Leitung nach Möglichkeit im öffentlichen Straßenraum zu verlegen ist. Die Möglichkeit, die zukünftigen östlich angrenzenden Bebauungsplangebiete an diese Leitung anzuschließen, ist bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

Bei Überquerung eines privaten Grundstückes sind beschränkt persönliche Dienstbarkeiten und / oder Baulasten einzutragen.

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

Es ist beabsichtigt, einen möglichst hohen Anteil des notwendigen Ausgleichs im Plangebiet zu realisieren, um unter anderem dem Ziel zu entsprechen, keine weitere landwirtschaftliche Fläche für den Ausgleich in Anspruch zu nehmen. Dafür setzt der Entwurf zwei Maßnahmenflächen (M1 und M2) im Plangebiet fest.

Die Maßnahmenfläche M1 am nördlichen Plangebietsrand hat eine minimale Breite von ca. 5 m und wird nach Osten hin auf 10 m verbreitert. Die Ausgleichsmaßnahmen am nördlichen Gebietsrand dienen darüber hinaus der Einbindung des Gebietes in die Landschaft.

Die Maßnahmenfläche M2 verläuft entlang der BAB 14 auf einer Länge von ca. 109 m und einer Breite von ca. 17 m. Sie befindet sich innerhalb der Anbauverbotszone der BAB 14.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches

Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M1 und M2) sind die folgenden Maßnahmen durchzuführen:

In der mit **M1** gekennzeichneten Fläche im Norden des Plangebietes ist eine Strauch-Baumhecke aus heimischen Arten anzupflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzabstände:
1,50 m x 1,50 bis 2,00 x 2,00 m für große Sträucher im Kernbereich der Hecke
1,00 m x 1,00 m für kleinere Straucharten im Randbereich

Herstellung:
Im Kern der Maßnahmenfläche ist im 10,00 m bis 12,00 m - Abstand jeweils im Wechsel eine Großbaum-Art und eine Kleinbaum-Art zu pflanzen. Die übrige Fläche ist mit Strauchpflanzen in Gruppen zu 5 Stck zu bepflanzen. Im Außenbereich der Hecke, dem äußeren Mantel, sind Buchten von 4,00 m - 5,00 m freizuhalten und nach der Pflanzung gegen Austrocknung mit einer Mulchschicht, z.B. Stroh, abdecken. Die DIN 18920 und ZTV Baumpflege sind zu beachten. Die Pflanzen sind mit einem Verbissschutz (Drahthosen oder Kunststoff-Fegemanschetten) zu versehen.

Pflanzenqualitäten:
Sträucher:
l. Str. 1xv. (leichte Sträucher, aus halbweitem Stand, 70-80
Str. 2xv. aus weitem Stand, 60 - 100
Bäume:
Hei. 2xv. aus weitem Stand, 150-200
H. 3xv Stammumfang 12-14

Pflege: auslichten bei Bedarf, in Abständen von 8-10 Jahren außerhalb der Brutzeit partiell "auf den Stock setzen"
Die Pflegemaßnahmen sind vorab mit der UNB abzustimmen.

In der mit **M2** gekennzeichneten Fläche im Westen des Plangebietes ist eine Ruderalflur, gebildet aus ausdauernden Arten, zu entwickeln.
Herstellung:
Ansaat der Fläche mit standortgerechtem, gebietsheimischem, regionalem Saatgut mit relativ geringer Saatgutmenge (ca 5 - 10 g/m²).

Pflege: Mähen 1 x / Jahr, partiell (ca. 50 % der Fläche) im Wechsel, nicht vor Mitte Oktober

Detailliertere Beschreibungen der textlichen Festsetzungen sind dem Kapitel 2.5.5 des Umweltberichtes zu entnehmen. Die Festsetzung einer Maßnahmenfläche M2 im Bereich der Anbauverbotszone der BAB 14 wurde im Vorhinein mit der zuständigen Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt abgestimmt. Gemäß einer Mitteilung vom 04.03.2013 der Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt, Regionalbereich Süd, sind Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Anbauverbotszone (40m parallel zur befestigten Fahrbahnkante der Autobahn) möglich.

Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Flächen zum Erhalt (Maßnahmen **M3** und **M4**) mit den textlichen Festsetzungen 4.3 und 4.4 dienen der Sicherung der vorhandenen Pflanzungen und Ruderalflächen im B-Plangebiet. Diese sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf externen Flächen

Die Maßnahmen leiten sich aus dem Umweltbericht der zugehörigen 14. Flächennutzungsplanänderung ab und umfassen die Maßnahmen M6 bis M9.

Für die externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind Flächen der Kleingartenanlage „1920“ e.V. heranzuziehen und wie folgt zu entwickeln:

Maßnahme **M6** - Entwicklung Ruderalflur

Im Westen und Süden der Kleingartenanlage "1920" e.V. ist eine Ruderalflur (URA), bestehend aus ausdauernden Arten, zu entwickeln. Die Gesamtgröße der Ruderalflur beträgt 1.550 m².

Maßnahme **M7** - Ruderalflur mit Baumgruppen

Im Norden der Kleingartenanlage "1920" e.V. ist eine Ruderalflur mit Baumgruppen URA / HEC) aus überwiegend heimischen Arten zu entwickeln. Die Gesamtgröße der Maßnahme beträgt 2.300 m².

Maßnahme **M8** - Entwicklung landwirtschaftlicher Fläche

Im Norden der Kleingartenanlage "1920" e.V. ist eine Fläche als Ansaatgrünland (GSA) der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. Die Gesamtgröße der Maßnahme beträgt 15.340 m².

Maßnahme **M9** - Herstellung unbefestigter Weg

Im Osten der Kleingartenanlage "1920" e.V. ist der existierende asphaltierte Weg zu entsiegeln (VWA). Der Weg ist dabei zu erhalten, so dass er auch weiterhin mit landwirtschaftlichen Maschinen befahren werden kann. Die Gesamtgröße der Maßnahme beträgt 2.700 m².

Flächenentsiegelung

Im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen **M6 – M9** sind Entsiegelungsmaßnahmen von ca. 34,50 m² je betroffener Parzelle vorzunehmen. Diese erfolgen durch den Rückbau der vorhandenen Lauben einschließlich Fundamenten, Terrassen und Zuwegungen.

Umsetzungszeitraum

Die Umsetzung der Maßnahmenflächen M6 bis M8 hat spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahmen zu erfolgen

5.10 Brandschutz

Der Löschwasserbedarf wird gemäß den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405[6] ermittelt.

Bei der Ermittlung dieses Wertes wird gemäß der Tabelle 1 des o.g. Arbeitsblattes die Art der baulichen Nutzung, die Zahl der Vollgeschosse, die Geschossflächenzahl sowie die Gefahr der Brandausbreitung berücksichtigt. Gemäß den Festsetzungen erfolgt eine Einordnung in die Kategorie „Gewerbegebiete“ mit einem Vollgeschoss und einer entsprechenden Geschossflächenzahl zwischen 0,7 und 1. Bezüglich der Gefahr der Brandausbreitung wird von einem mittleren Wert ausgegangen.

Daher wird, bezugnehmend auf das Arbeitsblatt W 405, für das Plangebiet zunächst von einem Löschwasserbedarf von 96 m³/h ausgegangen.

Laut der Stellungnahme der Städtischen Werke Magdeburg vom 05.02.2013 ist eine Löschwasserbereitstellung bis 96 m³/h über die vorhandene Trinkwasserleitung möglich.
Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die genaue Lage des Anschlusses abzustimmen und der Unterflurhydrant nach Möglichkeit im öffentlichen Straßenraum zu verlegen ist. Die Möglichkeit, die zukünftigen östlich angrenzenden Bebauungsplangebiete an diese Löschwasserversorgung anzuschließen, ist bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.
Bei Überquerung eines privaten Grundstückes sind Baulasten einzutragen.

6 Umweltbelange

Auf Grund der Neufassung des BauGB vom 23.09.2004 ist für das Bauleitplanverfahren auf Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen.

Gemäß § 4 (1) BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, auch im Hinblick auf den

[6] Technische Regel Arbeitsblatt W 405 Februar 2008: Bereitstellen von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung

erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zur Äußerung aufzufordern. Dies ist im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB erfolgt.

Der Umweltbericht ist eigenständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan und wird gesondert geführt. Die naturschutzrechtliche Eingriffsbeurteilung wird im Umweltbericht behandelt.

Der Umweltbericht widmet sich auch insbesondere der Bodenversiegelung und leitet geeignete Ausgleichsmaßnahmen in Bezug auf das Schutzgut Boden ab.

Über die schutzgutbezogene Berücksichtigung der Bodenversiegelung in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung hinaus, werden Maßnahmen aufgezeigt, um an anderer Stelle landwirtschaftliche Fläche wieder zur Verfügung zu stellen (Rückentwicklung einer Kleingartenfläche gemäß dem Kleingartenentwicklungskonzept der Stadt Staßfurt, OT Förderstedt).

Im Umweltbericht werden Maßnahmen aufgezeigt, die den naturschutzfachlichen Eingriff ausgleichen und sowohl die Belange der Landwirtschaft als auch die Bodenversiegelung berücksichtigen. Weitere Ausführungen hierzu sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

7 Finanzielle Auswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby / BAB A 14 AS Calbe“ entstehen der Stadt Staßfurt keine Kosten.

Die Kosten, die im Rahmen der Veränderung der vorhandenen Infrastruktur entstehen, werden über einen Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Staßfurt und den Investoren auf diese übertragen.

8 Städtebauliche Werte

	(ca.) m²	**%**
Gesamtfläche	**25.679**	**100**
Sondergebiet Autohof	15.425	60
davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	561	
Straßenverkehrsfläche	6.800	27
davon Planstraße (künftige Gemeindestraße)	1.513	
davon Kreuzungsbereich L63	5.287	
Grünflächen	3.454	13
Grünfläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	2.961	
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	493	

9 Verfahrensvermerke

Planverfasser

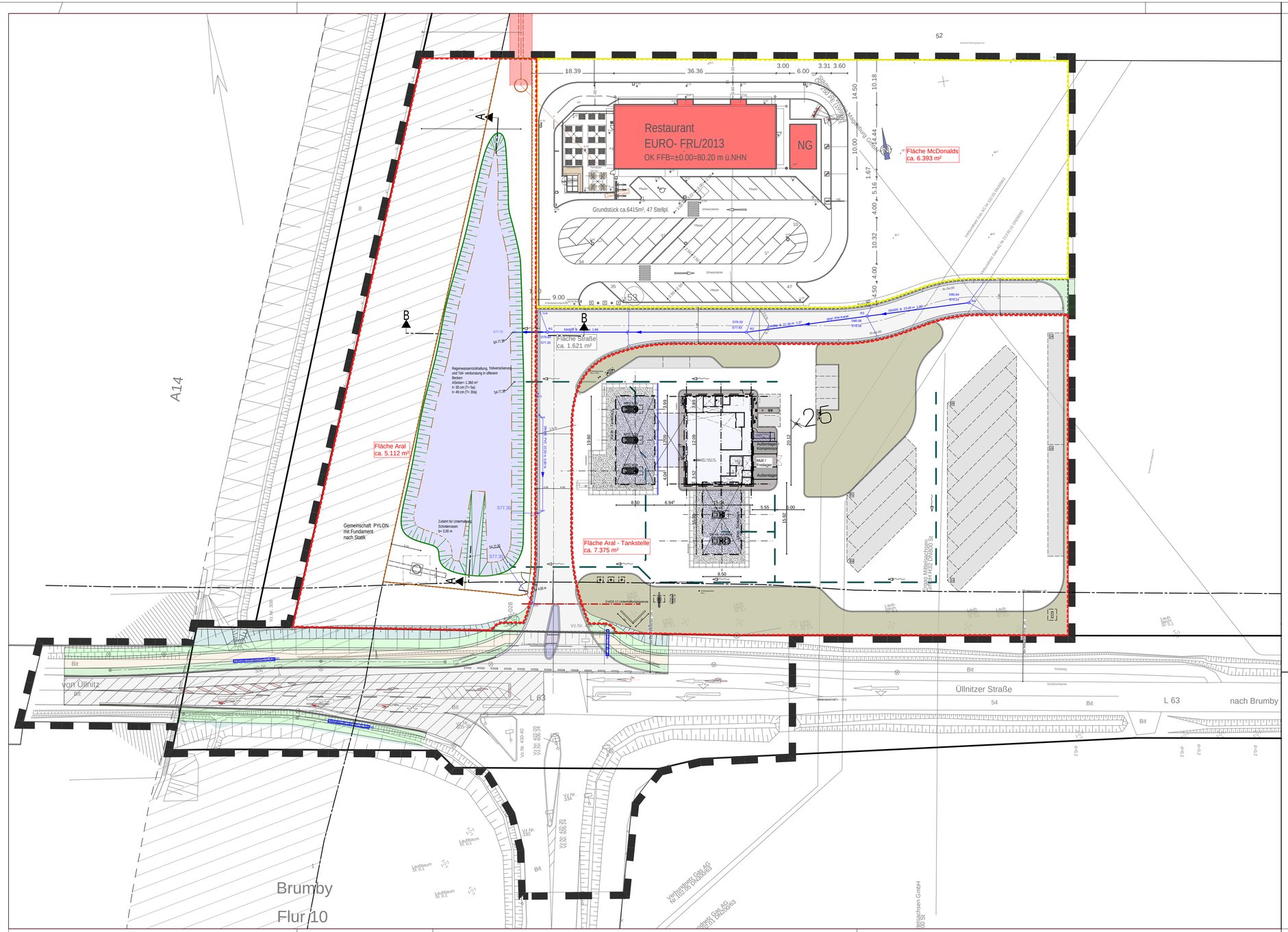
Der Bebauungsplan Nr. 52-I/12 wurde ausgearbeitet von der htm.a Hartmann Architektur GmbH.

Hannover, den

.....
(Planverfasser)

Staßfurt, den

.....
Sven Wagner
Oberbürgermeister



Hinweis:
Die endgültigen Grundstücksgrenzen und Flächen der Erschließungsstraße richten und ergeben sich nach der Verkehrsplanung des Ing.-Büro Schubert!

Der Leitungsverlauf der Erschließungsmedien ist mit den Betreibern abzustimmen!

Legende:

Geltungsbereich Bebauungsplan ca. 2,5 ha

Index	Datum	geändert	Änderung
i	21.06.16	MiW	Aktualisierung der Planung
h	25.04.16	MiW	Aktualisierung der Planung
g	11.03.16	MiW	Anpassung Grundstücksgrenzen gem. Besprechung vom 08.03.2016, Medientrasse
f	22.02.16	MiW	Anpassung Leitungstrasse (Schutzstreifen) nach Herstellung Überfahrung, Außenanlage, Behälter, Ergänzung Werbeanlagen

Bauvorhaben:

Neubau eines Autohofs
mit Tankstelle und Fast Food Restaurant
Sondergebiet BAB A14, Anschlussstelle Calbe

Bauherr:
BP Europa SE
Wittener Straße 45
44789 Bochum

Architekt:
htm.a
Hartmann Architektur GmbH
Walter-Gieseking-Str. 14
30159 Hannover
Tel. 0511/397 60-0
www.htm-a.com

Gezeichnet:	Leistungsphase:	Maßstab:
MiW	Bauleitplanung	1 : 500
Datum: 06.10.2015	Planbezeichnung: Städtebauliches Konzept	Plan-Nr. / Index: G-Ü-02-SBK-i

Für diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte vor.
Sie darf nicht vervielfältigt oder Dritten zugänglich gemacht werden!

H/B = 594 / 841 (0.50m²) Allplan 2014

Umweltbericht

gemäß § 2 und § 2a BauGB

zum

Bebauungsplan 52-I/12 "Autohof Brumby / BAB A 14 AS Calbe" der Stadt Staßfurt

Auftraggeber:

htm.a Hartmann Architektur GmbH
Walter.-Gieseking-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

www.flu-planung.de

Bearbeitung:

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

Delligsen, den 09.03.2016

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
1.1	Beschreibung und Darstellung des Bedarfs an Grund und Boden	5
1.2	Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen	5
1.2.1	Darstellung der durch relevante Fachgesetze vorgegebenen Anforderungen und Ziele des Umweltschutzes	5
1.2.2	Darstellung der Umweltschutzziele in den planungsrelevanten Fachplänen	5
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" (Brutvögel)	7
2.1.2	Erfassung, Darstellung und Bewertung des Schutzguts "Pflanzen"	11
2.1.3	Erfassung, Darstellung und Bewertung des Schutzguts "Boden"	13
2.1.4	Erfassung, Darstellung und Bewertung des Schutzguts "Wasser"	14
2.1.5	Erfassung, Darstellung und Bewertung des Schutzguts "Klima / Luft"	15
2.1.6	Erfassung, Darstellung und Bewertung des Schutzguts "Landschaftsbild"	16
2.1.7	Erfassung, Darstellung und Bewertung des Schutzguts "biologische Vielfalt"	17
2.1.8	Erfassung, Darstellung und Bewertung des Schutzguts "Mensch und seine Gesundheit und die Bevölkerung"	18
2.1.9	Erfassung, Darstellung und Bewertung des Schutzguts "Kultur und Sachgüter"	19
2.1.10	Hinweise und Ausführungen zu Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	20
2.2	Prognose über die Entwicklung des Planungsraums bei Nichtdurchführung der Planung	20
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (Wirkungsanalyse)	20
2.3.1	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut "Tiere"	20
2.3.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut "Pflanzen"	21
2.3.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter "Boden" und "Wasser"	22
2.3.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut "Klima/Luft"	23
2.3.5	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut "Landschaftsbild"	23
2.3.6	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut "biologische Vielfalt"	24
2.3.7	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut "Mensch und seine Gesundheit und die Bevölkerung"	24
2.3.8	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut "Kultur- und Sachgüter"	24
2.3.9	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von Schutzgebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach Bundesnaturschutzgesetz	25
2.4	Zusammenfassende Gesamtbewertung des Vorhabens und Eingriffsbeurteilung	25
2.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	27
2.5.1	Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	27
2.5.2	Berücksichtigung der Bodenschutzklausel nach § 1a BauGB	27
2.5.3	Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung erheblicher Beeinträchtigungen der Schutzgüter	27
2.5.4	Beschreibung von unvermeidbaren, erheblichen Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter	28
2.5.5	Entwicklung von Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher, nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter	28
2.5.6	Durch vorgeschlagene Maßnahmen erzielbare Kompensations- und Eingriffsbilanz	33
2.5.7	Prüfung in Betracht kommender, anderweitiger Planungsmöglichkeiten (Alternativen)	36
3	Zusätzliche Angaben	37
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	37
3.2	Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	37
3.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)	37
3.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	37
4	Literaturverzeichnis	39
5	Anhang	41

1 Einleitung

Die Stadt Staßfurt beabsichtigt im Ortsteil Brumby an der Anschlussstelle Calbe an der BAB 14 einen Autohof zu etablieren. Zu diesem Zweck verfolgen die BP Europa SE/ Aral und die McDonalds GmbH, München (Investoren) das Ziel, in einem ersten Entwicklungsschritt eine Tankstelle einschließlich Shop und eine Systemgastronomie anzusiedeln. Die Nutzung soll durch ein Angebot an LKW-Stellplätzen ergänzt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby / BAB 14 AS Calbe“ wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Westen des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung und nimmt ca. ein Drittel seiner Fläche ein. Es ist beabsichtigt, den Geltungsbereich der 14. FNP-Änderung abschnittsweise mit mehreren Bebauungsplänen zu überplanen.

Anlass der Planung ist unter anderem die relativ geringe Dichte an Raststättenangeboten entlang der BAB 14 zwischen Leipzig und Magdeburg. Das Angebot 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).
Mit der vorliegenden Planung sollen in dem ersten Abschnitt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung einer Tankstelle und einer Systemgastronomie sowie von LKW-Stellplätzen geschaffen werden.

Die Entwicklungsabsichten der Investoren decken sich mit den Planungszielen der Stadt, mit den Nutzungen Tankstelle und Systemgastronomie in dem ersten Abschnitt Ankerprojekte anzusiedeln, die den Grundstein für die weitere Autohofentwicklung darstellen. In den weiteren Abschnitten ist die Ansiedlung ergänzender autobahnnaher Nutzungen wie z.B. Kfz-Dienstleistungen, LKW-Serviceangebote, autobahnnahe Betriebe (z.B. Logistiker), etc. sowie weiterer LKW-Stellplätze beabsichtigt.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung der sogenannten Ankerprojekte für den Autohof geschaffen werden.
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 Lagegunst der Autobahn und eine sehr gute Erschließung angewiesen ist.

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 äußerst schwierig darstellt.

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 Bebauungsplanaufstellung ist die Etablierung autobahnnaher Nutzungen, die Belebung des Wirtschaftsstandortes Staßfurt, zum 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 Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich. Die unmittelbare Nähe zur Autobahn stellt in diesem Fall einen zentralen (Standort)-faktor zur Ansiedlung der nachgefragten Nutzungen dar. Grundsätzlich ist anzumerken, dass die

Begründung zur Wahl des Standortes für den Autohof schwerpunktmäßig im Rahmen der 14. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt.

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan. Zur Umsetzung der Planungsziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Brumby stimmen nicht mit den Planungszielen des Bebauungsplans überein. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB zu entsprechen, ist der Flächennutzungsplan ebenfalls zu ändern. Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB durchgeführt.

Der ausführliche Variantenvergleich zur Platzierung des künftigen Sondergebiets Autohof sowie die Darstellung der Notwendigkeit zur Schaffung von LKW-Stellplätzen im Nahbereich der Autobahn A 14 ist jeweils der Begründung der 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Staßfurt OT Brumby zu entnehmen.

Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine Gliederung des Plangebietes durch eine innere Erschließungsstraße in zwei Bereiche vor. Nördlich der Erschließungsstraße soll die Systemgastronomie, südlich eine Tankstelle angesiedelt werden.
Im südöstlichen Plangebiet ist die Errichtung der Tankstelle einschließlich Tankstellenshop vorgesehen. Östlich der Tankstelle ist die Etablierung von 16 LKW-Stellplätzen beabsichtigt. Dies ist jedoch erst beabsichtigt und möglich, wenn die beiden westlichen Gashochdruckleitungen entsprechend den Vorgaben des Eigentümers (Ontras GmbH) erneuert wurden und überfahren werden dürfen. Der Bebauungsplan trifft entsprechende Festsetzungen, die die Befestigung und Überfahrung des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs erst in Verbindung mit der Erneuerung der Gas-Hochdruckleitungen zulassen. Im Bereich der Tankstelle sind zudem ca. neun Stellplätze für PKW vorgesehen. Diese sind gemäß dem aktuellen städtebaulichen Konzept nördlich und östlich des Shopgebäudes angeordnet.
Für die Systemgastronomie sind ca. 46 Stellplätze einschließlich der erforderlichen Behindertenstellplätze vorgesehen. Das städtebauliche Konzept sieht die Stellplätze unmittelbar südlich des Baukörpers vor.

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

- die Abgrenzung der 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
- 1. Änderung zum Flächennutzungsplan, GEMEINDE BRUMBY, 1992
- Flächennutzungsplan Gemeinde Förderstedt, 2008
- ALK-Daten in digitaler Form
- digitale Orthophotos
- Vorentwurfsplanung Konzept Ver- und Entsorgung, htm.a Hartmann Architektur GmbH, vom 06.10.2015
- Entwurf B-Plan 52-1/12, Autohof Brumby, März 2016
- Schalltechnisches Prognosegutachten

Die genaue Lage und die Abgrenzung des Geltungsbereichs sind in der Karte 1 zum Biotoptypenbestand und Bewertung im Anhang dargestellt.

1.1 Beschreibung und Darstellung des Bedarfs an Grund und Boden

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 52-I/12, Autohof Brumby eine Fläche von 2,5679 ha.

Tab. 1.1-1: Bedarf an Grund und Boden

Bebauungsplanes 52-I/12, Autohof Brumby				
Nutzung	**Gesamtfläche**	**Maximal zulässige Flächenversiegelung**		**Gesamt-versiegelung**
	m²	**m²**	**%**	**m²**
Sondergebietsfläche (GRZ = 0,8)	15.425	12.340	80	12.340
Erschließungsstraße	1.626	1.626	100	1.626
Summe Gesamtversiegelung:				**13.966**

Der Bedarf an Grund und Boden durch die Umsetzung der Planung beträgt damit 13.966 m².

1.2 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen

1.2.1 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

1.2.2 Umweltschutzziele der planungsrelevanten Fachpläne

Folgende relevante Pläne und Fachplanungen wurden berücksichtigt:

- <u>Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt:</u>
  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.
  - Durchgrünte 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. Gemäß Vorgaben der zuständigen UNB erfolgten drei Brutvogelerfassungen im Frühjahr 2013 (siehe Kap. 2.1.1)

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 sowie streng bzw. besonders geschützt nach BNatSchG). Ebenso wurde auf das wahrscheinliche Vorkommen von Feldlerchen hingewiesen.

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 erste Erfassung von möglicherweise vorkommenden Tierarten im Planungsraum erfolgte im Zuge der Vorentwurfsplanung durch eine 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 davon ausgegangen werden, dass keine relevanten Tierarten zu diesem Zeitpunkt im Gebiet gesichtet werden. Die vorkommenden Gehölzstrukturen und Ruderalfluren unterliegen starken Beeinträchtigungen. Es konnten keine Tierarten erfasst werden. Gemäß des Landschaftsplans der Verwaltungsgemeinschaft "Südliche Börde" (GEMEINDE FÖRDERSTEDT 2006) gehört das Plangebiet zum potentiellen Lebensraum der Feldlerche und der LANDSCHAFTSRAHMENPLAN LANDKREIS SCHÖNEBECK 1997 stellt das Plangebiet als potentiellen Lebensraum für Feldhamster dar.

Brutvögel:
Für eine hinreichende Beurteilung zu Brutvogelvorkommen erfolgten gemäß Vorgaben der zuständigen UNB drei Brutvogelerfassungen.

Tab. 2.1.1-1: Zusammenfassende Darstellung der Brutvogelerfassungen

Lfd. Nr.	Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Abk.	Kartierung 12.04.2013	Kartierung 26.04.2013	Kartierung 09.05.2013	Schutzstatus Rote Liste SA	Schutzstatus Rote Liste D	Schutzstatus Nach § 7 BNatSchG
1	Amsel	*Turdus merula*	A	x					-
2	Feldlerche	*Alauda arvensis*	Fl	x	x	x	V	V	§ BK, b3 03) 09) 15) 16) 17) 25)
3	Goldammer	*Emberiza citrinella*	G	x			V		-
4	Mönchs-grasmücke	*Sylvia atricapilla*	Mg			x			
5	Schafstelze	*Motacilla flava*	St			x	V	V	§ BK, b3 03) 15) 16) 17) 25)

Gefährdungskategorien der Roten Liste:

0 ausgestorben oder verschollen
1 vom Aussterben bedroht
2 stark gefährdet
3 gefährdet
4 potenziell gefährdet (nur bei Roten Listen der Länder; soll künftig durch R ersetzt werden)
R extrem selten (entspricht 4 bei den Roten Listen der Länder; siehe oben)
G Gefährdung anzunehmen
D Daten unzureichend
V Vorwarnliste (noch ungefährdet, verschiedene Faktoren könnten eine Gefährdung in den nächsten zehn Jahren herbeiführen)

Wetterdaten:

1. Freitag den 12.04.2013, 06:00 – 7:00 Uhr,
   Wetter trüb 8/8, leichter Nieselregen,
   Temperatur 8° C, Wind: Westwind
2. Freitag den 26.04.2013, 17:45 – 19:15 Uhr,
   Wetter trüb 8/8, erst trocken dann Nieselregen, später in Regen übergehend,
   Temperatur 18° C, Wind: Nordwest
3. Donnerstag den 09.05.2013, 05:15 – 06:15 Uhr,
   Wetter trüb 4/8, trocken,
   Temperatur 15° C, Wind: Südwest

Die Erfassung der Brutvögel im Plangebiet und angrenzenden Flächen fand auf Basis der Ermittlung von Papierrevieren statt. Dazu wurden drei Kartiergänge, jeweils am 12.04.2013, 26.04.2013, und am 09.05.2013 zur Revierkartierung zum Brutverdacht aller vorkommenden Brutvögel durchgeführt. Bei den Begehungen wurden vor allem revieranzeigende Merkmale sowie Sichtkontakte in eine Tageskarte eingetragen. Für die Auswertung wurden die Registrierungen aus der Tageskarte zusammengestellt, so dass kumuliert die Revier anzeigenden Merkmale (i. d. R. singende Männchen) sichtbar wurden. Bei mindestens zweimaliger Feststellung an einem Punkt wurde ein Papierrevier angenommen (n. OELKE 1974, IN SÜDBECK ET AL. 2005). Für jede Begehung wurden Tageskarten bzw. Artkarten aller gesichteten bzw. verhörten Vögel erstellt, aus denen die Revierkarte mit der Darstellung aller (angenommenen) Brutreviere im Plangebiet abgeleitet wurde.
Insgesamt wurden bei den Begehungen lediglich 5 Vogelarten festgestellt. Davon konnte 1 Art, die Feldlerche, als sicher mit Brutverdacht benannt werden. Für die Feldlerche wurden 4 Papierreviere ermittelt. Zwei der ermittelte Papierreviere liegen außerhalb und zwei innerhalb des Plangebietes.
Die Erfassungsergebnisse zu den Brutvogelkartierungen sind in der Nachweiskarte (Karte 2) im Anhang dargestellt. Die Karte mit den abgeleiteten Papierrevieren befindet sich in Karte 3 im Anhang.

Bewertung:
Die Feldlerche wurde als aktuelles Brutverdachtsvorkommen und als Rote-Liste-Art (gemäß Rote Liste Sachsen-Anhalt und Deutschland) im Plangebiet ermittelt. Die Feldlerche als typischer Acker- und Wiesenbrüter und als Art der Vorwarnstufe der RL SA und RL D wurde bei den Erfassungen im Plangebiet (Bereich Ackerbrache im Osten) und auf den benachbarten intensiv bewirtschafteten Ackerflächen (Getreide) nachgewiesen. Auch die Schafstelze als Art der Vorwarnstufe der RL SA wurde bei einer Begehung am nördlichen Rand des Geltungsbereichs erfasst. Sie bevorzugt die offenen gehölzarmen Landschaften. Die Goldammer (Vorwarnstufe der RL SA), wurde einmal auf für sie typischen Habitatstrukturen (Bäume und Sträucher in Saumbiotopen) außerhalb des Plangebietes festgestellt.
Weiterhin konnten die Mönchsgrasmücke mit zwei Exemplaren sowie eine Amsel in den dichteren Gehölzbereich außerhalb des Plangebietes erfasst werden.

Die ermittelte Dichte an Papierrevieren des Feldlerchenvorkommens liegt vor allem an der bestehenden Flächennutzung und der Jahreszeit. Die zwei Papierreviere in der landwirtschaftlich genutzten Fläche im Plangebiet befinden sich auf einer Ackerbrache. Die Vegetation de Brache ist sehr lückig, sie bietet jedoch ausreichend Deckung. Unter diesen Voraussetzungen könnte es ggf. zu einer zweiten Jahresbrut kommen. Auf den benachbarten, mit Getreide bestandenen Flächen, ist eine zweite Jahresbrut eher nicht zu erwarten, weil das Getreide für die Jungenaufzucht zu hoch wird.
Es wurden keine Vogelarten beobachtet, die auf Grund des strengen Schutzes im Sinne § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders schützenswert sind.
In Anlehnung an den Bewertungsrahmen von RECK (1996, s. Abb 1) wird dem Untersuchungsgebiet für die Avifauna die Bewertung –"geringe Bedeutung" zugeordnet. Gefährdete bzw. streng geschützte Tierarten fehlen und Bezogen auf die biotopspezifischen Erwartungswerte sind die Tierartenzahlen stark unterdurchschnittlich.
Insgesamt ist das Plangebiet aktuell aufgrund des geringen Artenspektrums, seiner Strukturarmut sowie der angrenzenden Autobahn BAB 14 und der Landesstraße L 63, für die Avifauna von geringer Bedeutung. Jedoch ist es derzeit aufgrund der vorhandenen Ackerbrache im Osten des Plangebietes von Bedeutung als Brut- und Nahrungshabitat für die Feldlerche, die gemäß der RL SA auf der Vorwarnliste steht und im Plangebiet mit zwei Brutverdachten vertreten ist.

Feldhamster:

Für eine hinreichende Beurteilung zu Feldhamstervorkommen erfolgte gemäß Vorgabe der zuständigen UNB eine Kartierung zur Feldhamstererfassung am 26.04.2013. Eine weitere Erfassung zu evtl. Vorkommen sollte gemäß Aussage der zuständigen UNB kurz vor Umsetzung des B-Plans 52-I/12, Autohof Brumby, erfolgen.

Tab. 2.1.1-2: Zusammenfassende Darstellung der Hamstererfassungen

Lfd. Nr.	**Deutscher Name**	**Wissenschaftl. Name**	**Abk.**	**Kartierung** 26.04.2013	**Schutzstatus**		
					Gemäß Rote Liste		Nach § 7 BNatSchG
					SA	D	
	Feldhamster	*Cricetus cricetus*	Fh		1	2	Streng geschützt (§ FFH IV, BK , Hv)
a				Fallröhre ∅ 6 cm, Tiefe 195 cm			
b				Fallröhre ∅ 6 cm, Tiefe 150 cm			
c				Fallröhre ∅ 6 cm, Tiefe 175 cm			
d				Fallröhre ∅ 6 cm, Tiefe 060 cm			

Gefährdungskategorien der Roten Liste:
0 ausgestorben oder verschollen
1 vom Aussterben bedroht
2 stark gefährdet
3 gefährdet
4 potenziell gefährdet (nur bei Roten Listen der Länder; soll künftig durch R ersetzt werden)
R extrem selten (entspricht 4 bei den Roten Listen der Länder; siehe oben)
G Gefährdung anzunehmen
D Daten unzureichend
V Vorwarnliste (noch ungefährdet, verschiedene Faktoren könnten eine Gefährdung in den nächsten zehn Jahren herbeiführen)

Nahaufnahme der Fallröhre a.

Messstab (2 m Länge) in Fallröhren versenkt

Bewertung:
Der Feldhamster wird auf der Roten Liste der gefährdeten Tiere der Bundesrepublik Deutschland als "stark gefährdet" und in der Roten Liste Sachsen-Anhalt als "vom Aussterben bedroht" eingestuft. Nach der Bundesartenschutzverordnung § 13 gehört er zu den besonders geschützten Tierarten und ist durch die europäische Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie Anhang IV geschützt. Das Plangebiet stellt einen potentiellen Lebensraum für den Feldhamster dar und von daher konnte das Vorkommen von Feldhamstern im Untersuchungsgebiet nicht ausgeschlossen werden, zumal die Ackerflächen mit ihrer Bodenbeschaffenheit und der Stärke der Lössdecke die potentielle Eignung als Feldhamsterlebensraum darstellen.
Durch die angrenzenden Straßen der Autobahn BAB 14 und der Landesstraße L 63 ist das Plangebiet nach Süden und Westen als Lebensraum isoliert. Besonders die Zerschneidungswirkung der Autobahn ist als massives Wanderhindernis anzusehen.

Die Ackerfläche im Untersuchungsgebiet wurde gemäß der Methodik A. Weidling und M. Stubbe (Eine Standardmethode zur Feinkartierung von Feldhamsterbauen) aus STUBBE M, STUBBE A. (1998): Ökologie und Schutz des Feldhamsters am 26.04.2013 in der Abenddämmerung zwischen 17:45 und 19:15 Uhr Flächen durch Transektbegehungen in parallelen Bahnen im Abstand von 5 Metern auf Ausgänge von Hamsterbauten auf evtl Feldhamstervorkommen untersucht. Es wurde außerdem ausführlich an den Feldrändern und Säumen auf Feldhamsteraktivitäten geachtet.

Es konnten keine Hamsterbauten und sonstige Hinweise auf aktuelle Aktivitäten des Feldhamsters nachgewiesen werden. Es wurden 4 Fallröhren, teils mit beachtlicher Tiefe, im Süden des Plangebietes gefunden. Eine davon befindet sich am Rande der Ackerfläche, die 3 weiteren in den angrenzenden Ruderalflächen (siehe Tab. 2.1.1-2 sowie Karte 2). Die Fallröhren wiesen keine Anzeichen aktueller Benutzung auf.
Insgesamt ist der Planungsraum aufgrund der o.g. Kriterien sowie der erfassten 4 Fallröhren als Lebensraum für den Feldhamster geeignet. Das der Hamster zurzeit vor Ort nicht aktiv ist, wird darauf zurückgeführt dass das derzeitige Nahrungsangebot (Thymiananbau, auch im Vorjahr) vor allem im Frühjahr, kurz nach der Winterruhe, nicht präferiert wird und das Nahrungsangebot in den benachbarten Ackerflächen (Wintergetreide) bevorzugt wird.
Potentiell ist das Plangebiet für den Feldhamster in Anlehnung an das Bewertungsverfahren nach RECK (1996) von sehr hoher Bedeutung, denn würde ein Fruchtwechsel stattfinden, würde mit ziemlicher Sicherheit auch der Feldhamster im Plangebiet wieder aktiv werden.

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 Kartierergebnisse 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	
		m²	%
HHA	Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten, § 22 NatSchG LSA	211	0,82
HRB	Baumreihe aus überwiegend heimischen Gehölzen 7 Stück Sorbus aucuparia (Eberesche)	-	-
HEX (1)	Sonstiger Einzelbaum, Sorbus aucuparia (Eberesche)	-	-
HEX (2)	Sonstiger Einzelbaum, Sorbus aucuparia (Eberesche)	-	-
HEY (1)	Sonstiger Einzelstrauch, Sorbus aucuparia (Eberesche)	-	-
HEY (3)	Sonstiger Einzelstrauch, Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	-	-
URA	Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten	2.570	10,01
GSB	Scherrasen	484	1,88
AIB	Intensiv genutzter Acker auf Löß-, Lehm- oder Tonboden	19.282	75,09
VWD	Fuß- / Radweg	302	1,18
VSB	En- bis zweispurige Straße (versiegelt)	2.830	11,02
Summe		**25.679**	**100**

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 / m² MLU, (16.11.2004)	Fläche in m²	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	32	2
HEX (2)	Sonstiger Einzelbaum	10	8	80	2
HEY (1)	Sonstiger Einzelstrauch	5	2	10	2
HEY (3)	Sonstiger Einzelstrauch	7	8	56	2
URA	Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten	12	2.570	30.840	2
GSB (1)	Scherrasen	7	149	1.043	3
GSB (2)	Scherrasen	10	335	3.350	2
AIB	Intensiv genutzter Acker auf Löß-, Lehm- oder Tonboden	5	19.282	96.410	2
VWD	Fuß- / Radweg (versiegelt)	0	302	0	3
VSB	En- bis zweispurige Straße (versiegelt)	0	2830	0	3
Gesamtbiotopwert des Geltungsbereichs				**138.307**	

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 m², 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 Klein-säugern). 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.
In den Randbereichen der Böschungen nördlich des Radweges sowie entlang der Autobahn - Zu- und Abfahrt wurden diejenigen Flächen, die zwar mehrmals im Jahr gemäht werden, jedoch relativ artenreich sind, als Scherrasen (GSB 2) mit einer Aufwertung um 3 Biotopwertpunkte auf 10 Punkte eingestuft.

Folgendes zusammenfassendes Gesamtbewertungsergebnis für den Biotopschutz des Plangebietes Bebauungsplan 52/I/12, Autohof Brumby hat sich auf Grund des bestehenden Biotoptypenwertes herausgestellt:

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

3.281 m²	des Plangebiets sind "von geringer Bedeutung" (Wertstufe III)	12,78 %
22.433 m²	des Plangebiets sind "von allgemeiner Bedeutung" (Wertstufe II)	87,36 %
211 m²	des Plangebiets sind "von besonderer Bedeutung" (Wertstufe I)	0,82 %
= 25.679 m²		**100 %**

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 (CO2-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 mitteldeutschen 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).**
Die aufgeschütteten Böden im Bereich der Seitenstreifen von Verkehrsflächen (L 63) sind bedingt durch die hohen Kontaminationen durch den Straßenverkehr **"von geringer Bedeutung" (Wertstufe III).**

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 in den Bereichen der unversiegelten Flächen als **"von allgemeiner Bedeutung" (Wertstufe II)** einzustufen. Die Bereiche der versiegelten Straßenkörper und der angrenzenden Seitenstreifen sind **"von geringer Bedeutung" (Wertstufe III)** für den Naturhaushalt weil die Grundwasserneubildungsrate stark eingeschränkt ist und von hohen Beeinträchtigungen durch Stoffeinträge in den Randbereichen auszugehen ist.

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 SSW (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 Geländereliefs keine Funktion zur Versorgung eines Ausgleisraumes (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 Vegetations-periode 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).

Westliche 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

Südwestliche Blickrichtung in Richtung BAB 14 Zu- u. Abfahrt;

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 einen 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 haben 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 Kleinsäugern 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 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)
HEX (2)	Sonstiger Einzelbaum, Sorbus aucuparia (Eberesche)
HEY (3)	Sonstiger Einzelstrauch, Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
URA	Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten

Abgesehen von der höheren Bedeutung der vorhandenen Gehölzstrukturen und der Ruderalfluren ist das Plangebiet insgesamt **"von allgemeiner Bedeutung" (Wertstufe II)** 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.

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. Die Bewertung des Plangebiets für das Schutzgut Mensch erfolgt daher getrennt nach diesen Teilbereichen. Eine gesonderte Bestandserfassung erfolgt nicht. Hierzu kann auf die vorhergehenden Abschnitte der anderen Schutzgüter verwiesen werden.

Bestandserfassung:

Erholungsfunktion / menschliche Gesundheit:
Die Bewertung der Landschaft zur Eignung der Erholungsvorsorge und in Bezug auf die menschliche Gesundheit zielt auf die relativ sanften Erholungsaktivitäten Radfahren, Wandern, Spazierengehen 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) 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 sowie 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"

Ärchäologische 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 vorhanden 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 Bebauungsplanes kommt es bei einer möglichen maximalen Versiegelung von ca. 13.966 m² 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 Grundlage der Ergebnisse und der Bewertung der Bestandserfassungen zum Vorkommen der Feldhamster und der Brutvögel im Plangebiet ist nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand davon auszugehen, dass das Schutzgut "Tiere" durch die Umsetzung des Vorhabens nicht erheblich beeinträchtigt wird.
Zwar kommt die Feldlerche mit zwei Brutverdachtsfällen aktuell im Plangebiet vor, jedoch bleit die ökologische Funktion der von der Umsetzung des Bebauungsplans betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Feldlerche im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

Auf Grund der festgestellten relativ geringen Populationsdichte der Feldlerche im Umfeld, bleiben für diese Art hinreichende Ausweichbruthabitate.
Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden voraussichtlich nicht erfüllt, wenn etwaige Beseitigungen von Biotopen außerhalb der Brutzeit erfolgen. Erhebliche Beeinträchtigungen können auftreten, wenn Schnittmaßnahmen an Gehölzen oder die vollständige Beseitigung von Biotopen innerhalb des Zeitraums vom 1. März bis 30. September vorgenommen werden.

Vorkommen des Feldhamsters wurden im Plangebiet aktuell nicht nachgewiesen. Eine Beeinträchtigung dieser Art tritt durch die Umsetzung des Vorhabens daher voraussichtlich nicht ein. Dieses ist nach Aussage der Unteren Naturschutzbehörde jedoch durch eine weitere Kartierung des Feldhamsters kurz vor Beginn der Baumaßnahmen zu überprüfen, da es sein kann, dass die Art bis dahin in das Plangebiet eingewandert ist.

Nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand sind daher zunächst keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut "Tiere" zu erwarten. Es besteht daher, vorbehaltlich der erneuten Feldhamsterkartierung, voraussichtlich kein Kompensationsbedarf für dieses Schutzgut.

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 m² (0,8 % der Plangebietsfläche) Biotoptypen mit der Wertstufe I ("von besonderer Bedeutung") und auf 22.433 m² (84% 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.

Gemäß Festsetzung des B-Plans ist im Zufahrtsbereich durch Anlage der Verkehrstechnischen Anbindung an die L 63 die Überplanung eines kleinen Teils der bestehenden gemäß § 22 NatSchG LSA gesetzlich geschützten Hecke (Biotoptyp HHA, Maßnahmenfläche M3 im B-Plan) vorgesehen. Hierzu bedarf es einer Ausnahmegenehmigung, die bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen ist. Die Genehmigung dieser Ausnahme kann in Aussicht gestellt werden, da die bestehende beeinträchtigte Hecke artgleich im Plangebiet durch die Maßnahme A (Anlage einer Baum-Strauchhecke, siehe Kapitel 2.5.5) ausgeglichen wird. Der nicht beanspruchte Teil der bestehenden Hecke wird erhalten und als gesetzlich geschützter Biotop zum Erhalt festgesetzt.

Im Zufahrtsbereich des Plangebietes und durch die Verlegung des vorhandenen Radweges werden folgende Biotoptypen dauerhaft durch Versiegelung überplant:
Die gesetzlich geschützte Hecke mit 48 m² (Wertstufe I)
Ruderalflächen mit 245 m² (Wertstufe II)
Scherrasen mit 72 m² (Wertstufe II)
Scherrasen mit 66 m² (Wertstufe III)

Innerhalb des beanspruchten Plangebietes werden folgende Biotoptypen dauerhaft durch Versiegelung überplant:
Ackerland mit 13.535 m² (Wertstufe II)

Weitere Biotoptypen die baubedingt zerstört werden:
Ruderalflächen mit 47 m² (Wertstufe II)
Ackerland mit 5.747 m² (Wertstufe II)

Die anlagebedingte dauerhafte Versiegelung sowie die baubedingte Zerstörung der oben aufgeführten Biotoptypen sind als erhebliche Beeinträchtigung in das Schutzgut "Pflanzen" zu werten und durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen.

Tab. 2.3.2-1: Zusammenfassende Darstellung der durch Baumaßnahmen zerstörten Biotope

Biotoptypenkürzel nach Schuboth; Frank (2010)	Biotoptypen nach Schuboth; Frank (2010)	Biotopwert-Punkte / m² MLU, (16.11.2004)	Fläche in m²	Biotopwert x Fläche	Wertstufe
HHA	Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten; § 22 NatSchG LSA	18	48	864	1
URA	Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten	12	293	3.516	2
GSB (1)	Scherrasen	7	67	469	3
GSB (2)	Scherrasen	10	72	720	2
AIB	Intensiv genutzter Acker auf Löß-, Lehm- oder Tonboden	5	19.282	96.410	2
Gesamtgröße Biotope			**19.762**		
Gesamtwert Biotope				101.979	

Sollten im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. Umsetzung des Bebauungsplanes zusätzliche Biotopflächen in Anspruch genommen werden, so sind diese vorab mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und auszugleichen.

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

Der Entwurf des B-Plans setzt für die Sondergebiete eine GRZ von 0,8 fest. Das heißt, für bis zu 80% (12.340 m² von 15.425 m²) ist von einer dauerhaften Flächenversiegelung auszugehen. Hinzu kommen Versiegelungen im Bereich der geplanten Verkehrsflächen (Erschließungsstraßen) mit 1.626 m². Die maximale Flächenversiegelung kann daher bis zu 13.966 m² betragen.
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 Versiegelung und der damit einhergehenden Beseitigung der vorhandenen Vegetation von insgesamt 13.966 m² 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 des Bebauungsplanes 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 und URT, die jedoch mit ihrem Flächenanteil von 341 m² im Verhältnis zur Gesamtgröße relativ gering ist.
Im südöstlichen Bereich des Plangebietes, in unmittelbarer Nähe der BAB 14, ist ein blendfreier, unbeweglicher Werbepylon vorgesehen. Die maximal zulässige Höhe des Pylonen wurde auf 35 m über Gelände festgelegt.
Gegenüber der Anlage eines Werbepylonen weißt das Plangebiet standortbedingt durch die unmittelbarer Nähe zur höhergelegenen Autobahn BAB 14 mit seinem Brückenbauwerk, den Zu- und Abfahrten, der Landesstraße L 63 sowie etlichen Straßenbeschilderungen, eine relativ geringe Empfindlichkeit auf. Im weiteren Umkreis bestehen Vorbelastungen durch mastenartige technische Objekte in der Landschaft (Windkraftanlagen bei Förderstedt, Brumby, Borne und Bördeland sowie Hochspannungsmasten)
Insgesamt ergeben sich jedoch durch die Umsetzung des Bebauungsplanes anlagebedingte Konflikte 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 des Bebauungsplanes zu erheblichen Beeinträchtigungen in seiner Funktionen für den Naturhaushalt kommen. Diese können insbesondere auftreten, wenn folgende auf insgesamt 341 m² 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
URA	Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten

Zudem ist der Eingriff für die anzunehmende mögliche Gesamtversiegelung von 13.966 m² als erhebliche Beeinträchtigung zu werten und somit eingriffsrelevant. Durch Bodenversiegelung wird das gesamte Bodenleben beeinträchtigt und Wegebeziehungen für Tierartenvorkommen unterbrochen.

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

<u>Bewertung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen auf die menschliche Gesundheit sowie die Wohn- und Wohnumfeldfunktion</u>

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.

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 Bebauungsplans. Auch Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiete oder Gebiete anderer Schutzgebietskategorien nach BNatSchG werden durch den Bebauungsplan 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 Kompensationsbedarf.

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

Schutzgut	Erheblichkeit / Auswirkungen	Kompensationsbedarf
Tiere	Zum derzeitigen Planungs- und Kenntnisstand ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes durch das Vorhaben auszugehen	Voraussichtlich kein Kompensationsbedarf
Pflanzen	Erhebliche Verluste von Biotopstrukturen; Hohe Auswirkungen	**101.979 Flächenpunkte**
Boden	Erhebliche eingriffsrelevante Beeinträchtigung durch Versiegelung; Hohe Auswirkungen	Hoher Kompensationsbedarf für die **Bodenversiegelung auf 13.966 m²**
Wasser	Erhebliche eingriffsrelevante Beeinträchtigung durch Versiegelung; Hohe Auswirkungen	Durch Bündelungswirkung im Zusammenhang mit dem Schutzgut "Boden" kein weiterer Kompensationsbedarf.
Klima/Luft	Erhebliche Verluste von Biotopstrukturen; Hohe Auswirkungen	Durch Bündelungswirkung im Zusammenhang mit dem Schutzgut "Pflanzen" kein weiterer Kompensationsbedarf.
Landschaftsbild	Beeinträchtigung der Funktionen für den Naturhaushalt Mittlere Auswirkungen	Durch Bündelungswirkung im Zusammenhang mit dem Schutzgut "Pflanzen" kein weiterer Kompensationsbedarf.
Biologische Vielfalt	Erhebliche eingriffsrelevante Beeinträchtigung durch Versiegelung; Hohe Auswirkungen	Durch Bündelungswirkung im Zusammenhang mit dem Schutzgut "Pflanzen" kein weiterer Kompensationsbedarf
Mensch/Gesundheit/ Bevölkerung	Bei Berücksichtigung und Installation von passivem Schallschutz an den zu errichtenden Gebäuden (Tankstelle und Systemgastronomie) ist derzeit keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.	Passiver Schallschutz an Gebäuden ist einzuplanen und herzustellen
Kultur- und Sachgüter	Zum derzeitigen Planungs- und Kenntnisstand ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes durch das Vorhaben auszugehen	Kein Kompensationsbedarf
Gesamtkompensationsbedarf		**101.979 Flächenpunkte**

Über den Kompensationsbedarf bezüglich der Beeinträchtigung des Schutzguts "Pflanzen" (Biotope) in Höhe der ermittelten 101.979 Wertpunkte hinaus, ist zusätzlich die durch die Vorhabenumsetzung entstehende Bodenneuversiegelung in Höhe von 13.966 m² und die damit hervorgerufene erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts "Boden" zu kompensieren. Weiterhin ist an den Gebäuden passiver Schallschutz herzustellen.

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 Bebauungsplanes 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. der Bebauungsplan 52-I/12 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

Folgend werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von erheblichen Beeinträchtigungen erläutert, die im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung Berücksichtigung finden sollten. 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 auf 3.009 m² Flächen unversiegelt erhalten bleiben.

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

Durch die im B-Planentwurf dargestellten **Maßnahmen M3 und M4** können erhebliche Beeinträchtigungen und Umweltauswirkungen vermieden werden.

- Unbeeinträchtigter Anteil der geschützten Hecke mit 163 m²
- Baumreihe im südöstlichen Bereich mit 224 m²
- Ruderalfluren im südlichen Plangebiet mit 2.277 m²
- Scherrasen im südlichen Plangebiet mit 345 m²

Gesamtfläche zur Vermeidung von Eingriffen: 3.009 m²

Gemäß der festgesetzten GRZ in den Sondergebieten und entsprechend der weiteren Festsetzungen im B-Plan, bleiben über die festgesetzten Ausgleichsflächen hinaus 3.009 m² des Plangebiets unversiegelt. So können weitere erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter "Boden" und "Wasser", "Klima/Luft" sowie "Pflanzen" und "biologische Vielfalt" vermieden werden.

Pflanzgebote (detaillierte Beschreibung in Kapitel 2.5.5)

Durch entsprechende Maßnahmen, z.B. durch Eingrünung des Sondergebietes, 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 CO2-Konzentration in der Luft gesenkt wird.

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.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts "Tiere" sind zu vermeiden, indem Schnittmaßnahmen an Gehölzen oder die vollständige Beseitigung von Biotopen außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis 30. September vorgenommen 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 Sondergebiet bei einer GRZ von 0,8 und Verkehrsflächen eine maximal mögliche Flächenversiegelung von 13.966 m². Für die einzelnen Schutzgüter ergeben sich teils hohe Kompensationsbedarfe, weil davon auszugehen ist, dass im Zuge von Baumaßnahmen erhebliche Anteile der Vegetationsdecke beseitigt werden und 80 % der Fläche dauerhaft versiegelt sein wird.
Insgesamt besteht ein maximaler Kompensationsbedarf in Höhe des in Tab. 2.5.6-1 angegebenen Umfanges.

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

Nachfolgend werden Maßnahmen entwickelt und beschrieben, die zum Ausgleich der oben beschriebenen erheblichen Umweltauswirkungen geeignet sind.
Das Ausgleichskonzept berücksichtigt die Maßgabe, möglichst viel Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 52-I/12 umzusetzen und ortsnah am Eingriffsort zu erreichen. Diese internen Maßnahmen sind im B-Planentwurf dargestellt.

Zum Ausgleich des gesamten Kompensationsbedarfs reichen die Flächen innerhalb des B-Plans 52-I/12 der Stadt Staßfurt jedoch nicht aus. Daher sollen weitere externe Flächen herangezogen werden. Hierbei handelt es sich um die Flächen der Kleingartenanlage "1920" e. V. im Bereich Förderstedt. Die Maßnahmen sind in der Karte 4 im Anhang zeichnerisch dargestellt.

Durch diese externen Maßnahmen wird keine weitere landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen. Durch die Umsetzung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen wird hier neben der positiven Ausgleichswirkung für den Naturhaushalt landwirtschaftliche Nutzfläche in Form von Ansaatgrünland geschaffen.

Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 52-I/12

Maßnahme M1: Entwicklung einer Strauch- Baumhecke
Es ist beabsichtigt, als Maßnahme zum Ausgleich erheblicher, nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter, im Rahmen des Umweltberichts im Norden des Plangebietes eine Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten (HHB) zu pflanzen. **Die Gesamtgröße der Anpflanzung beträgt 1.056 m²** (siehe Tab.2.5.6-1).

Maßnahme M2: Entwicklung einer Ruderalflur
Im Westen des Plangebietes ist die Entwicklung einer Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten, geplant. **Die Gesamtgröße der Ruderalflur beträgt 1.905 m²** (siehe Tab.2.5.6-1).

Im Rahmen der Baugenehmigungen ist durch die Bauherren jeweils ein Konzept zur Verwertung des anfallenden Oberbodens ("Mutterboden") einzuholen und vorzulegen. Danach hat die Verwertung des anfallenden Bodens entsprechend des Bundesbodenschutzgesetzes sowie der entsprechenden rechtsgültigen DIN-Normen zu erfolgen (insb. DIN 18300, DIN 18915).

Externe Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 52-I/12 im Bereich der Kleingartenanlage „1920“ e. V.

Da die erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der Verlust hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen, welche mit der Baulandschaffung des o. g. B-Plan einhergehen, im Plangebiet nur zum Teil ausgeglichen werden können, ist zur vollständigen Kompensation dieser Eingriffe ein weiterer Ausgleich auf externen Flächen erforderlich.

Hierzu werden zum Ausgleich für erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft sowie zum Ausgleich des Verlustes von hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Geltungsbereichs Maßnahmenflächen eingestellt (siehe Tab. 2.5.6-2), die derzeit zur Kleingartenanlage "1920" e. V. (Gemarkung Förderstedt, Flur 9, Flurstück 78 / 17) gehören.
Die Maßnahmen leiten sich aus dem Maßnahmenkonzept des Entwurfs zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Staßfurt OT Brumby ab, das für den vorliegenden Umweltbericht zum Bebauungsplan 52-I/12 konkretisiert wurde.

Die Stadt Staßfurt wünscht im Sinne eines Flächenpools, dass solche weitergehenden Ausgleichsmaßnahmen in dem Gebiet der Kleingartenanlage „1920“ e. V. durchgeführt werden.

Der aktuelle Status der Kleingartenfläche „1920“ e. V. wird wie folgt beschrieben:

Lage:	OT Förderstedt. Süd-östlicher Ortsrand. An der L 50
Eigentümer:	Stadt Staßfurt
Größe:	73.439 m²
Qualität der Fläche:	Relativ strukturarm. Dominanz nichtheimischer Gehölzarten. Überwiegend Obstbaum-Halb- und Niederstämme.
Anzahl der Parzellen:	93
Leerstand per 31.12.2009	37 Parzellen (entsprechend ca. 40 %)
Leerstand per 31.12.2012	49 Parzellen (entsprechend ca. 53 %)
Leerstandsprognose:	Aufgrund der Altersstruktur der Kleingartenpächter sowie der allgemeinen Entwicklung der Bevölkerungszahlen wird erwartet, dass sich der o. g. Leerstandstrend in Zukunft fortsetzt und diese Kleingartenanlage in absehbarer Zeit funktionslos wird.

Die Stadt Staßfurt

- beabsichtigt mit der Renaturierung dieser Kleingartenanlage eine Initialzündung für eine zukunftsfähige und nachhaltige Flächen- und Siedlungsentwicklung und
- erachtet die Kleingartenanlage als besonders geeignet für die Nutzung als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen.

Entsprechend ist die vorgenannte Kleingartenfläche im Kleingartenentwicklungskonzept der Stadt Staßfurt (2009) bereits mit der Zielstellung / Entwicklung

- Landwirtschaftliche Nutzung und
- Öffentliche Grünflächen (z. B. A/E-Flächen in den Randbereichen)

dargestellt.

Vor diesem Hintergrund wurde für die o. g. Kleingartenanlage das in der beigefügten Karte 4 (Maßnahmen – Entwicklungskonzept / Kleingartenanlage „1920“ e. V. Staßfurt/Förderstedt) dargestellte Gesamt-Entwicklungskonzept erarbeitet.

Das Gesamt-Entwicklungskonzept der Kleingartenanlage „1920“ e. V. wird wie folgt beschrieben:

Gelb schraffiert	Leerstehende Kleingärten per 31.12.2012	49 Parzellen
M 5	Baum- / Strauchhecke	4.118 m²
M6	Ruderalflur	8.970 m²
M7	Ruderalflur mit Baumgruppen	2.815 m²
M 8	Ansaatgrünland	57.536 m²
M9	Unbefestigter Weg	2.700 m²

Im Rahmen der Umsetzung der Maßnahmen M5 bis M9 werden zusätzlich Flächenentsieglungen notwendig und umgesetzt, die als Ausgleich für Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden im Rahmen zukünftiger Projekte angerechnet werden können.
Insgesamt beläuft sich das Entsieglungspotenzial im Rahmen des Ausgleichs- und Maßnahmenkonzepts „auf den Flächen der Kleingartenanlage „1920“ e. V.“ auf 6.608,5 m².

Diese Gesamtfläche setzt sich wie folgt zusammen

KGA Parzellen: (93 Parzellen á im Mittel angenommener 34,5 m² Entsiegelungspotenzial)	3.208,5 m²
Zufahrtsweg in der Mitte der KGA / Gehweg: 700 m²	700 m²
Feldweg im Osten der KGA: 2.700 m²	2.700 m²
Gesamtentsiegelungspotenzial im Bereich der KGA „1920“ e. V.	**6.608,5 m²**

Die auf der Gesamtfläche der Kleingartenanlage möglichen Ausgleichsmaßnahmen übersteigen das aus dem B-Plan resultierende Kompensationserfordernis deutlich.

Insofern bietet die Kleingartenanlage die Möglichkeit, Eingriffe in Natur und Landschaft, welche im Rahmen der Schaffung weiterer zukünftiger Baulandflächen resultieren, ebenfalls auszugleichen.

Gemäß des Einwandes des Regionalverband der Kleingärtner e.V und im Zuge der Konsensfindung konnten für den B-Plan 52-I/12 sinnvoll Teile von Leerstandsflächen in den Randbereichen der Kleingartenanlage als Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher Eingriffe in Natur und Landschaft eingestellt werden.

Ebenso wurde im Zuge der Konsensfindung für die Maßnahme M8 (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 Landbewirtschafter obliegt ein gewisser Spielraum, die Ansaatfläche an die wirtschaftlichen Erfordernisse, in Anpassung an die geltende EU-Agrarpolitik (GAP - Gemeinschafliche Agrarpolitik) und Bundes-Agrarpolitik, anzupassen.

In Karte 4 sind die Maßnahmen bzw. Teil-Flächen, welche zur externen Kompensation von Eingriffen im B-Plan-Gebiet erforderlich sind bzw. benötigt werden, blau umrandet dargestellt.

Die B–Plan-induzierten Maßnahmen bzw. die dabei in Anspruch genommenen Flächengrößen werden wie folgt beschrieben:

Aus M6	Ruderalflur	1.550 m²
Aus M7	Ruderalflur mit Baumgruppen	2.300 m²
Aus M8	Ansaatgrünland	15.340 m²
Aus M9	Unbefestigter Weg	2.700 m²

Maßnahme M6: Entwicklung einer Ruderalflur
Im Westen und Süden der KGA ist die Entwicklung einer Ruderalflur (URA), gebildet von ausdauernden Arten, geplant. **Die Gesamtgröße der Ruderalflur beträgt 1.550. m²** (siehe Tab.2.5.6-2).

Maßnahme M7: Ruderalflur mit Baumgruppen
Im Norden der Kleingartenanlage ist eine Ruderalflur mit Baumgruppen (URA / HEC) aus überwiegend heimischen Arten geplant. **Die Gesamtgröße der Maßnahme beträgt 2.300m²** (siehe Tab.2.5.6-2).

Maßnahme M8: Entwicklung landwirtschaftlicher Fläche
Im Norden des Plangebietes soll eine Teilfläche der KGA als Ansaatgrüland (GSA) der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden. **Die Gesamtgröße der Maßnahme beträgt 15.340 m²** (siehe Tab.2.5.6-2).

Maßnahme M9: Herstellung eines unbefestigten Weges
Im Osten der Kleingartenanlage ist beabsichtigt, einen derzeit asphaltierten Weg zu entsiegeln (VWA). Der Weg als solcher wird dabei erhalten und kann von den Landwirten auch weiterhin mit

ihren Maschinen befahren werden. **Die Gesamtgröße der Maßnahme beträgt 2.700 m²** (siehe Tab.2.5.6-2).

Weitere Maßnahmen zur Flächenentsiegelung und zum Ausgleich für erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden:
Im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen M5 bis M8 werden auf den jeweiligen Ausgleichsflächen innerhalb der Kleingartenanlage zusätzliche Flächenentsiegelungen durchgeführt und als Ausgleich für die erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts "Boden" anrechenbar. Dieses erfolgt durch den Rückbau der vorhandenen Lauben einschließlich Fundamente, Terrassen und der Zuwegungen zu den einzelnen Kleingartenparzellen.
Als Ansatz für die Berechnung des vorhandenen Entsiegelungspotentials wird gemäß Absprachen mit der zuständigen Bodenschutzbehörde von durchschnittlich 34,50 m² versiegelter Fläche pro KGA-Parzelle ausgegangen. Im Bereich der vorgesehenen Maßnahmenflächen liegen 25 Parzellen und somit ergibt sich die Möglichkeit des Rückbaus von 863 m² versiegelter Fläche im Bereich der Kleingartenparzellen, die für die Durchführung der Maßnahmen 1-4 genutzt werden sollen.
Zusammen mit der Maßnahmen M9 erfolgt im Rahmen der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen somit insgesamt eine Bodenentsiegelung in Höhe von 3.563 m² als Teil-Ausgleich für die Beeinträchtigung des Schutzguts „Boden“ durch Bodenneuversiegelungen im Rahmen der Umsetzung des B-Plans 52-I/12. Durch die Bodenentsiegelung auf genannter Fläche von 3.563 m² werden alle Bodenfunktionen wieder hergestellt.

Weiterhin wirken sich die Maßnahmen 5 bis 8 positiv 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 und die Aktivierung des Bodenlebens. Auch die Maßnahme M8 (Ansaatgrünland) wirkt bei einer ganzjährigen Bodenbedeckung der Bodenerosion entgegen und bewirkt eine Aktivierung des Bodenlebens.

Die eingestellten Maßnahmen sind geeignet, die erheblichen Eingriffe in alle Schutzgüter durch das Vorhaben des B-Plans vollständig auszugleichen.

Grünordnerische und Landschaftspflegerische Hinweise

Die Auswahl der Pflanzenarten zur Herstellung von Gehölzflächen hat sich an der PNV (Potentielle heutige natürliche Vegetation) zu orientieren. Im Plangebiet ist das der subkontinentale Traubeneichen-Hainbuchenwald mit folgenden Gehölzarten:
Baumschicht 1. Ordnung: Quercus petraea, Quercus robur, Tilia cordata, Fraxinus excelsior, Acer platanoides, Acer pseudoplatanus
Baumschicht 2. Ordnung: Carpinus betulus, Acer campestre,
Strauchschicht: Cornus sanguinea, Sambucus nigra, Corylus avellana, Sorbus aucuparia, Euonymus europaea, Crataegus spec., Rubus idaeus, Lonicera xylosteum, Rosa spec., Viburnum opulus

Hinweise zu Gehölzpflanzungen:

<u>Strauch-Baumhecken aus heimischen Gehölzarten:</u>

Wirkung: Schutz vor Winderosion, Aktivierung des Bodenlebens, Ertragssteigernde Wirkung auf benachbarte landwirtschaftlichen Flächen, vor allem bei Getreideanbau und Dauergrünland,

Optimierung des Standortklimas, Lebensraum für viele Tier- und Pflanzenarten, Biotopverbund, optische Einbindung des Plangebietes und Gliederung der Landschaft.
Pflanzabstände: 1,50 m x 1,50 bis 2 x 2 m für Größer Sträucher im Kernbereich der Hecke, kleinere Straucharten im Randbereich 1 m x 1 m.
Herstellung: Im Kern der Hecke wird im 10 m bis 12 m – Abstand jeweils im Wechsel eine Großbaum-Art und eine Kleinbaum-Art gepflanzt. Der Rest wird mit Strauchpflanzen in Gruppen zu ca. 5 Stck bepflanzt. Im Außenbereich der Hecke, dem äußeren Mantel, werden Buchten von ca. 4 m – 5 m freigehalten. Nach der Pflanzung gegen Austrocknung mit einer Mulchschicht, z.B. Stroh, abdecken. DIN 18920 und ZTV Baumpflege sind zu beachten. Die Pflanzen sind mit einem Verbissschutz zu versehen: Drahthosen oder Kunststoff-Fegemanschetten.
Pflanzenqualitäten:

Sträucher:
l. Str. 1xv. (leichte Sträucher, aus halbweitem Stand, 70-80
Str. 2xv. aus weitem Stand, 60 – 100
Bäume:
Hei. 2xv. aus weitem Stand, 150-200
H. 3xv Stammumfang 12-14

Die Hecken sind durch entsprechend angepasste Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten, z.B. auslichten bei Bedarf und in Abständen von 8 – 10 Jahren außerhalb der Brutzeit partiell "auf den Stock setzen". Die Pflegemaßnahmen sind vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten:

Wirkung: Aktivierung des Bodenlebens, Lebensraum für viele Tier- und Pflanzenarten, Biotopverbund, Gliederung der Landschaft.
Herstellung: Ansaat der Fläche mit standortgerechtem, gebietsheimischem, regionalem Saatgut mit relativ geringer Saatgutmenge (ca. 5 - 10 g/m²). Bei dem sich ergebenden weiteren Stand der Einzelpflanzen wird noch Raum für spontane Ansiedlungen ausdauernder Wildkräuter belassen.
Pflege: Mähen 1 x /Jahr, partiell (ca. 50 % der Fläche) im Wechsel, nicht vor Mitte Oktober.

Hinweise zur Umsetzung der Maßnahmenflächen M1 bis M8:
Die Umsetzung der Maßnahmenflächen M1 bis M8 hat spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahmen zu erfolgen.

2.5.6 Durch vorgeschlagene Maßnahmen erzielbare Kompensationswirkung und Eingriffsbilanz

Nachfolgend wird bilanziert, in welchem Umfang die in Kapitel 2.5.5 beschriebenen Maßnahmen einen Ausgleich für den in Kapitel 2.4 beschriebenen Gesamtkompensationsbedarf bewirken.

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

Biotopwertermittlung vor dem Eingriff				
Code	**Lebensraum- / Biotoptyp**	**Biotopwert-Punkte / m²**	**Fläche in m²**	**Biotopwert x Fläche**
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	32
HEX (2)	Sonstiger Einzelbaum	10	8	80
HEY (1)	Sonstiger Einzelstrauch	5	2	10
HEY (3)	Sonstiger Einzelstrauch	7	8	56
URA	Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten	12	2.570	30.840
GSB (1)	Scherrasen	7	149	1.043
GSB (2)	Scherrasen	10	335	3.350
AIB	Intensiv genutzter Acker auf Löß-, Lehm- oder Tonboden	5	19.282	96.410
VWD	Fuß- / Radweg (versiegelt)	0	302	0
VSB	En- bis zweispurige Straße (versiegelt)	0	2830	0
Gesamtbiotopwert des Plangebiets				**138.307**
Biotopwertermittlung der durch Baumaßnahmen beeinträchtigten Biotope und Kompensationswirkung durch vorgeschlagene Maßnahmen				
Code	**Lebensraum- / Biotoptyp**	**Biotopwert-Punkte / m²**	**Flächeninanspruchnahme in m²**	**Biotopwert x Fläche**
HHA	Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten; § 22 NatSchG LSA	18	48	864
URA	Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten	12	293	3.516
GSB (1)	Scherrasen	7	67	469
GSB (2)	Scherrasen	10	72	720
AIB	Intensiv genutzter Acker auf Löß-, Lehm- oder Tonboden	5	19.282	96.410
Gesamtbiotopwert der durch die Maßnahmenumsetzung verloren wird				101.979
Kompensationsbedarf		**101.979 Biotop-Wertpunkte** **13.966 m² Bodenversiegelung**		
Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des B-Plans 52-I/12				
Ausgleichsmaßnahme M1				
HHB	Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten im Norden des Plangebietes	16	1.056	16.896
Ausgleichsmaßnahme M2				
URA	Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten (Entwicklung einer Ruderalflur im Westen des Plangebiets)	13	1.905	24.765
Ausgleichsmaßnahme Ansaatflächen				
GSB	Scherrasen (Entwicklung von Rasenflächen auf den unversiegelten Flächen im Plangebiet auf 20% der Sondergebietsfläche)	7	2.524	17.668
Verbleibender Restkompensationsbedarf		**42.650 Biotop-Wertpunkte** **13.966 m² Bodenversiegelung**		

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

Verbleibender Restkompensationsbedarf			**42.650 Biotop-Wertpunkte Plus 13.966 m² Bodenversiegelung**		
Biotopwertermittlung vor den Ausgleichsmaßnahmen					
Code		**Lebensraum- / Biotoptyp**	**Biotopwert-Punkte / m²**	**Fläche in m²**	**Biotopwert x Fläche**
AKE		Kleingartenanlage "1920" e.V.	6	19.190	115.140
VWC/VWD		Weg (versiegelt), östl. der Kleingartenanlage gelegener Feldweg	0	2.700	0
Gesamtbiotopwertpunkte im aktuellen Bestand					115.140
Biotopwertermittlung nach den Ausgleichsmaßnahmen					
Maßnahmen-Nr. / Biotop-Code					
M6	URA	Ruderalflur gebildet von ausdauernden Arten, (10 m breit im Süden der KGA)	13	1.550	20.150
M7	URA / HEC	Ruderalflur, mit Baumgruppen aus überwiegend heimischen Arten (im Norden der Kleingarten anlage)	13	2.300	29.900
M8	GSA	Ansaatgrünland (Gebietsheimisches Saatgut)	7	15.340	107.380
M9	VWA	Unbefestigter Weg	6	2.700	16.200
Gesamtbiotopwertpunkte nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen					**173.630**
Erzielte Wertsteigerung durch die Ausgleichsmaßnahme Kleingarten-anlage "1920" e.V. Förderstedt					**58.490**
Durch die Umsetzung der Maßnahme 5 wird eine Bodenentsiegelung erreicht				**2.700**	
Durch die Umsetzung der Maßnahmen M5-M8 wird zusätzlich eine Bodenentsiegelung innerhalb der KGA-Parzellen erreicht				**863**	
Kompensationsüberschuss			**+15.840 Biotop-Wertpunkte**		

Zwar können die durch Bodenneuversiegelung auf 13.966 m² im Geltungsbereich des B-Plans entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts „Boden“ im Rahmen der Umsetzung der Maßnahmen M6– M9 auf 3.563 m² nur teilweise durch Bodenentsiegelungen ausgeglichen werden. Die Maßnahmen der Biotopentwicklung (Maßnahmen M6 und M7 insbesondere zusammen mit dem Kompensationsüberschuss in Höhe von 15.840 Biotop-Wertpunkten aus den Maßnahmen M6 – M9 wirken sich jedoch deutlich positiv und ausgleichend auf das Schutzgut Boden aus. Die Maßnahme M6 bis M8 mit Herstellung der Ruderalfluren, Gehölzpflanzungen und Ansaatgrünland im Plangebiet bewirken eine Verbesserung des Bodengefüges und die Aktivierung des Bodenlebens und beugen bei ganzjähriger dichter Bodenbedeckung der Bodenerosion vor.
Die Beeinträchtigung des Schutzguts Boden, die durch die Umsetzung des Vorhabens eintritt, kann mit den genannten Maßnahmen daher vollständig ausgeglichen werden.

Durch die Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen (siehe Kapitel 2.5.5 und 2.5.1 bis 2.5.3) kann der anfallende Kompensationsbedarf in Höhe von 101.979 Biotop-Wertpunkten und die Beeinträchtigung des Schutzguts "Boden" durch die Bodenneuversiegelung von 13.966 m² kompensiert werden.
Es verbleibt kein Restkompensationsbedarf. Es wird sogar ein Kompensationsüberschuss in Höhe von 15.840 Biotopwertpunkten erzielt.

2.5.7 Prüfung in Betracht kommender, anderweitiger Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Den Belangen der Landwirtschaft wurde in der Abwägung ein besonderer Stellenwert beigemessen. Dies wird u.a. dadurch deutlich, dass auf der Ebene der Flächennutzungsplanung eine umfassende Alternativenprüfung (Kapitel 1.3, Begründung zur 14. Änderung des FNP) 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 wird und auf Grund dessen eine gewisse Vorbelastung aufweist.

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

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 im Ortsteil Brumby an der Anschlussstelle Calbe an der BAB A 14 einen Autohof zu etablieren. Zu diesem Zweck verfolgen die BP Europa SE/ Aral und die McDonalds GmbH, München (Investoren) das Ziel, in einem ersten Entwicklungsschritt eine Tankstelle einschließlich Shop und eine Systemgastronomie anzusiedeln. Die Nutzung soll durch ein Angebot an LKW-Stellplätzen ergänzt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby / BAB A 14 AS Calbe“ wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Westen des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung und nimmt ca. ein Drittel seiner Fläche ein. Es ist beabsichtigt, den Geltungsbereich der 14. FNP-Änderung abschnittsweise mit mehreren Bebauungsplänen zu überplanen.

Der vorliegende Umweltbericht stellt einen gesonderten Teil der Begründung zu dem Bebauungsplan dar. Er ermittelt, beschreibt und bewertet die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die einschlägigen Schutzgüter, die durch die Umsetzung des Bebauungsplans 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 zum größten Teil landwirtschaftlich intensiv genutzt, lediglich im südlichen Randbereich befinden sich aus naturschutzfachlicher Sicht höherwertigere Biotopstrukturen.
Es besteht die Möglichkeit, durch Vermeidungsmaßnahmen den Grad der Versiegelung und die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter "Boden" und "Wasser" sowie "Klima/Luft" und "biologische Vielfalt" zu vermeiden und damit den Kompensationsbedarf zu verringern.
Insgesamt können erhebliche Beeinträchtigungen jedoch nicht vermieden werden und es verbleibt ein Kompensationsbedarf durch erhebliche Beeinträchtigungen vor allem der Schutzgüter "Pflanzen" und "Boden".

Durch die Anpflanzung und Entwicklung einer großflächigen Baum-Strauchhecke im Norden und einer Ruderalflur im Westen des Plangebietes kann ein relativ großer Teil-Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter im Plangebiet selbst erzielt werden.
Es verbleibt jedoch ein Restkompensationsbedarf, der außerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden muss. Hierzu werden die Flächen der bestehenden Kleingartenanlage "1920" e. V. in der Gemarkung Förderstadt genutzt. Auch hier werden Ruderalfluren und Gehölzanpflanzungen entwickelt. Weiterhin werden Bodenentsiegelungsmaßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigung des Schutzguts "Boden" durchgeführt.
Zum Ausgleich der Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen im Bereich des Plangebiets des Bebauungsplans 52-I/12, wird in der Kleingartenanlage ein großer Teilbereich zu Ansaatgrünland entwickelt.
Zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich von erheblichen Lärmbelastungen für die in den Gebäuden auf dem Autohof arbeitenden Menschen ist an den geplanten Gebäuden passiver Schallschutz vorzusehen.
Durch die Umsetzung dieses Maßnahmenpakets ist es möglich, die Umweltauswirkungen, die durch die Umsetzung des B-Plans 52-I/12 auftreten, vollständig auszugleichen.
Kurz vor Beginn der Baumaßnahmen ist es laut Aussage der Unteren Naturschutzbehörde jedoch notwendig, eine weitere Feldhamsterkartierung im Geltungsbereich des B-Plans durchzuführen, um eine Beeinträchtigung dieser streng geschützten Tierart auszuschließen bzw., bei Vorhandensein dieser Art entsprechende Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen vorsehen zu können.

4 Literaturverzeichnis

BINOT ET AL. (1998): Rote Liste gefährdeter Tiere Deutschlands

BREUER, W. (1994): Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen. Heft 1/1994. 1-60. NLÖ. Hildesheim

GEMEINDE FÖRDERSTEDT (2006): Landschaftsrahmenplan der Verwaltungsgemeinschaft „Südliche Börde“.

GRANER UND PARTNER 2013: Schalltechnisches Prognosegutachten. Bebauungsplan Nr. 52-II/12 "Autohof Brumby/BAB A 14 AS Calbe. 11 S. Hannover.

HTM.A HARTMANN ARCHITEKTUR GMBH (2013): Begründung zum Bebauungsplan Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby / BAB A 14 AS Calbe“. Hannover.

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

LAND SACHSEN-ANHALT (2011): Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt.

LANDKREIS SCHÖNEBECK (1997): Landschaftsrahmenplan Landkreis Schönebeck.

LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN–ANHALT (2004): Rote Liste der Vögel (Aves) des Landes Sachsen-Anhalt.

LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN–ANHALT (2004): Rote Liste der Säugetiere (Mammalia) des Landes Sachsen-Anhalt.

MINISTERIUM FÜR RAUMORDNUNG, LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT DES LANDES SACHSEN-ANHALT (2001): Die Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalts.

SCHUBOTH, J. & D. FRANK. (2010): Kartieranleitung Lebensraumtypen Sachsen-Anhalt Teil Offenland. 186 S. Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt. Halle/Saale.

SÜDBECK, P., H: ANDRETZKE, S. FISCHER, K. GEDEON, T. SCHIKORE, K. SCHRÖDER & C. SUDFELDT (Hrsg.; 2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. – Radolfzell.

STUBBE M, STUBBE A. (1998): Eine Standardmethode zur Feinkartierung von Feldhamsterbauen. In: Ökologie und Schutz des Feldhamsters. Materialien des 5. Internationalen Workshops Grundlagen zur Ökologie und zum Schutz des Feldhamsters: 259-276. Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg. Halle (Saale)

WEINHOLD U., KAYSER A. (2006): Der Feldhamster. 1. Auflage. 128 S. WV-Verlagsgesellschaft. Hohenwarsleben.

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 Fassung2009
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)

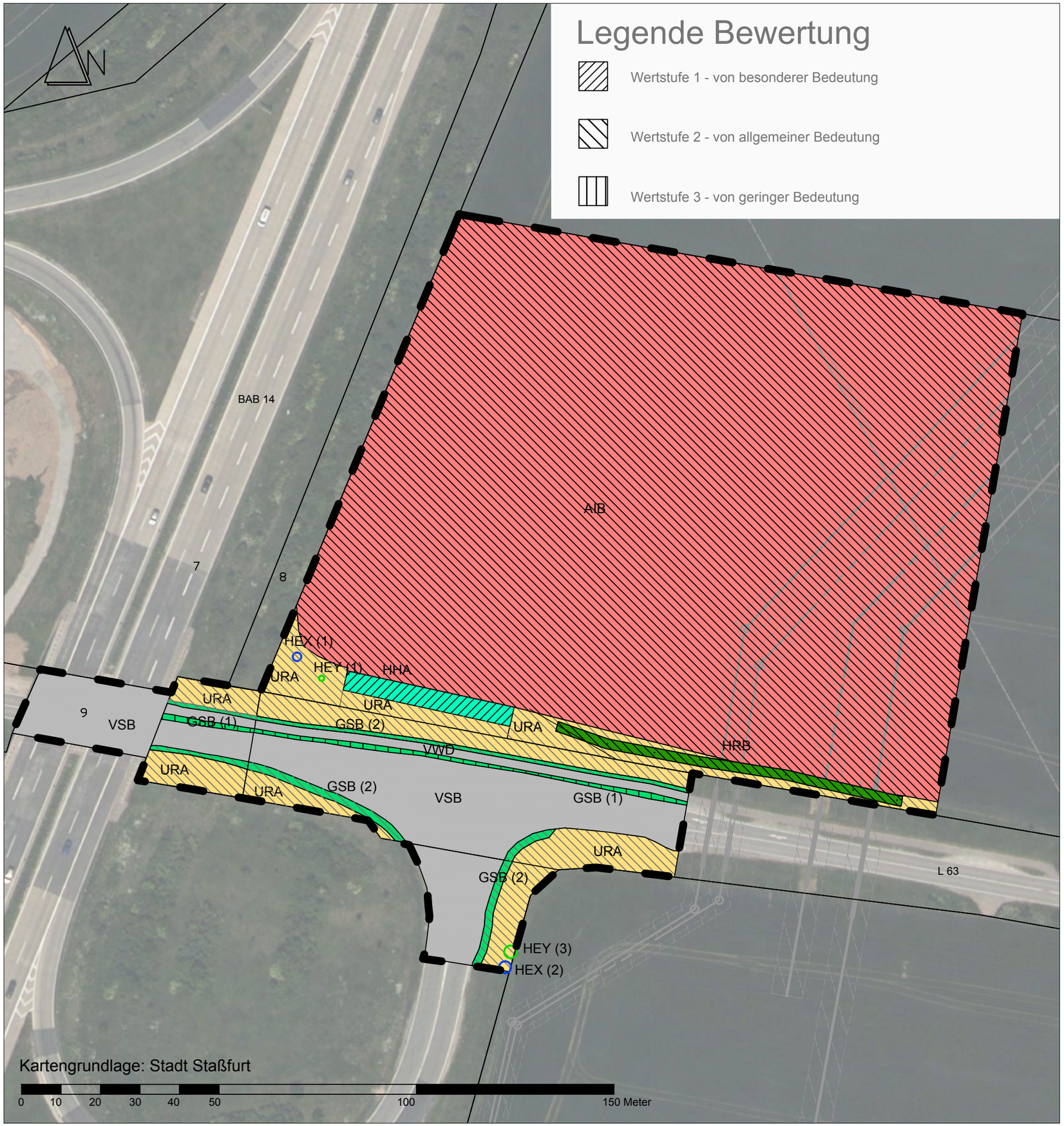
Internetquellen

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 Bewertung

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

Legende Bestand

- Untersuchungsgebiet Biotoptypen zum Bebauungsplans 52/I/12
- 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 Lö 96/98 Bodenklassen für Ackerland

Bearbeitung:

FLU PLANUNGSGEMEINSCHAFT
Freiraum–Landschaft–Umwelt
Rotestraße 15
D-31073 Delligsen
Tel.: 05187 / 75 99 - 75
Fax: 05187 / 75 99 - 74
info@flu-planung.de
www.flu-planung.de

	Datum	Zeichen
bearbeitet:	03.2016	BF

Delligsen, den 08.03.2016

Auftraggeber :

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

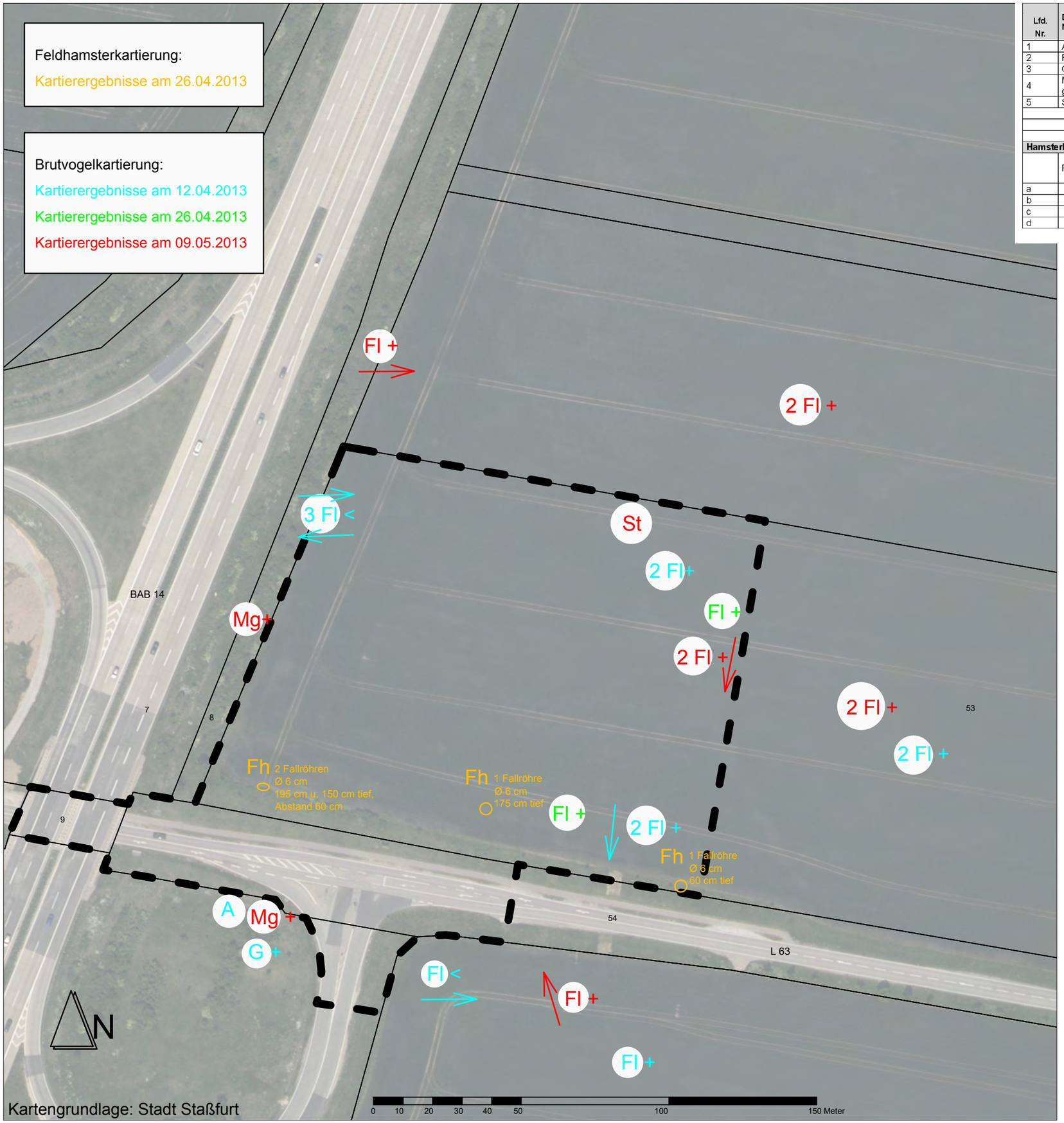
	Datum	Zeichen
nachgeprüft		

Bebauungsplan Nr. 52-I/12
Autohof Brumby / BAB A14 Calbe

Umweltbericht

Karte 1: Biotoptypen - Bestand und Bewertung

Maßstab 1: 1.000



Lfd. Nr.	Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Abk.	Kartierung 12.04.2013	Kartierung 26.04.2013	Kartierung 09.05.2013	Kartierung	Schutzstatus Gemäß Rote Liste SA	Schutzstatus Nach § 7 BNatSchG
1	Amsel	*Turdus merula*	A	x					-
2	Feldlerche	*Alauda arvensis*	Fl	x	x	x		V	-
3	Goldammer	*Emberiza citrinella*	G	x				V	-
4	Mönchs-grasmücke	*Sylvia atricapilla*	Mg			x			
5	Schafstelze	*Motacilla flava*	St			x		V	
Hamsterkartierung									
	Feldhamster	*Cricetus cricetus*	Fh					1	Streng geschützt (§ FFH IV, BK , Hv)
a					Fallröhre				
b					Fallröhre				
c					Fallröhre				
d					Fallröhre				

B-Plan Grenze

Brutvogelkartierung:

Kartierergebnisse am 12.04.2013

Kartierergebnisse am 26.04.2013

Kartierergebnisse am 09.05.2013

Legende Verhaltenssymbole:

+ singend, balzend

< rufend

---> fliegend

Feldhamsterkartierung:

Kartierergebnisse am 26.04.2013

Bearbeitung:

FLU PLANUNGSGEMEINSCHAFT
Freiraum–Landschaft–Umwelt
Rotestraße 15
D-31073 Delligsen
Tel.: 05187 / 75 99 - 75
Fax: 05187 / 75 99 - 74
info@flu-planung.de
www.flu-planung.de

	Datum	Zeichen
bearbeitet:	03.2016	BF
gezeichnet:		

Delligsen, den 08.03.2016

Auftraggeber :

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

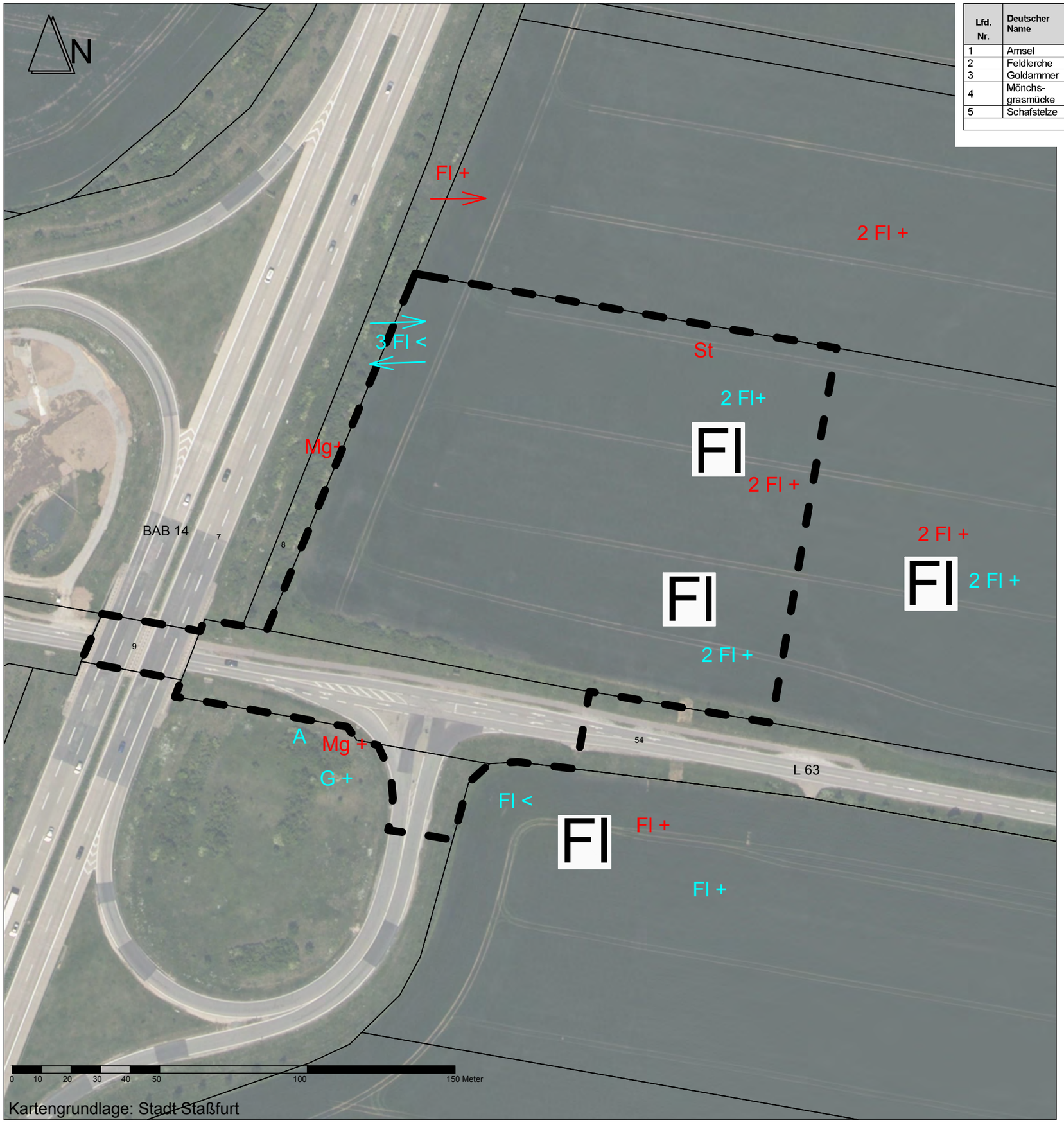
	Datum	Zeichen
nachgeprüft		

Bebauungsplan Nr. 52-I/12
Autohof Brumby / BAB A14 Calbe

Umweltbericht
Karte 2: Ergebnisse der faunistischen Bestandserfassungen

Maßstab 1: 1.500

Lfd. Nr.	Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Abk.	Kartierung 12.04.2013	Kartierung 26.04.2013	Kartierung 09.05.2013	Kartierung	Schutzstatus Gemäß Rote Liste SA	Schutzstatus Nach § 7 BNatSchG
1	Amsel	*Turdus merula*	A	x					-
2	Feldlerche	*Alauda arvensis*	Fl	x	x	x		V	-
3	Goldammer	*Emberiza citrinella*	G	x				V	-
4	Mönchs-grasmücke	*Sylvia atricapilla*	Mg			x			
5	Schafstelze	*Motacilla flava*	St			x		V	



Kartengrundlage: Stadt Staßfurt

B-Plan Grenze

Brutvogelkartierung:

Kartierergebnisse am 12.04.2013

Kartierergebnisse am 26.04.2013

Kartierergebnisse am 09.05.2013

Legende Verhaltenssymbole:

+ singend, balzend

< rufend

---> fliegend

Fl = Papierreviere

Bearbeitung:

FLU PLANUNGSGEMEINSCHAFT

Freiraum–Landschaft–Umwelt
Rotestraße 15
D-31073 Delligsen
Tel.: 05187 / 75 99 - 75
Fax: 05187 / 75 99 - 74
info@flu-planung.de
www.flu-planung.de

	Datum	Zeichen
bearbeitet:	03.2016	BF
gezeichnet:		
geprüft:		

Delligsen, den 08.03.2016

Auftraggeber :

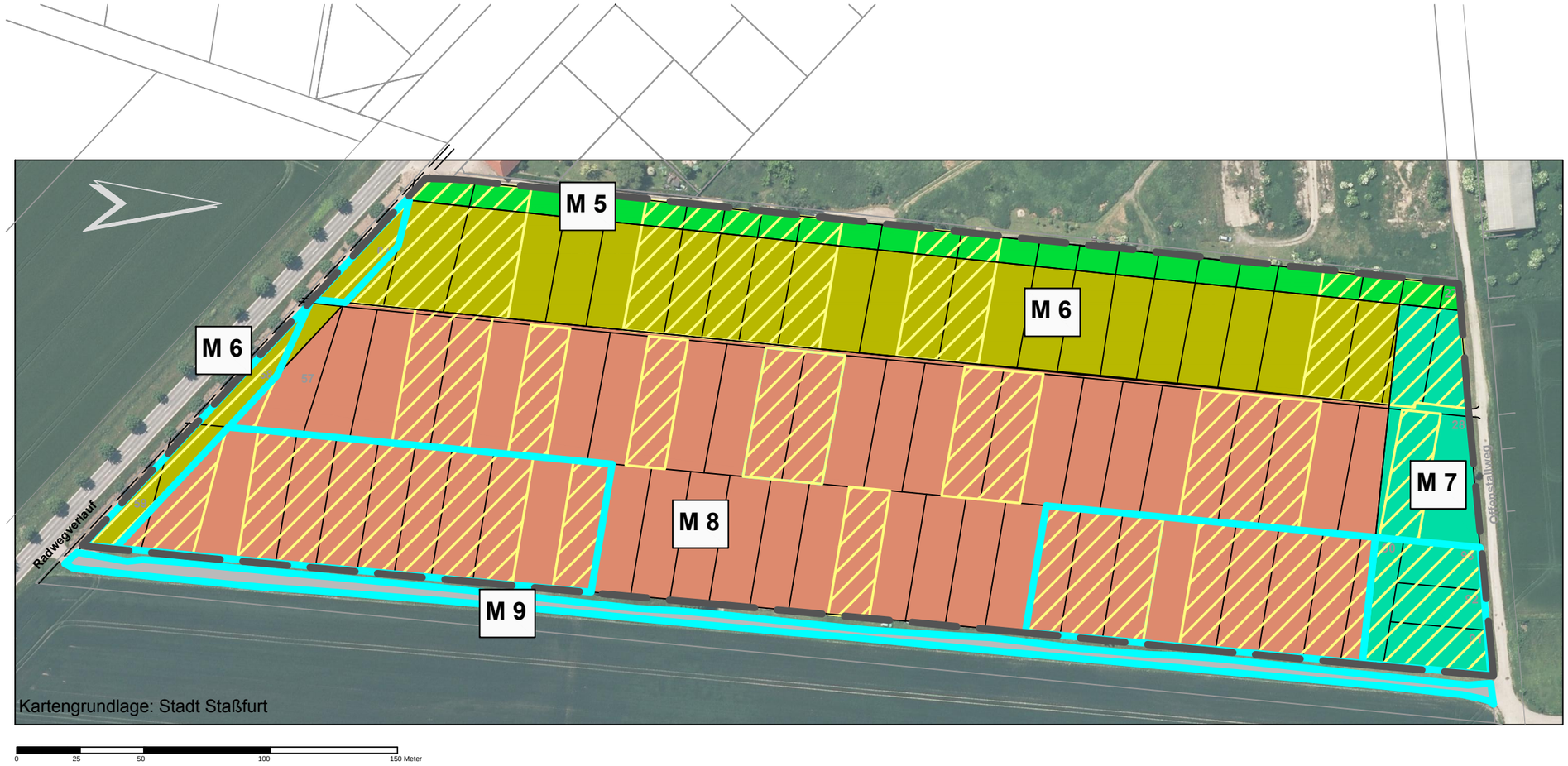
htm.a Hartmann Architektur GmbH
Walter-Gieseking-Straße 14, 30159 Hannover

Datum	Zeichen

Bebauungsplan Nr. 52-I/12
Autohof Brumby / BAB A14 Calbe

Umweltbericht
Karte 3: Revierkarte Brutvögel

Maßstab 1: 1.500



Legende:

- Grenzverlauf KGA
- Leerstand
- Ausgleichsflächen B-Plan 52-I/12

Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen und zur Wiederherstellung landwirtschaftlicher Flächen gemäß Zielstellung KGA-Entwicklungskonzept Stadt Staßfurt:

- M 5 Baum- / Strauchhecke
- M 6 Ruderalflur
- M 7 Ruderalflur mit Baumgruppen
- M 8 Ansaatgrünland
- M 9 Unbefestigter Weg

Maßnahmen - Entwicklungskonzept
Kleingartenanlage "1920" e.V. Staßfurt / Förderstedt

Bearbeitung:

FLU PLANUNGSGEMEINSCHAFT
Freiraum–Landschaft–Umwelt
Rotestraße 15
D-31073 Delligsen
Tel.: 05187 / 75 99 - 75
Fax: 05187 / 75 99 - 74
info@flu-planung.de
www.flu-planung.de

	Datum	Zeichen
bearbeitet:	03.2016	BF
gezeichnet:		
geprüft:		

Delligsen, den 08.03.2016

Auftraggeber :

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

	Datum	Zeichen
nachgeprüft	03.2016	

Bebauungsplan Nr. 52-I/12
Autohof Brumby / BAB A14 Calbe

Umweltbericht

Karte 4:
Externe Ausgleichsmaßnahmen in der KGA "1920" e.V. Staßfurt / Förderstedt

Maßstab 1: 2.000

STADT STASSFURT

Bebauungsplan Nr. 52-I/12

„Autohof Brumby / BAB A 14 AS Calbe“

Zusammenfassende Erklärung

Bearbeitung: htm.a Hartmann Architektur GmbH

Walter-Gieseking-Straße 14
30159 Hannover

Stand: 29.07.2016

1. Inhalt Bebauungsplan Nr. 52-I/12

Die Stadt Staßfurt beabsichtigt im Ortsteil Brumby an der Anschlussstelle Calbe an der BAB 14 einen Autohof zu etablieren. Zu diesem Zweck verfolgen die BP Europa SE/Aral und die McDonalds GmbH, München (Investoren) das Ziel, in einem ersten Entwicklungsschritt eine Tankstelle einschließlich Shop und eine Systemgastronomie anzusiedeln. Die Nutzung soll durch ein Angebot an LKW-Stellplätzen ergänzt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby / BAB 14 AS Calbe“ wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Westen des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung und nimmt ca. ein Drittel seiner Fläche ein. Es ist beabsichtigt, den Geltungsbereich der 14. FNP-Änderung abschnittsweise mit mehreren Bebauungsplänen zu überplanen.

Anlass der Planung ist unter anderem die relativ geringe Dichte an Raststättenangeboten entlang der BAB 14 zwischen Leipzig und Magdeburg. Das Angebot 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).

Mit der vorliegenden Planung sollen in dem ersten Abschnitt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung einer Tankstelle und einer Systemgastronomie sowie von LKW-Stellplätzen geschaffen werden.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

2.1 Umweltprüfung, Umweltauswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Auf Grund der Neufassung des BauGB vom 23.09.2004 ist für das Bauleitplanverfahren auf Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen.

Gemäß § 4 (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. Dies ist im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB erfolgt.

Der Umweltbericht ist eigenständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan und wird gesondert geführt. Die naturschutzrechtliche Eingriffsbeurteilung wird im Umweltbericht behandelt.

Der Umweltbericht widmet sich auch insbesondere der Bodenversiegelung und leitet geeignete Ausgleichsmaßnahmen in Bezug auf das Schutzgut Boden ab.

Über die schutzgutbezogene Berücksichtigung der Bodenversiegelung in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung hinaus, werden Maßnahmen aufgezeigt, um an anderer Stelle landwirtschaftliche Fläche wieder zur Verfügung zu stellen (Rückentwicklung einer Kleingartenfläche gemäß dem Kleingartenentwicklungskonzept der Stadt Staßfurt, OT Förderstedt).

Maßnahmen

Im Umweltbericht werden Maßnahmen aufgezeigt, die den naturschutzfachlichen Eingriff ausgleichen und sowohl die Belange der Landwirtschaft als auch die Bodenversiegelung berücksichtigen. Weitere Ausführungen hierzu sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Es ist beabsichtigt, einen möglichst hohen Anteil des notwendigen Ausgleichs im Plangebiet zu realisieren, um unter anderem dem Ziel zu entsprechen, keine weitere landwirtschaftliche Fläche für den Ausgleich in Anspruch zu nehmen. Dafür setzt der Entwurf zwei Maßnahmenflächen (M1 und M2) im Plangebiet fest.

Die Maßnahmenfläche M1 am nördlichen Plangebietsrand hat eine minimale Breite von ca. 5 m und wird nach Osten hin auf 10 m verbreitert. Die Ausgleichsmaßnahmen am nördlichen Gebietsrand dienen darüber hinaus der Einbindung des Gebietes in die Landschaft.

Die Maßnahmenfläche M2 verläuft entlang der BAB 14 auf einer Länge von ca. 109 m und einer Breite von ca. 17 m. Sie befindet sich innerhalb der Anbauverbotszone der BAB 14.

Die externen Maßnahmen leiten sich aus dem Umweltbericht der zugehörigen 14. Flächennutzungsplanänderung ab und umfassen die Maßnahmen M6 bis M9.

Für die externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind Flächen der Kleingartenanlage „1920“ e.V. heranzuziehen.

2.2 Gutachten und Fachbeiträge

2.2.1 Schalltechnisches Prognosegutachten / Stellungnahme zum Schallimmissionsschutz

Im vorliegenden schalltechnischen Prognosegutachten (Graner + Partner Ingenieure, Mai 2013) wurden die einwirkenden Verkehrsgeräusche auf das Bebauungsplangebiet Nr. 52-1 /12 untersucht, also den westlichen Teil der 14. Flächennutzungsplanänderung, sowie die in der Nachbarschaft einwirkenden Geräusche im Zusammenhang mit dem Betrieb des Autohofes beurteilt.

Es wurde dargestellt, dass aufgrund der Nähe zur BAB A14 und der L63 von einem schalltechnisch vorbelasteten Plangebiet auszugehen ist. Daher wurden die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 ermittelt, um durch die Dimensionierung geeigneter passiver Schallschutzmaßnahmen die Sicherung gesunder Arbeitsverhältnisse in den B-Plan zu übernehmen.

Es wurde weiterhin erörtert, dass im vorliegenden Fall die wesentlichen Geräuschemissionen im Zusammenhang mit dem Betrieb des Autohofes durch Freiflächenverkehr auf Parkplätzen bzw. im Bereich der geplanten Tankstelle erwartet werden.

Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Bereiche befinden sich in den Ortschaften Üllnitz, ca. 1,3 km westlich des Plangebietes sowie in Brumby, in einem Abstand von mehr als 700m östlich der 14. Flächennutzungsplanänderung. Aufgrund der sehr großen Entfernung werden durch den Betrieb des geplanten Autohofes keine relevanten Geräuscheinwirkungen an den nächstgelegenen Wohnnutzungen erwartet.

Somit kann zusammenfassend festgestellt werden, dass die Entwicklung des Plangebietes unter den genannten Randbedingungen und unter Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse im Einklang mit den Anforderungen an den Schallimmissionsschutz weitergeführt werden kann.

In der Stellungnahme zum Schallimmissionsschutz (Graner + Partner Ingenieure, März 2015) werden die schalltechnischen Auswirkungen prognostiziert, die durch eine Verlegung des geplanten Autohofes in das Gewerbegebiet „Brumby West“ verursacht werden könnten (Stellplatz-Maximalvariante). Durch eine entsprechende Prognoseberechnung wurde festgestellt, dass die gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte für die Gebietseinstufung Mischgebiet [IRW = 60/45 dB(A) tags/nachts] und allgemeines Wohngebiet [IRW = 55/40 dB(A) tags/nachts], die sich beide in direkter Nachbarschaft zum Gewerbegebiet „Brumby West“ befinden, während des Nachtzeitraums deutlich überschritten werden würden.

2.2.2 Baugrundgutachten

Für das Plangebiet wurden zwei Baugrundgutachten (nordwestlicher Bereich: Borchert Ingenieure GmbH & Co. KG, Dezember 2012; südöstlicher Bereich: HPC AG, November 2015) und eine Umwelt- und Geotechnische Untersuchung (URS, März 2013) erstellt, die die Baugrundverhältnisse geologisch, hydrogeologisch und bodenmechanisch bewerteten.

Auf dem Plangebiet wurden insgesamt 23 Rammkernsondierungen, 10 Sondierungen mit schweren Rammsonden und 9 Sondierungen mit mittelschweren Rammsonden durchgeführt. Insgesamt konnte festgestellt werden, dass aufgrund der Festgesteinsschichten eine Versickerung von Niederschlagswasser nur horizontal erfolgen kann.

Eine Schadstoffbelastung des untersuchten Bodenaushubs konnte nicht festgestellt werden.

2.2.3 Verkehrstechnische Untersuchung

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 Ingenieurgemeinschaft Dr. Schubert, April 2013.

Die im Rahmen der VTU durchgeführten Berechnungen 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.

2.2.4 Variantenuntersuchung zur Regenwasserbewirtschaftung

Gemäß § 79b des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) ist der Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet.

Gemäß § 55 (2) WHG soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Die Ingenieurgemeinschaft agwa stellte in einer Variantenuntersuchung zur Regenwasserbewirtschaftung im Februar 2016 dar, dass für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 52-I/12 die Entwässerung mit einer Kombination aus dezentraler Versickerung und Verdunstung möglich ist.

Für einen anderen Teilbereich des Bebauungsplan Nr. 52-I/12 konnte festgestellt werden, dass die nachgewiesene Gesteinsschicht nicht durchgehend ist, so dass eine dezentrale Versickerung mittels Rigolen möglich wird.

Im Rahmen der Genehmigungsplanung werden Anträge auf Erlaubnis zur Regenwasserversickerung gestellt, in denen die genaue Art der Regenwasserversickerung nachzuweisen ist.

3. Beteiligungsverfahren

3.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer öffentlichen Auslegung vom 06.02.2013 bis einschließlich 06.03.2013 und nach Bekanntmachung am 04.02.2013 statt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.02.2013 und Fristsetzung bis zum 06.03.2013 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt und auch zur Äußerung im Hinblick auf den Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung gebeten.

Von den beteiligten Nachbargemeinden gingen keine inhaltlich relevanten Anregungen ein. Seitens des Landesverwaltungsamtes, des Salzlandkreises, der Landesstraßenbaubehörde RB Süd und RB West, des Bundes für Natur und Umwelt, der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt, der Erdgas Mittelsachsen GmbH, der GDMcom, der Stadtwerke Magdeburg, des Wasser- und Abwasserzweckverband, des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, der Kreisverkehrsgesellschaft Salzland und der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg gingen Hinweise, Anregungen und Einwände ein.

Die Einwände bezogen sich u.a. auf die Themen Raumordnung, Bebauungsplan Gewerbegebiet „West“ Brumby, archäologische Kulturdenkmale, Ortsumgehung Brumby, vorhandene Gasleitungen, Abwasser- und Niederschlagsbeseitigung, Löschwasser, Trinkwasser, ÖPNV entlang der L63, Flurbereinigungsverfahren, Umweltbericht, Immissionen und Emissionen, Bodenschutz, Kampfmittel, Anbauverbotszone, Werbepylon, Regionaler Entwicklungsplan, Ausgleichsmaßnahmen, Erschließung/ Knotenpunkt und Vorkommen von Feldhamstern und Feldlerchen.

Die Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen und deren Inhalt abgewogen. Es erfolgte eine Überarbeitung und Ergänzung der Planunterlagen.

3.3 Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Die öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand auf Beschluss des Stadtrates der Stadt Staßfurt vom 11.07.2013 und nach Bekanntmachung am 19.07.2013 im Zeitraum vom 29.07.2013 bis einschließlich 06.09.2013 statt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.07.2013 und Fristsetzung bis zum 06.09.2013 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt.

Von den beteiligten Nachbargemeinden gingen keine inhaltlich relevanten Anregungen ein. Inhaltlich relevante Anregungen gingen ein seitens des Landesverwaltungsamtes, des Salzlandkreises, der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg, des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie, des Amtes für Landwirtschaft, des Wasser- und

Abwasserzweckverbandes „Bode-Wipper“, der Stadtwerke Staßfurt, der Deutschen Telekom Technik GmbH, des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft, der Landesstraßenbaubehörde RB Süd und West, der Mitnetz GmbH, der Kreisverkehrsgesellschaft Salzland mbH, des Regionalverbandes der Kleingärtner e.V. Staßfurt, der Westnetz GmbH und der GDMcom.

Inhaltliche Themenschwerpunkte waren u.a. Naturschutz, Raumordnung, Gewerbegebiet „West“ Brumby, Landesentwicklungsplan, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Werbeanlagen, Regionaler Entwicklungsplan, Landesentwicklungsplan Immissionsschutz, Umweltbericht, Vorranggebiete, Archäologie, Ortsumgehung Brumby, abwasserseitige Erschließung, Stromversorgung, Telekommunikation, kirchliche Belange, Hochwasserschutz, Anbaugenehmigungs- und Anbauverbotszone, Werbepylon, Ortsumgehung Brumby, Erschließung/ Knotenpunkt, Versorgungsanlagen, öffentlicher Personennahverkehr, Trinkwasserleitung, Löschwasserbereitstellung, Öffentlichkeitsbeteiligung und Gasleitungen.

Die Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen und deren Inhalt abgewogen. Es erfolgte eine Überarbeitung und Ergänzung der Planunterlagen.

3.5 2. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Die zweite öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand auf Beschluss des Stadtrates der Stadt Staßfurt vom 07.04.2016 und nach Bekanntmachung am 11.04.2016 im Zeitraum vom 19.04.2016 bis einschließlich 20.05.2016 statt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden eine Stellungnahmen abgegeben. Die Stellungnahme befasste sich mit dem schalltechnischen Prognosegutachten.

Die Inhalte der Stellungnahme wurden abgewogen, eine Änderung der Planunterlagen ergab sich dadurch nicht.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.04.2016 und Fristsetzung bis zum 20.05.2016 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 2 und Abs. 3 an der Planung beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt.

Von den beteiligten Nachbargemeinden gingen keine inhaltlich relevanten Anregungen ein.

Inhaltlich relevante Anregungen gingen ein seitens der Außenstelle des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr, des Landesverwaltungsamtes, des Salzlandkreises, des Amtes für Landwirtschaft, der Deutschen Telekom Technik GmbH, der Erdgas Mittelsachsen, der GDMcom, der Handwerkskammer Magdeburg, der Industrie- und Handelskammer Magdeburg, der Kreisverkehrsgesellschaft Salzland mbH, des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie, der Landesstraßenbaubehörde RB West, der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg, der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, der Stadtwerke Staßfurt, der städtischen Werke Magdeburg und des WAZ Bode-Wipper.

Inhaltliche Themenschwerpunkte waren u.a. Landesplanung, Naturschutz, Raumordnung, Entwicklungsgebot, Planzeichenverordnung, Oberflächenentwässerung, Nebenanlagen, gestalterische Festsetzungen, Feldhamsterkartierung, Löschwasser, Trinkwasser, Kampfmittel, Telekommunikation, Gasleitungen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Ökopunkte, öffentlicher Personennahverkehr, Denkmalschutz, Anbaugenehmigungs- und Anbauverbotszone, Ortsumgehung Brumby, Regionalplanung, Ver- und Entsorgungsanlagen,

Die Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen und deren Inhalt abgewogen. Es erfolgten lediglich redaktionelle Anpassungen der Planunterlagen.

4. Planungsalternativen

Im parallelen Planverfahren zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Staßfurt im Bereich des Teilflächennutzungsplans OT Brumby wurden die alternativen Standorte

- Autobahnnaher Standort – A14, Abfahrt Staßfurt
- Gewerbegebiet „Am Kalkwerk“, Hohenerxleben
- Gewerbegebiet „West“, Brumby – Variante 1: Ansiedlung westlich des vorhandenen Gewerbegebietes
- Gewerbegebiet „West“, Brumby – Variante 2: Ansiedlung im vorhandenen Gewerbegebiet

betrachtet.

<u>Autobahnnaher Standort – A 14 Abfahrt Staßfurt</u>

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.

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.

<u>Gewerbegebiet „Am Kalkwerk“, Hohenerxleben</u>

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 oben 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.

<u>Gewerbegebiet „West“, Brumby – Variante 1: Ansiedlung westlich am vorhandenen Gewerbegebiet</u>

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. Durch eine schalltechnische Prüfung konnte dargestellt werden, dass bei der nächstgelegenen schutzbedürftige Bebauung (Mischgebiet und Wohngebiet) die prognostizierten Schallimmissionen die maximal zulässigen, gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte während der Nacht deutlich überschritten wird (Vervierfachung des Lärms).

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

Obwohl 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.

Stadt Staßfurt, den……. …….

Oberbürgermeister