



Stadt Staßfurt

Bebauungsplan Nr. 57/18

„Industriegebiet nordwestlich Butterwecker Weg“

Begründung

Ziele, Inhalte und Auswirkungen der Planung

Satzungsfassung

Staßfurt, den

.....
Oberbürgermeister

September 2018



Auftraggeber: Stadt Staßfurt
Hohenerxebener Straße 12
39418 Staßfurt

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

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

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

Dipl.-Agraring.
Anke Strehl
Grünordnung

Yvette Trebel
CAD-Zeichnung

Vorhaben: **Bebauungsplan Nr. 57/18**
„Industriegebiet nordwestlich Butterwecker Weg“
der Stadt Staßfurt

Vorhaben-Nr.: 17-274

Bearbeitungsstand: **Satzungsfassung**
September 2018

INHALTSVERZEICHNIS

Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

1	Vorbemerkungen.....	6
1.1	Ziel und Inhalt der Planung	6
1.2	Erfordernis der Bauleitplanung	6
1.3	Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planung	6
1.4	Plangrundlage und Ausarbeitung der Planung	7
1.5	Aufstellungsverfahren	7
2	Plangebiet.....	10
2.1	Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich.....	10
2.2	Bestand und Nutzungen.....	13
2.2.1	Plangebiet	13
2.2.2	Angrenzende Flächen.....	13
2.2.3	Externe Kompensationsfläche	13
2.3	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	14
2.4	Baugrundverhältnisse	14
2.5	Grundwasserverhältnisse.....	15
2.6	Versickerung von Niederschlag.....	15
2.7	Immissionen.....	15
3	Planungsvorgaben und sonstige städtebauliche Situation	16
3.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung.....	16
3.1.1	Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP 2010)	16
3.1.2	Regionale Entwicklungspläne	17
3.2	Sonstige städtebauliche Planungen	20
3.2.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan).....	20
3.2.2	Gewerbeflächenentwicklungskonzept.....	21
3.3	Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen	22
3.4	Schutzausweisungen und Baubeschränkungen	23
3.4.1	Schutzgebiete und Schutzausweisungen.....	23
3.4.2	Bau- und Nutzungsbeschränkungen.....	23
4	Planungskonzept	24
4.1	Städtebauliches Zielkonzept	24
4.2	Grünordnerisches Zielkonzept	24
4.3	Verkehrs- und Erschließungskonzept.....	24
4.4	Planungsalternativen.....	24
5	Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzung	25
5.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	26
5.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	27
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	30

5.4	Von Bebauung freizuhaltende Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB), aufschiebende Bedingung (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)	31
5.5	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nrn. 23 bis 24 BauGB)	32
5.6	Verkehrerschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	35
5.6.1	Straßen.....	35
5.6.2	Fußwege/Radwege	37
5.6.3	Ruhender Verkehr	37
5.6.4	Öffentlicher Personennahverkehr	38
5.6.5	Schienenverkehr.....	38
5.7	Medientechnische Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 bis 14 BauGB)	38
5.7.1	Wasserversorgung	38
5.7.2	Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung	39
5.7.3	Energieversorgung	40
5.7.4	Telekommunikation	42
5.7.5	Sonstige Netze	42
5.7.6	Abfallentsorgung.....	42
5.8	Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 bis 14 BauGB)	43
5.9	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	43
6	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	43
6.1	Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	43
6.2	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	46
7	Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	48
7.1	Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB).....	48
7.1.1	Bergsenkungs- und erdfallgefährdetes Gebiet.....	48
7.1.2	Flächen für den Abbau von Rohstoffen.....	49
7.2	Nachrichtliche Übernahmen	50
7.2.1	Denkmalpflege.....	50
7.3	Hinweise	50
7.3.1	Artenschutz	50
7.3.2	Kampfmittel	51
8	Flächenbilanz	52
9	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	53
9.1	Natur und Landschaft.....	53
9.2	Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils	56
9.3	Ortsbild	56
9.4	Verkehr	56
9.5	Belange der Bevölkerung.....	56
9.6	Wirtschaft.....	57

9.7	Erfordernisse der Raumordnung bzgl. der externen Kompensationsmaßnahme.....	57
10	Finanzierung und Durchführung	58

Anlagen:

Anlage 1	Umweltbericht
Anlage 2	Schalltechnisches Gutachten

1 Vorbemerkungen

1.1 Ziel und Inhalt der Planung

Das Plangebiet umfasst Flächen nördlich des Sodawerkes am Ortsrand von Staßfurt. Hier ist nordwestlich des Butterwecker Weges die Errichtung einer Salzproduktionsanlage beabsichtigt.

Ziel der Planung ist die kurzfristige Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung dieses Vorhabens. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll gleichzeitig die gewerblich-industrielle Entwicklung des Standortes insgesamt unterstützt werden.

Dazu soll innerhalb des Geltungsbereiches ein Industriegebiet nach § 9 BauNVO festgesetzt werden.

Im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung sind in diesem Zusammenhang unter anderem die Übereinstimmung mit den Zielen der Gewerbeflächenentwicklung der Stadt Staßfurt sowie die Auswirkungen möglicher Emissionen auf im Umfeld befindliche schutzwürdige Nutzungen zu beachten.

Weiterhin sind die Umweltauswirkungen (Umweltprüfung/Umweltbericht) und die Belange des Artenschutzes (Artenschutzprüfung) zu ermitteln und zu bewerten und der naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung) festzustellen und auszugleichen.

Der Bebauungsplan wird als Angebotsplanung nach §§ 8 und 9 BauGB für die Errichtung von Industriebetrieben entwickelt.

Er kann aus dem rechtskräftigen Teilflächennutzungsplan (FNP) Staßfurt hergeleitet werden, in dem das Plangebiet vollständig als gewerbliche Baufläche dargestellt ist.

1.2 Erfordernis der Bauleitplanung

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

Das Plangebiet ist bauplanungsrechtlich als Außenbereich nach § 35 BauGB zu betrachten. Hier sind Vorhaben nur dann zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es sich um privilegierte Vorhaben handelt. Um Unsicherheiten bei der Auslegung von § 35 BauGB zu vermeiden und die Investition langfristige planungsrechtlich abzusichern, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes geboten.

Um am Standort industriell-gewerbliche Nutzungen vorzubereiten, ist zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung durch die Stadt Staßfurt die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich (§ 1 Abs. 2 BauGB).

1.3 Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planung

Rechtliche Grundlagen bilden:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Die Darstellung erfolgt auf der Grundlage der Planzeichenverordnung:

- Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

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

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

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

1.4 Plangrundlage und Ausarbeitung der Planung

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

Zudem liegt der Planzeichnung ein Lageplan vom Vermessungsbüro koordinatenfaenger.de aus Nienburg (Beratender Ingenieur Reiner Lücke) zu Grunde.

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

Dem Bebauungsplan - bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen - ist eine Begründung nach § 2a BauGB beigefügt. Der hier vorliegende Teil der Begründung beschreibt Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planänderung sowie die zu den einzelnen Planinhalten getroffenen Festsetzungen.

Im Umweltbericht werden die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes beschrieben. Er wurde im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung sowie der parallel zu erstellenden Gutachten erarbeitet und ist als selbständiger Teil Anlage 1 der Begründung.

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

1.5 Aufstellungsverfahren

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Regelverfahren nach den §§ 3 und 4 bzw. 4a BauGB angewendet.

Aufgrund eines gewissen Eilbedarfs wurde mit dem Vorentwurf in der Fassung vom 18. Januar 2018 zunächst eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Sie erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Auslegung in der Stadtverwaltung Staßfurt in der Zeit vom 24. Januar 2018 bis einschließlich 23. Februar 2018. Die Auslegung wurde am 24. Januar 2018 im Salzlandboten Nr. 374 ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig konnte die Planung auch auf der Internetseite der Stadt Staßfurt eingesehen werden.

Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein könnte, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 22. Januar 2018 um Stellungnahme gebeten. Sie wurden des Weiteren zur Äußerung im Hinblick auf den Umfang und erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (frühzeitige Behördenbeteiligung). In diesem Rahmen machte die Stadt von der Möglichkeit der elektronischen Beteiligung Gebrauch. Die Frist für die Abgabe einer Stellungnahme wurde bis zum 23. Februar 2018 gesetzt.

Gleichzeitig wurde die Planung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB abgestimmt. Mit dem am 31. August 2017 durch den Stadtrat beschlossenen Gewerbeflächenentwicklungskonzept erfolgte bereits eine grundsätzliche Positionierung der Stadt zu einer Entwicklung des hier betrachteten Standortes. Insofern ist es auch unbeachtlich, dass der formale Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 57/18 erst in Verbindung mit dem Entwurfsbeschluss gefasst wurde.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurden neben redaktionellen Anmerkungen insbesondere die folgenden Hinweise gegeben:

Die *oberste Landesentwicklungsbehörde* schätzt ein, dass der Bebauungsplan raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend ist und mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Die *Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg* verweist auf den 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes und die damit für das Gebiet in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf einen Ausgleich der Inanspruchnahme von Böden mit sehr hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit verwiesen, wonach das Schutzgut Boden im Umweltbericht besonders zu berücksichtigen ist. Zur Kompensation sollte eine Entsiegelung an anderer Stelle vorgesehen sowie für die Eingriffsbilanzierung das Bodenfunktionsbewertungsmodell angewendet werden.

Weiter wird ausgeführt, dass auch für eine Erweiterung der Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen oder Neuansiedlungen eine Alternativenprüfung durchzuführen und zu dokumentieren ist.

Die *untere Landesentwicklungsbehörde* stellt darüber hinaus auf das Gewerbeflächenkonzept der Stadt ab und führt aus, dass der Planung keine Erfordernisse der Raumordnung entgegenstehen.

Zur Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen werden vom *Salzlandkreis* insbesondere Hinweise zur Klarstellung gegeben, die im Entwurf Berücksichtigung fanden. Die *untere Naturschutzbehörde* führt aus, dass der Planung grundsätzlich keine naturschutzfachlichen oder artenschutzrechtlichen Einwände entgegenstehen. Im Rahmen der Umweltprüfung ist die von der Planung betroffene Fläche auf das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten zu prüfen ist.

Die *Immissionsschutzbehörden* verweisen auf das zum Entwurf zu erstellende Schallgutachten.

Weiter wurde darauf verwiesen, dass es sich bei dem Plangebiet um eine kampfmittelgefährdete Fläche handelt.

Das *Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung (ALFF)* führt aus, dass die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen nicht durch zusätzlichen Verbrauch von landwirtschaftlicher Nutzfläche und nach Möglichkeit auf der überplanten Fläche umgesetzt werden sollten. Ein Ausgleich über ein Ökoprojekt der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt GmbH kann hierbei auch in Erwägung gezogen werden. Sofern Kompensationsmaßnahmen angrenzend an Ackerland geplant werden, haben diese einen ausreichenden Abstand dazu einzuhalten, damit keine nachteiligen Auswirkungen auf das Ackerland entstehen können, wie z.B. Beschattung, Nährstoff- und Wasserentzug sowie Behinderung der Bewirtschaftung mit Großmaschinen.

Das *Landesamt für Geologie und Bergwesen (LAGB)* weist auf die anteilige Lage des Plangebietes im Auswirkungsbereich des Altbergbaus mit geringfügig möglichen Senkungen sowie im Einflussbereich des in größerer Tiefe anstehenden Staßfurter Sattels hin. Dessen Gipshut unterliegt natürlichen Auslaugungsprozessen, die infolge des damit verbundenen Massendefizits im Untergrund zu lokalen Senkungen und Erdfällen an der Geländeoberfläche

führen können. Vor Detailplanungen sollten vertiefende Baugrunduntersuchungen durchgeführt werden.

Weitere Hinweise gab es von den Versorgungsträgern zum Leitungsbestand sowie ggf. erforderliche Schutzabstände.

Die Anregungen fanden im vorliegenden Entwurf Berücksichtigung. Das zwischenzeitlich vorliegende Schallgutachten wurde ebenso wie eine artenschutzrechtliche Prüfung und eine externe Kompensationskonzeption in die Planung eingestellt. Darüber hinaus fand die aktuelle Anlagenplanung Berücksichtigung.

Der formale Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 57/18 wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung am 21. Juni 2018 gefasst. In gleicher Sitzung wurde der Entwurf Bebauungsplans in der Fassung vom Mai 2018 gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Der Entwurf lag einschließlich der Fachgutachten sowie der wesentlichen umweltrelevanten Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Einsichtnahme der Öffentlichkeit und Abgabe einer Stellungnahme in der Zeit vom 9. Juli 2018 bis einschließlich 10. August 2018 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Staßfurt öffentlich aus.

Gleichzeitig konnte die Planung einschließlich der Bekanntmachung gemäß §4 a Abs. 4 BauGB unter www.stadtplanung.stassfurt.de eingesehen werden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Salzlandboten Nr. 383 vom 29. Juni 2018. Im Rahmen der Offenlage wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Mit Schreiben vom 28. Juni 2018 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf beteiligt und über die Auslegung informiert.

Zum Bebauungsplangebiet am Butterwecker Weg gab es im Wesentlichen keine neuen Erkenntnisse. Überwiegend wurde auf die bereits zum Vorentwurf abgegebenen Stellungnahmen verwiesen. Dem zum Entwurf erstellten Schallgutachten und der daraus resultierenden Kontingentierung wurde seitens der Immissionsschutzbehörden gefolgt. Auch zum Umweltbericht und zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung gab es lediglich redaktionelle Hinweise.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörden sowie das LAGB und das ALFF äußern jedoch Bedenken zur Lage der externen Kompensationsfläche in einem Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung bzw. zur Inanspruchnahme einer weiteren landwirtschaftlich genutzten Fläche.

Nach Einschätzung *der obersten Landesentwicklungsbehörde* widerspricht die Planung dem Ziel der Raumordnung, wonach Vorranggebiete dem Schutz von erkundeten Rohstoffen dienen und insbesondere vor Verbauung freizuhalten sind. Wenn der Inhaber der Bewilligung jedoch begründet darlegt, dass die Fläche nicht mehr zum Abbau von Kalkstein vorgesehen wird und diese zur Verfügung steht, ist das nicht der Fall.

Das *LAGB, Bereich Bergbau* weist in seiner Stellungnahme ebenfalls auf die bergbauliche Bewilligung Förderstedt-Marbe, Berechtsams-Nr.: II-B-g-318/95 hin. Inhaberin der Bergbauberechtigung ist die Ciech Soda Deutschland GmbH & Co. KG. Entsprechend einem dem LAGB vorliegenden Entwurf eines Rahmenbetriebsplans beabsichtigte die Inhaberin der Bergbauberechtigung eine dem Bergbau dienende Nutzung dieser Flächen.

Vom *Bereich Geologie* wird darauf verwiesen, dass die konkrete Kompensationsfläche bisher und in absehbarer Zukunft nicht für einen Abbau vorgesehen ist und dieser aufgrund der Lage auch eher unwahrscheinlich ist. Aus lagerstättengeologischer Sicht könnte der Kompensationsmaßnahme zugestimmt werden.

Insgesamt wird empfohlen, die Inhaberin der Bergbauberechtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 57/18 zu beteiligen. Dies erfolgte im Verfahren bereits und auch noch einmal mit den Ergebnissen der Behördenbeteiligung zum Entwurf.

Die *Regionale Planungsgemeinschaft* führt zur Kompensationsmaßnahme weiter aus, dass diese nicht dem Bodenschutz entspricht, da an anderer Stelle Boden saniert und nicht zusätzlich landwirtschaftlicher Boden entzogen werden sollte. Da sich die Maßnahme zudem im Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung VI "Kalkstein Bernburg/Nienburg/Förderstedt befindet (REP MD, 1. Entwurf), stehen ihr auch sonstige Erfordernisse der Raumordnung entgegen.

Auch das *Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten* wendet sich gegen den zusätzlichen Verbrauch landwirtschaftlicher Nutzfläche.

Zur Auseinandersetzung mit den angeführten Belangen und Abwägung der Hinweise wird ergänzend auf den Punkt 9.7 der Begründung verwiesen.

Die *Untere Naturschutzbehörde* verweist zum Entwurf auf Unstimmigkeiten in den Bilanzierungstabellen und gibt ergänzende redaktionelle Hinweise insbesondere zu der externen Fläche. Im Ergebnis der Abwägung wurde das externe Kompensationskonzept fortgeschrieben. Weitere Anregungen fanden Eingang in den städtebaulichen Vertrag, der u.a. die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen sichert.

Die *Ciech Soda Deutschland GmbH & Co. KG*. regt an, die Abgrenzung zwischen zwei Teilgebieten geringfügig an Flurstücksgrenzen anzupassen. In diesem Zusammenhang erfolgte auch eine redaktionelle Anpassung des Schallgutachtens.

Darüber hinaus positionierte sich das Unternehmen zur Prüfung von Alternativen für die externe Kompensationsfläche sowie zur künftigen Entwicklung der Kalksteingewinnung.

Darüber hinaus wurde in die Begründung zur Satzungsfassung der nach weiteren Bohrungen fortgeschrieben geotechnische Bericht eingestellt und damit auch die Ausführungen zur Versickerung sowie zur Bewertung eines Erdfallrisikos ergänzt.

Insgesamt haben sich aus den vorgebrachten und in die Planung eingestellten Hinweisen für die vorliegende Satzungsfassung keine grundsätzlichen Änderungen der Planinhalte sondern lediglich geringfügige Fortschreibungen ergeben.

2 Plangebiet

2.1 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich

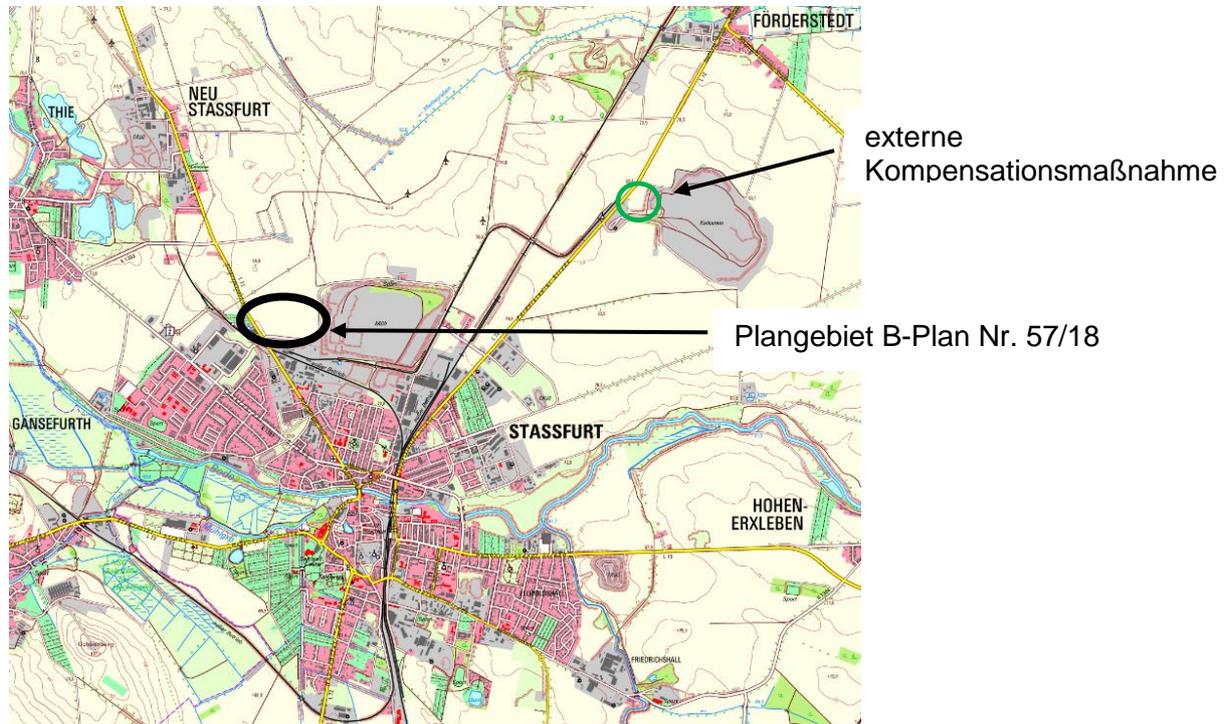
Das Plangebiet schließt sich nördlich an die in diesem Bereich mit industriellen Anlagen bebaute Ortslage von Staßfurt an.

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

Die Stadt Staßfurt umfasste nach Angaben des Statistischen Landesamtes zum 31. Dezember 2016 eine Fläche von ca. 14.671 ha mit 26.173 Einwohnern. An das Stadtgebiet grenzen folgende Kommunen an: Verbandsgemeinde Egelner Mulde (Mitgliedsgemeinden Bördeau, Borne), Einheitsgemeinde Bördeland, Einheitsgemeinde Calbe, Verbandsgemeinde Saale-Wipper

(Mitgliedsgemeinden Ilberstedt, Güsten, Giersleben), Einheitsgemeinde Nienburg und Einheitsgemeinde Hecklingen.

Abb. 01: Lage des Standortes im Stadtgebiet



LVerGeo DTK 25 (4135)

Die hier betrachtete Fläche befindet sich am Rand des Gewerbegebietes Nord im Übergang zur freien Feldflur.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57/18 umfasst die nachfolgenden Flurstücke (Gemarkung Staßfurt, Flur 1) mit einer Gesamtfläche von ca. 6,17 ha:

Flur	Flurstück		Eigentümer*	Nutzungsart
	Zähler	Nenner		
1	46	6	CIECH Soda Deutschland GmbH & Co. KG	Landwirtschaft
1	46	5	CIECH Soda Deutschland GmbH & Co. KG	Landwirtschaft
1	46	4	CIECH Soda Deutschland GmbH & Co. KG	Landwirtschaft
1	46	3	CIECH Soda Deutschland GmbH & Co. KG	Landwirtschaft
1	46	2	CIECH Soda Deutschland GmbH & Co. KG	Landwirtschaft
1	46	1	CIECH Soda Deutschland GmbH & Co. KG	Landwirtschaft
1	45	14	CIECH Soda Deutschland GmbH & Co. KG	Landwirtschaft
1	45	13	CIECH Soda Deutschland GmbH & Co. KG	Landwirtschaft (BP 33/96)
1	45	12	CIECH Soda Deutschland GmbH & Co. KG	Landwirtschaft (BP 33/96)
1	1640	0	CIECH Soda Deutschland GmbH & Co. KG	Straßenverkehr
1	1639	0	CIECH Soda Deutschland GmbH & Co. KG	Landwirtschaft
1	1638	0	CIECH Soda Deutschland GmbH & Co. KG	Straßenverkehr
1	1636	0	CIECH Soda Deutschland GmbH & Co. KG	Landwirtschaft
1	1635	0	CIECH Soda Deutschland GmbH & Co. KG	Straßenverkehr

Flur	Flurstück		Eigentümer*	Nutzungsart
	Zähler	Nenner		
1	1633	0	CIECH Soda Deutschland GmbH & Co. KG	Landwirtschaft
1	1632	0	CIECH Soda Deutschland GmbH & Co. KG	Straßenverkehr
1	1630	0	CIECH Soda Deutschland GmbH & Co. KG	Landwirtschaft
1	1629	0	CIECH Soda Deutschland GmbH & Co. KG	Straßenverkehr
1	1628	0	Sodawerke Staßfurt Verwaltungs-GmbH	Landwirtschaft
1	1627	0	Sodawerke Staßfurt Verwaltungs-GmbH	Straßenverkehr
1	1626	0	CIECH Soda Deutschland GmbH & Co. KG	Landwirtschaft
1	1625	0	CIECH Soda Deutschland GmbH & Co. KG	Straßenverkehr
1	1624	0	CIECH Soda Deutschland GmbH & Co. KG	Landwirtschaft
1	1623	0	CIECH Soda Deutschland GmbH & Co. KG	Straßenverkehr
1	1622	0	CIECH Soda Deutschland GmbH & Co. KG	Landwirtschaft
1	1621	0	CIECH Soda Deutschland GmbH & Co. KG	Straßenverkehr
1	1620	0	CIECH Soda Deutschland GmbH & Co. KG	Landwirtschaft
1	1619	0	Stadt Staßfurt	Straßenverkehr

Quelle: Stadt Staßfurt, Fachdienst 61, Planung, Umwelt und Liegenschaften;

Alle Flurstücke die für die bauliche Entwicklung vorgesehen sind, befinden sich im Eigentum der CIECH Soda Deutschland.

Das Plangebiet wird im Süden und Osten durch den Butterwecker Weg, im Westen durch den Athenslebener Weg (L 71) und im Norden durch Ackerflächen begrenzt.

Die Grenze des Geltungsbereiches wird wie folgt gebildet:

Im Norden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke 46/5, 46/4, 46/6 sowie 1620 und 1690 der Flur 1

Im Osten: durch die östliche Grenze der Flurstücke 1619, 1621, 1623, 1625, 1627, 1629, 1632, 1635 und 1638 der Flur 1 (Butterwecker Weg)

Im Süden: durch die südliche Grenze der Flurstücke 1640, 1813, 45/9 und 45/10 der Flur 1 (Butterwecker Weg)

Im Westen: durch die westliche Grenze der Flurstücke 45/13, 46/2 und 46/5 sowie 1626, 1624, 1622 und 1620 der Flur 1.

Innerhalb der Flurstücke 45/12 und 45/13 der Flur 1 erfolgt eine Überlagerung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 33/96 der Stadt Staßfurt. Mit der Einbeziehung der Fläche in den Bebauungsplan Nr. 57/18 werden für diesen Randbereich geänderte Festsetzungen getroffen.

Die genaue Lage und Abgrenzung ist der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 sowie der Übersichtskarte auf der Planzeichnung zu entnehmen.

Darüber hinaus sind von der Festsetzung einer externen Kompensationsfläche die Flurstücke 18/5 und 19/3 der Flur 3 der Gemarkung Staßfurt an der Grenze zur Gemarkung Förderstedt anteilig betroffen. Sie befinden sich ebenfalls im Eigentum der Ciech Soda Deutschland GmbH & Co. KG.

2.2 Bestand und Nutzungen

2.2.1 Plangebiet

Bei dem Plangebiet handelt es sich um derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Sie stellen nach Angaben des Antes für Landwirtschaft und Flurneuordnung eine Teilfläche vom Feldblock-Nr.: DESTLI-05-0677-0015 Ackerland mit einer Gesamtfläche von 69,76 ha Ackerland dar. Dabei handelt es sich um einen ertragsreichen Lößstandort mit einer sehr hohen Anbaueignung.

Eine Bebauung ist nicht vorhanden. Im südlichen und östlichen Randbereich verläuft der Butterwecker Weg, der im Norden und Nordosten von Baumpflanzungen begleitet wird.

2.2.2 Angrenzende Flächen

Östlich an das Plangebiet grenzt die Böschung der alten Rückstandshalde des Sodawerkes Staßfurt an. Das Plateau, das ca. 20 m über dem umgebenden Gelände liegt, ist anteilig mit Freiflächenphotovoltaikanlagen bebaut. Nördlich der Halde befindet sich am Butterwecker Weg eine Splittersiedlung mit anteiliger Wohnnutzung sowie eine Schießanlage.

Südlich des Butterwecker Weges ist die REMONDIS Thermische Abfallverwertung GmbH ansässig und daran angrenzend beginnt das Gelände der CIECH Soda Deutschland GmbH & Co. KG. Im Südosten reichen die Flächen des Sodawerkes bis an das Plangebiet heran.

Westlich des Athenslebener Weges befindet sich der Standort des ehemaligen Drahtwerkes (WDI) sowie nördlich davon eine Gartenanlage. Weiter südlich schließt sich das Gas- und Dampfturbinenkraftwerk der KWG – Kraftwerksgesellschaft Staßfurt GmbH und an dieses südwestlich der Standort des ehem. RFT-Werkes (BP Nr. 33/96 "Löderburger Straße") an.

Das Umfeld ist deutlich gewerblich-industriell geprägt. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich im Südwesten im Abstand von knapp 300 m am Kumpelstieg, sowie im Süden im Athenslebener Weg bzw. An der Löderburger Bahn im Abstand von über 400 m. Dabei handelt es sich ursprünglich jeweils um Werkssiedlungen.

Nördlich befinden sich innerhalb des Bergbaufeldes „Staßfurter Sattel“ die Kavernenanlagen Nordstaßfurt. Im Übrigen werden diese Bereiche intensiv landwirtschaftlich genutzt.

2.2.3 Externe Kompensationsfläche

Die externe Kompensationsfläche wird gegenwärtig als Acker genutzt. Südwestlich, südlich und östlich grenzen Betriebsanlagen der Kalksteingewinnung (hier im Tagebau) an.

Die aktuelle Bewirtschaftung als landwirtschaftliche Anbaufläche ist nur vorübergehend geplant und grundsätzlich der definierten Hauptfunktion der Rohstoffgewinnung (konkret: Flächen für die Verkipfung gem. Sonderbetriebsplan) untergeordnet. Sie wird nur zeitlich begrenzt geduldet. Ein verbindlicher Pachtvertrag mit dem Landwirt liegt einvernehmlich nicht vor.

Im Rahmen einer mittelfristigen Neuordnung ausgewählter Flächen ist geplant, die betroffene Fläche in einer Größenordnung von ca. 2 ha umzuwidmen. Die resultierende Restfläche von ca. 3,7 ha steht weiterhin als Verkippungsfläche für Rückstände aus der Rohstoffgewinnung zur Verfügung.

2.3 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich im Eigentum der CIECH Soda Deutschland GmbH & Co. KG, ebenso die für die externe Kompensation vorgesehene Fläche.

Bei dem Butterwecker Weg handelt es sich um eine Gemeindestraße.

2.4 Baugrundverhältnisse

Innerhalb des Plangebietes ist das Gelände weitgehend eben. Es fällt von ca. 83,90 m HN gleichmäßig nach Südosten auf ca. 80,00 bzw. Südwesten auf ca. 80,90 m HN ab.

Zum geplanten Neubau einer Salzproduktionsanlage liegt ein geotechnischer Bericht vor. [1]

Regionalgeologisch befindet sich das Untersuchungsgebiet unmittelbar über der Innenseite der Südwestflanke des Staßfurter Salzsattels.

Dementsprechend liegt der Ostteil des Gebietes unmittelbar über dem Gipshut des Sattels, während im Westteil, mit nach Westen zunehmender Mächtigkeit, Festgesteinsschichten des Buntsandsteins unter den Lockergesteinen des Pleistozäns anzutreffen sind.

In den dabei randlich der Sattelflanken entstandenen Muldenstrukturen bildeten sich tertiäre Braunkohlensenken aus. Im diapirartigen Topbereich des Salzsattels verhindert der tyisch ausgebildete Gipshut die weitere Auslaugung der löslichen Salzablagerungen im Untergrund. Darüber lagert ein pleistozän überprägtes, texturloses Einsturzgebirge mit Relikten der ehemals überlagernden Schichten (Buntsandstein).

Die oberste diluviale Überdeckung des Salzsattels besteht im stratigraphischen Normalprofil aus weichselkaltzeitlichen Lössen und den darauf gebildeten Braunschwarzerden über Geschiebemergeln auf oder neben Sand und Kiesablagerungen.

Lokal treten im Liegenden der Lössablagerungen Geschiebemergel- und Geschiebesand- bis Schmelzwassersandablagerungen auf, welche basal eine zum Teil erhebliche Geröllführung aufweisen können. Beide Einheiten treten in ihrer lateralen und vertikalen Verbreitung gering in Erscheinung oder sind als Erosionsreste vorhanden.

Mit dem Übergang in den Bereich der unmittelbaren eingebrochenen Sattelstruktur von West nach Ost treten zunehmend pleistozäne Rinnensedimente auf, welche die entstandene Einbruchstruktur bis nahezu Geländeoberkante angefüllt haben.

Auf der oberflächennah im Westen des Untersuchungsgebietes ausstreichenden Südwest-Sattelflanke fehlen die glazigenen Ablagerungen und Rinnensedimente nahezu vollständig, sodass die Lössablagerungen im westlichsten Teil des Untersuchungsgebietes den Zersatzschichten des Unteren Buntsandsteins direkt auflagern. [1]

Zu detaillierten Ausführungen wird auf den Umweltbericht (Anlage 1) verwiesen.

Erkundungsbohrungen erfolgten innerhalb des Plangebietes an insgesamt 80 Punkten mit einer Tiefe zwischen 5 m und einer maximalen Endteufe von 38 m unter GOK.

Organoleptische Auffälligkeiten bzw. Hinweise auf eine Kontamination wurden in den abgeteufte Aufschlüssen nicht festgestellt. [1]

In Auswertung der Baugrundsichtung werden u.a. allgemeine gründungstechnische Empfehlungen für die Bebauung der Flächen gegeben. Diese kann zunächst grundsätzlich über Flachgründungen erfolgen. Dazu stehen oberflächennah in einer durchschnittlichen Tiefe von 1,0 m u. GOK gründungsfähige Schichten an. Bei einer Bebauung ist zu beachten, dass der zonale Wechsel der Schichten im Liegenden des Lösshorizontes in der horizontalen als auch vertikalen Verbreitung vorliegt.

Sollte ein Abtrag der Lasten über eine Flachgründung nicht möglich sein, können alternativ Tiefgründungen zur Anwendung kommen. Dazu sind weitere, detaillierte Untersuchungen bis in das Liegende der pleistozänen Schichtverbreitung notwendig. [1]

Grundsätzlich ist mit der Bauausführung den altbergbaulichen Auswirkungen auf die Tagesoberfläche Rechnung zu tragen.

2.5 Grundwasserverhältnisse

Der vg. geotechnischen Bericht kommt zur hydrogeologischen Situation zu folgendem Ergebnis: Entsprechend der morphologischen Hochlage über der Sattelstruktur existiert keine permanente Grundwasserführung im nahen Untergrund.

Der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei 12,5 m u. GOK. Der unterirdische Abfluss erfolgt auf Grund der Sattellage beidseitig in Richtung NO bzw. SW und damit senkrecht zum Sattelstreichen NW-SO.

Auf Grund der mächtigen bindigen Deckschichten besteht die Möglichkeit, dass es unabhängig vom Grundwasserstand im Hangenden der Geschiebemergelverbreitung lokal zur Ausbildung von temporären Staunässezonen innerhalb der Lössablagerungen kommen kann.

2.6 Versickerung von Niederschlag

Für die Stadt Staßfurt liegt ein Niederschlagswasserkonzept von 2002 vor [2]. Zum Ausschluss einer Versickerung werden Altlastenverdachtsflächen (angrenzend) dargestellt und um weitere „Schutzzone“ von jeweils 100 m vergrößert. Bis zum Nachweis, dass hier keine schädlichen Belastungen zu erwarten sind, gilt in diesen Bereichen ein Versickerungsverbot. Davon sind der südliche und östliche Randbereich des Plangebietes betroffen. Darüber hinaus werden im östlichen Teil Böden dargestellt, über die eine Versickerung möglich ist (Sand/Kies/Löß), im westlichen Teil kaum bzw. nicht (Geschiebemergel/Ton und Schluffstein).

Im geotechnischen Bericht [1] wird ausgeführt, dass durch den im Rahmen der Erkundung festgestellten „trockenen“ Untergrund eine Versickerung am Standort bei Einhaltung des Mindest-Grundwasser-Flurabstandes von 1,50 m theoretisch möglich ist.

Sofern eine Versickerung am Standort geplant ist, gilt folgendes: Entsprechend der inhomogenen Schichtausbildung und lateralen Verteilung des S3/S4 Schichtkomplexes ist eine Versickerung nur lokal möglich. Die Untersuchungsergebnisse weisen im östlichen Teil des betrachteten Baufeldes Schichten mit versickerungsfähigem Potential aus.

2.7 Immissionen

Durch die überwiegend südlich angrenzenden Industrieanlagen ist das Plangebiet durch verschiedene Vorbelastungen (Schall, Luftschadstoffe...) gekennzeichnet.

Nach dem Raumordnungskataster des Landes Sachsen-Anhalt befinden sich im Umfeld folgende von der oberen Immissionsschutzbehörde immissionsschutzrechtlich genehmigte Anlagen:

südlich:

- *Remondis Thermische Abfallverwertung GmbH - thermische Abfallverwertungs- u. -behandlungsanlag - EG*

- *CIECH Soda Deutschland GmbH & Co. KG – Soda- und Kalkbetrieb - EG*
- *KWG-Kraftwerksgesellschaft mbH Achenbach & Co. KG – GuD Industriekraftwerk Staßfurt - EG*
- *OHplus GmbH – Glycerinaufbereitungsanlage - EG*

nördlich:

- *MINEX GmbH - Dickstoffversatzanlage*

Begleitend zum Bebauungsplan wurde eine Schallimmissionsschutzprognose [4] erstellt, deren Ergebnisse in die Planung eingearbeitet wurden.

Das Plangebiet befindet sich nicht in der Nähe von Betreibern, die der Störfallverordnung unterliegen. Die bisherigen Ansiedlungsplanungen zeigen ebenfalls auf, dass auf den GI-Flächen auch keine Vorhaben geplant sind, die den Pflichten der Störfallverordnung unterliegen.

Von den zuständigen Immissionsschutzbehörden gab es zur vorliegenden Planung keine ergänzenden Hinweise

3 Planungsvorgaben und sonstige städtebauliche Situation

3.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

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

Das Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG) vom 23. April 2015 (GVBl. LSA Nr. 9 vom 28.04.2015 S. 170 ff.) ist seit dem 01. Juli 2015 in Kraft. Für die Landesentwicklung werden darin weitere Grundsätze der Raumordnung formuliert. Das Gesetz enthält Vorschriften zur Aufstellung, zum Inhalt und zur Sicherung von Raumordnungsplänen. Neben dem Landesentwicklungsplan gehören dazu Regionale Entwicklungspläne.

3.1.1 Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP 2010)

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

Der Landkreis Salzlandkreis wird der Planungsregion Magdeburg zugeordnet.

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

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

Als Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung ist unter Z 137, V das Sol- und Speicherfeld Staßfurt nördlich des Plangebietes benannt. Im Bereich des Staßfurter Salzsattels erfolgt eine Kombination aus Steinsalzsolung für die Sodaproduktion und die anschließende Nachnutzung der gesolten Kavernen für die behälterlose Speicherung von Gas. Die Errichtung weiterer Kavernen wird als kontinuierlicher Prozess beschrieben, der sich in den nächsten Jahren fortsetzen wird.

Das Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung Nr. XVI Kalkstein Bernburg/Nienburg/Förderstedt (LEP 2010) umfasst auch den Norden der Gemarkung Staßfurt und betrifft vorliegend die externe Kompensationsfläche.

Gemäß Z 134 LEP 2010 dienen diese Vorranggebiete dem Schutz von erkundeten Rohstoffvorkommen insbesondere vor Verbauung und somit der vorsorgenden Sicherung der Versorgung der Volkswirtschaft mit Rohstoffen (Lagerstättenschutz).

Insofern kommt die Oberste Landesentwicklungsbehörde zu dem Ergebnis, dass die Kompensationsfläche einem Ziel der Raumordnung widerspricht. Sollte jedoch vom Inhaber der Bewilligung sachlich begründet dargelegt werden, dass diese Fläche nicht mehr zum Abbau von Kalkstein vorgesehen ist und als Kompensationsfläche zur Verfügung gestellt wird, würde die Maßnahme auch nicht einem Ziel der Raumordnung entgegenstehen.

Diese Begründung wurde erbracht (vgl. dazu Pkt. 9.7). Aus lagerstättengeologischer Sicht bestehen seitens des LAGB keine Einwände.

Im Übrigen wird eine Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung festgestellt.

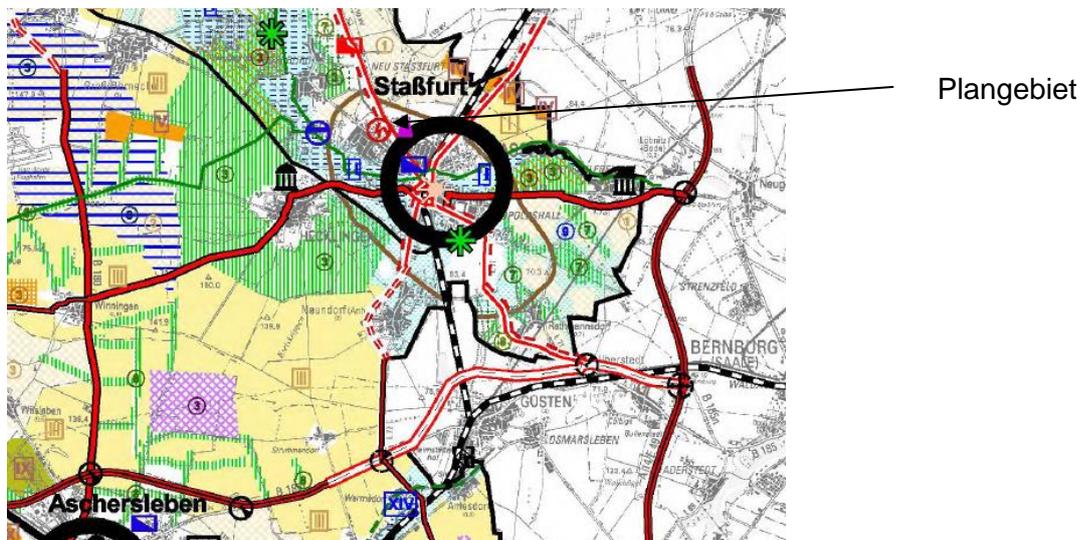
3.1.2 Regionale Entwicklungspläne

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert.

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

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

Abb. 03: Auszug aus dem Regionalen Entwicklungsplan Harz



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

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

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

Für die vorliegende Planung sind darüber hinaus folgende Darstellungen relevant:

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

Als Vorrangstandort für Ver- und Entsorgung im Bestand sind die angrenzende Abfallverbrennungsanlage Z 3 Energie- und Verwertungszentrale Anhalt (Staßfurt) sowie das Industriekraftwerk Staßfurt (Energiewirtschaft, Z 1) dargestellt.

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

Als Straßen mit regionaler Bedeutung und abgestimmter Planung ist die L 71 dargestellt.

Als Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung sind zudem die Kalksteinlagerstätten Staßfurt/Förderstedt/ Bernburg/Nienburg (Nr. IV) benannt.

Auf der Regionalversammlung der RPM am 03. März 2010 wurde beschlossen (Beschluss Nr. RV 04/2010), den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg auf der Grundlage des § 7 Raumordnungsgesetz (ROG vom 22.12.2008, BGBl. I S. 2986, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31.07.2009, BGBl. I S. 2585) neu aufzustellen. Im Rahmen der Neuaufstellung wird der Salzlandkreis Bestandteil des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg sein.

Am 02. Juni 2016 hat die Regionalversammlung den Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung vom 11. Juli 2016 bis 11. Oktober 2016 beschlossen. Mit Beginn der öffentlichen Beteiligung gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 1, 2 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und bei sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind.

Die bereits zum REP Harz erfolgten Ausführungen sollen zu insbesondere relevanten Belangen noch folgendermaßen ergänzt werden:

Das Vorranggebiet für die Rohstoffgewinnung, das unterirdische Sol- und Speicherfeld Staßfurt (IV) ist mit Bezug auf die Darstellung im LEP 2010 nur in der Begründung angeführt. Das Vorranggebiet Kalkstein Bernburg/Nienburg/Förderstedt (VI) tritt anstelle des vormaligen Gebietes IV (REP Harz).

Das Vorranggebiet für Landwirtschaft – VII Teile des Nordöstlichen Harzvorlandes liegt nordöstlich und berührt das Plangebiet nicht.

Südlich des Standortes befindet sich die Müllverbrennungsanlage Staßfurt als Regional bedeutsamer Standort für die Abfallbeseitigung.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg (RPM) weist in ihrer Stellungnahme ergänzend auf folgende Sachverhalte hin:

Die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen ist insbesondere an Zentralen Orten, Vorrangstandorten, in Verdichtungs- und Wachstumsräumen sowie an strategisch und logistisch wichtigen Entwicklungsstandorten sicherzustellen. Das betrifft insbesondere Standorte, die geeignet sind, sich im internationalen Wettbewerb um große Investitionsvorhaben behaupten zu können. (Kap. 5.1 Z 37 REP MD, 1. Entwurf)

Um zusätzliche Flächeninanspruchnahmen zu vermeiden, soll vor einer Erweiterung oder Neuausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen an diesen Standorten auch die Eignung von innerstädtischen Industriebrachen und anderer baulich vorge nutzter Brachflächen geprüft werden. (Kap. 5.1 G 58 REP MD, 1. Entwurf). Staßfurt zählt zu den Vorrangstandorten für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen (Kap. 5.1 Z 40 REP MD, 1. Entwurf)

Bei einer beabsichtigten Erweiterung der unter Z 40 genannten Standorte ist eine Alternativenprüfung durchzuführen. Der Auslastungsgrad muss mindestens 80% betragen; erst dann ist eine Erweiterung nach außen möglich (summarische Auslastung sämtlicher GE/GI-Flächen des im LEP 2010 angegebenen Standortes). (Kap. 5.1 Z 41 REP MD, 1. Entwurf)

Da die vorrangig geplante Salzproduktionsanlage mit dem süd-östlich angrenzenden Sodawerk ebenso in Verbindung steht wie mit den nördlich befindlichen Kavernen kommen andere Standorte in Staßfurt nicht in Frage.

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

Die Prüfung kommt weiter zu dem Ergebnis, dass aufgrund der geplanten industriellen Entwicklung weitere innerstädtische Brachflächen zudem wegen ihrer unmittelbaren Nachbarschaft zu Wohnnutzungen ausgeschlossen werden können.

Aufgrund der Inanspruchnahme von Böden mit sehr hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit ist das Schutzgut Boden im Umweltbericht besonders zu berücksichtigen. Bei der Kompensation sollte eine Entsiegelung an anderer Stelle vorgesehen werden.

Die Bauleitplanung und andere Fachplanungen sollen bei Planungen und Projekten Böden mit besonderer Funktionalität, insbesondere naturnahe Böden, Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit, Böden mit besonderer Archivfunktion, mit besonderer Speicherfunktion, mit besonderer Filterfunktion und besonderer Biotopentwicklungsfunktion sowie in ihren Funktionen erheblich beeinträchtigte Böden nicht in Anspruch nehmen. (Kap. 6.1.5 G 121 REP MD, 1. Entwurf)

Bei Eingriffen durch Baumaßnahmen bei denen Boden in Anspruch genommen wird, soll für die Eingriffsbilanzierung das Bodenfunktionsbewertungsverfahren angewendet werden. (Kap. 6.1.5 G 122 REP MD, 1. Entwurf)

Abschließend kommt die RPM in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf zu dem Ergebnis, dass die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung des in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplanes nach Ergänzungen in der Begründung mit dem Vorhaben vereinbar sind.

Zum Entwurf des Bebauungsplans wird diese Stellungnahme der RPM zum Plangebiet am Butterwecker Weg aufrechterhalten. Es wird jedoch eingeschätzt, dass die Kompensationsmaßnahme nicht dem Bodenschutz entspricht. Hier sollte für den Entzug des sehr

guten landwirtschaftlichen Bodens an anderer Stelle Boden saniert und nicht zusätzlich landwirtschaftlicher Boden entzogen werden.

Erschwerend kommt hinzu, dass sich die Fläche im Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung VI "Kalkstein Bernburg/ Nienburg/Förderstedt" befindet. Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung sind Gebiete mit erkundeten Rohstoffvorkommen, die bereits wirtschaftlich genutzt werden, die für eine wirtschaftliche Nutzung vorgesehen sind oder in denen das Rohstoffvorkommen wegen seiner volkswirtschaftlichen Bedeutung geschützt werden soll. (Kap. 6.2.3 Z 135 REP MD, 1. Entwurf)

In Vorranggebieten für Rohstoffgewinnung sind Zwischennutzungen nicht zulässig. Bis zum Abbau des Rohstoffs verbleibt die Fläche in der derzeitigen Nutzung. (Kap. 6.2.3 Z 139 REP MD, 1. Entwurf)

Nach Auffassung der RPM stehen der externen Kompensationsmaßnahme sonstige Erfordernisse der Raumordnung entgegen. Da es sich um die 1. Auslegung des REP MD handelt, wird ausgeführt, dass sich im Laufe des Verfahrens Änderungen ergeben können.

Weiter wird bezüglich der Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung auf die abschließende Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde verwiesen.

Im Rahmen der Abwägung und Erarbeitung der Satzungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 57/18 erfolgte eine nochmalige Abstimmung mit der RPM, in deren Ergebnis der Argumentation der Stadt Staßfurt gefolgt werden kann.

(Zur Auseinandersetzung mit den angeführten Belangen vgl. Pkt. 4.4 und 9.7).

3.2 Sonstige städtebauliche Planungen

3.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Für die Stadt Staßfurt liegt ein rechtswirksamer Teilflächennutzungsplan aus dem Jahr 1994 vor [3]. In ihren heutigen Grenzen verfügt sie nicht über einen Flächennutzungsplan.

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

Dessen ungeachtet hat die neue Gemeinde die Befugnis und die Pflicht, fortgeltende Flächennutzungspläne aufzuheben oder für das neue Gemeindegebiet zu ergänzen oder durch einen neuen Flächennutzungsplan zu ersetzen, wenn die bisherigen Darstellungen durch die Gebietsänderung in einer Weise berührt werden, dass sie durch die veränderten Umstände nicht mehr brauchbar oder als Folge einer nicht mehr vertretbaren Abwägung der betroffenen Belange erscheinen. Dies stellt jedoch ein langwieriges und kostenaufwendiges Vorhaben dar und ist seitens der Stadt zeitnah nicht umzusetzen.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, dass der neue Träger der Planungshoheit als Zwischenschritt auf einen neuen gemeinsamen Flächennutzungsplan die fortgeltenden Flächennutzungspläne ändert, wenn dies städtebaulich erforderlich ist.

Der Teilflächennutzungsplan der Stadt Staßfurt wurde in den damaligen Grenzen Anfang der 1990er Jahre erarbeitet, und erlangte am 01. November 1994 Rechtskraft. Seither wurden verschiedene Änderungsverfahren durchgeführt. Der hier betrachtete Standort (einschließlich angrenzender Flächen) war bisher nicht Gegenstand von Änderungsverfahren.

Im rechtswirksamen Teilflächennutzungsplan Staßfurt ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Teil einer gewerblichen Baufläche. Er liegt zudem innerhalb der Senkungszone II des Altbergbaus.

Abb. 04: Auszug aus dem rechtswirksamen Teil-FNP Staßfurt.



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

Damit kann der Bebauungsplan Nr. 57/18 aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes hergeleitet werden.

3.2.2 Gewerbeflächenentwicklungskonzept

Für die Stadt Staßfurt wurde im Vorfeld zur Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept (GREK) erarbeitet [5]. Es stellt eine sonstige städtebauliche Planung i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar und ist damit bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen. Das Konzept wurde unter Beteiligung von Behörden, Gewerbetreibenden sowie der Öffentlichkeit in den Jahren 2015 bis 2017 erstellt und am 31. August 2017 durch den Stadtrat der Stadt Staßfurt beschlossen.

Zunächst wurden im Rahmen einer umfangreichen Bestandsermittlung die in den Teil-FNP dargestellten gewerblichen Bauflächen erfasst und die tatsächliche gewerbliche Nutzung sowie die verfügbaren Flächenpotenziale in diesen Bereichen ermittelt. Dabei konnte ein deutliches Überangebot festgestellt werden.

Aufgrund der Funktion der Stadt Staßfurt als Mittelzentrum sowie Vorrangstandort für landesbedeutsame großflächige Industrieanlagen geht die Versorgungsfunktion über den eigenen örtlichen Bedarf hinaus.

Ziel des GFEK war es, unter Berücksichtigung der vorhandenen industriell/gewerblichen Bauflächen die zukünftige industriell/gewerbliche Flächennutzung im gesamten Stadtgebiet zu steuern. Dabei stehen neben dem Umgang mit dem Bestand auch eine zielgerichtete, effektive und qualitative Flächennutzung sowie eine Zentralisierung und Schwerpunktdefinition im Fokus.

Im GFEK wurde ein quantitativer Gewerbeflächenbedarf von ca. 11 ha bis zum Jahr 2025 ermittelt. Diesem Bedarf stehen allein im Gewerbering Nord und Nordost (Kernstadt) ca. 35 ha sowie am Standort Brumby ca. 5 ha vorhandene Flächenreserven gegenüber.

Zukünftig soll sich die gewerbliche Entwicklung Staßfurts vorrangig an festgelegten Schwerpunktstandorten (Priorität 1) vollziehen. Dazu zählt der Gewerbering Staßfurt mit dem vorliegend anteilig überplanten Standort.

Um die Entwicklung steuern zu können, wurden für die prioritären Standorte Standortblätter erstellt. Hier sind alle wichtigen Informationen sowie die Ergebnisse, Ziele und die Festlegung der zukünftigen Entwicklung der gewerblichen Baufläche erfasst.

Der Standort ist als Reservefläche für vorrangige gewerblich-industrielle Ansiedlungen in Verbindung mit den Sodawerken benannt. Andere Standorte im weiteren Umfeld des Sodawerkes bzw. der Kavernen befinden sich in Nachbarschaft zu schutzbedürftigen Nutzungen bzw. verfügen nicht über eine ausreichende Flächengröße.

Insofern entspricht die Entwicklung des Gebietes insbesondere für Soda-affine Ansiedlungen den aktuellen Zielen der gesamtgemeindlichen Entwicklung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung.

3.3 Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen

Für das Land Sachsen-Anhalt existiert ein Landschaftsprogramm [6]. In ihm werden neben allgemeinen Aussagen zu den Zielstellungen der Landschaftspflege und des Naturschutzes, die die Grundlage für die grünordnerischen und landschaftsgestalterischen Überlegungen bilden, auch die einzelnen Landschaftseinheiten beschrieben.

Für die Verwaltungsgemeinschaft Staßfurt mit den Gemeinden Hohenerxleben, Löderburg, Neundorf, Rathmannsdorf und Staßfurt wurde 2002 zur Vorbereitung bzw. Ergänzung der Flächennutzungsplanung ein **Landschaftsplan** erstellt [7], dessen Aussagen Grundlage für die die Beschreibung der einzelnen Schutzgüter sind bzw. in das grünordnerische Konzept einfließen.

Im Maßnahmeplan ist das Plangebiet als vorrangiger Landwirtschaftsstandort auf sehr ertragreichen Böden dargestellt. Die Baumreihen entlang des Butterwecker Weges sind zu erhalten und zu pflegen.

An den Bebauungsplan Nr. 57/18 grenzen folgende Bebauungspläne an:

Der südwestlich gelegene Bebauungsplan Nr. 33/96 „Löderburger Straße“ (ehem. RFT-Gelände) hat in der Fassung vom 25. Oktober 2001 am 29. September 2003 durch Bekanntmachung im „Salzlandbote“ Rechtskraft erlangt. Innerhalb des Plangebietes werden (eingeschränkte) Gewerbe- und Industrieteilgebiete festgesetzt. Bezüglich des Immissionsschutzes erfolgt eine Staffelung des Gebietes nach dem Abstandserlass Sachsen-Anhalt.

In das Plangebiet ist der Kreisverkehr sowie die unmittelbare Anbindung des Butterwecker Weges einbezogen. Im Randbereich werden die Flurstücke 45/12 und 45/13 der Flur 1 nordöstlich des Kreisels entsprechend dem Bestand als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 57/18 zu überplanenden Flächen grenzen unmittelbar an. Um das Entstehen einer Splitterfläche zwischen Straße und geplantem Industriegebiet zu vermeiden, werden diese Flurstücke in den Bebauungsplan Nr. 57/18 einbezogen und die Festsetzungen entsprechend der aktuellen Konzeption fortgeschrieben.

Weitere Splitterflächen (anteilig Flurstücke 45/10 und 45/9), auf die das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten als unwirtschaftliche Restflächen verweist, werden nicht in den Geltungsbereich einbezogen. Dabei handelt es sich jeweils um Teile des Kreisverkehrs, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt sind.

Der Bebauungsplan Nr. 50/12 „Photovoltaik-Freiflächenanlage Alte Rückstandshalde – CIECH Soda Deutschland“ umfasst Flächen des östlich angrenzenden Haldenplateaus. Die Anlage wurde nach § 33 Abs. 1 BauGB genehmigt und realisiert. Der Bebauungsplan erlangte bisher keine Rechtskraft.

3.4 Schutzausweisungen und Baubeschränkungen

3.4.1 Schutzgebiete und Schutzausweisungen

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

Das Landschaftsschutzgebiet „Bodeniederung“ verläuft in einem Abstand von mind. 1,25 km südlich des Plangebietes.

Das nächstgelegene Schutzgebiet nach Natura 2000 ist:

- FFH 172 LSA Bode und Selke im Harzvorland (beginnt mit dem Lauf der Bode westlich des Stadtkerns in einer Entfernung von über 1,5 km zum Plangebiet)

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

3.4.2 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Innerhalb des Plangebietes ergeben sich Einschränkungen für die Bebaubarkeit aus dem Altbergbau und der Geologie (Gipshut).

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet der Senkungszone 2 zugeordnet. Aufgrund geologischer/bodenmechanischer Vorkommnisse können die Flächen unter bestimmten Gesichtspunkten einer Bebauung zugeführt werden, jedoch ist von zusätzlichen Sicherungsmaßnahmen auszugehen (*vgl. dazu Pkt. 7.1.1*).

Nutzungsbeschränkungen für den Störgrad der anzusiedelnden Vorhaben ergeben sich im Hinblick auf die schutzwürdigen Nutzungen im weiteren Umfeld. Dabei ist insbesondere auch die am Standort bestehende Vorbelastung zu berücksichtigen (*vgl. dazu Pkt. 5.5*).

Weitere Einschränkungen folgen aus den verschiedenen im Bestand zu erhaltenden übergeordneten Leitungstrassen, die entsprechende Schutzstreifen erfordern (*vgl. dazu Pkt. 5.4 und 5.7*).

4 Planungskonzept

4.1 Städtebauliches Zielkonzept

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden zunächst folgende Planungsziele verfolgt:

- kurzfristige Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Salzproduktionsanlage
- darüber hinaus Entwicklung des prioritären Standortes für eine künftige industriell-gewerbliche Nutzung
- Begrenzung der Schallemissionen auf ein für die im weiteren Umfeld befindlichen stöempfindlichen Nutzungen verträgliches Maß
- möglichst intensive Nutzung der in Anspruch zu nehmenden Ackerflächen

4.2 Grünordnerisches Zielkonzept

- Erhalt der Baumpflanzungen am Butterwecker Weg
- Prüfung einer Eingrünung des Standortes zur Feldflur
- Ausgleich der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Da sich die Baumreihe in der öffentlichen Verkehrsfläche befindet, wird von einem Erhalt der Baumreihe ausgegangen und diese Baumreihe nicht explizit festgesetzt.

4.3 Verkehrs- und Erschließungskonzept

- Anbindung des Standortes an das angrenzende Straßennetz ohne Behinderung des fließenden Verkehrs
- Sicherung der notwendigen Stellplätze für das Vorhaben
- planungsrechtliche Sicherung der medientechnischen Erschließung sowie Berücksichtigung des übergeordneten Leitungsbestandes im Gebiet

4.4 Planungsalternativen

Hinsichtlich des Standortes stehen für das Vorhaben keine geeigneteren Flächen zur Verfügung. Die Entwicklung ist aufgrund der bestehenden Verflechtungen nur in Nachbarschaft zum Sodawerk sowie zu dem nördlich angrenzenden Solefeld umsetzbar, da in dem Gebiet vor allem Vorhaben geplant sind, die in einem engen inhaltlichen Zusammenhang mit den dort vorliegenden Rohstoffvorkommen realisiert werden.

Hinsichtlich der für den naturschutzfachlichen Ausgleich erforderlichen Flächen wurden folgende Alternativen geprüft:

Da innerhalb des Plangebietes hochwertige landwirtschaftliche Nutzfläche in Anspruch genommen wird, wurde die zu entwickelnde Flächen auf einen absehbar für das geplante Vorhaben erforderlichen Umfang beschränkt. Daher ist eine vollständige Kompensation innerhalb des Gebietes nicht möglich.

Nach Feststellung des erforderlichen Kompensationsbedarfs wurden von dem beauftragten Planungsbüro, der Stadt Staßfurt und dem Vorhabenträger folgende Alternativen in räumlicher Nähe zum geplanten Standort geprüft:

- Entsiegelung von stillgelegten Industriestandorten im Bereich Staßfurt/Nord

Zu diesem Punkt wurde festgestellt, dass potentielle Flächen vorhanden sind, aber die eigentumsrechtlichen Fragen (dingliche Sicherung) und mögliche Zielstellungen (Nachnutzung z. B. Erholung) einen langfristigen Planungs- und Genehmigungsprozess erfordern.

- Entsiegelung und Renaturierung von nicht mehr genutzten Kleingärten im Bereich Staßfurt/ Neustaßfurt.

Auch diese Option ist aufgrund erforderlicher Konzeptentwicklung, Bestätigung durch die untere Naturschutzbehörde und Klärung der Eigentumsverhältnisse (dingliche Sicherung) erst mittelfristig umsetzbar.

Der Vorhabensträger verfolgt dieses Konzept aber weiter in Zusammenarbeit mit der Stadt Staßfurt und dem „Regionalverband der Kleingärtner e. V. Staßfurt“.

Großräumiger sind alternative Standorte für Kompensationsmaßnahmen geprüft worden durch Anfragen bei:

- der Stadt Staßfurt und dem Salzlandkreis
- der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH
- Landwirten/Investoren der Region (z. B. von Reden, Nettekoven, Bastian, Schwarz)

Erst nach Prüfung der vorgenannten Alternativen und aufgrund der Dringlichkeit des Vorhabens zum Bau der Salzgewinnungsanlage hat der Vorhabensträger auf die im Eigentum stehende und nur temporär landwirtschaftlich genutzte Fläche am Kalksteinbau zurückgegriffen und ein Konzept entwickelt, dass alle Kompensationsziele in räumlicher Nähe zum geplanten Betriebsstandort verwirklicht.

5 Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzung

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes angeführt und im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Oberstes Planungsziel ist die Sicherung von Ansiedlungen mit inhaltlichem Bezug zu den Solevorkommen und darüber hinaus einer gewerblich-industriellen Nutzung.

Die am Standort geplante Salzproduktion erfolgt im Wesentlichen in drei Hauptschritten. Die Rohsole, die von den nördlich gelegenen Kavernen über eine bereits bestehende Transitleitung in das Werk geleitet wird, wird zunächst gereinigt, danach erfolgt eine Verdampfung und

Trocknung und in einem dritten Schritt die Produktformulierung und Herstellung einer breiten Produktpalette von Salzen in loser Form bzw. verschiedenen Abpackungen.

Die derzeit geplanten Anlagen umfassen neben verschiedenen Lagern auch als Speicherbecken einen massiven Gebäudekomplex bestehend aus Verdampfer und Trockner, Produktion und Konfektion sowie Endproduktlager, verschiedene Nebenanlagen, darüber hinaus Verwaltungs- und Sozialräume etc..

Trotz der durch die Anlagen bedingten erheblichen Gebäudehöhen von voraussichtlich bis zu 36 m wird für die Bebauung mit Ausnahme der Verwaltung jeweils nur eine Etage bzw. Zugangebene planungsrechtlich zu Grunde gelegt.

Darüber hinaus sind innerhalb des Industriegebietes umfangreiche Parkplätze für den Lieferverkehr sowie für Mitarbeiter vorgesehen.

Die konkrete Anordnung richtet sich nach den letztendlich gewählten Herstellungsverfahren sowie den vorgegebenen Einschränkungen – wie übergeordnete Leitungsnetze, zulässige Schallemissionen (Abschottung besonderer Emissionsquellen ...).

Zur Gewährleistung einer hohen Flexibilität wurde das Plangebiet im Vorentwurf zunächst nicht weiter gegliedert. Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgte unter Berücksichtigung des Leitungsbestandes sowie der Einhaltung von angemessenen Mindestabständen zum Straßenraum bzw. der angrenzenden freien Feldflur.

Daran wurde zunächst auch im Entwurf festgehalten. Um jedoch die berechtigten Schutzansprüche störanfälliger Nutzungen im weiteren Umfeld (Wohnen und Kleingärten) planungsrechtlich abzusichern, wird das Plangebiet nach Vorlage des Schallgutachtens im Sinne des Immissionsschutzes weiter in fünf Teilgebiete unterteilt. Die jeweilige Begrenzung wird gleichzeitig zur Staffelung der Höhe baulicher Anlagen verwendet.

Der westliche Randbereich wird zudem aus der Baufläche herausgelöst und als Grünfläche festgesetzt.

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

Innerhalb des Plangebietes wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO ein **Industriegebiet** nach § 9 BauNVO festgesetzt.

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend von solchen Betrieben mit erheblich belästigender Wirkung auf ihre Umgebung, die in anderen Gebieten unzulässig sind. Dazu ist aufgrund der zu erwartenden Auswirkungen auch das geplante Vorhaben zu rechnen.

Allerdings werden im Hinblick auf die gebotene Rücksichtnahme auf schutzwürdige Nutzungen in der Umgebung, Regelungen zum Zwecke der Begrenzung der zulässigen Emissionen erforderlich.

Um die industriellen Nutzungen im Plangebiet aber auch südlich angrenzend nicht dadurch zu behindern, dass sich in unmittelbarer Nachbarschaft gewerbliche Nutzungen ansiedeln, die für sich selbst einen gewissen (wenn auch geringen) Schutzanspruch erheben, wird festgesetzt, dass die in Industriegebieten nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Form von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil der Satzung werden.

Für die Anlagen stehen im Stadtgebiet darüber hinaus geeignetere Flächen zur Verfügung.

Dazu wird festgesetzt:

- 1.1.1 *In dem GI-Gebiet sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO die Nutzungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO*
- *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,*
 - *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil dieser Satzung.*

Da es sich bei Einzelhandelsbetrieben um Gewerbebetriebe „aller Art“ handelt, sind sie nach BauNVO auch in Industriegebieten nicht grundsätzlich ausgeschlossen.

Zur Steuerung des Einzelhandels und Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Staßfurt wird gegenwärtig ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erarbeitet, welches als Entwurf vorliegt und in Kürze durch den Stadtrat beschlossen werden soll. Danach ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf den zentralen Versorgungsbereich – die Innenstadt von Staßfurt - zu konzentrieren.

Als für die vorliegende Planung relevante Handlungsempfehlung für die Stadt Staßfurt wird formuliert, dass in Gewerbegebieten grundsätzlich von der Steuerungsmöglichkeit des Einzelhandels Gebrauch gemacht werden sollte. Da diese Standorte u.a. Vorteile gegenüber städtebaulich integrierten (Innenstadt)Standorten aufweisen, empfiehlt sich ein Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel.

Da in Industriegebieten zudem aus Sicherheitsgründen kein größerer Publikumsverkehr gewünscht ist, werden Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet grundsätzlich ausgeschlossen.

- 1.2.1 *In dem GI-Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.*

Darüber hinaus werden explizit Betriebe ausgeschlossen, die der Stromerzeugung aus Freiflächenphotovoltaikanlagen dienen. Dazu wird folgende Festsetzung getroffen:

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

Im Zuge der aktuellen Energiepolitik des Bundes besteht nach wie vor eine große Nachfrage nach Flächen für regenerative Energien. Für die Planung von Freiflächenphotovoltaikanlagen sind vorrangig Standorte mit vorbelasteten Böden zu verwenden.

Die Landes- und Regionalplanung gibt als Ziel vor, dass Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe als infrastrukturell gut erschlossene und verkehrsgünstig gelegene Standorte für weitere Ansiedlungen vorzuhalten sind. Für die mit einer erheblichen Flächeninanspruchnahme verbundene Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen sollen diese Standorte wegen ihrer besonderen Lagegunst unter dem Gesichtspunkt eines effektiven Flächenmanagements nicht zur Verfügung stehen.

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

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

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

Grundflächenzahl

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

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

Um klarzustellen, dass sich die GRZ letztendlich nicht auf die bzgl. Höhe bzw. Schallkontingent gebildeten Teilgebiete, sondern das gesamte künftig zu bildende Baugrundstück bezieht, wird sie wie folgt textlich festgesetzt:

2.1 Innerhalb des GI-Gebietes wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Mit der zulässigen dichten Bebauung der Grundstücke und demzufolge auch einem hohen Versiegelungsgrad wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.

Der als Grünfläche festgesetzte westliche Randbereich des Plangebietes kann für die Ermittlung der GRZ nicht herangezogen werden, da er nicht dem Bauland zuzurechnen ist.

Höhe baulicher Anlagen, Geschossigkeit

Neben der zu beanspruchenden Grundfläche kann das Maß der baulichen Nutzung durch die Zahl der Vollgeschosse bzw. die Höhe baulicher Anlagen bestimmt werden. Dabei können Vollgeschosse und Höhen erforderlichenfalls auch kumulativ festgesetzt werden.

Während die Zahl der Vollgeschosse Bezug auf Gebäude nimmt, umfasst die Höhe/Oberkante alle baulichen Anlagen. Bei einer industriellen Nutzung können – wie bei dem geplanten Vorhaben auch - Geschosshöhen wesentlich von den üblicherweise auch im Gewerbe anzusetzenden Höhe abweichen. Das betrifft beispielsweise technische Anlagen ohne nutzbare Zwischenebenen/Geschossdecken, die lediglich „eingehaust“ sind.

Insofern kann im vorliegenden Falle auch die Betrachtung der städtebaulichen Auswirkungen der Planung weder allein auf die Zahl der Vollgeschosse noch auf die Oberkante baulicher Anlagen beschränkt bleiben.

Geschosse werden gemäß § 87 Abs. 2 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der zuletzt geänderten Fassung vom 28. September 2016 wie folgt definiert:

„Solange § 20 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gelten Geschosse als Vollgeschosse, wenn deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und sie über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Zwischendecken oder Zwischenböden, die unbegehbare Hohlräume von einem Geschoss abtrennen, bleiben bei der Anwendung des Satzes 1 unberücksichtigt.“

Bei den hier getroffenen kumulativen Festsetzungen heißt das insbesondere, dass die Ausschöpfung der Oberkante baulicher Anlagen nur möglich ist, wenn gleichzeitig die Zahl der Vollgeschosse nicht überschritten wird.

Eine geringere Oberkante festzusetzen und Überschreitung beispielsweise allein für technische Anlagen zuzulassen, würde höhere Gebäude ausschließen. Lediglich die Geschossigkeit zu begrenzen hieße, die städtebaulichen Auswirkungen der Planung beispielsweise auf das Orts- und Landschaftsbild unzureichend zu betrachten.

Daher werden die Höhe baulicher Anlagen und die Geschossigkeit als Höchstmaß per Einschrieb in die Nutzungsschablone für die jeweiligen Teilgebiete festgesetzt.

Bezüglich der künftigen Höhenentwicklung wird das Plangebiet gestaffelt. Dabei wird auf die sich aus der Schallkontingentierung ergebenden Grenzen Bezug genommen.

Die Festsetzung der Höhen erfolgt mit Bezug auf Normalhöhennull (NHN - Höhenstatus 160). Als Orientierung für die Ermittlung der im Kernbereich zulässigen absoluten Oberkante wurde eine durchschnittliche Höhe von 82 m ü. NHN zu Grunde gelegt.

2.2 Die in der Nutzungsschablone angegebenen Höhen gelten als Obergrenze. Sie beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN, HS 160).

Der Bezug auf eine absolute Höhe erfolgt, da das anstehende Gelände bzw. die erschließende Straße keine einheitlichen Höhen aufweisen bzw. ggf. weitere Geländeänderungen erforderlich werden könnten.

Die festgesetzte Höhe orientiert sich an den für das Vorhaben geplanten Baukörpern (derzeit geplante Oberkante von bis zu 36 m) sowie den angrenzend vorhandenen Gebäuden (bis ca. 45 m). Im B-Plan Löderburger Straße wird die Höhe baulicher Anlagen innerhalb des Baufeldes unmittelbar am Kreisverkehr auf 10 m (Firsthöhe) bzw. 8 m (Traufhöhe) beschränkt. Im Übrigen sind Traufhöhen von 25 m (Gewerbe) bzw. 30 m (Industrie) zulässig. Zusätzlich wird auch hier die Zahl der Vollgeschosse auf II bzw. III begrenzt.

Zwischen Trauf- und Firsthöhe wird nicht unterschieden, da die gewerbliche Bebauung oft Flachdächer bzw. auch Kuppeln hat. Per Planeinschrieb wird eine Oberkante baulicher Anlagen im zentralen Bereich (TG 3 und 4) von 122 m ü. NHN festgesetzt. Das würde eine Bebauung von bis zu 40 m Höhe über derzeit maximal anstehendem Gelände zulassen. Gleichzeitig wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei beschränkt.

Für die östliche und westliche Fläche (TG 1 bzw. TG 5) wird die Höhe auf 102 m ü. NHN reduziert (entspricht ca. max. 20 m) sowie die Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss begrenzt. Für das Teilgebiet TG 2 wird die Höhe auf 112 m ü. NHN und ein Vollgeschoss begrenzt.

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

Danach können die für bauliche Anlagen festgesetzten Höhen durch untergeordnete Bauteile überschritten werden. Diese Anlagen ragen in der Regel funktionsbedingt über die Gebäudeoberkante hinaus, sind jedoch kaum raumwirksam. Die Aufzählung ist nicht abschließend.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird der folgenden Planung noch ein angemessener Spielraum eingeräumt.

Baumassenzahl

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

Für die Baumassenzahl sind die Außenmaße der Gebäude zu ermitteln. Dabei bleiben u.a. Nebenanlagen, soweit sie in den Abstandsflächen errichtet werden können, unberücksichtigt.

Für Gewerbe- und Industriegebiete liegt die Obergrenze der Baumassenzahl bei 10,0 (§ 17 Abs. 1 BauNVO). Wird keine gesonderte Festsetzung getroffen, kann diese ausgeschöpft werden.

Dies wird bei der geplanten massiven Bebauung im Kern auch weitgehend der Fall sein. Einschränkungen werden daher nicht getroffen und werden aufgrund der Vorprägung auch nicht als erforderlich angesehen.

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

Im vorliegenden Bebauungsplan wird auf die Festsetzung einer **Bauweise** verzichtet. Das begründet sich in den angrenzenden Strukturen sowie dem geplanten Vorhaben.

Die Hauptgebäude mit Längen von beispielsweise 2 x 60 m lassen sich weder einer offenen Bauweise (mit Gebäudelängen bis 50 m), noch einer geschlossenen Bauweise (Errichtung der Gebäude auf der seitlichen Grundstücksgrenze) zuordnen.

Städtebaulich negative Folgen für das Plangebiet erwachsen daraus nicht.

Überbaubare Grundstücksfläche

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

Gemäß § 23 Abs. 5 BauGB können jedoch, wenn der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO oder bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind, zugelassen werden. Da im vorliegenden Bebauungsplan keine anderen Festsetzungen getroffen werden, können z.B. neben Stellplätzen auch Anlagen zur Ver- und Entsorgung außerhalb der Baugrenze angeordnet werden.

Die Baugrenze ist, sofern sie nicht entlang einer Flurstücksgrenze verläuft, entsprechend vermaßt.

Die festgesetzte Baugrenze soll den künftigen Ansiedlungen ebenfalls ein hohes Maß an Flexibilität gewährleisten. Daher werden nur die aus städtebaulicher Sicht notwendigen Flächen ausgespart.

Zur nördlich angrenzenden freien Feldflur wird im östlichen Teil des Plangebietes (TG 3, 4 und 5) ein Abstand von 8 m festgesetzt. Da Technologie und Einordnung des Vorhabens noch nicht feststehen, wurde hier zunächst bei einer zulässigen Oberkante von bis zu 40 m von einer

einzuhaltenden Abstandsfläche von 8 m (GI mit 0,2 x H) ausgegangen. Dies würde neben einer (Feuerwehr)Umfahrung ggf. auch ergänzende Pflanzungen zulassen. Für den nordwestlichen Teil (TG 1 und 2) wird der Mindestabstand nach BauO LSA von 3 m festgesetzt. Hier sind niedrigere Anlagen vorgesehen. Zudem soll das Baufeld mit einer verbleibenden Tiefe von 40 m nicht im Voraus weiter eingeschränkt werden.

Zum Butterwecker Weg wurde ein Abstand von mindestens 10 m festgesetzt. Hier verlaufen parallel zur Straße ebenfalls Gasleitungen und für den Straßenraum soll insgesamt eine angemessene Breite gewährleistet werden.

Aus den Baufeldern ausgespart werden die Trassenkorridore der übergeordneten Leitungen. Die Baugrenze wird hier angrenzend an die Schutzstreifen der Gashochdruckleitungen festgesetzt (vgl. auch Pkt. 5.4 und 5.7.3). Der Leitungskorridor der Sodawerke aus Sole- und Brauchwasserleitung wird in die Baufläche einbezogen. Hier sind in Verbindung mit dem geplanten Vorhaben Umverlegungen angedacht.

Auch das Telekommunikationskabel im Westen des Plangebietes wird zunächst in die Baugrenze einbezogen, da hier eine Anpassung der Lage an ggf. spätere Vorhaben nicht von vornherein ausgeschlossen werden soll (vgl. Pkt. 5.7.5).

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

5.4 Von Bebauung freizuhaltende Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB), aufschiebende Bedingung (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Die vorhandenen und übergeordneten Gasleitungen der EMS parallel zu den angrenzenden Straßen werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Schutzstreifenbreite beträgt zwischen 4,0 m und 10,0 m, die Leitungen verlaufen mittig innerhalb dieses Streifens und sind von Bebauung freizuhalten. Es erfolgt für diesen Bereich folgende Festsetzung:

3.1 Innerhalb des GI-Gebietes sind die Bereiche gekennzeichnet, die von einer Bebauung mit baulichen Anlagen freizuhalten sind. Das gilt auch für Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO. Zulässig sind Verkehrsflächen und Stellplätze sowie ausnahmsweise Einfriedungen.

Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass keine baulichen Anlagen, Nebenanlagen sowie Garagen innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig sind. Dies ist erforderlich, da diese im übrigen Plangebiet auch außerhalb der Baugrenzen nicht ausgeschlossen sind (vgl. Pkt. 5.3). Verkehrsflächen und Stellplätze dürfen auch innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Fläche errichtet werden, ebenso im Ausnahmefall Einfriedungen.

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann in besonderen Fällen als **aufschiebende Bedingung** festgesetzt werden, dass bestimmte im Bebauungsplan festgesetzte bauliche Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände unzulässig sind.

Bei der im vorliegenden Bebauungsplan betroffenen Trasse handelt es sich um das Fernmeldekabel im Westen des TG 1. Es wurde für eine auch später möglichst flexible Gestaltung in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen (vgl. Pkt. 5.6.5). Dazu wird festgesetzt:

3.2 Innerhalb des Schutzstreifens des Fernmeldekabels der AVACON Netz GmbH im TG 1 parallel zum Athenslebener Weg sind ohne Abstimmung mit dem Betreiber keine Maßnahmen zulässig. Das betrifft auch Änderungen des Geländeniveaus. Die Flächen

sind so lange von einer Bebauung freizuhalten, bis eine Umverlegung der Leitung im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger erfolgt ist.

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

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

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

Zum Bebauungsplan liegt ein schalltechnisches Gutachten vor [4]. In diesem Rahmen werden die am nächsten gelegenen Immissionsorte (schutzwürdige Wohnbebauung, Gartenanlagen...) bestimmt. Die DIN 18005 und die TA Lärm geben folgende Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden vor:

Tab.:02 Orientierungs- und Richtwerte für Schallimmissionen nach Gebietseinstufung

Gebietseinstufung (nach PlanzeichenVO)	DIN 18005, Teil 1, Bbl. 1 Orientierungswerte	TA – Lärm Immissionsrichtwerte
Wohngebiete (WA)		
tags (6 ⁰⁰ bis 22 ⁰⁰ Uhr)	55 dB(A)	55 dB(A)
nachts (22 ⁰⁰ bis 6 ⁰⁰ Uhr)	45 bzw. 40 dB(A)*	40 dB(A)
Mischgebiete (MI)		
tags (6 ⁰⁰ bis 22 ⁰⁰ Uhr)	60 dB(A)	60 dB(A)
nachts (22 ⁰⁰ bis 6 ⁰⁰ Uhr)	50 bzw. 45 dB(A)*	45 dB(A)
Kleingartenanlagen		
tags (6 ⁰⁰ bis 22 ⁰⁰ Uhr)	55 dB(A)	-
nachts (22 ⁰⁰ bis 6 ⁰⁰ Uhr)	55 dB(A)	-

* der niedrigere Nachtwert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm, der höhere Wert für Geräusche, die durch den öffentlichen Verkehr hervorgerufen werden

In lärmvorbelasteten Gebieten, insbesondere bei vorhandener Bebauung, die verdichtet werden soll, und bestehenden Verkehrswegen sowie in Gemengelagen sind häufig die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht einzuhalten. Entsprechend der Rechtsprechung sind sie wünschenswerte Zielwerte, die der Abwägung der Belange unterliegen.

In der Rechtsprechung heißt es dazu: „Im Rahmen einer gerechten Abwägung können die Orientierungswerte der DIN 18005 zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastigung eines Wohngebietes als Orientierungshilfe herangezogen werden. Eine Überschreitung der Orientierungswerte um 5 dB(A) kann das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein. Maßgeblich sind die Umstände des Einzelfalles.“

In Abstimmung mit der Stadtverwaltung und der zuständigen Immissionsschutzbehörde wurden die nachfolgend aufgeführten maßgeblichen Immissionsorte nebst ihrer Schutzansprüche (Gebietsart sowie Reduzierung durch Vorbelastung) festgelegt.

Tab.:03 Lage und Einstufung der maßgeblichen Immissionsorte

Immissionsort		Gebiets -art	Immissionsrichtwert		reduzierter Immissionsrichtwert	
Bezeichnung	IO		Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]
Bergmannstraße Nr. 28	IO 01	* MI	60	45	50	35
Kumpelstieg Nr. 16	IO 02	* MI	60	45	50	35
Athenslebener Weg Nr. 53	IO 03	MI	60	45	50	35
An der Löderburger Bahn Nr. 49	IO 04	MI	60	45	50	35
Kumpelstieg Nr. 44	IO 07	* MI	60	45	50	35
Kleingärten	IO 08	KG	60	-	54	-
Neu Staßfurt Nr. 1B	IO 09	MI	60	45	54	39
Butterwecker Weg Nr. 1-3	IO 10	MI	60	45	54	39
Förderstedter Straße Nr. 31	IO 11	* MI	60	45	50	35

* Gemengelage WA/GE

IO1 bis IO4, sowie IO7

Gemäß den vorliegenden immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsbescheiden für die südlich des Geltungsbereichs des B-Plan 57/18 vorhandene Sodaanlage, haben die genannten Immissionsorte einen Schutzanspruch als Mischgebiet (MI). Zur Berücksichtigung der Schall-Immissionsvorbelastung wurde eine Reduzierung der Immissionsrichtwerte um 10 dB festgelegt, womit sich diese Immissionstorte faktisch nicht mehr im Einwirkungsbereich des Geltungsbereichs des B-Planes 57/18 befinden.

IO 08 bis IO 10

Für die genannten Immissionsorte erfolgte ebenfalls eine Einstufung als Mischgebiet. Die Vorbelastungssituation wurde unter anderem in Auswertung des vorliegenden Schallkatasters der südlich des B- Planes 57/18 vorhandenen Sodaanlage in Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde durch einen um 6 dB reduzierten Immissionsrichtwert berücksichtigt. Für die Kleingartenanlage besteht im Nachtzeitraum kein Schutzanspruch.

IO 11

Die nächste Wohnbebauung südöstlich des Geltungsbereichs des B-Planes 57/18 wird durch die Hinzunahme des zusätzlichen Immissionsortes IO 11 berücksichtigt. Aufgrund seiner direkten Nachbarschaft zu anderen Gewerbe- bzw. Industriebetrieben ist hier ebenfalls von einer Gemengelage auszugehen. Es werden hier deshalb auch Mischgebietsrichtwerte angesetzt. Durch eine Reduzierung des Immissionsrichtwertes um 10 dB wird weiterhin sichergestellt, dass sich der IO 11 nicht im Einflussbereich der Schallemitenten im Geltungsbereich des B-Planes 57/18 befindet.

Auf Grundlage der an den maßgeblichen Immissionsorten unter Berücksichtigung der Reduzierung einzuhaltenden Planwerte erfolgte durch den Gutachter eine Kontingentierung.

Für die nach akustischen Gesichtspunkten gegliederten Flächen des Plangebietes wurden dann die Emissionskontingente so festgelegt, dass diese Planwerte nicht überschritten werden.

In der vorliegenden Situation wird die Höhe der Emissionskontingente maßgeblich durch die in südwestlicher Richtung liegenden Immissionsorte (IO 1 bis IO 08) bestimmt. Die Immissionsorte

in anderen Richtungen (insbesondere die IO 9 bis IO 11 im Norden und Osten) weisen deutlich höhere Abstände zum Geltungsbereich des B-Planes auf und sind daher deutlich geringeren Schallimmissionen ausgesetzt. Trotz Ausschöpfung der Emissionskontingente ergeben sich an den letztgenannten Immissionsorten somit deutliche Unterschreitungen der Planwerte.

Daher werden zur besseren Ausschöpfung der Planwerte an allen betroffenen Immissionsorten, darüber hinaus richtungsabhängige Zusatzkontingente im Tages- und Nachtzeitraum ausgewiesen.

- 1.4.1 *In den jeweiligen Teilflächen sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO i. V. § 9 Abs. Nr. 24 BauGB nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (Emissionskontingente L_{EK}) weder am Tag (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch in der Nacht (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten.*

Emissionskontingente tags und nachts

Teilfläche	Schalleistung in dB(A)/m ²	
	Tag	Nacht
Bezeichnung/Ausweisung		
TG 1	63	48
TG 2	65	50
TG 3	67	52
TG 4	68	53
TG 5	69	54

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} aller Teilflächen wie folgt:

Ursprung (ETRS 89)	Richtungssektor	Bereich (bezogen auf Nordrichtung 0°, rechtsdrehend)	zusätzliches L_{EK} im Richtungssektor	
			L_{EK} Tag	L_{EK} Nacht
	Sektor A	288° - 129°	+ 9 dB	+ 9 dB
32.677.317 / 5.749.469	Sektor B	234° - 288°	+2 dB	+ 2 dB
	Sektor C	129° - 234°	-	-

- 1.4.2 *Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691 mit den in Kapitel 4.5 dieser Norm angegebenen Gleichungen (2) und (3) (Vernachlässigung aller Minderungsterme außer der Abstandsminderung bei freier Schallausbreitung mit Vollkugelabstrahlung).*

- 1.4.3 *Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn die Beurteilungspegel des Vorhabens die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).*

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

5.6.1 Straßen

Äußere Verkehrserschließung

Für die überregionale Anbindung von Staßfurt sind die Autobahn BAB 14, die (autobahnähnliche) Bundesstraße B 6n sowie die B 81, die B 180 und die B 185 relevant. Ergänzend verlaufen die Landesstraßen L 71, L 72 und L 73 durch die Kernstadt Staßfurt:

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Einmündung des nördlichen Gewerberings (Butterwecker Weg/Nordstraße) in den Athenslebener Weg (L 71).

Im Zuge der L 71 werden die Belange der Landesstraßenbaubehörde (LSBB), Regionalbereich West berührt. Der betroffene Bereich der L 71 liegt aus straßenrechtlicher Sicht innerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Staßfurt.

Bei der Errichtung baulicher Anlagen in diesem Abschnitt der L 71 gelten die anbaurechtlichen Bedingungen gemäß Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (StrG LSA) vom 06. Juli 1993 (GVBl. LSA 1993, S. 334, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2014 (GVBl. LSA S. 522, 533).

Die LSBB weist in ihrer Stellungnahme weiter darauf hin, dass die verkehrstechnische Erschließung vorzugsweise über den vorhandenen Gewerbegebietsring - „Butterwecker Weg“ / „Thomas Müntzer Straße“ erfolgen sollte. Die Anbindung des „Butterwecker Weges“ an die L 71 (Kreisverkehr) OD-E Staßfurt bzw. der „Thomas Müntzner Straße“ an die L 72 OD-V Staßfurt werden als ausreichend betrachtet. Planungen des Landes sind nicht zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich umfasst Teile des Butterwecker Weges bzw. dieser grenzt unmittelbar an. Die Straße wurde im Zuge des Gewerberings Nord ausgebaut, verläuft in diesem Abschnitt auf Grundstücken der CIECH Soda Deutschland GmbH & Co. KG und ist öffentlich gewidmet.

Die Fahrbahn ist für den Begegnungsverkehr von LKW/LKW ausgebaut.

Eine aktuelle Verkehrszählung seitens der Stadt ergab folgende Belegung, die im Rahmen bisheriger Erhebungen liegen:

Tab.:04 Verkehrszählung Butterwecker Weg

Butterweckerweg i.R. Athenslebener Weg (L71)				
Fahrzeugklasse	DTV 24 h		DTV Spitzestd.	
	Kfz.	PkwE	Kfz.	PkwE
Pkw	626	626	75	75
Lkw + Lz	102	255	8	20
gesamt	728	881	83	95

Butterweckerweg i.R. Förderstedter Straße (L72)				
Fahrzeugklasse	DTV 24 h		DTV Spitzestd.	
	Kfz.	PkwE	Kfz.	PkwE
Pkw	520	520	65	65
Lkw + Lz	102	255	12	30
gesamt	622	775	77	95

Quelle: Stadt Staßfurt

Innere Verkehrserschließung

Für das geplante Vorhaben ist eine zentrale Anbindung an den Butterwecker Weg im Osten vorgesehen. Intern wird das Gebiet über Werksstraßen erschlossen. Grundsätzlich sind aber auch ein anderer Anbindpunkt bzw. weitere Zufahrten vom Butterwecker Weg (mit Ausnahme Kurvenbereich und Kreisverkehr) nicht ausgeschlossen.

Es ist davon auszugehen, dass für die Anlagen eine Umfahrung erforderlich wird.

von der Planung ausgehendes Verkehrsaufkommen

Für das künftig erhöhte Verkehrsaufkommen wird für ein Soda-affines Vorhaben insbesondere die Auslieferung der fertigen Produkte relevant sein. Je nach Bestimmungsort gibt es verschiedene Fahrtrouten, auf die sich der Verkehr verteilen wird:

Richtung Nordwesten	über die L 71 und die L 70 zur B 81 bzw. zur B 180
Richtung Nord- und Südosten	über den Butterwecker Weg zur L 72 (Förderstedter Straße) und weiter über die L 50 und BAB 14 bzw. über den Gewerbering zur L 73 (Hohenerxlebener Straße) und BAB 14
Richtung Süden	über den Athenslebener Weg, L 71; L 73 zur L 72 (Neundorfer Straße) und weiter zur B 6n bzw. über den Gewerbering (Butterwecker Weg, T.-Müntzer-Straße, Am Steinbruch, Marnitzer Weg, Löbnitzer Weg, An der Salzrinne), L 71 zur L 72/B 6n

Nach dem aktuellen Stand der Planung wird schätzungsweise von bis zu 100 LKW bzw. Lastzügen sowie 150 PKW pro Tag ausgegangen. Das entspricht einem Verkehrsaufkommen von insgesamt ca. 500 Kraftfahrzeugen pro Tag, die sich wie im Bestand auf beide Fahrtrichtungen verteilen werden.

Festsetzungen im Bebauungsplan

Die anteilig innerhalb des Plangebietes liegenden Flurstücke des Butterwecker Weges bzw. die angrenzenden Begleitstreifen mit Baumpflanzungen werden im Bebauungsplan insgesamt, d.h. ohne Unterteilung nach Verkehrsarten bzw. Straßenbegleitgrün, als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Aufgrund des hohen Anteils an LKW ist im Butterwecker Weg die Einordnung einer Linksabbiegespur geplant. Dazu ist eine Aufweitung der Fahrbahn erforderlich.

Da die im Bebauungsplan dargestellte Verkehrsfläche für die Aufweitung eine ausreichende Breite aufweist, werden keine ergänzenden Festsetzungen getroffen. Begleitend sind zur Umsetzung der Planung entsprechende vertragliche Vereinbarungen zu treffen. Die Flächenanforderungen sind im weiteren Verfahren im Detail zu prüfen.

Um darüber hinaus Behinderungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche auszuschließen, soll auf dem Gelände unmittelbar an der Zufahrt eine ausreichend große Stellplatzanlage eingeordnet werden.

Baulichen Veränderungen an der L 71 bzw. L 72 ergeben sich aus der Planung nicht.

Der Kurvenbereich des Butterwecker Weges und des Kreisverkehrs sowie angrenzende Straßenabschnitte werden aus Gründen der Verkehrssicherheit als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten bestimmt. Unabhängig davon sind hier untergeordnete Anbindungen wie z.B. eine Notausfahrt der Feuerwehr oder zur Wartung von Leitungen zulässig.

5.6.2 Fußwege/Radwege

Auf Grund der Lage des Plangebietes im Randbereich der Ortslage und hier im Umfeld industriell genutzter Flächen ist kein ausgebautes Fuß- und Radwegenetz vorhanden.

Am Athenslebener Weg befindet sich ein unbefestigter Randstreifen, der von Fußgängern auch als Zuwegung zur Haltestelle genutzt werden kann. Der Butterwecker Weg verfügt nur über eine Fahrbahn mit unbefestigten Randstreifen.

Erfahrungswerte belegen, dass maximal 10 % der Mitarbeiter mit dem Rad zur Arbeit kommen, der weit überwiegende Teil nutzt einen PKW. Die fußläufige Anbindung spielt keine Rolle. Von einem derartigen Kunden- bzw. Besucherverkehr zum Plangebiet ist ebenfalls nicht auszugehen.

Aufgrund des geringen zu erwartenden Aufkommens kann für den Radverkehr auch künftig von einer Mitbenutzung der Fahrbahn ausgegangen werden.

5.6.3 Ruhender Verkehr

Anlagen des ruhenden Verkehrs sind innerhalb des Plangebietes abzudecken. Parkplätze im Straßenraum stehen - wie auch angrenzend - nicht zur Verfügung.

§ 48 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) besagt:

„(1) Werden bauliche Anlagen errichtet, bei denen ein Zugangs- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen oder Fahrrädern zu erwarten ist, sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge (notwendige Stellplätze) sowie Abstellplätze für Fahrräder auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück, dessen Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist, herzustellen, soweit dies durch eine örtliche Bauvorschrift nach § 85 Abs. 1 Satz 4 bestimmt ist. ...“

Die Stadt Staßfurt verfügt nicht über eine Stellplatzsatzung.

Aufgrund des geplanten Schichtbetriebes wird von einem Bedarf von ca. 50 Mitarbeiterstellplätzen ausgegangen. Die Beurteilung des konkreten Stellplatznachweises zum Bauvorhaben erfolgt erst im nachgelagerten Verfahren.

Eine lagemäßige Zuordnung von Stellplatzanlagen innerhalb des Gebietes ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich. Parkplätze sind daher innerhalb des gesamten Industriegebietes sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Allerdings werden sie aufgrund der zu berücksichtigten erhöhten Emissionen auch im Rahmen eines Schichtbetriebes überwiegend auf den östlichen Flächen unterzubringen sein.

5.6.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Im Stadtgebiet gibt es zwei Linien des Stadtbusses, die die Anbindung der Ortsteile gewährleistet und darüber hinaus verschiedene regionale Buslinien zu den umliegenden Orten. Der Busbahnhof als zentraler Umsteigepunkt befindet sich am Bahnhof.

Die nächste Haltestelle - Staßfurt, Drahtwerk - ist westlich des Plangebietes eingeordnet. Sie wird von der Linie 157 Staßfurt – Unseburg – Borne - Wolmirsleben bedient. Sollten durch die Bautätigkeiten Berührungspunkte mit dem Athenslebener Weg entstehen, ist Kreisverkehrsgesellschaft Salzland mbH einzubeziehen.

In einem Abstand von ca. 700 m südwestlich des Plangebietes befindet sich an der Löderburger Straße der Umsteigepunkt Staßfurt-Nord.

5.6.5 Schienenverkehr

Staßfurt ist an das Schienennetz der Deutschen Bahn angebunden.

Ein Anschluss des Plangebietes an das Anschlussgleis der Ciech Soda wurde geprüft, ist jedoch nicht umsetzbar.

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

Die folgenden Ausführungen sind das Ergebnis der Beteiligung sowie laufender Abstimmungen zwischen dem Vorhabenträger und den Versorgungsbetrieben.

Der übergebene Leitungsbestand wurde nachrichtlich (teils aus analogen Plänen) in die Planzeichnung übernommen. Der Leitungsverlauf ist vor Umsetzung des Vorhabens auf Genauigkeit zu prüfen.

5.7.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt in Zuständigkeit des Wasser- und Abwasserzweckverbandes (WAZV) „Bode-Wipper“. Eine Hauptleitung (300 ST) verläuft innerhalb des Athenslebener Weges.

Löschwasser

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

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

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

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

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

Zisternen und Löschteiche sind nach DIN 14230 bzw. DIN 14210 auszuführen.

Die Wasserentnahme bedarf gemäß § 8 WHG der Erlaubnis oder der Bewilligung.

Der Fachdienst für Brand- und Katastrophenschutz weist darauf hin, dass der über den Grundschutz hinausgehende Bedarf an Löschwasser und/oder Sonderlöschmittel im Verfahren der Genehmigung der baulichen Anlage zu prüfen ist.

Der Landkreis führt in seiner Stellungnahme weiter aus, dass die Zufahrten für die Fahrzeuge der Feuerwehr zum Grundstück in der erforderlichen Mindestbreite von 3,50 m (ggf. 3,50 m Höhe) hinreichend befestigt sowie tragfähig (16 t) herzustellen sind. Die erforderlichen Kurvenradien sind bei der Planung und Errichtung der Zufahrten zu berücksichtigen. Für Planung und Ausführung der Zufahrten zum Grundstück sowie Umfahrungen um die bauliche Anlage gilt die „Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr“.

Durch die Stadt Staßfurt ist zu prüfen, ob sich durch die vorgesehene Maßnahme Änderungen oder Anpassungen in der für die Freiwillige Feuerwehr Staßfurt erlassenen Alarm- und Ausrückeordnung ergeben. Sollten überörtliche Kräfte enthalten sein, so sind diese ebenso einzubeziehen. Ebenfalls ist durch die Stadt Staßfurt zu prüfen, ob durch die vorgesehenen Maßnahmen eine Fortschreibung der aktuellen Risikoanalyse sowie eine objektorientierte Einsatzplanung erforderlich sind. Ein operativ-taktisches Studium durch die örtlich zuständige(n) Feuerwehr(en) wird empfohlen.

5.7.2 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Schmutzwasser

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

Schmutzwassertechnisch bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Der WAZV merkt jedoch an, dass im Athenslebener Weg nur ein Schmutzwasserkanal DN 200 verläuft, in den ausschließlich haushaltsähnliches Schmutzwasser eingeleitet werden darf. Auf die Abwasserbeseitigungssatzung wird verwiesen, besonders die dort genannten Grenzwerte sind einzuhalten. Im angrenzenden Bereich befinden sich keine Regenwasserkanäle.

Weiter wird darauf verwiesen, dass bei Inkrafttreten eines Bebauungsplanes das Gebiet beitragsfähig wird und dann ein Herstellungsbeitrag erhoben werden muss.

Niederschlagswasser

Die Ableitung von Niederschlagswasser liegt im Zuständigkeitsbereich der Stadt Staßfurt.

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

Eine Einleitung von Regenwasser in das Netz wäre erst in einem größeren Abstand südwestlich des Plangebietes und hier auch nur eingeschränkt möglich.

Hinsichtlich des Baugrunds wurde im östlichen Teil des Plangebietes die grundsätzliche Möglichkeit zur Versickerung nachgewiesen (*vgl. dazu Pkt. 2.6*). In einem weiteren Planungsschritt sind die Art und Weise der möglichen Versickerung zu konkretisieren. Weiterführende Untersuchungen zu Verifizierung der Versickerungsfähigkeit werden empfohlen.

Hinsichtlich einer Auslaugungsgefährdung durch einzubringende Niederschlagswässer in den Untergrund liegt auf Grundlage der vorhandenen Bohraufschlüsse eine ausreichende Abdichtung zum Gipshut in Form von tonig-schluffigem Deckmaterial mit einer Mindestdicke von ca. 10 m Mächtigkeit vor. [1].

Das Konzept des Vorhabenträgers sieht derzeit eine Kombination aus Sickeranlagen, Rückhaltebecken bzw. Behältern sowie ggf. einer ergänzenden Ableitung in das werkseigene Kanalnetz des Sodawerkes vor.

Anlagen zur Versickerung sind als Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO innerhalb der GI-Teilgebiete grundsätzlich zulässig und können auch im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche eingeordnet werden. Ergänzend wird auch innerhalb der Grünfläche im Westen des Plangebietes die Möglichkeit zur Einordnung eines naturnah gestalteten Überlaufbeckens zugelassen.

Die untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass die Benutzung eines Gewässers (Oberflächen- oder Grundwasser) gemäß § 10 i. V. m. §§ 8 und 9 WHG erlaubnispflichtig ist. Die Benutzung eines Gewässers umfasst unter anderem auch das gezielte Versickern von Niederschlagswasser über technische Anlagen. Sollte eine gezielte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über technische Anlagen (Rigolen, Versickerungsmulden, Versickerungsschachten etc.) geplant werden, ist ein entsprechender Antrag für die Benutzung des Gewässers gemäß § 10 i. V. m. §§ 8 und 9 WHG bei der unteren Wasserbehörde des Salzlandkreises einzureichen. Dem Antrag sind ein Lageplan, die Bemessungsberechnung sowie eine Grundriss- und Schnittdarstellung beizufügen.

Die Benutzung eines Gewässers gemäß WHG betrifft auch eine auf die Bauzeit beschränkte Benutzungen. Sollten *bauzeitliche Grundwasserhaltungen* für die Durchführung der Maßnahme geplant sein, ist der Antrag auf Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis vor Beginn der Baumaßnahme (Grundwasserbenutzung) einzureichen.

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

5.7.3 Energieversorgung

Elektro

Innerhalb des Plangebietes betreiben die Stadtwerke Staßfurt GmbH eine Mittelspannungsleitung der Stromversorgung. Sie verläuft nördlich bzw. westlich im Randbereich des Butterwecker

Weges. Die Stadtwerke weisen in ihrer Stellungnahme auf eine frühzeitige Abstimmung zu ggf. erforderlichen Neu- oder Umverlegungen bzw. Anschlusswünschen hin.

Darüber hinaus berühren Mittelspannungskabel in Zuständigkeit der Sodawerke den westlichen und nordöstlichen Randbereich des Plangebietes.

Die Versorgung mit Mittelspannung ist vom südwestlich gelegenen Kraftwerk aus vorgesehen.

Gas

Die Versorgung mit Gas erfolgt in Zuständigkeit der Erdgas Mittelsachsen GmbH (EMS). Innerhalb des Plangebietes verlaufen verschiedene Erdgas – Hochdruckleitungen der EMS.

Das betrifft die H 32 DN 800 St, die H 21 DN 300 St, die H31 a DN 300 St, die H 19 DN 400 St und die H 21a DN 150 St. Sie wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Die Leitungen H 19, H 31a, H 21 und H 32 queren den Osten des Plangebietes in Nord-Süd-Richtung, wobei die H 31a nördlich des Butterwecker Weges nach Westen verschwenk und weiter parallel zur Straße innerhalb des Plangebietes verlegt ist. Die H 21 und H 21a berühren das Plangebiet im Westen parallel zur Förderstedter Straße.

Zudem befinden sich die H 33 und die H 34 im südlichen Randbereich des Butterwecker Weges.

Die Leitungen bis einschließlich DN 300 verlaufen mittig in einem Schutzstreifen von 4 m, für die DN 400 beträgt der Schutzstreifen 6 m und für die DN 800 sind es 10 m. Ein Überbauen der Schutzstreifen vorhandener Erdgasleitungen ist nicht zulässig. Die Schutzstreifen werden im Plan zudem als von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt.

Bei der Gasleitung H 19, die die östliche Baufläche quert, handelt es sich um eine Ringleitung, die zum Zwecke der künftigen Überfahrbarkeit kurzfristig ertüchtigt wurde.

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

Im Nordwesten des Plangebietes ist eine Gasreduktionsstation geplant, bis zu der eine Leitung der EMS geführt werden soll (vom Athenslebener Weg nördlich des Butterwecker Weges).

Im Bereich der externen Kompensationsfläche auf den Flurstücken 18/5 und 19/3, Flur 3 der Gemarkung Staßfurt verlaufen parallel zur L 72 ebenfalls zwei Erdgashochdruckleitungen der EMS, deren Schutzstreifen nicht überbaut werden dürfen und die für eventuelle Reparaturmaßnahmen mit schwerer Technik zugänglich bleiben müssen.

Der Schutzstreifen der H 32 ist 10 m breit, beidseitig der Leitung je 5 m, im Fall der H 18 sind es 6 m, also beidseitig je 3 m.

Im Bereich dieser Schutzstreifen dürfen auch keine Steinhäufen oder Geländemulden usw. errichtet und keine Bäume oder Büsche gepflanzt werden. Was im Einzelnen zulässig oder nicht zulässig ist, muss bei der Ausführungsplanung abgestimmt werden. In der Textlichen Festsetzung erfolgt ein entsprechender Hinweis.

Die MITNETZ GAS sowie die ONTRAS Gastransport GmbH bzw. die VNG Gasspeicher GmbH sind von der Planung nicht betroffen.

5.7.4 Telekommunikation

Das Plangebiet ist durch Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. erschlossen. Sie verlaufen im Randbereich östlich des Athenslebener Weges sowie im östlichen Teil des Plangebietes südlich des Butterwecker Weges. Bestand und Betrieb sind weiterhin zu gewährleisten.

Im Athenslebener Weg und von da nördlich des Plangebietes zum Butterwecker Weg (nördlich der Rückstandshalde) verlaufen außerhalb des Plangebietes Telekommunikationsanlagen der HLkomm (LWL Trassenabschnitt Bernburg – Staßfurt sowie Glasfaserkabel in Leerrohr MITNETZ GAS).

5.7.5 Sonstige Netze

Eine Brauchwasserleitung der Sodawerke Staßfurt GmbH & Co. KG quert das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung.

Parallel zum Athenslebener Weg verläuft innerhalb der festgesetzten Baufläche in einem Schutzstreifen von insgesamt 3 m Breite (1,5 m zu jeder Seite) sowie 1 m darüber ein Fernmeldekabel der AVACON Netz GmbH (Region West, Betrieb Spezialnetze).

Innerhalb dieses Schutzstreifens darf ohne vorherige Abstimmung über dem vorhandenen Geländeniveau nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und keine Pfähle und Pfosten eingebracht werden.

Maßnahmen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden könnten, sind innerhalb des Schutzstreifens nicht gestattet. Die Versorgungssicherheit bzw. die Funktion des bestehenden Fernmeldekabels hat höchste Bedeutung und ist damit in seinem Bestand und Betrieb auch zukünftig konsequent und ohne Einschränkungen zu gewährleisten.

Ferner dürfen im Schutzbereich keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher angepflanzt werden.

Falls die Fernmeldeleitung in Folge der Planung gesichert oder umgelegt werden muss, sind die Kosten durch den Verursacher zu tragen. Erdarbeiten im Kabelschutzbereich dürfen nur in vorsichtiger Handschachtung und nur nach Einweisung ausgeführt werden.

Grundsätzlich wurden jedoch keine Einwände gegen die Planung und damit auch die Lage innerhalb des Baufeldes erhoben. Zu Maßnahmen bzw. einer Überbauung wird eine befristete Festsetzung getroffen (vgl. Pkt. 5.4).

5.7.6 Abfallentsorgung

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

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

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

5.8 Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 bis 14 BauGB)

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

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

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

Es ist davon auszugehen, dass die Leitungen dinglich gesichert sind und in ihrer Lage erhalten bleiben (ausgenommen Trassenkorridor der Sodawerke auf Flurstücken im Eigentum der CIECH Soda).

Daher werden für die übergeordneten Leitungen Leitungsrechte zugunsten der Betreiber eingetragen.

Hierzu ist ergänzend Folgendes zu erläutern:

Die Festsetzung ist möglich zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises.

Der Begünstigte ist bei der Festsetzung zu nennen. Eine namentliche Benennung ist nicht erforderlich. Da es sich im vorliegenden Fall um Ver- und Entsorgungsleitungen handelt, erfolgt die Festsetzung von Leitungsrechten zugunsten der Betreiber als Begünstigten.

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

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

Die Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt zeichnerisch durch Verwendung des Planzeichens nach Nr. 15.5 der Anlage zur Planzeichenverordnung. Bezüglich der Einschränkungen werden zudem Textliche Festsetzungen getroffen. (vgl. Pkt. 5.4)

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

6.1 Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die gemäß § 15 BNatSchG i.V.m. § 18 auszugleichen sind. Das Ausgleichskonzept umfasst ergänzend zu den nachfolgend aufgeführten Maßnahmen auch Pflanzgebote (vgl. Punkt 6.2).

4.1 *PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu befestigen.*

Diese Festsetzung wird vor dem Hintergrund des künftig hohen Versiegelungsgrades getroffen. Es soll damit auf Teilflächen eine Versickerung anfallenden Oberflächenwassers gewährleistet werden. Somit wird die Menge des zu sammelnden und abzuleitenden Wassers gemindert. Vordergründig bezieht sich diese Festsetzung auf private Stellplätze. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzung für öffentliche Parkplätze, auch im Straßenraum sind keine vorgesehen.

Die Festsetzung wird auf PKW-Stellplätze eingeschränkt, da für LKW-Stellplätze für die Tragfähigkeit eine größere Verfestigung des Untergrundes notwendig ist. Eine höhere Verfestigung verhindert ein Versickern von Oberflächenwasser, so dass eine derartige Festsetzung für LKW-Stellplätze nicht sinnvoll ist.

4.2 *Innerhalb der gekennzeichneten Maßnahmefläche ist eine Extensivwiese mit Gehölzinseln zu entwickeln. Es ist eine artenreiche und zertifizierte Saatgutmischung aus autochthonen (gebietsheimisches) Saatgut mit Herkunftsnachweis anzusäen. Eine Mahd der Fläche ist maximal zweimal im Jahr zulässig.*

Es sind 5 Gehölzinseln mit einer Größe von mind. à 50 m² aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzupflanzen. Der Anteil Baum : Strauch beträgt 1 : 10.

Pflanzraster: 1,50 m x 1,50 m

Pflanzqualität: Heister, Höhe mind. 60 – 100 cm (Bäume), verpflanzter Strauch, Höhe mind. 60 – 100 cm (Sträucher)

Die Schutzstreifen der vorhandenen Leitungen sind bei den Anpflanzungen zu beachten. Eine Zuwegung zur Wartung der Gasreglerstation ist zulässig.

Die Gehölzinseln sind vor Wildverbiss zu schützen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der Maßnahmefläche sind naturnah auszubildende Anlagen zur Versickerung oder Rückhaltung von unverschmutztem Regenwasser ausnahmsweise zulässig. Versiegelungen sind unzulässig.

Im westlichen Bereich des Plangebietes wird eine Fläche, die im Rahmen der Vorhabenplanung nicht für eine bauliche Nutzung vorgesehen ist als Grünfläche und Maßnahmefläche festgesetzt. Diese dient dem Ausgleich, so dass mit den auf der Fläche durchzuführenden Maßnahmen dem Naturschutzaspekt Rechnung getragen wird.

Entwicklungsziel für diese Fläche ist ein mesophiles Grünland. Dieses soll durch Gehölzanpflanzungen strukturiert werden. Es wird, da über diese Fläche zahlreiche Leitungen verlaufen, keine randliche Heckenanpflanzung festgesetzt. Bei der Einordnung der Gehölzinseln kann besser auf die Schutzabstände der Leitungen reagiert werden, der geplante ökologische Effekt kann dennoch erreicht werden. Mit dem Entwicklungsziel kann, auch unter Berücksichtigung der nördlich angrenzenden Ackerflur, ein gut strukturierter Lebensraum entstehen.

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

Da es sich um eine Ausgleichsfläche handelt, sind sowohl für die Saatgutmischung als auch die Gehölze auf heimische Arten zurückzugreifen, die über einen Herkunftsnachweis zu belegen sind.

Es wird ausnahmsweise ein Wartungsweg zugelassen. Dieser ist notwendig, um eine an der Gasleitung zu errichtende Gasreglerstation zu warten. Es wird für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung angenommen, dass dieser Weg max. 3,0 m breit hergestellt und mit einer Schotter- oder wassergebundenen Decke ausgeführt wird. Für die Ermittlung des Ausgleichspotentials wird dieser Weg, auch wenn er nur ausnahmsweise zulässig ist, in die Bilanzierung eingestellt.

Östlich der Maßnahmeffläche werden innerhalb des GI-Gebietes Zisternen zur Rückhaltung von Regenwasser eingebaut. Um die Möglichkeit zu schaffen, den Überlauf in die Maßnahmeffläche abzuleiten, werden Versickerungs- oder Rückhalteanlagen ausnahmsweise zugelassen. Diese sind jedoch naturnah auszubilden (z.B. als Mulden, Rigolen, ...). Um das angestrebte Entwicklungsziel dennoch zu erreichen, sind Versiegelungen im Zusammenhang mit der Regenwasserentsorgung unzulässig.

Aus der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ergibt sich die Notwendigkeit, diesem Bebauungsplan eine Kompensationsfläche außerhalb des Geltungsbereiches zuzuordnen. Seitens des Vorhabenträgers wird eine Fläche nordöstlich des Bebauungsplanes als Maßnahmeffläche hergestellt. Diese Fläche hat insgesamt eine Größe von ca. 30.557 m², davon werden 19.870 m² als Maßnahmeffläche hergestellt und diesem Bebauungsplan zugeordnet, um das rechnerisch ermittelte Defizit auszugleichen (Pkt. 9.1).

Diese Fläche liegt an der Landesstraße L 72 zwischen Staßfurt und Förderstedt. Östlich der Fläche befinden sich der Kalksteinbruch Förderstedt sowie südlich die Zufahrt und die Verwaltung des Tagebaus.

4.3 externe Kompensationsmaßnahmen

Dem GI-Gebiet sind auf folgenden Flurstücken Kompensationsmaßnahmen zugeordnet:

- *Gemarkung Staßfurt, Flur 3, Flurstücke 18/5 und 19/3*

Entwicklung eines reich strukturierten Offenlandes durch Anlage von Ruderalflächen, Feldgehölzen und Lesesteinhaufen auf einer Fläche von ca. 19.870 m²

Ruderalflächen: Oberboden abschieben, Fläche unter Verwendung des Oberbodens modellieren, so dass Mulden und Haufen entstehen. Durch extensive Pflege ein Verbuschen auf mindestens 50 % der Fläche verhindern.

Feldgehölze: Anpflanzung eines Feldgehölzes auf 3.250 m², linienförmige Anpflanzung mit geschwungenen Linien entlang der Landesstraße L 72 und des nördlich angrenzenden Weges. Es sind nur heimische Arten aus gebietsheimischen Herkunftsnachweisen sowie 1 Pflanze je m² anzupflanzen. Das Feldgehölz ist vor Wildverbiss zu schützen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

Lesesteinhaufen: Es sind auf 650 m² Lesesteinhaufen aus Feldsteinen oder Steinbruch anzulegen. Die Korngröße beträgt für ca. 80 % der Steine 20 – 40 cm. Es sind Mulden von mind. 80 cm Tiefe auszuheben und mit einer mind. 10 cm hohen Sand-Kies-Mischung aufzufüllen. Der Aushub wird auf der Nordseite des Steinhaufens abgelagert. Zur Ruderalflur sind Übergänge zu gestalten.

Bei der Umsetzung der Maßnahmen sind die Anforderungen zu den Schutzstreifen der Leitungseigentümer zu beachten.

Die Maßnahmeffläche wird derzeit als Intensivacker genutzt.

Die in das Maßnahmenkonzept einbezogenen Flurstücke umfassen insgesamt eine Fläche von 32.414 m². Davon wird dem Bebauungsplan unter Berücksichtigung des Aufwertungspotenzials eine Fläche von 19.870 m² zugeordnet. Die verbleibende Fläche (12.544 m²) wird bereits teilweise anderweitig genutzt. Da die Maßnahmefläche an vielfältige Nutzungsstrukturen angrenzt, sind Schutzmaßnahmen vorzusehen, um beispielsweise einen Wildverbiss zu unterbinden. Dieser ist mindestens bis zum Ende der Entwicklungspflege vorzuhalten. In Abhängigkeit vom Entwicklungszustand der Anpflanzung und dem Wilddruck im Gebiet wird auch darüber hinaus ein Schutzzaun empfohlen.

Um eine möglichst große Artenvielfalt zu erzielen, wird die Fläche kleinteilig gegliedert und strukturiert.

Zur Förderung einer differenzierten Artenzusammensetzung wird der Mutterboden auf Teilflächen abgetragen und auf anderen Teilflächen in unterschiedliche Höhe aufgebracht. Somit entstehen Mulden und Haufen, die hinsichtlich Lichteinfall, Bodenfruchtbarkeit und Feuchteregime variieren, so dass sich eine unterschiedliche Artenzusammensetzung ausbilden kann. Im Randbereich zur Straße und zum Weg sind Gehölze als linienhafte Elemente anzulegen. Es wird somit ein hoher Anteil an Saumstrukturen zugelassen. Dieser wird durch die Lesesteinhaufen noch verstärkt.

Im Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung verbleibt ein Defizit von ca. 164.000 Biotopwertpunkten für den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Unter Berücksichtigung des ökologischen Neuwertes, der auf der externen Fläche errechnet wurde, wird somit diesem Bebauungsplan ein Anteil von ca. 65 % zugeordnet. Daraus ergeben sich die festgesetzten Teilflächen für die Ruderalflur (15.970 m²), Feldhecke (3.250 m²) und Lesesteinhaufen (650 m²) (vgl. hierzu auch Pkt. 9.1).

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

Die Sicherung der Umsetzung dieser externen Kompensationsfläche einschließlich des Umfangs erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Staßfurt und dem Vorhabenträger (vgl. Pkt. 10).

Innerhalb der Fläche verläuft eine Gasleitung. Seitens des Leitungseigentümers wurde auf einzuhaltenen Schutzstreifen hingewiesen. In diesen Schutzstreifen sind z.B. Anpflanzungen unzulässig. Auch muss die Zugänglichkeit der Leitung gewährleistet werden. Daher wurde in der Festsetzung auf diesen Schutzstreifen hingewiesen. In der der Umsetzung vorausgehenden Objektplanung sind Abstimmungen mit dem Leistungseigentümer notwendig.

Das ALFF weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen angrenzend an Ackerland einen ausreichenden Abstand dazu einzuhalten haben, damit keine nachteiligen Auswirkungen auf das Ackerland entstehen können, wie z.B. Beschattung, Nährstoff- und Wasserentzug sowie Behinderung der Bewirtschaftung mit Großmaschinen.

6.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5.1 *Je 6 PKW-Stellplätze ist mindestens ein einheimischer Laubbaum in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, 16 - 18 cm Stammumfang zu pflanzen. Die Bäume sind so anzuordnen, dass die Baumkronen die Stellplätze überstellen.*

Je Baum ist im versiegelten Umfeld eine mindestens 10 m² große Baumscheibe mit einem Mindestpflanzraum von 15 m³ nachzuweisen.

Die Baumscheiben sind durch Hochborde oder Baumbügel gegen Überfahren zu sichern.

Die Stellplatzbegrünung dient der Vermeidung von stärkeren durch die Versiegelung entstehenden negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Die Beschattung von versiegelten Flächen beeinflusst das Kleinklima positiv - die Bäume vermindern die Aufheizung, binden Staub und erhöhen die Luftfeuchtigkeit.

Eine Verteilung der Bäume auf den Stellplatzflächen, die sich in dem Bezug zur Stellplatzzahl ausdrückt, hat die Entwicklung eines Kronendaches zum Ziel. Es wird dabei ein Kronendurchmesser der Bäume von 10 bis 12 m angenommen, so dass davon auszugehen ist, dass dann 6 Stellplätze überschattet werden. Eine Baumscheibe von 10 m² hat in etwa die Größe eines Stellplatzes. Die Baumscheibe von 10 m² bzw. der Pflanzraum von 15 m³ ist notwendig, um einen bestimmten Wurzelraum und damit einen Luft- und Wasseraustausch zu ermöglichen.

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

Pflanzabstand: 2,0 m zwischen den Reihen und 2,00 m in der Reihe

Artenauswahl Bäume:

<i>Acer campestre</i>	-	<i>Feldahorn</i>
<i>Carpinus betulus</i>	-	<i>Hainbuche</i>
<i>Prunus avium</i>	-	<i>Vogelkirsche</i>
<i>Quercus petraea</i>	-	<i>Traubeneiche</i>
<i>Sorbus aria</i>	-	<i>Mehlbeere</i>
<i>Tilia cordata</i>	-	<i>Winterlinde</i>

Pflanzqualität: Heister, 2x verpflanzt, Höhe mindestens 100-150 cm

Artenauswahl Sträucher:

<i>Cornus mas</i>	-	<i>Kornelkirsche</i>
<i>Cornus sanguinea</i>	-	<i>Roter Hartriegel</i>
<i>Corylus avellana</i>	-	<i>Hasel</i>
<i>Euonymus europaeus</i>	-	<i>Europäisches Pfaffenhütchen</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	-	<i>Gemeiner Liguster</i>
<i>Lonicera caerulea</i>	-	<i>Blaue Heckenkirsche</i>
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	<i>Gemeine Heckenkirsche</i>
<i>Prunus padus</i>	-	<i>Traubenkirsche</i>
<i>Prunus spinosa</i>	-	<i>Schlehe</i>
<i>Rhamnus cartharticus</i>	-	<i>Purgier-Kreuzdorn</i>
<i>Rosa canina</i>	-	<i>Hundsrose</i>
<i>Salix caprea</i>	-	<i>Sal-Weide</i>
<i>Viburnum opulus</i>	-	<i>Schneeball</i>

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

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Die nicht zu überbauende Grundstücksfläche stellt hier die Differenz zwischen der gemäß festgesetzter GRZ max. bebaubarer Fläche und der tatsächlichen Grundstücksfläche dar. Ist eine GRZ von 0,8 festgesetzt, ergibt sich daraus eine nicht überbaubare Grundstücksfläche von 0,20. Das heißt, dass 20 % des Grundstücks als Grünfläche zu gestalten sind.

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

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

Der Bezug auf 300 m² nicht überbaubare Fläche ist der Sache nach angemessen.

7 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

7.1 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

7.1.1 Bergsenkungs- und erdfallgefährdetes Gebiet

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil im Einwirkungsbereich der ehemaligen Kali- und Steinsalzgruben an der Südwestflanke des Staßfurter Sattels sowie im östlichen Teil im Einflussbereich des in größerer Tiefe anstehenden Gipshutes.

Es wird daher zunächst insgesamt nach § 9 Abs. 5 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind.

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen gibt in seiner Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung folgende Hinweise.

Der (schmalere) westliche Teil des Planungsgebietes (*TG 1 und 2*) liegt über den Grubenbauen der ehemaligen Kali- und Steinsalzgruben „Achenbach, von der Heydt, von Manteuffel“ des Staßfurter Kalisalzgebiets.

Die Auswirkungen des Bergbaus zeigen sich hier in Form geringfügiger Senkungen der Tagesoberfläche. Die beobachteten Punkte etwas westlich und südlich des Gebietes lassen auf eine geringfügige Senkungsrates von 1-2 mm/Jahr schließen. Im Planungsgebiet selbst wurden keine Senkungsmessungen durchgeführt. Mit einer generellen Änderung der Senkungsgeschwindigkeit wird für die kommenden Jahre nicht gerechnet. Im östlichen Teil des Planungsgebietes, der sich außerhalb der Abbaufelder befindet, sind keine Bodenbewegungen verursacht durch Altbergbau zu erwarten.

Es wird empfohlen, den altbergbaulichen Auswirkungen auf die Tagesoberfläche bei der Bauausführung Rechnung zu tragen

Weiter wird darauf verwiesen, dass sich das Vorhaben überwiegend (etwa östlich der Leitungstrassen E10/W14) im Einflussbereich des in größerer Tiefe anstehenden Staßfurter Sattels befindet. Dessen Gipshut unterliegt natürlichen Auslaugungsprozessen, die infolge des damit verbundenen Massendefizits im Untergrund zu lokalen Senkungen und Erdfällen an der Geländeoberfläche führen können.

Auf Grundlage der dem LAGB vorliegenden Daten und Kartenmaterialien ist der Gipshut hier in ca. 25 - 30 Metern Tiefe zu erwarten und wird von Lockergesteinen dieser Mächtigkeit (Löß, Geschiebemergel, Sand) und teilweise Festgestein (Bröckelschiefer) überdeckt.

Aktuelle Vorkommnisse dieser Art sind dem LAGB in diesem Gebiet nicht bekannt geworden, das Auftreten der genannten Oberflächenveränderungen kann im zu betrachtenden Bereich jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden.

Deshalb wird empfohlen, bei den Baugrunduntersuchungen unbedingt auch die tiefer anstehenden Schichten bis zum Gipshut mit zu erkunden um eine mögliche Subrosionsgefährdung bewerten zu können.

Diese Untersuchungen wurden in enger Abstimmung mit dem LAGB durchgeführt, dass zum in seiner Stellungnahme zum Entwurf ausführt, dass die ersten Erkundungsergebnisse (KB18) ergeben haben, dass der Gipshut hier in rund 25 Metern Tiefe ansteht und auch Hohlräume infolge von Lösungsprozessen innerhalb des Gipses (26,5 bis 26,0 m u. GOK) und oberhalb desselben (24,8 bis 23,7 und 20,6 bis 20,0 m u. GOK) vorhanden sind, womit die Ersteinschätzung bestätigt wird.

Die bisherigen Erkenntnisse lassen eine vergleichbare vorläufige Gefährdungsbeurteilung in die Kategorie 2 der von STARKE 2011 erarbeiteten Gefahrenpotentialkarte der Stadt Staßfurt¹ zu. Dementsprechend liegen die wasserlöslichen Gesteine in einer Tiefe, in der lokal bereits Verkarstungen (also auch Hohlräume) bekannt sind. Erdfälle aus dieser Tiefe sind selten und liegen (soweit bekannt) mindestens 300 m entfernt.

Die abschließende Bewertung des Gutachters [1] kommt zu folgendem Ergebnis, dass das Risiko mit zunehmender Überbauung in Richtung Sattelkernzone steigt. Diese wird mit den Baufeldern im östlichen Randbereich unmittelbar tangiert.

Die Bohrung am vg. Aufschlusspunkt 18 zeigte im Übergang zum Gipshut Hohlräume in dm-Mächtigkeit. Zur Absicherung und Prüfung einer lateralen Ausdehnung wurden im nahen Umfeld weitere Bohrungen bis in den Gipshutbereich abgeteuft. Hohlräume wurden nur einmalig in der B 18 angetroffen, so dass von keiner größeren lateralen Verbreitung auszugehen ist. Hinsichtlich Gebäudegründungen im Grenzbereich der aufragenden Sattelflanke zum tangierenden Gipshut wird empfohlen, die Gründung gegen lokale Erdsenkungsereignisse zu verstärken, um Schiefstellungen und Gebäudeschäden präventiv vorzubeugen.

Über den Gebirgszustand des Gipshut-Gesteins unterhalb des Einsturzgebirges kann keine eindeutige Aussage getroffen werden, da das Liegende mit der Bohrung BP 17A auf 38 m u. GOK nicht erreicht wurde. Hohlräume wie in der benachbarten Bohrung BP 18 wurden jedoch nicht angetroffen. Der Festigkeitszustand im Bereich des Einsturzgebirges kann unter ingenieurgeologischen Aspekten sowie der vorhandenen Mächtigkeit dennoch als gut und generell tragfähig angesehen werden. Eine Gefahr von Erdsenkungen durch Subrosion besteht darüber hinaus latent dauerhaft fort und kann nicht vollends ausgeschlossen werden.

7.1.2 Flächen für den Abbau von Rohstoffen

Nach Auskunft des LAGB werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans am Butterwecker Weg keine bergbaulichen Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, berührt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Verantwortungsbereichs der LMBV mbH, Bereich Kali-Spat-Erz für Feldesteile an der Nordostflanke des Staßfurter Sattels jedoch außerhalb des Einwirkungsbereichs der verwahrten ehemaligen Schachtanlage Berlepsch-Maybach. Weitere

¹ (J. Starke: Indikatoren für Erdfälle und Senkungen im Bereich des Staßfurt-Egelner Salzsattels der Stadt Staßfurt; Masterarbeit an der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster, Okt. 2011)

Kontrollobjekte befinden sich in einiger Entfernung im Nordwesten des Plangebietes. Belange der LMBV K-S-E sind von der Planung nicht betroffen.

Die externe Kompensationsmaßnahme befindet sich innerhalb der bergbaulichen Bewilligung Förderstedt-Marbe, Berechtsams-Nr.: II-B-g-318/95. Inhaberin der Bergbauberechtigung ist die Ciech Soda Deutschland GmbH & Co. KG.

Die Fläche ist Bestandteil eines im „Sonderbetriebsplan Verkippung“ für den Kalksteintagebau Förderstedt“ 2011 als Verkippungsflächen für bergbauliche Abfälle aus der Kalksteingewinnung ausgewiesenen Bereiches. Eine Gewinnung von Rohstoffen (Kalksteinabbau) ist gemäß Sonderbetriebsplan in diesem Bereich ausdrücklich nicht vorgesehen. Darüber hinaus hat sich der Rohstoffabbau von nur einer Sohle in diesem Bereich als nur bedingt wirtschaftlich dargestellt.

Im Rahmen einer mittelfristigen Neuordnung ausgewählter Flächen ist es geplant, die betroffene Fläche, die sich aus den Flurstücken 18/5 und 19/3 (Gemarkung Staßfurt, Flur 3) ergibt, teilweise umzuwidmen. Die Umwidmung bezieht sich aber nur auf eine Teilfläche (der im Sonderbetriebsplan als Kippe 2 ausgewiesenen Fläche) in der Größenordnung von ca. 2 ha. Die resultierende Restfläche von ca. 3,7 ha steht weiterhin als Verkippungsfläche für Rückstände aus der Rohstoffgewinnung zur Verfügung. Sie ist für die absehbare Verkippung der anstehenden Massen als ausreichend einzuschätzen, zusätzliche Verkippungsflächen sind aus derzeitiger Sicht nicht erforderlich.

Die für die Umwidmung der genannten Fläche erforderlichen Genehmigungen sind aktuell in Bearbeitung und werden seitens CSD beim LAGB eingeholt. Das LAGB wurde über die geplante Änderung informiert und die geplante Vorgehensweise bestätigte, so dass aus bergbaurechtlicher Sicht nichts gegen die o.g. Änderung (insbesondere die künftige Nutzung einer Teilfläche als A&E Maßnahme) spricht.

7.2 Nachrichtliche Übernahmen

7.2.1 Denkmalpflege

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

7.3 Hinweise

7.3.1 Artenschutz

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden möglicherweise nach europäischem Recht geschützte oder nach nationalem Recht streng geschützte Arten betroffen sein, so dass die Vereinbarkeit der Planung mit den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach §§ 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft worden ist.

Die artenschutzrechtliche Prüfung ist auf der Grundlage einer Potenzialeinschätzung² erfolgt. Im Ergebnis dieser Prüfung werden Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen, die als Hinweise in

² Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse zum Bebauungsplan Nr. 57/18 „Industriegebiet nordwestlich Butterwecker Weg“, Stand Mai 2018

den Bebauungsplan übernommen werden.³ Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans ist auf der Vorhabenfläche eine Präsenzprüfung zu einem möglichen Feldhamstervorkommen durchgeführt worden.⁴ Es wurden bei den Begehungen im Mai und September 2018 auf der kartierten Fläche keine begonnenen, verlassenen oder belaufenen Baue von Feldhamstern gefunden. Im Gutachten werden jedoch weitere Präsenzprüfungen unmittelbar vor Baubeginn empfohlen, um ein Vorkommen und damit das Eintreten von Verbotstatbeständen auszuschließen.

Auch hinsichtlich Zauneidechsen sind Präsenzkontrollen im April und Mai 2018 erfolgt⁵. Es konnten keine Zauneidechsen nachgewiesen werden. Dennoch wird als Vermeidungsmaßnahme ein Vergrämen durch den Gutachter empfohlen. Die Ruderalflur ist im Wesentlichen entlang der Straße ausgebildet. Für eine Grundstückszufahrt sowie Baustellenzufahrten wird diese beseitigt werden müssen.

Auf der Planzeichnung werden die nachfolgenden Hinweise aufgebracht:

- V_{ASB} 1 Gehölzfällungen*
Eine Fällung von Bäumen ist nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. zulässig.
- V_{ASB} 2 Schutz des Feldhamsters*
Im Zeitraum von Ende Mai bis Anfang September ist auf allen in Anspruch zu nehmenden Flächen einschließlich der externen Kompensationsfläche durch einen Fachgutachter eine Präsenzkontrolle auf Vorkommen von Feldhamster durchzuführen. Das Ergebnis ist zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben. Bei einem Positivnachweis ist die weitere Vorgehensweise mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.
Ein Baubeginn kann erst nach Freigabe durch den Fachgutachter und die untere Naturschutzbehörde erfolgen.
- V_{ASB} 3 Schutz der Zauneidechse*
Bei einer Inanspruchnahme der Ruderalstrukturen sind diese vor Beginn der Aktivitätszeit der Zauneidechsen durch Mahd kurz zu halten (Schnitthöhe max. 5 cm). Die Mahd ist bis zum Baubeginn regelmäßig durchzuführen.

7.3.2 Kampfmittel

Das Plangebiet wurde anhand der vorliegenden Daten (Kampfmittelbelastungskarte 2018) auf das Vorhandensein von Kampfmittelverdachtsflächen geprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine kampfmittelgefährdete Fläche verzeichnet ist, die sich über den gesamten Geltungsbereich erstreckt. Aus diesem Grund muss bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten mit dem Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln gerechnet werden.

³ Blessing, M.; Scharmer, E.: Der Artenschutz im Bebauungsplanverfahren (2013)

⁴ Präsenzprüfung auf Feldhamster für den B-Plan Nr. 57/18 „Industriegebiet nordwestlich Butterwecker Weg“, September 2018

⁵ Präsenzprüfung auf streng geschützte Reptilienarten für den B-Plan Nr. 57/18 „Industriegebiet nordwestlich Butterwecker Weg“, September 2018

Darauf wird auf der Planzeichnung hingewiesen.

Im Vorfeld der Baugrunduntersuchungen wurden 2017 und 2018 Bohrpunkte eingemessen und auf Kampfmittel untersucht. Für die Bohrpunkte wurde eine Freigabe erteilt.

Für die zu bebauende Fläche des Bebauungsplanes reicht dies jedoch nicht aus und es ist eine Untersuchung für den gesamten Bereich der zu bebauenden Flächen vorzunehmen. Erst nach Untersuchung der Flächen kann eine Freigabe des Gebietes erteilt werden. Um eine Prüfung der Flächen durchführen zu können, hat der Antragsteller die erforderlichen Unterlagen beim Salzlandkreis, Fachdienst 41.1 Kreis- und Wirtschaftsentwicklung und Tourismus, 06400 Bernburg (Saale), in 3-facher Ausfertigung einzureichen. Die eingereichten Unterlagen werden dann an das Technische Polizeiamt Sachsen-Anhalt weitergeleitet. Für die Bearbeitung der Unterlagen sollte ein längerer Zeitraum eingeplant werden.

Vorsorglich wird weiter darauf hingewiesen, dass die beim Kampfmittelbeseitigungsdienst vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

Kampfmittel jeglicher Art können niemals ganz ausgeschlossen werden. Sollte es bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten bzw. von erdeingreifenden Maßnahmen zu einem Kampfmittelfund kommen, so sind unverzüglich die Bauarbeiten einzustellen, ist die Baustelle vor dem Betreten unbefugter Personen zu sichern, die Baustelle in einem angemessenen Abstand zu verlassen, die nächste Polizeidienststelle, der Salzlandkreis oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren. Das Berühren von Kampfmitteln ist verboten.

8 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 6,17 ha.

Flächennutzung		Bruttofläche
	davon nach GRZ überbaubar	
Industriegebiet	42.144 m ²	52.680 m ²
davon TG 1	3.460 m ²	2.768 m ²
TG 2	7.050 m ²	5.640 m ²
TG 3	14.200 m ²	11.360 m ²
TG 4	14.150 m ²	11.320 m ²
TG 5	13.820 m ²	11.056 m ²
Grünfläche		2.440 m ²
Verkehrsflächen		
Straßenverkehrsfläche		6.580 m ²
Geltungsbereich gesamt		61.720 m²

9 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

9.1 Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich eines industriell geprägten Raumes.

Mit dem Bebauungsplan wird eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche überplant. Wesentliche Auswirkungen sind damit auf die Inanspruchnahme des natürlich gewachsenen und den sich daraus ergebenden Wirkungen auf das Grundwasser und das Lokalklima zu verzeichnen. Zum einen wird die Grundwasserneubildungsrate gemindert und zum anderen geht die Fläche als Frischluftentstehungsgebiet verloren. Mit der Überbauung werden alle natürlichen Bodenfunktionen dauerhaft zerstört (Bodenfruchtbarkeit, Standort für Pflanzen, Funktionen für Wasserhaushalt).

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird sich auch das *Landschaftsbild* ändern. Die Bebauungsgrenze wird weiter in den Landschaftsraum verschoben.

Im Hinblick auf *Pflanzen* wird die Fläche derzeit als Acker genutzt, so dass keine wertvollen oder geschützten Vegetationsbestände betroffen sind. Die Fläche wird jedoch künftig nur noch eingeschränkt Standort für Pflanzen sein.

Zu vorkommenden *Tieren* wurden begleitend Untersuchungen durchgeführt. Auf der Grundlage einer Potenzialeinschätzung können Vorkommen von Brutvögeln, Zauneidechsen und Feldhamster nicht ausgeschlossen werden. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes sind Maßnahmen zu beachten, um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.

Ergänzend wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen, dem die Ergebnisse der Umweltprüfung (Anlage 1) zu entnehmen sind.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 14 Abs. 1 BNatSchG „... Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen ...“. In eine Eingriffsbewertung sind daher Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Klima, Luft als Naturgüter sowie das Landschaftsbild einzustellen.

Mit der Inanspruchnahme der Grundfläche werden alle Naturgüter erheblich beeinträchtigt. Es werden ca. 4,9 ha bislang unversiegelte und als Acker genutzte Fläche überbaut.

Damit geht der vollständige Verlust der natürlichen Bodenfunktionen einher. Das wiederum bewirkt, dass Pflanzen und Tiere keinen Lebensraum mehr finden und anfallendes Oberflächenwasser nicht mehr großflächig versickern kann. Die Versiegelung führt zu einer Veränderung des Mesoklimas. Es wird sich ein Stadtklima ausbilden, das durch ein starkes Aufheizen am Tag und eine nur langsame Abkühlung nachts gekennzeichnet ist. Das Landschaftsbild wird sich von einer Ackerflur zu einem Industriestandort wandeln.

Der Eingriff ist unvermeidbar, da er der Weiterentwicklung des südlich angrenzenden Industriegebietes und hier insbesondere des ansässigen Sodawerkes dient. Mit dem Bebauungsplan wird ein Angebot für die Ansiedlung Soda-affiner Betriebe unterbreitet (vgl. Punkt 1.2). Grundsätzlich wurde über die Notwendigkeit der industriellen Erweiterungsfläche bereits mit dem Teilflächennutzungsplan Staßfurt bzw. aktuell mit dem gesamtgemeindlichen Gewerbeflächenentwicklungskonzept entschieden.

Gemäß § 15 BNatSchG ist der Eingriff daher auszugleichen. Ein vollständiger Ausgleich im Plangebiet wäre nur möglich, wenn entweder die zu bebauende Fläche reduziert werden würde oder der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend vergrößert wird. Beide Möglichkeiten sind geprüft worden. Dem Bebauungsplan liegt eine Anlagenplanung zugrunde.

Vor dem Hintergrund der Bodenschutzklausel (§ 1 a Abs. 2 BauGB) wird die zu nutzende Fläche komprimiert und maximal ausgenutzt.

Die Eingriffe sind so erheblich, dass sie im Geltungsbereich nicht ausgeglichen werden können. Der Verlust der *Bodenfunktionen* kann auch aufgrund des Umfangs nicht durch Entsiegelungen kompensiert werden.

Das auf den überbauten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt und anteilig zurückgehalten und versickert. Der Eingriff in das Schutzgut *Wasser* kann daher ausgeglichen werden.

Für die Schutzgüter *Klima und Luft* kann der Eingriff mit den festgesetzten Pflanzgeboten lediglich gemindert werden. Vor dem Hintergrund der Randlage zu weiteren Industriegebieten und da keine Frischluftschneise betroffen sind, ist dieser Eingriff hinnehmbar.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird das bestehende Industriegebiet nach Norden erweitert. Es wird keine Fläche im freien Landschaftsraum in Anspruch genommen. Insofern wird ein bereits vorgeprägter Standort genutzt. Für die Umgebung oder das *Ortsbild* ergeben sich somit keine neuen oder zusätzlichen Wirkungen.

Der Lebensraum für *Pflanzen und Tiere* kann innerhalb des Geltungsbereiches mit den festgesetzten Maßnahmen nur anteilig ausgeglichen werden. Zur Kompensation wird diesem Bebauungsplan daher eine Fläche außerhalb des Plangebietes zugeordnet. Auf dieser Fläche soll sich ein gut strukturierter Lebensraum entwickeln. Der Eingriff kann vollständig ausgeglichen werden.

Basis der nachfolgenden rechnerischen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist das sachsen-anhaltinische Modell zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen⁶. Diese Richtlinie weist den detailliert ausgewiesenen Nutzungs- und Biotoptypen einen bestimmten Wert an Punkten je m² zu.

Es werden alle vorhandenen Strukturen im Planungsbereich erfasst und nach diesem Bewertungsschlüssel ökologisch beurteilt. Die geplanten Strukturen, die nach einer vollständigen Realisierung aller im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen vorhanden wären, werden nach dem gleichen Schlüssel bewertet. Der Vergleich des ökologischen Bestands- mit dem ökologischen Neuwert lässt zum einen den Eingriffsumfang und zum anderen erkennen, inwieweit eine Kompensation innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes möglich ist.

Der nachfolgenden Tabelle ist die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zu entnehmen.

⁶ Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt: Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Gem. RdErl. vom 16.11.2004)

Tabelle: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (intern)

Flächenart		Wert-Faktor	Flächengröße in m ²		Biotopwert	
			Bestand	Planung	Bestand	Planung
<u>Bebauungsplan</u>						
BS	überbaubare Fläche nach GRZ 0,8	0	-	42.160	-	-
VSB	Straße	0	6.580	6.580	-	-
AI	Acker	5	54.400	-	272.000	-
GSB	Scherrasen	7	740	-	5.180	-
GSB	Fläche auß. zul. GRZ 0,2	7	-	10.540	-	73.780
GMA	mesophiles Grünland	16	-	2.080	-	33.280
VWB	Weg, befestigt	3	-	110	-	330
HGA	Feldgehölz, überwiegend heimisch	15	-	250	-	3.750
<i>Summe</i>				<i>61.720</i>	<i>61.720</i>	<i>277.180</i>
Bilanz						-166.040

Die Gegenüberstellung der Eingriffsbewertung und des Ausgleichspotenzials im Plangebiet führt zu einem erheblichen Defizit. Es können mit den im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen und Pflanzgeboten nur ca. 40 % des Eingriffs ausgeglichen werden.

Das Defizit wird daher durch eine externe Kompensationsmaßnahme vollständig kompensiert. Für die externe Kompensationsfläche ist ein Gesamtkonzept und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt worden⁷.

Dem vorliegenden Bebauungsplan werden aus dieser Maßnahme 166.110 Biotopwertpunkte zugeordnet, die sich gemäß der Festsetzung 3.3 wie folgt zusammensetzen:

Tabelle: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (extern)

Flächenart		Wert-Faktor	Flächengröße in m ²		Biotopwert	
			Bestand	Planung	Bestand	Planung
AI	Intensivacker	5	19.870		99.350	-
HGA	Feldgehölz	15		3.250	-	48.750
	Lesesteinhaufen	14		650	-	9.100
URA	Ruderalflur	13		15.970	-	207.610
<i>Summe</i>				<i>19.870</i>	<i>19.870</i>	<i>99.350</i>
Bilanz						166.110

⁷ externe Kompensationsmaßnahme zum Bebauungsplan Nr. 57/18 „Industriegebiet nordwestlich Butterwecker Weg“, Stand September 2018

9.2 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils

Mit der Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Produktionsanlage geschaffen sowie weitere gewerblich-industrielle Nutzungen zugelassen. Damit kann zunächst die Funktion der Stadt Staßfurt als Wirtschaftsstandort gestärkt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 57/18 wird aus dem rechtswirksamen Teilflächennutzungsplan Staßfurt hergeleitet.

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt Staßfurt fand als aktuelles städtebauliches Konzept auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Berücksichtigung. Bei dem Standort handelt es sich um eine Entwicklungsfläche 1. Priorität, die auf bestehende Nutzungsnachbarschaften und entsprechende Synergien abstellt.

Mit der Planung entspricht die Stadt zudem ihrer Funktion als Mittelzentrum sowie als Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe.

9.3 Ortsbild

Hinsichtlich des Ortsbildes ist festzustellen, dass der Standort durch die angrenzende massive Bebauung, die technischen Anlagen sowie die Rückstandshalde bereits erheblich überprägt ist. Mit der Planung verschiebt sich der Ortsrand weiter in die angrenzenden Ackerflächen.

Zu den begleitenden Straßen wird die Eingrünung der Anlage gesichert bzw. ein angemessener Abstand eingehalten. Hinsichtlich des Übergangs zu Feldflur wurde der Umfang der Begrünung in Abhängigkeit von der Anlagenplanung und den bestehenden Leitungen geprüft. Konkrete Festsetzungen werden jedoch nicht getroffen, um ggf. unnötige Restriktionen zu vermeiden bzw. auch möglichen Erweiterungen nicht im Wege zu stehen. Aufgrund der beabsichtigten Höhe kann diese insbesondere im östlichen Bereich für das Ortsbild jedoch nur eingeschränkt wirksam sein.

9.4 Verkehr

Das Plangebiet ist verkehrsgünstig an das übergeordnete Straßennetz der Stadt angebunden.

Die angrenzende Straße wurden im Zuge des Gewerberinges für das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen ausgebaut. Zur Anbindung des Plangebietes an den Butterwecker Weg ist eine gesonderte Linksabbiegerspur vorgesehen.

Der ruhende Verkehr kann innerhalb des Grundstücks eingeordnet werden.

9.5 Belange der Bevölkerung

Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen bzw. der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse sind nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) emittierende Betriebe und schützenswerte Gebiete (bzw. Objekte) räumlich voneinander zu trennen.

Dazu ist festzustellen, dass das Plangebiet von gewerblich-industriellen Nutzungen umgeben ist und von Wohngebieten im Umfeld weiter abrückt, als diese im Bestand. Damit wird zunächst dem Trennungsgrundsatz entsprochen.

Zu den Auswirkungen der von den geplanten Nutzungen am Standort ausgehenden Lärmemissionen erfolgte parallel zum Bebauungsplan eine gutachterliche Bewertung. Betrachtet werden schutzwürdige Nutzungen im Umfeld, wobei die Vorbelastungen am Standort Berücksichtigung fand. Die Ergebnisse des Gutachtens sind in den Entwurf des Bebauungsplanes im Rahmen einer Schallkontingentierung eingeflossen.

Hinsichtlich der spezifischen Belange der Störfallvorsorge ist festzustellen, dass im weiteren Umfeld keine Störfallanlagen angesiedelt sind. Bei der geplanten Anlage zur Salzherstellung handelt es sich nicht um eine Anlage nach BImSchG.

9.6 Wirtschaft

Mit der Planung ergeben sich allgemein positive Effekte für die wirtschaftliche Entwicklung innerhalb des Stadtgebietes Staßfurt. Insbesondere werden die CIECH Sodawerke als (auch historisch) bedeutendes Unternehmen der Stadt gestärkt.

Mit den Festsetzungen an der Obergrenze des in einem Industriegebiet zulässigen Maßes der baulichen Nutzung wird eine optimale Ausnutzung der Flächen gewährleistet. Eingrünungen erfolgen lediglich in den Randbereichen bzw. innerhalb der nach GRZ nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

Das Planungsziel, der wirtschaftlichen Entwicklung einen möglichst großen Handlungsspielraum zu geben und die künftige Wettbewerbsfähigkeit zu sichern, wird damit erreicht. Positive Auswirkungen der Planung liegen kurzfristig insbesondere in der Schaffung von ca. 100 neuen Arbeitsplätzen.

Durch den Ausschluss von Nutzungen, die ggf. einen eigenen Schutzanspruch entwickeln könnten, werden auch die angrenzenden Vorhaben nicht beeinträchtigt.

9.7 Erfordernisse der Raumordnung bzgl. der externen Kompensationsmaßnahme

Die für die externe Kompensation geplante Maßnahmefläche befindet sich innerhalb eines bergbaulichen Bewilligungsfeldes zum Abbau von Kalkstein und ist in der Landes- und Regionalplanung als Vorranggebietes für Rohstoffgewinnung ausgewiesen.

Vom Inhaber der Bewilligung wird ausdrücklich darauf verwiesen, dass eine Gewinnung von Rohstoffen in diesem Bereich nicht mehr vorgesehen ist. Die betroffene Fläche wird auch nicht mehr als Verkippungsfläche für Rückstände aus der Rohstoffgewinnung benötigt. Damit steht aus bergbaurechtlicher Sicht einer künftigen Nutzung als Kompensationsfläche nichts entgegen (*vgl. Pkt. 7.1.2*).

Die Voraussetzung, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung (hier Z 134 LEP 2010) vereinbar ist, ist damit gem. der landesplanerischen Stellungnahme gegeben (*vgl. Pkt. 3.1.2*).

Hinsichtlich der Inanspruchnahme von Böden mit sehr hoher natürlicher Fruchtbarkeit und deren Ausgleich durch Entsiegelung an anderer Stelle (G 121 REP MD, 1. Entwurf) wurden im Vorfeld verschiedene Alternativen geprüft (*vgl. Pkt. 4.4*).

Da eine dem Vorhaben zugeordnete Maßnahme in jedem Falle an einer kurzfristigen Flächensicherung gescheitert wäre, hat sich die Kommune im Rahmen der Abwägung dafür entschieden, den Belangen der wirtschaftlichen Entwicklung als Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe den Vorrang einzuräumen und die geplante Ansiedlung damit nicht zu gefährden.

Dessen ungeachtet werden diese Optionen für künftige Vorhaben weiterhin verfolgt.

10 Finanzierung und Durchführung

Maßnahmen zur Neuordnung von Grundstücken sind gegenwärtig nicht erforderlich.

Zur Übernahme der Planungskosten einschließlich der Fachgutachten wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Staßfurt ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen.

Auch die Sicherung der externen Kompensationsmaßnahme einschließlich des Umfangs und des Umsetzungszeitraumes wird Bestandteil eines zu schließenden städtebaulichen Vertrages sein.

Quellen- und Literaturangaben

- [1] Geotechnischer Bericht Neubau Salzproduktionsanlage Staßfurt der Ciech Sodawerke Deutschland, G.E.O.S., Ingenieurgesellschaft mbH, Halle, 05.09.2018
- [2] Stadt Staßfurt: Niederschlagswasserkonzept, Projektmanagement und Siedlungswasserwirtschaft GmbH & Co, Magdeburg, 23.10.2002
- [3] Stadt Staßfurt (1994), Flächennutzungsplan, Dr.-Ing. Plück, Freier Architekt, Ahaus
- [4] Schalltechnisches Gutachten – Kontingentierung der Emissionen des Bebauungsplanes Nr. 57/18 „Industriegebiet nordwestlich Butterwecker Weg“ der Stadt Staßfurt (ECO 18020-1), ECO AKUSTIK, Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl.-Phys. Hagen Schmidl, Stand 03.09.2018
- [5] Stadt Staßfurt (2017): Konzept zur Gewerbeflächenentwicklung der Stadt Staßfurt, StadtLandGrün, Stadt- und Landschaftsplanung, Stand Juni 2017
- [6] Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen–Anhalt (2001): Die Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalts (Stand 01.01.2001)
- [7] Verwaltungsgemeinschaft Staßfurt (2002): Landschaftsplan, Atelier Bernburg in Arbeitsgemeinschaft mit IHU Geologie und Analytik, Stendal
- [8] Externe Kompensationsmaßnahme zum Bebauungsplan Nr. 57/18 „Industriegebiet nordwestlich Butterwecker Weg“, September 2018
- [9] Präsenzprüfung auf Feldhamster für den B-Plan Nr. 57/18 „Industriegebiet nordwestlich Butterwecker Weg“, Kathrin Tarricone, September 2018
- [10] Präsenzprüfung auf streng geschützte Reptilienarten für den B-Plan Nr. 57/18 „Industriegebiet nordwestlich Butterwecker Weg“, Kathrin Tarricone, September 2018