



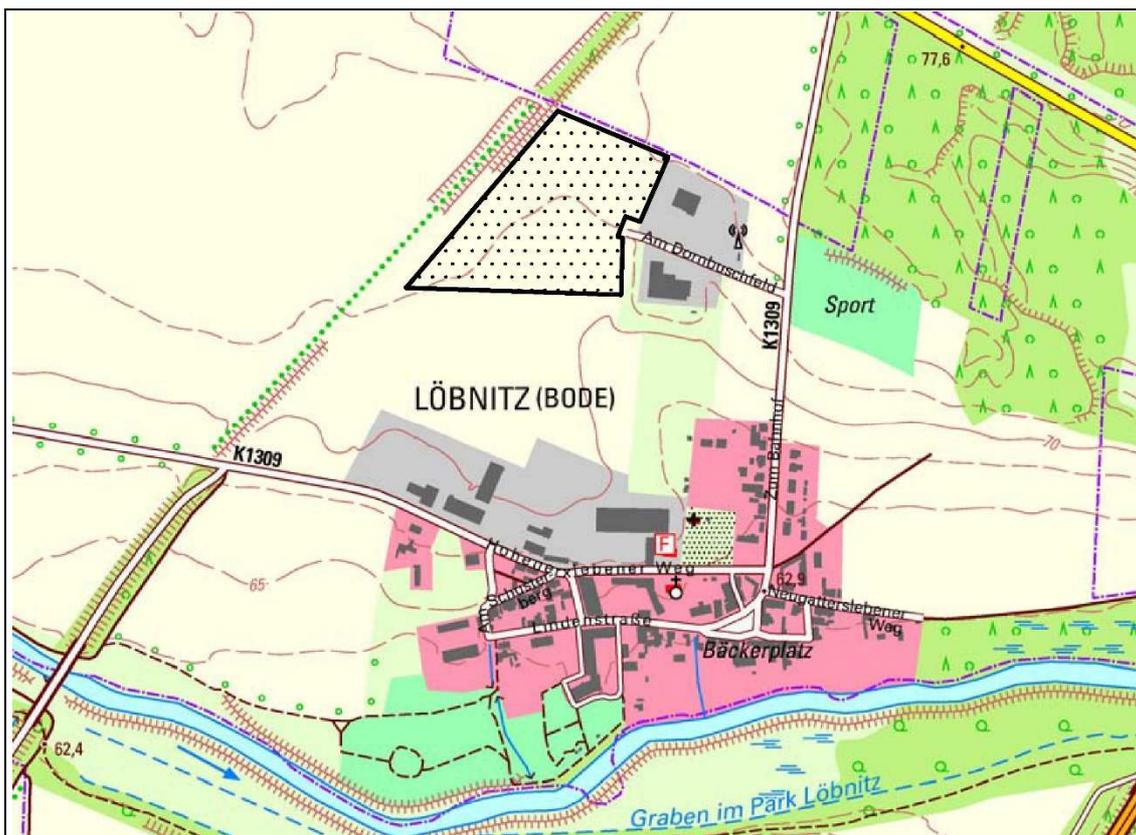
Bauleitplanung der Stadt Staßfurt

Salzlandkreis

Gewerbegebiet Löbnitz Stadt Staßfurt, Ortsteil Löbnitz

1.Änderung zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes

Entwurf – Januar 2024



Büro für Stadt-, Regional- und
Dorfplanung, Dipl.Ing. J.Funke
39167 Irxleben, Abendstr. 14a
(Funke.Stadtplanung@web.de)

Ausschnitt aus der TK10 des Landesamtes für Vermessung und
Geoinformation Sachsen-Anhalt [TK 10/2018] © LVerGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18-30694/2010-14

Begründung der 1.Änderung zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet Löbnitz der zum Zeitpunkt der Aufstellung noch selbständigen Gemeinde Löbnitz wurde im Jahre 1991 aufgestellt, am 12.11.1991 als Satzung beschlossen und am 12.02.1992 durch das Regierungspräsidium Magdeburg genehmigt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte gemäß Vermerk auf dem Plan der Urschrift am 24.02.1992.

Im Jahre 2004 erfolgte die Bildung der Einheitsgemeinde Förderstedt aus den Gemeinden Förderstedt, Atzendorf und Löbnitz. Brumby und Glöthe kamen im Jahre 2006 hinzu. Gemeinsam mit der Einheitsgemeinde Förderstedt wurde auch Löbnitz zum 01.01.2009 Bestandteil der Stadt Staßfurt. Für die Stadt Staßfurt in den seit dem 01.01.2009 bestehenden Grenzen ist derzeit ein neuer Flächennutzungsplan in Aufstellung.

Bis zum Inkrafttreten des neuen Flächennutzungsplanes gelten die bisher wirksamen Flächennutzungspläne der Altgemeinden fort.

In den verschiedenen fortgeltenden Flächennutzungsplänen wurden Entwicklungsflächen für Gewerbe in großem Umfang dargestellt. Eine Entwicklung ist bisher nur vereinzelt bzw. geringfügig erfolgt. Aus diesem Grund wurde in den Jahren 2017 / 2018 ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept für das gesamte Stadtgebiet erarbeitet, in welchem die dargestellten Flächen überprüft wurden. Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept wurde durch den Stadtrat Staßfurt am 31.08.2017 beschlossen. Die Kriterien Planungsrecht, Auslastung und Standort waren ausschlaggebend, um in der Summe die geplanten Gewerbeflächen um die Hälfte zu reduzieren. Nach dem aktuellen Stand wurde im Konzept vorgeschlagen, über 300 Hektar bisher in den Flächennutzungsplänen dargestellte Gewerbeflächen nicht weiterzuentwickeln. Darüber hinaus wurden andere Entwicklungsflächen vorrangig in Staßfurt und in Brumby empfohlen. Dies soll im neuen Flächennutzungsplan umgesetzt werden.

Für einige der gewerblichen Bauflächen, die nicht weiter entwickelt werden sollen, sind bereits Bebauungspläne rechtsverbindlich. Dies betrifft insbesondere die Bebauungspläne Gewerbepark "Am Calbescher Weg" im Ortsteil Atzendorf und "Gewerbegebiet Löbnitz" im Ortsteil Löbnitz. Das Gewerbegebiet in Löbnitz hat eine Größe von insgesamt ca. 8,8 Hektar. Bisher haben sich zwei Gewerbebetriebe angesiedelt. Dies entspricht eine Auslastung von 22%. Die Ackergrundstücke im Westen des Gebietes werden im Bestand landwirtschaftlich genutzt. Dies ist auch zukünftig so vorgesehen (ca. 4,6 Hektar). Um diese Fläche soll das Gewerbegebiet reduziert werden. Hierfür ist eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes erforderlich. Die erschlossenen Flächen entlang der Straße, die derzeit noch landwirtschaftlich genutzt werden, sollen weiterhin für eine gewerbliche Nutzung vorgehalten werden. Sie umfassen ca. 2 Hektar Entwicklungsfläche für Gewerbe.

Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes des Flächennutzungsplanes ist zu berücksichtigen, dass sich die Entwicklung von Gewerbe in den Ortschaften mit Ausnahme von Staßfurt am Eigenbedarf zu orientieren hat, da diese nicht als zentrale Orte festgelegt sind. Dies legt Ziel Z 26 des Landesentwicklungsplanes des Landes Sachsen-Anhalt fest. Ziel Z 26 führt aus:

"In den übrigen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Dabei sind die Versorgungseinrichtungen dieser Orte unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und ihrer Lage im Raum den örtlichen Bedürfnisse anzupassen.

...

Unter Eigenentwicklung ist dabei zu verstehen: Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, der ortsansässigen Gewerbebetriebe und der Dienstleistungseinrichtungen ergibt."

Die Stadt Staßfurt kann aufgrund der Einstufung als Mittelzentrum gemäß Punkt 2.1. des Landesentwicklungsplanes 2010 Industrie- und Gewerbeflächen im gesamten Stadtgebiet entwickeln. Dies bedarf jedoch im Einzelfall immer einer nachvollziehbaren Begründung, wenn sich die Entwicklung nicht im zentralen Ort vollziehen soll. Diese Begründung ist nur für die gewerblichen Bauflächen in Brumby mit dem unmittelbaren Anschluss an die Bundesautobahn A14 gegeben.

Eine nicht erfolgte Darstellung der Flächen im neuen Flächennutzungsplan in Löbnitz bewirkt nicht, dass dort keine Entwicklung möglich wäre solange der Bebauungsplan für die nicht im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen noch rechtsverbindlich ist. Die oberste Landesentwicklungsbehörde fordert daher, die Flächen in den Bebauungsplänen aufzuheben, für die im Flächennutzungsplan kein Bedarf mehr erkannt wurde, um das Ziel Z 26 des Landesentwicklungsplanes, der Beschränkung der nicht zentralen Orte auf den Eigenbedarf, umzusetzen. Dieser Forderung kommt die Stadt Staßfurt mit der vorliegenden Teilaufhebung für noch nicht erschlossene und nicht baulich genutzte Flächen des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Löbnitz nach. Die 1.Änderung zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes ist somit städtebaulich erforderlich.

räumlicher Geltungsbereich der Teilaufhebung

Der räumliche Geltungsbereich der 1.Änderung zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes umfasst alle auf den Flurstücken 7/3, 7/4, 7/5, 7/9, 7/11,7/18, 8/8, 162/7, 391/8 und 442/8 der Flur 2 der Gemarkung Löbnitz gelegenen Teilflächen des Bebauungsplanes.

Auswirkungen der Teilaufhebung des Bebauungsplanes auf betroffene öffentliche Belange

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes werden Erschließungsarbeiten nicht erforderlich. Der betroffene Bereich ist noch nicht erschlossen. Insofern bestehen keine Anlagen, die bei Teilaufhebung des Bebauungsplanes rückgebaut werden müssen.

Aufgrund des durch die Änderung zur Teilaufhebung unterbleibenden Eingriffs in landwirtschaftliche Flächen werden die Belange der Landwirtschaft gefördert.

Das Plangebiet ist nach Auskunft des Salzlandkreises nicht als kampfmittelbelastete Fläche in der Kampfmittelbelastungskarte (Stand 2022) verzeichnet.

Die Flächen der 1.Änderung zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes befinden sich im Geltungsbereich des Flurbereinigungsverfahrens Hohenerxleben – Feldlage (SLK 026).

Auswirkungen der Teilaufhebung des Bebauungsplanes auf betroffene private Belange

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes hebt die Verwertungsmöglichkeiten der Grundstücke für eine bauliche Nutzung auf. Der Bebauungsplan ist vor über 30 Jahren rechtsverbindlich geworden. Insofern stand allen Grundstückseigentümern ausreichend Zeit zur Verfügung, eine Umsetzung der Planfestlegungen durch eine Erschließung und gewerbliche Nutzung des Plangebietes einzuleiten. Da hieran aufgrund der stabilen Nutzung kein Interesse bestand und besteht, ist ein Umsetzungshintergrund für die Planungen nicht erkennbar.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes führt zu keinen entschädigungsrechtlichen Ansprüchen nach § 42 BauGB. Nach Ablauf einer Frist von sieben Jahren seit der Aufstellung des Planes sieht der Gesetzgeber nur noch eine Entschädigung für Eingriffe in ausgeübte Nutzungen vor. Da der Bebauungsplan im Teilbereich bisher nicht umgesetzt wurde, wird keine im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung ausgeübt, deren Zulässigkeit mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes erlischt.

Umweltbericht zur 1. Änderung zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes

1. Inhalt und Ziele der Teilaufhebung des Bebauungsplanes

Ziel der Änderung zur Teilaufhebung

- Anpassung der Bauflächen an den im Entwurf des Flächennutzungsplanes ermittelten Bedarf
- Erhaltung und Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung im aufzuhebenden Teilbereich

Inhalt, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

	Fläche	bisherige Festsetzung	Umsetzung der Planungsziele	zukünftiger Planungszustand	Untersuchungserfordernis
Teilaufhebung Bebauungsplan Gewerbegebiet Löbnitz	4,28 ha	Industriegebiete	nein	Flächen für die Landwirtschaft	nein, da Planinhalt im Aufhebungsbereich nicht umgesetzt
	0,32 ha	Straßenverkehrsflächen	nein	Flächen für die Landwirtschaft	

Grundsätzlich ist festzustellen, dass aufgrund der bisher nicht erfolgten Umsetzung der Planinhalte durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes keine umweltprüfungspflichtigen Sachverhalte erkennbar sind, die eine Bewertung von Eingriffen in den Naturhaushalt erfordern würde. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Eingriffsregelung nicht erkennbar angewendet. Die durch die Teilaufhebung entfallende Möglichkeit der Bebauung des Plangebietes bewirkt eine Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Bereich der Aufhebung. Eine anrechenbare Aufwertung des Zustandes von Natur und Landschaft tritt jedoch nicht ein, da im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahre 1991 auch keine Kompensation festgesetzt wurde.

Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes

- **Schutzgut Mensch**
 gesetzliche Grundlagen:
 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundes-Immissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)
 Ziele des Umweltschutzes:
 Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Schutz vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und Belästigungen, Verhinderung des Entstehens bzw. der Verminderung bestehender schädlicher Umwelteinwirkungen
 Art der Berücksichtigung: kein Untersuchungserfordernis

- **Schutzgut Artenschutz und Biotope**
 gesetzliche Grundlagen:
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
 planerische Grundlagen:
 Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Staßfurt (1995)

Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung:

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährungsgrad insbesondere

- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

- die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,
- wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,
- der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

Die Berücksichtigung dieser Ziele allgemeiner Art erfolgt durch die Planung. Ein Untersuchungserfordernis bezüglich der Auswirkungen ist nicht gegeben.

- **Schutzgut Boden**

gesetzliche Grundlagen:

Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Staßfurt (1995)

Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung:

Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen." (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Erhaltung wertvoller Bodenarten, Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag, Sanierung erheblich belasteter Böden nach Erfordernis, Vermeidung des Eintrags von Schadstoffen belasteter Böden in das Grundwasser.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes beinhaltet den Entfall von Bauflächen für das Gewerbegebiet. Hierdurch werden bisher zulässige Eingriffe vermieden. Ein Untersuchungserfordernis ist somit nicht erkennbar.

- **Schutzgut Wasser**

gesetzliche Grundlagen:

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Staßfurt (1995)

Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung:

Die Ziele der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie wurden in § 27 und § 47 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) umgesetzt. Für nicht künstlich veränderte Oberflächengewässer gelten die Ziele

- der Vermeidung einer Verschlechterung ihres ökologischen und chemischen Zustandes und
- der Erhaltung oder Erreichung eines guten ökologischen und guten chemischen Zustandes des Gewässers.

Für künstlich veränderte Gewässer wird für vorstehende Ziele jeweils auf das ökologische Potential und den chemischen Zustand abgestellt. Eine Betroffenheit des Schutzgutes ist für die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht gegeben.

Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zur Sicherung der Ziele des Gesetzgebers sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass

- eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustandes vermieden wird,
- alle signifikanten Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen aufgrund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden,
- ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand erreicht oder erhalten werden, zu einem guten mengenmäßigen Zustand gehört insbesondere das Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung.

Der Gesetzgeber fordert die vorstehenden Bewirtschaftungsziele für das Grundwasser bis zum 22.12.2015 zu erreichen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser sind durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes nicht gegeben. Bisher zulässige Eingriffe werden vermieden. Es wird kein Untersuchungserfordernis erkannt.

- **Schutzgut Luft / Klima**

gesetzliche Grundlagen:

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Luft (TA Luft)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Staßfurt (1995)

Ziel des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung:

Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas.

Ein Untersuchungsbedarf ist für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes nicht zu erkennen.

- **Schutzgut Landschaftsbild**

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Staßfurt (1995)

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder, insbesondere im Bereich des Landschaftsschutzgebietes

Art der Berücksichtigung:

Ein Untersuchungsbedarf ist für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes nicht zu erkennen.

- **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

gesetzliche Grundlagen:

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Denkmalliste der Gemeinde Möser, Verzeichnis archäologisch relevanter Bereiche

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung der Kultur- und Sachgüter

Art der Berücksichtigung:

Ein Untersuchungsbedarf ist für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes nicht zu erkennen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt werden

Aufgrund der fehlenden Untersuchungsrelevanz für Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgte keine Bestandsaufnahme im Bereich der Teilaufhebung. Die Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Die bestehende Nutzung bleibt erhalten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Teilaufhebung der Planung wäre eine Ausdehnung der Industriegebiete auf die bisher noch nicht in Anspruch genommenen Flächen des Bebauungsplanes möglich. Dies würde zur Siedlungsexpansion führen und Eingriffe in den Naturhaushalt verursachen, die bei Durchführung der Teilaufhebung des derzeit nicht umsetzbaren Bebauungsplanes vermieden werden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Aufhebung des nicht bedarfsgerechten Teiles des Bebauungsplanes stellt in der Gesamtheit eine Maßnahme zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt dar.

in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Hierzu wird auf die Untersuchungen auf der Ebene der Flächennutzungsplanung verwiesen.

3. Ergänzende Angaben

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

keine gesonderte Beschreibung erforderlich

Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

- keine Maßnahmen erforderlich

allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Planvorhaben beinhaltet die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Löbnitz in der Stadt Staßfurt im Ortsteil Löbnitz auf einer Fläche von ca. 4,6 Hektar, da für die Flächen im Bebauungsplan kein Bedarf für eine industrielle Nutzung besteht.

Gemäß den Zielen der Raumordnung ist die Entwicklung des Gemeindegebietes am nachgewiesenen Bedarf zu orientieren. Dieser ist für das Gebiet nicht erkennbar, da alternative Flächen für die gewerbliche Entwicklung im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten, da die Planung bisher nicht umgesetzt wurde.

Gleichwohl leistet die Teilaufhebung des Bebauungsplanes einen Beitrag zur Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt, da eine weitere Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für Siedlungszwecke vermieden wird.

Stadt Staßfurt, Januar 2024