

## **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zur Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 53/13 „Feuerwehrdepot Üllnitz“ Ortsteil Üllnitz der Stadt Staßfurt**

### **Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes**

Zum Zusammenschluss der Ortsfeuerwehren Förderstedt, Glöthe und Üllnitz innerhalb der Stadt Staßfurt ist die Errichtung eines neuen, gemeinsamen Feuerwehrgerätehauses im Bereich der Ortslage Üllnitz erforderlich. Das für den neuen Standort vorgesehene Grundstück befindet sich am westlichen Ortsrand des Ortsteils Üllnitz an der Landesstraße L 63 (hier Karl-Marx-Straße) und liegt damit entsprechend zentral innerhalb des Zuständigkeitsbereiches der drei Ortsfeuerwehren.

Das Plangebiet ist gegenwärtig lediglich angrenzend an die Straße bebaut und ist im Übrigen dem Außenbereich zuzurechnen. Die Fläche wurde jedoch früher als Ziegelei genutzt und ist daher bereits überformt, auch wenn die vorhandenen Vegetationsstrukturen im rückwärtigen Bereich das nicht erkennen lassen. Innerhalb des Plangebietes verläuft der Marbegraben.

Der Bebauungsplan dient dem Ziel, die Errichtung des Feuerwehrdepots bauplanungsrechtlich vorzubereiten und eine zügige Umsetzung des parallel zu entwickelnden Vorhabens zu ermöglichen.

Da die Planung einem konkreten kommunalen Bauvorhaben dient, wird im Bebauungsplan eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrdepot“ festgesetzt. Darüber hinaus beziehen sich die getroffenen Flächenfestsetzungen auf verschiedene Verkehrs-, Grün- sowie Wasserflächen, die überwiegend den Bestand sichern.

Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan herleitet, wurde er als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt.

### **Verfahrensverlauf und Abwägungsvorgang**

Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat in seiner Sitzung am 19. Dezember 2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53/13 „Feuerwehrdepot OT Üllnitz“ beschlossen.

Mit dem **Vorentwurf** vom 10. Januar 2014 erfolgte die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch eine öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung Staßfurt in der Zeit vom 27. Januar 2014 bis zum 26. Februar 2014. Die Auslegung wurde am 15. Januar 2014 im Salzlandboten Nr. 260 ortsüblich bekannt gemacht. In diesem Rahmen gab es keine Hinweise.

Die **Behörden** und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein könnte, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf mit Schreiben vom 17. Januar 2014 um Stellungnahme gebeten. Sie wurden des Weiteren zur Äußerung im Hinblick auf den Umfang und erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

In den Stellungnahmen der *oberen und unteren Landesplanungsbehörde* sowie der *Regionalen Planungsgemeinschaft* wird darauf verwiesen, dass es sich um eine raumbedeutsame Planung handelt, bei der die Erfordernisse der Raumordnung zu beachten sind. Das betrifft insbesondere das von der Planung betroffene Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung, in dem dem Vorbehalt im Rahmen der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen ist.

Die *obere Immissionsschutzbehörde* weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass bei regelmäßigem Einsatz von Sondersignalen (Martinshorn) erhebliche Lärmbelastigungen im Bereich der direkt angrenzenden Wohnbebauung nicht auszuschließen sind, es sich im konkreten Fall aber eher um eine überschaubare Einsatzhäufigkeit handelt.

Die *untere Immissionsschutzbehörde* führt aus, dass der Standort aufgrund der angrenzenden Nutzungen nicht als besonders geeignet erscheint und die Lärmauswirkungen bei der weiteren Planung zu beurteilen sind. Die *unteren Naturschutzbehörde* weist darauf hin, dass von der Planung keine besonders geschützten Gebiete direkt betroffen sind. Der Artenschutz ist im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan abzuhandeln, die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung fortzuschreiben und die noch verbleibenden Ersatzmaßnahmen festzusetzen.

Die *untere Landesplanungsbehörde* äußert sich weiter u. a. zum Entwicklungsgebot aus dem FNP und zur Vorzeitigkeit des Bebauungsplans sowie zum notwendigen Ersatz der mit der Zufahrt entfallenden Stellplätze für Besucher des Schwimmbades. Wie die *Untere Wasserbehörde* weist sie zudem darauf hin, dass sich die gleichzeitige Darstellung von Gewässerrandstreifen und Festsetzung eines Baugebietes widersprechen.

Das *Landesamt für Geologie und Bergwesen* stimmt der Planung zu, Beeinträchtigungen durch Altbergbau sind nicht zu erwarten. Neben einer Rückhaltung und verzögerten Einleitung werden auch Maßnahmen zur Reduzierung des zu entsorgenden Niederschlagswassers empfohlen.

Dem *Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie* sowie den *Denkmalbehörden* sind im Plangebiet keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Baudenkmale sind nicht betroffen.

Die *Landesstraßenbaubehörde* fordert einen regelkonformen Ausbau der Anbindung an die Landesstraße (L) 63 sowie weitere Unterlagen zu dessen Prüfung, bevor dem Bebauungsplan zugestimmt werden kann.

Die *Versorgungsträger* äußern sich in ihren Stellungnahmen zu den jeweiligen Leitungsnetzen. Die Erschließung des Standortes insgesamt ist gesichert.

Der für den Marbegraben zuständige *Unterhaltungsverband „Untere Bode“* weist auf den einzuhaltenden Gewässerschonstreifen von 5 m beidseitig hin, der von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten ist.

Die Anregungen der zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen wurden in den **Entwurf** des Bebauungsplanes eingestellt und die Begründung entsprechend fortgeschrieben. Die Ausführungen zum Vorbehaltsgebiet für Tourismus und zur Standortentscheidung wurden ergänzt. Für die mit der Ausfahrt entfallenden Stellplätze für das Strandbad wurde ein Ersatz ausgewiesen.

Im südlichen Bereich wurde auf Grund des absehbaren Flächenbedarfs auf die separate Festsetzung eines Mischgebietes verzichtet und die Stellplatzanlage für die Feuerwehr in ihren maximalen Abmessungen dargestellt.

Der nachrichtlich übernommene Gewässerrandstreifen wurde nach einer nochmaligen Abstimmung mit den Betroffenen zum überwiegenden Teil als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Bilanzierung wurde überarbeitet und zwei externe Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Die Grün- und Maßnahmefläche im Norden wurde so unterteilt, dass im südlichen Bereich die Einordnung eines Regenrückhaltebeckens möglich ist. Für das Feuerwehrgebäude wurde die Ausbildung eines Gründachs festgesetzt.

Parallel zum Entwurf wurde ein Schallgutachten erstellt sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat in seiner Sitzung vom 23. Oktober 2014 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 53/13 „Feuerwehrdepot Üllnitz“ mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Die **öffentliche Auslegung** des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung und Umweltbericht, der Fachgutachten und der nach Einschätzung der Stadt Staßfurt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde vom 19. November 2014 bis einschließlich 23. Dezember 2014 durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Salzlandboten Nr. 285 am 12. November 2014.

In diesem Rahmen wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Parallel zur Auslegung wurden mit Schreiben vom 05. November 2014 die von der Planung betroffenen **Behörden** und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Die *Landesplanungsbehörden* sowie die *Regionale Planungsgemeinschaft* kommen zu der Einschätzung, dass die Ziele der Raumordnung dem geplanten Vorhaben nicht entgegen stehen.

Die *Immissionsschutzbehörden* folgen den Darstellungen des Gutachters. Von der oberen Behörde wurde angeregt, organisatorische oder verkehrstechnische Regelungen zu prüfen, um den Einsatz des Martinshorns nachts zu minimieren.

Die *untere Landesplanungsbehörde* folgt der Standortentscheidung und städtebaulichen Begründung. Ebenso wie die untere Wasserbehörde ist sie der Meinung, dass die Festsetzung der Maßnahmefläche zur Regenrückhaltung eindeutig formuliert werden muss und zudem mit einem gesonderten Planzeichen zu kennzeichnen ist. Dem wird in der Satzungsfassung durch eine überlagernde Darstellung gefolgt.

Die *untere Wasserbehörde* weist in ihrer Stellungnahme nochmals darauf hin, dass die zu errichtenden Stellplätze auf das erforderliche Maß zu beschränken sind. Weitere Anmerkungen u. a. der *Straßenbaubehörde* bezogen sich ebenfalls auf die Genehmigungsplanung bzw. deren Umsetzung. Diese Belange sind im Bebauungsplanverfahren nicht abschließend zu klären sondern Gegenstand des Bauantrags.

### **Relevante Umweltauswirkungen und vorgesehene Kompensationsmaßnahmen**

Als erhebliche Umweltauswirkung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit dem Bebauungsplan vorbereitet werden, ist die Überbauung von Bodenflächen zu nennen, die einhergeht mit dem Verlust potenzieller Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Jedoch ist in diesem Bereich kein natürlich gewachsener Boden mehr anzutreffen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Umweltbericht dargestellt und bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich dokumentiert und im Bebauungsplan festgesetzt.

Der Schutz von *Pflanzen und Tieren* als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann durch Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich, der mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Umweltauswirkungen gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. BNatSchG erfolgen.

Eine Verminderungen des Eingriffs in dieses Schutzgut ist durch eine effektive und kompakte Bebauung der Fläche möglich.

Als Ausgleich für den Eingriff in den potenziellen Lebensraum reagiert die Planung mit der Festsetzung von Maßnahmeflächen im Gebiet und, da der Eingriff im Gebiet nicht vollständig ausgeglichen werden kann, mit zwei externen Ausgleichsmaßnahmen. Darüber hinaus ergeben sich Hinweise zur Umsetzung des Bebauungsplanes aus dem Artenschutzbeitrag.

Die Erholungseignung des Landschaftsraumes wird durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt. Jedoch wird sich der Ortsrand verändern. Mit dem Erhalt der Bäume auf den Stellplätzen sowie der ergänzenden Bepflanzung kann dieser Eingriff gemindert werden.

Damit werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere sowie Landschaftsbild ausgeglichen.

Eingriffe in den *Wasserhaushalt* entstehen ebenfalls durch die Versiegelung von Flächen. Das anfallende Niederschlagswasser wird zunächst gesammelt. Im Bebauungsplan werden eine Dachbegrünung und eine Fläche zur naturnahen Regenrückhaltung/Verdunstung festgesetzt. Das Wasser kann dann reduziert und zeitverzögert in den Marbegraben abgeleitet werden. Der Eingriff kann somit vollständig ausgeglichen werden. Im Hinblick auf den Marbegraben sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, da der Graben nicht überplant wird und der Gewässerrandstreifen weitestgehend freigehalten wird.

Die Überbauung der bislang unversiegelten Bodenflächen führt aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nicht zu einer Beeinträchtigung des *Mikroklimas*. Auch sind mit dem Vorhaben keine stofflichen Belastungen der *Luft* verbunden.

Da weder Baudenkmäler noch archäologische *Kulturgüter* vorhanden sind, ist keine Betroffenheit gegeben.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch Umsetzung des Bebauungsplanes einschließlich der vorgesehenen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat den Bebauungsplan Nr. 53/13 „Feuerwehrdepot Üllnitz“ in der Fassung vom 27. Februar 2015 am 16. April 2015 als Satzung beschlossen.