

## **Stadt Staßfurt**

### **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57/18 „Industriegebiet nordwestlich Butterwecker Weg“**

#### **Ziel der Planaufstellung**

Nördlich des Sodawerkes am Ortsrand von Staßfurt ist am Butterwecker Weg 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 wird innerhalb des Geltungsbereiches ein Industriegebiet nach § 9 BauNVO festgesetzt.

Mit der Planung waren 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. Weiterhin waren die Auswirkungen möglicher Emissionen auf im Umfeld befindliche schutzwürdige Nutzungen zu beachten.

Der Bebauungsplan kann aus dem rechtskräftigen Teilflächennutzungsplan (Teil-FNP) Staßfurt hergeleitet werden, in dem das Plangebiet vollständig als gewerbliche Baufläche dargestellt ist. Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt Staßfurt sieht das Gebiet für eine prioritäre gewerblich/industrielle Entwicklung vor.

#### **Verfahrensverlauf**

Der formale Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 57/18 wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung am 21. Juni 2018 gefasst.

Aufgrund der grundsätzlichen Positionierung der Stadt zu einer Entwicklung des hier betrachteten Standortes im Rahmen des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes sowie 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 wurde mit Schreiben vom 22. Januar 2018 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 57/18 in der Fassung vom Mai 2018 wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung am 21. Juni 2018 gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Die Auslegung wurde im Salzlandboten Nr. 383 vom 29. Juni 2018 bekannt gemacht. Der Entwurf lag einschließlich der Fachgutachten sowie der wesentlichen umweltrelevanten Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Einsichtnahme und allgemeinen Information der Öffentlichkeit in der Zeit vom 9. Juli 2018 bis einschließlich 10. August 2018 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Staßfurt öffentlich aus. Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurden die Unterlagen zusätzlich ins Internet eingestellt.

Mit Schreiben vom 28. Juni 2018 erfolgte die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat die Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49/17 in seiner Sitzung am 18. Oktober 2018 geprüft und einen Abwägungsbeschluss gefasst. In gleicher Sitzung wurde der Bebauungsplan auch als Satzung beschlossen.

## **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich eines industriell geprägten Raumes. Mit der Planung wird eine Überbauung auf einer ca. 4,9 ha großen, bislang ertragreichen und hochwertigen Landwirtschaftsfläche zugelassen.

Mit der Inanspruchnahme der Grundfläche werden alle Naturgüter erheblich beeinträchtigt. 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.

Die Eingriffe sind unvermeidbar, da sie der Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes Staßfurt sowie insbesondere des südlich angrenzenden Industriegebietes dienen.

Sie sind zudem 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, 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 Frischluftschneisen betroffen sind, ist dieser Eingriff als nicht erheblich einzustufen.

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 erheblichen Wirkungen.

Der Lebensraum für *Pflanzen und Tiere* kann innerhalb des Geltungsbereiches mit den Festsetzungen zur nicht überbaubaren Grundstücksfläche sowie einer Grün-/Maßnahmefläche 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.

Da die Fläche derzeit als Acker genutzt wird, sind keine wertvollen oder geschützten Vegetationsbestände betroffen. Zu vorkommenden Tieren wurden begleitend Untersuchungen durchgeführt. Auf der Grundlage einer Potenzialeinschätzung können Vorkommen von Brutvögeln, Zauneidechsen und Feldhamster nicht ausgeschlossen werden, wobei Präsenzkontrollen zu den letztgenannten Arten keine Hinweise ergaben. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, werden in den Bebauungsplan Hinweise zum Artenschutz aufgenommen.

In Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden erfolgte die Festlegung der zu berücksichtigenden maßgeblichen Immissionsorte, sowie der (aufgrund der bestehenden Vorbelastungssituation) reduzierten Immissionsrichtwerte. Zu möglichen *Schallemissionen* erfolgte eine fachgutachterliche Bewertung. Im Ergebnis wurden im Bebauungsplan Schallkontingente festgesetzt, die an schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld künftig relevante Erhöhungen sicher ausschließen.

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.

### **Berücksichtigung der Öffentlichkeit**

Während der *frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung* sowie im Rahmen der *öffentlichen Auslegung* wurden keine Stellungnahmen abgegeben oder Anregungen vorgebracht.

### **Berücksichtigung der Behördenbeteiligung**

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden äußerten sich im Rahmen der *frühzeitigen Beteiligung* überwiegend zustimmend zu der Planung.

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 eine Inanspruchnahme von Böden mit sehr hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit, 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.

Ebenso führt das *Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung (ALFF)* aus, dass die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen nicht durch zusätzlichen Verbrauch von landwirtschaftlicher Nutzfläche und nach Möglichkeit auf der überplanten Fläche umgesetzt werden sollten.

Dem Hinweis zur Bilanzierung wurde gefolgt, extern mögliche Entsiegelungen wurden geprüft.

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.

Zum Entwurf erfolgten daher in enger Abstimmung mit dem LAGB vertiefende Baugrunduntersuchungen. Auch diese schließen ein Restrisiko nicht aus, das jedoch durch entsprechende Gründungsmaßnahmen weiter minimiert werden kann.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird insgesamt als Fläche, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, gekennzeichnet. Die Begründung setzt sich mit der Problematik vertiefend auseinander.

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.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden artenschutzrechtliche Prüfungen durchgeführt. Um das nicht auszuschließende Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, werden zum Bebauungsplan entsprechende Hinweise gegeben.

Die *Hinweise der Versorgungsträger* auf die einzelnen Netze wurden in den Entwurf übernommen. Die Erschließung des Standortes ist gesichert. Möglichkeiten zur Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet wurden im Rahmen der vertiefenden Baugrunduntersuchungen geprüft und bestätigt. Für die künftig innerhalb von Bauflächen zu

erhaltenden Leitungen werden im Plan entsprechende Leitungsrechte/Schutzstreifen festgesetzt.

Zum **Entwurf** wurden von den Behörden und sonstigen TÖB zum Plangebiet am Butterwecker Weg keine weiteren Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt abgegeben. 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. Dies ist jedoch nicht der Fall, wenn der Inhaber der Bewilligung begründet darlegt, dass die Fläche nicht mehr zum Abbau von Kalkstein vorgesehen wird und diese zur Verfügung steht.

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. Vom Bereich *Geologie* wird darauf verwiesen, dass die konkrete Kompensationsfläche bisher und in absehbarer Zukunft nicht für einen Abbau vorgesehen ist und aus lagerstättengeologischer Sicht zugestimmt. Insgesamt wird empfohlen, die Inhaberin der Bergbauberechtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 57/18 zu beteiligen.

Die *Regionale Planungsgemeinschaft* führt zur Kompensationsmaßnahme neben der Lage im Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung aus, dass diese nicht dem Bodenschutz entspricht, da an anderer Stelle Boden saniert und nicht zusätzlich landwirtschaftlicher Boden entzogen werden sollte. Auch das *Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten* wendet sich gegen den zusätzlichen Verbrauch landwirtschaftlicher Nutzfläche.

In der ergänzend vom *Inhaber der Bewilligung* eingeholten Stellungnahme wird ausdrücklich darauf verwiesen, dass eine Gewinnung von Rohstoffen in diesem Bereich nicht mehr vorgesehen ist. Die betroffene Fläche wird auch nicht mehr als Verkipplungsfläche für Rückstände aus der Rohstoffgewinnung benötigt. Damit steht aus bergbaurechtlicher Sicht einer künftigen Nutzung als Kompensationsfläche nichts entgegen. Die Voraussetzung, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist, ist damit gegeben.

Hinsichtlich der Inanspruchnahme von Böden mit sehr hoher natürlicher Fruchtbarkeit und deren Ausgleich durch Entsiegelung an anderer Stelle wurden verschiedene Alternativen geprüft. Da eine dem Vorhaben anteilig zugeordnete Entsiegelungsmaßnahme 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.

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 Kompensations- und grünordnerischen Maßnahmen sichert.

**Gründe, aus denen heraus der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde**

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 Sol- und Speicherfeld 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:

Die im Plangebiet in Anspruch zu nehmende hochwertige landwirtschaftliche Nutzfläche wurde auf einen absehbar für das geplante Vorhaben erforderlichen Umfang beschränkt. Daher ist eine vollständige Kompensation innerhalb des Geltungsbereiches nicht möglich.

Nach Feststellung des erforderlichen externen Kompensationsbedarfs wurden als Alternativen in räumlicher Nähe eine Entsiegelung von stillgelegten Industriestandorten im Bereich Staßfurt/Nord sowie eine Entsiegelung und Renaturierung von nicht mehr genutzten Kleingärten im Bereich Staßfurt/ Neustaßfurt geprüft. Beide Optionen erfordern einen längerfristigen Planungsprozess.

Großräumiger wurden alternative Standorte für Kompensationsmaßnahmen im Stadtgebiet Staßfurt sowie durch Anfragen beim Salzlandkreis, bei der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH sowie bei Landwirten/Investoren der Region geprüft.

Erst danach 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.