



Stadt Staßfurt

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

**Urschrift**

**1. Änderung** gemäß § 13 BauGB

**Begründung**

Stand: 13.10.2020

Stadt Staßfurt,

15.12.2020

Datum

Sve Weyer

Unterschrift



**htm.a**  
Hartmann Architektur GmbH

## Inhalt

1	Ausgangslage und Plangebiet.....	3
1.1	Anlass und Ziele der 1. Bebauungsplanänderung .....	3
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....	4
1.3	Verfahrensstand .....	4
1.4	Rechtliche Grundlagen .....	5
1.5	Fachbeiträge.....	5
2	Städtebauliches Konzept.....	6
3	Erschließung und Verkehrskonzept .....	6
4	Entwicklung aus übergeordneten Planungen.....	6
4.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung .....	6
4.2	Flächennutzungsplan .....	6
4.3	Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt Staßfurt 2017 .....	7
4.4	Landschaftsplan der (ehem.) Gemeinde Förderstedt 2007 .....	7
4.5	Planfeststellung zur Ortsumgehung Brumby .....	7
5	Inhalte und Auswirkungen des Bebauungsplans .....	7
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	7
5.3	Überbaubare Grundstücksfläche.....	8
5.4	Verkehrsflächen.....	8
5.5	Festsetzungen gemäß § 9 (2) BauGB.....	9
5.6	Nachrichtliche Darstellungen und Hinweise .....	9
5.7	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB9	
5.8	Ver- und Entsorgung .....	9
5.9	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	11
5.10	Brandschutz.....	13
6	Umweltbelange .....	14
7	Finanzielle Auswirkungen.....	14
8	Städtebauliche Werte .....	14
9	Verfahrensvermerke .....	14

### **Anhang 1 Externe Kompensationsmaßnahme zur 1. Änderung / Bebauungsplan Nr. 52-II/12 „Autohof Brumby / BAB A14 AS Calbe**

### **Anhang 2 Bilanzierung zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

## **1 Ausgangslage und Plangebiet**

### **1.1 Anlass und Ziele der 1. Bebauungsplanänderung**

Die Stadt Staßfurt beabsichtigt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby / BAB 14 AS Calbe“ im Ortsteil Brumby an der Anschlussstelle Calbe an der BAB 14.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby / BAB 14 AS Calbe“ wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt. Der Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans und nimmt mit Ausnahme der Landesstraße L63, seine gesamte Fläche ein.

Ziel der 1. Bebauungsplanänderung ist im Wesentlichen die Anpassung der externen Kompensationsmaßnahme M9 (TF Nr. 5 ff) und der zeichnerischen sowie textlichen Festsetzungen im Plangebiet an die zwischenzeitliche Realisierung des Vorhabens.

Diese dient darüber hinaus der Darstellung der tatsächlichen heutigen Rahmenbedingungen, als Grundlage für zukünftig Maßnahmen im Plangebiet.

Durch diese übrigen Anpassungen im Plangebiet wird der rechtskräftige Bebauungsplan auf den aktuellen Stand gebracht und optimiert. Künftige, derzeit noch nicht absehbare Entwicklungen oder Erweiterungsabsichten innerhalb des Sondergebietes „Autohof“ können dadurch genehmigungsrechtlich beschleunigt werden.

Die Darstellungen des Teil-Flächennutzungsplans für den Ortsteil Brumby stimmen mit den Planungszielen der 1. Bebauungsplanänderung überein und sind daher vom Änderungsverfahren nicht betroffen.

## 1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52-I/12 befindet sich ca. 10 km nordöstlich des Stadtzentrums von Staßfurt und ca. 1,5 km westlich des Ortsteils Brumby nördlich der Üllnitzer Straße (L 63) und unmittelbar östlich der Bundesautobahn A 14 (BAB 14 zwischen Magdeburg und Halle (Saale)). Der Geltungsbereich ist ca. 2,05 ha groß. Die genaue Lage des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.



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

## 1.3 Verfahrensstand

Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat in seiner Sitzung vom **19.12.2019** mit Beschluss-Nr. 0074/2019 die Aufstellung des Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby / BAB 14 AS Calbe“, OT Brumby beschlossen.

Da durch die beabsichtigten Änderungen die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht berührt werden, wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet. Auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet. Der Entwurf zur 1. Änderung wurde in der Sitzung des Stadtrates am **25.06.2020** mit Beschluss Nr. 0168/2020 gebilligt und die Offenlage beschlossen.

Der Beschluss wurde am **03.07.2020** öffentlich bekannt gemacht. Die Offenlage fand in der Zeit vom **13.07.2020** bis **21.08.2020** statt

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **06.07.2020** und gleichzeitiger Übersendung der Entwurfsunterlagen um Stellungnahme bis zum **21.08.2020** gebeten. Die Stellungnahmen wurden abgewogen. Die relevanten Ergebnisse der Abwägung sind in den Entwurf der Begründung eingearbeitet worden.

## Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch Auslegung der Entwurfsunterlagen im Rathaus der Stadt Staßfurt vom **13.07.2020** bis einschließlich **21.08.2020** und zusätzlich im Internet.

### **1.4 Rechtliche Grundlagen**

#### **Baugesetzbuch (BauGB)**

i.d.F. v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch G. v. 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

#### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch G. v. 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

#### **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)**

i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 G. v. 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

#### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

i.d.F. v. 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch V. v. 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)

#### **Bauordnung Land Sachsen-Anhalt (BauO LSA)**

i.d.F. v. 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440), zuletzt geändert durch Artikel 1 G. v. 26.07.2018 (GVBl. LSA S. 187)

#### **Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)**

i.d.F. v. 17.06.2014 (GVBl. LSA 2014, 288), zuletzt geändert durch Artikel 1 G. v. 22.06.2018 (GVBl. LSA S. 166)

### **1.5 Fachbeiträge**

Im Zuge der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby / BAB A 14 AS Calbe“ wurden folgende Fachbeiträge erarbeitet, die in den Planungsprozess eingeflossen sind:

- Zeichnerische und textliche Darstellung sowie Bilanzierung der externen Kompensationsmaßnahmen als Bestandteil der Begründung, FLU, April 2020

## **2 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans, beinhaltet eine Gliederung des Plangebietes durch eine innere Erschließungsstraße (Am Heidfuchsberg) in zwei Bereiche. Nördlich der Erschließungsstraße soll die Systemgastronomie, südlich die Tankstelle angesiedelt werden. Darüber hinaus standen den Vorhabenträger zum Teil Optionen zu Grundstückspartikeln zur Verfügung.

Die zwischenzeitlich durchgeführten Vorhaben beinhalten im südöstlichen des Plangebiets eine Tankstellenanlage einschließlich Tankstellenshop und ca. 15 Lkw-Stellplätzen im Osten. Die beiden zwischen der Tankstellenanlage und der Lkw-Stellplatzanlagen liegenden Gashochdruckleitungen der Ontras Gastransport GmbH FGL 213.02.01 (DN 200) und FGL 102.05 (DN 300) wurden entsprechend der Vorgaben des Eigentümers für den Teilbereich der Tankstellenanlage sowie der inneren Erschließungsstraße erneuert. Die 1. Änderung des Bebauungsplans trifft jedoch weiterhin entsprechende Festsetzungen, die die Befestigung und Überführung des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs nördlich der inneren Erschließungsstraße in Verbindung mit der Erneuerung der Gas-Hochdruckleitungen zulässt. Im Bereich der Tankstelle sind zudem ca. 11 Stellplätze für Pkw ausgeführt worden. Diese sind nördlich und östlich des Shopgebäudes angeordnet.

Für die Systemgastronomie sind ca. 47 Stellplätze einschließlich der erforderlichen Behindertenstellplätze ausgeführt worden. Diese befinden sich unmittelbar südlich des Baukörpers.

## **3 Erschließung und Verkehrskonzept**

Die geplante Erschließung des Gebietes mittels einer Zu- und Abfahrt von der Üllnitzer Straße (L63) sowie der vierarmig Kreuzungsausbau wurden 2016 ausgebaut. Im Rahmen der Baumaßnahmen im Plangebiet wurde die innere Erschließungsstraße ausgeführt und entsprechend dem öffentlichen Verkehr gewidmet.

## **4 Entwicklung aus übergeordneten Planungen**

### **4.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

Durch die beabsichtigte 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby / BAB 14 AS Calbe“ behält der Punkt 4.1 „Ziele und Grundsätze der Raumplanung“ aus der Begründung zum Bebauungsplans Nr. 52-I/12 weiterhin seine Gültigkeit.

### **4.2 Flächennutzungsplan**

Mit Inkrafttreten der 14. Änderung des Flächennutzungsplans OT Brumby wurden die Rahmenbedingungen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby / BAB 14 AS Calbe“ geschaffen.

Durch die beabsichtigte 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby / BAB 14 AS Calbe“ bleibt der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) unberührt.

#### **4.3 Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt Staßfurt 2017**

Durch die beabsichtigte 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby / BAB 14 AS Calbe“ behält der Punkt 4.3 Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt Staßfurt aus der Begründung zum Bebauungsplans Nr. 52-I/12 weiterhin seine Gültigkeit. Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt Staßfurt wurde am 31.08.2017 vom Stadtrat gebilligt und beschlossen.

Eine Anpassung des Konzepts aufgrund des Änderungsverfahrens ist nicht erforderlich.

#### **4.4 Landschaftsplan der (ehem.) Gemeinde Förderstedt 2007**

Durch die beabsichtigte 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby / BAB 14 AS Calbe“ behält der Punkt 4.4 Landschaftsplan der (ehem.) Gemeinde Förderstedt aus der Begründung bzw. dem Umweltbericht zum Bebauungsplans Nr. 52-I/12 weiterhin seine Gültigkeit.

#### **4.5 Planfeststellung zur Ortsumgehung Brumby**

Die beabsichtigte Ortsumgehung Brumby wurde im Oktober 2018 komplett für den Verkehr freigegeben. Daher entfallen die durch das Planfeststellungsverfahren vorübergehend in Anspruch genommenen Flächen innerhalb des Plangebiets. In der 1. Änderung des Bebauungsplans werden diese zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nicht mehr berücksichtigt.

### **5 Inhalte und Auswirkungen des Bebauungsplans**

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Durch die beabsichtigte 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby / BAB A 14 AS Calbe“ ergeben sich keine Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung gem. § 11 BauNVO. Die Darstellung im Bebauungsplan Nr. 52-I/12 behält daher ihre Gültigkeit.

#### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Durch die beabsichtigte 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby / BAB A 14 AS Calbe“ ergeben sich keine Änderungen beim Maß der baulichen Nutzung sowie bei der Höhe von baulichen Anlagen. Die Darstellung im Bebauungsplan Nr. 52-I/12 behält daher ihre Gültigkeit.

Lediglich die maximal zulässige Höhe des Werbepylons wird im Rahmen der 1. Änderung auf die ausgeführte Höhe von 31 m über Gelände angepasst und festgesetzt. Die eingemessenen Höhenpunkte im Bereich des Pylons liegen bei 78.74 m, 78.77 m, 78.79 m und 78.95 m ü NHN. Die maximale Höhe des Pylons wird deshalb mit 109.90 m ü NHN festgesetzt.

### **5.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB durch Baugrenzen festgesetzt. Durch die beabsichtigte 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby / BAB A 14 AS Calbe“ werden die Baufenster auf Grundlage der tatsächlich eingemessenen Größe der Grundstücksflächen, unter Berücksichtigung der Lage von Versorgungsleitungen und deren Schutzbereichen (Gas- Hochdruckleitungen und Trinkwasserleitung), den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie aus der Versickerungsmulde westlich der Planstraße, auf den aktuellen Stand angepasst.

Die Darstellung im Bebauungsplan Nr. 52-I/12 behält für die festgesetzten Umgrenzungen für LKW-Stellplätze weiterhin ihre Gültigkeit.

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

#### **Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind**

Durch die beabsichtigte 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby / BAB A 14 AS Calbe“ ergeben sich keine Änderungen bei den Schutzbereichen der hier unterirdisch verlaufenden Leitungstrassen (Gas-Hochdruck-Leitungen) und ist von einer Bebauung freizuhalten. Die Darstellung im Bebauungsplan Nr. 52-I/12 behält daher ihre Gültigkeit. Eine Oberflächenbefestigung bzw. Überfahung der Schutzbereiche ist für den Bereich zulässig, der nicht zusätzlich mit der textlichen Festsetzung (TF) 7 gekennzeichnet ist.

### **5.4 Verkehrsflächen**

Durch die beabsichtigte 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby / BAB A 14 AS Calbe“ ergeben sich keine Änderungen an der festgesetzten Verkehrsfläche. Die Darstellung im Bebauungsplan Nr. 52-I/12 behält daher ihre Gültigkeit.

#### **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

Durch die beabsichtigte 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby / BAB A 14 AS Calbe“ ergeben sich keine Änderungen an dem festgesetzten Bereich ohne Ein- und Ausfahrt. Die Darstellung im Bebauungsplan Nr. 52-I/12 behält daher ihre Gültigkeit.

#### **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Durch die beabsichtigte 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby / BAB A 14 AS Calbe“ ergeben sich keine Änderungen am festgesetzten Leitungsrecht. Die Darstellung im Bebauungsplan Nr. 52-I/12 behält daher ihre Gültigkeit.

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

- LR1 Trinkwasserleitung DN 200, WZV Landkreis Schönebeck
- LR2 Ontras Ferngasleitung 102.05 DN 300, Ontras Gastransport GmbH
- LR3 Ontras Ferngasleitung 213.02.01 DN 200, Ontras Gastransport GmbH



- LR4 EMS Gasleitung DN 800, DP 70, Erdgas Mittelsachsen GmbH
- LR5 RWE Gasleitung Anbindungsleitung Kavernenspeicher Staßfurt -Gasleitungsnetz der ONTRAS DN 600, RWE

### **5.5 Festsetzungen gemäß § 9 (2) BauGB**

Die beabsichtigte Ortsumgehung Brumby wurde im Oktober 2018 komplett für den Verkehr freigegeben. Daher entfallen die, durch das Planfeststellungsverfahren vorübergehend in Anspruch genommene Flächen. In der 1. Änderung des Bebauungsplans werden diese zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nicht mehr berücksichtigt.

### **5.6 Nachrichtliche Darstellungen und Hinweise**

Durch die beabsichtigte 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby / BAB A 14 AS Calbe“ ergeben sich keine Änderungen an den nachrichtlichen Darstellungen und Hinweisen. Die Darstellung im Bebauungsplan Nr. 52-I/12 behält daher ihre Gültigkeit.

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

Durch die beabsichtigte 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby / BAB A 14 AS Calbe“ ergeben sich keine Änderungen an den Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB. Die Darstellung im Bebauungsplan Nr. 52-I/12 behält daher ihre Gültigkeit.

### **5.8 Ver- und Entsorgung**

In der beabsichtigten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby / BAB A 14 AS Calbe“ werden zusätzlich Änderungen und Ergänzungen von privaten Ver- und Entsorgungsleitungen nachrichtlich übernommen und entsprechend ihrer Wertung dargestellt.

#### **Gas**

Die Lage der Leitungen und deren Schutzbereiche sind in die Planzeichnung übernommen worden und zusätzlich durch die Festsetzung einer Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, gesichert. Die beiden zwischen der Tankstellenanlage und der Lkw-Stellplatzanlagen liegenden Gashochdruckleitungen der Ontras Gastransport GmbH FGL 213.02.01 (DN 200) und FGL 102.05 (DN 300) wurden entsprechend der Vorgaben des Eigentümers für den Teilbereich der Tankstellenanlage sowie der inneren Erschließungsstraße erneuert. Für den Bereich nördlich der Erschließungsstraße, sind diese zusätzlich durch die Textliche Festsetzung Nr. 7 vor einer Versiegelung bzw. Überfahung geschützt, bevor die Erneuerungsmaßnahmen zur Herstellung der Überfahrbarkeit der Leitungen abgeschlossen sind.

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

#### **Trinkwasser**

Durch die beabsichtigte 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby / BAB A 14 AS Calbe“ ergeben sich keine Änderungen bei der Nutzung der vorhandenen Trinkwasserleitung. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 52-I/12 behält daher ihre Gültigkeit.

Für die Erschließung des südöstlichen Teils des Plangebiets, wurde durch den Vorhabenträger eine „private Trinkwasserleitung“ (Hausanschlussleitung) verlegt. Diese wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

### **Schmutzwasser**

Bezüglich der Schmutzwasserentsorgung wurde im Rahmen der Bauausführung durch den Vorhabenträger eine Abwasserdruckleitung verlegt und dem WAZV übertragen.

Für die Erschließung des Plangebiets, wurde durch die Vorhabenträger eine „private Schmutzwasserleitung“ (Hausanschlussleitung) verlegt. Diese wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

### **Oberflächenentwässerung**

Im Rahmen der Genehmigungsplanung wurden Anträge auf Erlaubnis zur Regenwasserversickerung gestellt und genehmigt, in denen die genaue Art der Regenwasserversickerung nachgewiesen wurde.

So wird das anfallende Niederschlagswasser im nördlichen Plangebiet auf dem Grundstück des Vorhabenträgers direkt versickert.

Das anfallende Niederschlagswasser des südöstlichen Plangebiets wird zusammen mit dem der öffentlichen Erschließungsstraße im westlich gelegenen Versickerungsbecken versickert bzw. verrieselt.

Die westlich gelegene Versickerungsanlage wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

### **Elektrizität**

Die Versorgung des Gebietes mit Strom erfolgt durch die zwei im Rahmen der Bauausführung verlegten 20 KV-Leitungen entlang der Landesstraße (L 63). Die Leitungen sind an eine Trafostation angeschlossen.

Die Lage der beiden 20 KV-Leitungen sowie die Trafostation wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

### **Gas**

Für die Erschließung des nördlichen Teils des Plangebiets, wurde durch den Vorhabenträger und dem örtlichen Versorger EMS, eine „private Versorgungsleitung“ (Hausanschlussleitung) verlegt. Diese wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Für die Tankstellenanlage auf dem südöstlichen Teil des Plangebiets ist keine Gasversorgung ausgeführt worden.

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

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden. Bei der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

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

Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (**M1 und M2**) wurde der im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 52-I/12 ermittelte Kompensationsumfang während der Bauausführung in 2018 entsprechend umgesetzt. Die Entwicklungspflege soll im Januar 2024 abgeschlossen werden.

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

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

Für die externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind Flächen der Kleingartenanlage „1920“ e.V. in Förderstedt herangezogen (Zuordnungsfestsetzung) und wie folgt entwickelt worden:

Die externen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (**M6 und M8**) wurden nach Fertigstellung der Vorhaben 2018 entsprechend umgesetzt. Bei der Umsetzung der Maßnahmen haben sich geringfügige Abweichungen bei den tatsächlich zur Verfügung stehenden Flächen ergeben. Die Bilanzierung der ausgeführten Flächen ist als Anlage zur Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52-I/12 beigefügt. Die Entwicklungspflege soll im Januar 2024 abgeschlossen werden.

#### **Maßnahme M6 - Entwicklung Ruderalflur**

Im Westen und Süden der Kleingartenanlage "1920" e.V. ist eine Ruderalflur (URA), bestehend aus ausdauernden Arten, zu entwickeln. Die Gesamtgröße der Ruderalflur beträgt 1.230 m<sup>2</sup>.

#### **Maßnahme M7 - Ruderalflur mit Baumgruppen**

Im Norden der Kleingartenanlage "1920" e.V. ist eine Ruderalflur mit Baumgruppen (URA / HEC) aus überwiegend heimischen Arten zu entwickeln. Die Gesamtgröße der Maßnahme beträgt 2.300 m<sup>2</sup>.

#### **Maßnahme M8 - Entwicklung landwirtschaftlicher Fläche**

Im Norden der Kleingartenanlage "1920" e.V. ist eine Fläche als Ansaatgrünland (GSA) der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. Die Gesamtgröße der Maßnahme beträgt 15.506 m<sup>2</sup>.

#### **Maßnahme M9 – Herstellung unbefestigter Weg**

Aus diversen Gründen konnte die ursprüngliche externe Kompensationsmaßnahme M9 nicht umgesetzt werden. Aus diesem Grund, hat sich der Vorhabenträger dazu verpflichtet, eine mindestens gleichwertige Alternative zu M9 herzustellen. Diese wird als Maßnahme **M9 NEU** – „Entwicklung einer Strauch-Baumhecke“ bezeichnet.

#### Maßnahme M9 NEU – Entwicklung einer Strauch-Baumhecke

Auf den gekennzeichneten Flächen im Osten der Kleingartenanlage 1920 e.V. Förderstedt, ist entlang des Feldweges eine Strauch-Baumhecke aus heimischen Arten anzupflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

#### Pflanzabstände:

1,20 m x 1,50 für mittelgroße Straucharten zur Unterpflanzung der Großbaumarten.

#### Herstellung

Im Kern der Maßnahmenfläche sind im 12,00 m - Abstand Großbaum-Arten zu pflanzen; Dazwischen und in den angrenzenden Reihen im Versatz Kleinbaum-Arten als Heister im ca. 6,00 m – Abstand. Die übrige Fläche ist mit Sträuchern in Gruppen zu 5 bis 10 Stck. in jeweils gleicher Art im 3 x 4 Meter-Raster zu bepflanzen. Die äußeren Reihen der Hecken sind für Sukzession freizuhalten oder mit einer dünnen Gras- Kräuter-Saat anzusähen. Von einer Mulfschicht ist wegen mögl. Mausebfall abzusehen.

Die DIN 18920 und ZTV Baumpflege sind zu beachten. Es ist geplant, die Pflanzungen mit einem Wildschutzzaun und zwei Greifvogelansitzen zu versehen.

#### Pflanzenqualitäten:

Bäume: H 2xv. mB 10-12

Heister: lHei. 1xv. 100-150; vHei. 80-100; 100-125; 100-150; Hei. 1xv. 100-150

Sträucher: lStr. 2-3 Tr. 40-70; vStr. 3-4 Tr. 40-60; 60-100

#### Pflege:

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

**Die Maßnahme M9 neu** wirkt sich positiv auf das Schutzgut Boden aus. Die Windschutzpflanzung (Strauch-Baumhecke) im Osten des Plangebietes wirkt der Bodenerosion durch Wind und Wasser entgegen. Außerdem bewirkt die Anlage der Gehölzpflanzung im Plangebiet eine Verbesserung des Bodengefüges und die Aktivierung des Bodenlebens. Die eingestellte Maßnahme ist geeignet, erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter, die durch die Umsetzung des B-Plans verursacht wurden, vollständig auszugleichen.

## Hinweise zu Gehölzpflanzungen:

Strauch-Baumhecken aus heimischen Gehölzarten:

Wirkung: Schutz vor Winderosion, Aktivierung des Bodenlebens, Ertragssteigernde Wirkung auf benachbarten landwirtschaftlichen Flächen, vor allem bei Getreideanbau und Dauergrünland, Optimierung des Standortklimas, Lebensraum für viele Tier- und Pflanzenarten, Biotopverbund, optische Einbindung des Plangebietes und Gliederung der Landschaft. Die Gesamtgröße der Maßnahme beträgt 1.816 m<sup>2</sup>

### Grünordnerische und Landschaftspflegerische Hinweise

Die Auswahl der Pflanzenarten zur Herstellung von Gehölzflächen hat sich an der PNV (Potentielle heutige natürliche Vegetation) zu orientieren. Im Plangebiet ist das der subkontinentale Traubeneichen-Hainbuchenwald mit folgenden Gehölzarten:

Baumschicht 1. Ordnung: Quercus petraea, Quercus robur, Tilia cordata, Fraxinus excelsior, Acer platanoides, Acer pseudoplatanus.

Baumschicht 2. Ordnung: Carpinus betulus, Acer campestre,

Strauchschicht: Cornus sanguinea, Sambucus nigra, Corylus avellana, Sorbus aucuparia, Euonymus europaea, Crataegus spec., Rubus idaeus, Lonicera xylosteum, Rosa spec., Viburnum opulus

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

### Flächenentsiegelung

Im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen **M6 – M9** sind Entsiegelungsmaßnahmen von ca. 34,50 m<sup>2</sup> je betroffener Parzelle vorzunehmen. Diese erfolgen durch den Rückbau der vorhandenen Lauben einschließlich Fundamenten, Terrassen, Zuwegungen und Einfriedungen.

### Umsetzungszeitraum

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (**M6 und M8**) wurden nach Fertigstellung der Vorhaben 2018 entsprechend umgesetzt. Die Entwicklungspflege soll im Januar 2024 abgeschlossen werden.

## 5.10 Brandschutz

Um im Plangebiet eine ausreichende Löschwasserversorgung zu gewährleisten, wurde im Rahmen der Baumaßnahmen, ein Unterflurhydrant im Bereich der Erschließungsstraße hergestellt. Die Löschwasserbereitstellung im Plangebiet ist mit 96m<sup>3</sup>/h über die vorhandene Trinkwasserleitung gesichert.

## 6 Umweltbelange

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden. Bei der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

## 7 Finanzielle Auswirkungen

Durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby / BAB A 14 AS Calbe“ entstehen der Stadt Staßfurt keine Kosten.

Die Kosten, die im Rahmen der Planung und Durchführung der Maßnahmenalternative zu M9 entstehen, werden vom Vorhabenträger des Projekts „Autohof Brumby“ übernommen. Der bestehende städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt Staßfurt und den gemeinsamen Vorhabenträger (Investoren) behält seine Gültigkeit und ist ggf. anzupassen.

## 8 Städtebauliche Werte

Durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby / BAB A 14 AS Calbe“ bleiben die städtebaulichen Werte unverändert.

## 9 Verfahrensvermerke

### Planverfasser

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52-I/12 wurde ausgearbeitet von der htm.a Hartmann Architektur GmbH.

Hannover,

.....13.10.2020.....  
(Planverfasser)



Staßfurt, 15.12.2020

.....  
Sven Wagner  
Oberbürgermeister