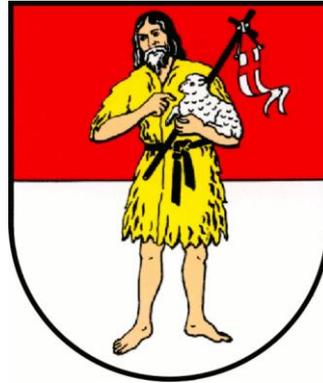


STADT STASSFURT

Salzlandkreis, Land Sachsen- Anhalt



Bebauungsplan 66/22
„Wohngebiet An der alten Eisfabrik“ OT Atzendorf
- Verfahren nach § 13a BauGB -

Begründung

Entwurf 10/2022

Planung:Architekt Dipl.- Ing. Christian Boos
August-Bebel-Straße 43, 39435 Bördeau, OT Unseburg

Inhaltsverzeichnis

1.0	Allgemeines zur Planung
1.1	Anlass und Erfordernis
1.2	Ziel der Planung
1.3	Verfahrensführung nach § 13a BauGB
1.4	Planungsgrundlage
2.0	Beschreibung des Plangebietes
2.1	Allgemeine Lage, topographische Merkmale
2.2	Größe und Lage
2.3	Eigentumsverhältnisse
3.0	Vorgaben der Landes- und Regionalplanung
3.1	Landesentwicklungsplan
3.2	Regionaler Entwicklungsplan Magdeburg
3.3	Eigenbedarf
3.4	Abwägung der Zielvorgaben der Landes- und Regionalplanung
4.0	Teil-Flächennutzungsplans Atzendorf
5.0	Planerische Festsetzungen
5.1	Städtebauliches Grundkonzept
5.2	Art der baulichen Nutzung
5.3	Maß der baulichen Nutzung
5.4	Bauweise/ überbaubare Grundstücksflächen
5.5	Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen
5.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)
6.0	Verkehrstechnische Erschließung
7.0	Ver- und Entsorgung
8.0	Brandschutz/ Löschwasser
9.0	Auswirkungen der Planung
9.1	Immissionen
9.2	Umweltbelange
10.0	Flächenbilanz
11.	Kosten

1.0 Allgemeines zur Planung

1.1 Anlass und Erfordernis

Für die Sicherung und Weiterentwicklung der Stadt Staßfurt als Mittelzentrum ist eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauplätzen für Bauwillige, vor allem junge bauwillige Familien sehr wichtig. In der städtebaulichen Entwicklung hat die Stadt Staßfurt die Inanspruchnahme von Baulücken und eine Sanierung der vorhandenen Bausubstanz in den Vordergrund gesetzt. Die über städtebauliche Satzungen entwickelten Wohnbauflächen sind fast vollständig bebaut. Einzelne nach § 34 BauGB zu bewertende mögliche Baulücken innerhalb der Ortslagen befinden sich im Eigentum von privaten Grundstückseigentümern. Sie stehen der Stadt zur Bereitstellung als Bauland nicht direkt zur Verfügung und sind nur bedingt vermittelbar.

Auf Grund der Zunahme diesbezüglicher Anfragen, insbesondere in den letzten beiden Jahren, hat sich der Stadtrat mit der Verfügbarkeit von Baugrundstücken wiederholt auseinandergesetzt und nach Lösungsmöglichkeiten gesucht.

Im Ergebnis dessen beantragt die Grundstückseigentümerin für die Flächen der ehemaligen Eisfabrik (siehe Pkt. 2 der Begründung), das Gebiet im Rahmen einer städtebaulichen Planung als Wohngebiet zu entwickeln.

Der Antrag wurde mit dem Beschluss des Stadtrates Nr. 0576/2022 vom 05.08.2022 befürwortet und die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

1.2 Ziel der Planung

Mit der Planung sollen die Anforderungen an einen qualifizierten B-Plan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB erfüllt werden. Ziel der Planung ist eine bedarfsgerechte, nach innen gerichtete Siedlungsentwicklung unter Ausschöpfung von vorhandenen Flächenpotenzialen innerhalb der Ortslage Atzendorf.

Im Ergebnis des Verfahrens soll eine dem Bedarf entsprechende Planung zur Entwicklung von Wohnbauflächen unter Berücksichtigung zeitgemäßer Wohnbedürfnisse im ländlichen Raum entstehen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen soll sich die städtebauliche Planung in das vorhandene Ortsbild einfügen und den Zusammenhang der Ortslage entlang der Hauptstraße herstellen.

1.3 Verfahrensführung nach § 13 a BauGB

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.01.2007 ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.

Ein Bebauungsplan darf nach den Vorschriften des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB), wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden mitzurechnen sind oder
- von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (§ 13 a Abs.1 Nr. 2 BauGB), wenn durch den Bebauungsplan keine Vorhaben als zulässig begründet werden, die zu einer Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Diese vorgenannten Voraussetzungen wurden in Vorbereitung des Aufstellungsverfahrens grundlegend mit folgendem Ergebnis geprüft.

- Der Geltungsbereich des künftigen Satzungsgebietes umfasst eine Gesamtfläche von 13.207 m². Nach Abzug der Fläche der geplanten Erschließungsstraße von 1.689,48 m² sowie im Ansatz der geplanten Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von 3.455,26 m². Unter Berücksichtigung einer nach § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) möglichen Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen um 50% beträgt die maximal zulässige Grundfläche von 5.4183 m² (siehe hierzu auch Pkt. 5.3 der Begründung).

- In einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang steht der Bebauungsplan Nr. 67 „Wohngebiet An den Linden“ Atzendorf. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 4.729 m². Nach Abzug der Verkehrsfläche von 884,0 m² für die innere Erschließung sowie unter Berücksichtigung der im Planentwurf festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und der möglichen Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO beträgt die maximale Grundfläche 1.730 m² (GRZ 0,45).
- In Summe der beiden Bebauungspläne ergibt sich somit eine maximale Grundfläche, die mit rd. 6.913 m² weit unter dem Zulässigkeitsmaßstab der gesetzlichen Vorschrift des § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB von 20.000 m² liegt.
- Die hier beabsichtigte Planung einer Wohnbebauung für Einfamilienhäuser innerhalb der Ortslage von Atzendorf zählt nicht zu den in der Anlage 1 aufgeführten UVP-Pflichtigen Vorhaben des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung.
- Das Vorhabengebiet liegt nicht in einem Natura 2000-Schutzgebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.
- Durch die Planung werden die Vorschriften des § 50 BImSchG nicht berührt.

Im Ergebnis der Prüfung sieht die Stadt Staßfurt die Anwendbarkeit der Verfahrensführung nach § 13 a BauGB als begründet.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Verfahrensvorschriften des § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren). Dies bedeutet, dass von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 BauGB und von einer Umweltprüfung abgesehen werden kann (§ 13 Abs. 2 und 3 BauGB).

Dem entsprechend erfolgt die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB für die Dauer von mindestens 30 Tagen.

1.4 Planungsgrundlage

Planungsgrundlage bildet der vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation bereitgestellte Auszug aus der aktuellen Liegenschaftskarte für den Bereich des Plangebietes und der angrenzenden Flurstücke in der Gemarkung Atzendorf.

Die Vervielfältigungserlaubnis wurde im Rahmen des abgeschlossenen Geoleistungspaketes für kommunale Gebietskörperschaften zwischen der Stadt Staßfurt

und dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen- Anhalt am 02.03.2020 unter dem Aktenzeichen A 18-30694-2010-14, sowie der 1. Änderung vom 21.02.2011 und der 2. Änderung vom 04.04.2017 mit Az. A18-8030694-2010 erteilt

2.0 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Allgemeine Lage, topographische Merkmale

Die Stadt Staßfurt (Salzlandkreis) besteht aus der Kernstadt und den vierzehn Ortschaften Atzendorf, Förderstedt, Brumby, Üllnitz, Glöthe, Neundorf, Hohenerxleben, Rathmannsdorf, Löbnitz, Löderburg, Athensleben, Löderburg-Lust, Rotheförde und Neustaßfurt.

Der Geltungsbereich des gegenständlichen B- Plans befindet sich in dem ca. 9,0 km nördlich der Kernstadt Staßfurt gelegenen Ortsteil Atzendorf.



Soziale Infrastruktur

Das historische Dorfzentrum des Ortes ist der Bereich um die evangelische Kirche St. Eustachius. Hier befinden sich die vielseitigen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen des Ortes, wie z.B. ein Backwarengeschäft mit Kaffee, ein Fleischerfachgeschäft, ein Drogerie- und Schreibwarenmarkt, der Hofladen des Landwirtschaftsbetriebes Hauser, ein Friseur sowie eine Filiale der Salzlandsparkasse. Mobile Marktstände ergänzen das Angebot.

Ein öffentlicher Spielplatz befindet sich am Ginsterweg, ca. 200 m südlich des Plangebietes. Die Kindertagesstätte „Spatzennest“ befindet sich im südwestlichen Bereich der Ortslage (ehemaliges Schulgebäude). Schulstandorte befinden sich im Nachbarort Förderstedt (Grund- und Sekundarschule) sowie in Staßfurt (Gymnasium). Die Kinder und Jugendlichen werden mit dem ÖPNV zur Schule gefahren.

Das gesellschaftliche Leben wird wesentlich durch die Vereine des Ortes und ortsansässigen Vereinigungen geprägt. Hierzu zählen u.a. die ZLG- Zentrale Landessportgemeinschaft Atzendorf, der Geflügelverein, die Ortsgruppe der Volkssolidarität, die Freiwillige Feuerwehr sowie der Heimatverein.

Das Dorfgemeinschaftshaus und Sportanlagen der ZLG befinden sich im südwestlichen Teil der Ortslage. Das Gebäude unmittelbar östlich des Geltungsbereichs wird vom Heimatverein genutzt.

Der südlich von Atzendorf gelegene „Hof der klugen Tiere“ ist ein Erlebnishof mit vielseitigen Freizeitangeboten, insbesondere für Kinder und Familien.

Sowohl die südlich gelegene Kernstadt Staßfurt (9 km) sowie auch die nördlich gelegene Landeshauptstadt Magdeburg (ca. 25 km bis zur Stadtmitte) bietet zudem weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie vielseitige Kultur – und Freizeitangebote.

Wirtschaft

Bereits im Jahr 1994 hat die zu dieser Zeit selbständige Gemeinde Atzendorf östlich der Ortslage (östlich der L 50) ein Gewerbegebiet erschlossen. Arbeitsmöglichkeiten bestehen hier bei den ansässigen mittelständischen Unternehmen. Zudem befinden sich südlich der Ortslage eine Aral- Tankstelle sowie die Straßenmeisterei des Landesstraßenbaubetriebes, Regionalbereich West.

Im Ort selbst sind mehrere klein- und mittelständische Handwerksbetriebe sowie 3 Landwirtschaftsbetriebe ansässig.

Größe Wirtschaftsbetriebe befinden sich in Magdeburg, Staßfurt und Schönebeck sowie vor allem auch im Gewerbe- und Industriegebiet Osterweddingen (Gemeinde Sülzetal).

Die topographische Lage Atzendorfs mit kurzen Entfernungen zu vorgenannten Wirtschaftszentren Magdeburg, Osterweddingen (ca. 12 km), Staßfurt (ca. 12 km) und Schönebeck (ca. 15 km) sowie die nahegelegenen Anbindungen an die Autobahn A14

(ca. 12 km) und eine sehr gute Infrastruktur in Atzendorf selbst sowie auch in der benachbarten Ortschaft Förderstedt (3 km) begünstigen die Attraktivität als Wohnstandort.

Regionale und überregionale Anbindung

Atzendorf ist durch seine unmittelbare Lage an der L 50 (ehemals B81) und den nahegelegenen Zubringer zur A14 (ca. 7 km entfernt) sehr gut regional und auch

überregional angebunden. Der Ort ist in den ÖPNV eingebunden. Eine Anbindung an den personenbezogenen Schienennahverkehr ist durch den Bahnhof in Förderstedt (ca. 3 km) gegeben.

2.2 Größe und Lage des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Ortslage von Atzendorf, unmittelbar nördlich der Hauptstraße (L 70).



Karte 1: Auszug aus der TK 10 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen- Anhalt, TK10/10/2022 @LVermGeo LSA, (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A 18-30694-2010-14

Er umfasst die Flurstücke 542, 884, 885, 886, 887, 888, 889 und 890 der Flur 12 der Gemarkung Atzendorf in einer Größe von insgesamt 13.207 m².

Das Plangebiet schließt hier eine Lücke der bebauten Siedlungsfläche nördlich der Hauptstraße, innerhalb der Ortslage.

Katasterlich begrenzt wird der Geltungsbereich:

- im Norden durch die Flurstücke 428 (Grünland) sowie 427 und 657 (Wohngrundstück)
- im Osten durch die Flurstücke 659 und 660 (Wohngrundstücke)
- im Westen durch das Flurstück 430 (Wohngrundstück) sowie durch das Flurstück 428 (Grünland)
- im Süden durch das Flurstück 878 („Hauptstraße“/ L70)



Bild 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs (Quelle Sachsen- Anhalt viewer)

Bei der Fläche handelt es sich um eine ehemals gewerblich genutzte Fläche auf der sich eine Eisfabrik befand. Die alte Einfriedung (Mueranlage) umschließt den Geltungsbereich. Die Flurstücke selbst sind unbebaut und in Randbereichen teilweise mit Bewuchs bestanden. Ein auf dem Luftbild (08/2020) noch sichtbarer stärkerer Bewuchs ist nicht mehr vorhanden –siehe Bild2.



Bild 2: Fläche des geplanten Baugebietes

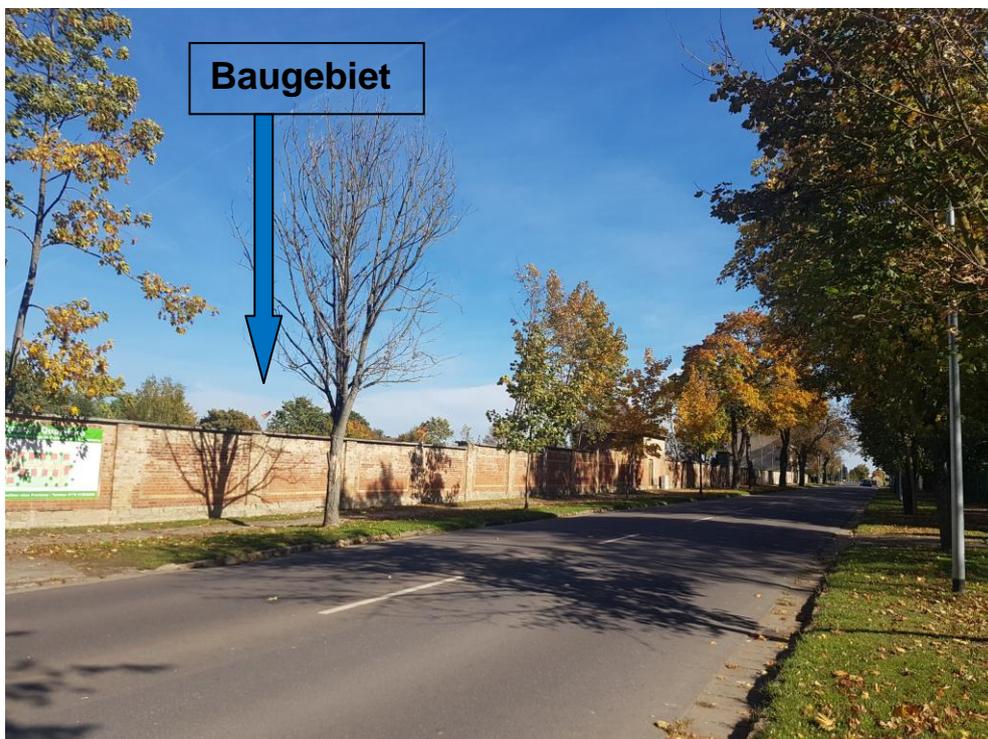


Bild 3: Ansicht von Südwesten (Hauptstraße) auf das eingefriedete Plangebiet

2.3 Eigentumsverhältnisse

Alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im Privateigentum der Antragstellerin.

3.0 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Gemäß § 1 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) sind die Bebauungspläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das Land Sachsen-Anhalt sind im Landesentwicklungsplan 2010 (LEP-LSA 2010) festgelegt und im Regionalen Entwicklungsplan konkretisiert und ergänzt.

Entsprechend § 2 der Verordnung zum Landesentwicklungsplan¹ gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in dieser Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

3.1 Landesentwicklungsplan

Folgende Ziele und Grundsätze des LEP 2010 sind für die Planung relevant und sind zu beachten:

G 13 LEP2010- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig

- die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

¹ Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan wurde am 11.03.2011 im GVBL.LSA Nr, 6/2011, S.160 verkündet und trat am Tag nach der Bekanntmachung in Kraft.

Z 22 LEP2010- Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung ist zu vermeiden

Z37 LEP 2010- Mittelzentrum Staßfurt

„Mittelzentrum ist jeweils der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.“

Z26 LEP2010 (Z18 REP Harz) – Die städtebauliche Entwicklung in nicht zentralen Orten ist auf die Eigenentwicklung auszurichten.

In der Begründung zum Ziel wird hierzu folgendes ausgeführt:

„Das zentralörtliche System bildet für die Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge die räumliche Basis.....Für eine eigenverantwortliche Aufgabenwahrnehmung ist jeder Gemeinde-auch wenn sie keine zentralörtlichen Funktionen wahrnimmt- im Rahmen ihrer Eigenentwicklung zu ermöglichen, die gewachsenen Strukturen zu erhalten und angemessen, bezogen auf örtliche Bedürfnisse weiterzuentwickeln. Dabei ist die demographische Entwicklung der Gemeinde zu berücksichtigen.....“

Die Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zugrunde 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.“²

3.2 Regionaler Entwicklungsplan der Planungsregion Magdeburg

Der Salzlandkreis und damit auch die Stadt Staßfurt sind der Planungsregion Magdeburg zugeordnet.

In dem noch rechtskräftigen Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz vom 17.05.2006, der von der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg auf Grundlage der Genehmigung der obersten Landesplanungsbehörde vom 21.04.2009 übernommen wurde befindet sich der Geltungsbereich in dem unbeplanten Bereich, der die Ortslage Atzendorf (Weißfläche) umfasst. (siehe Karte 2)

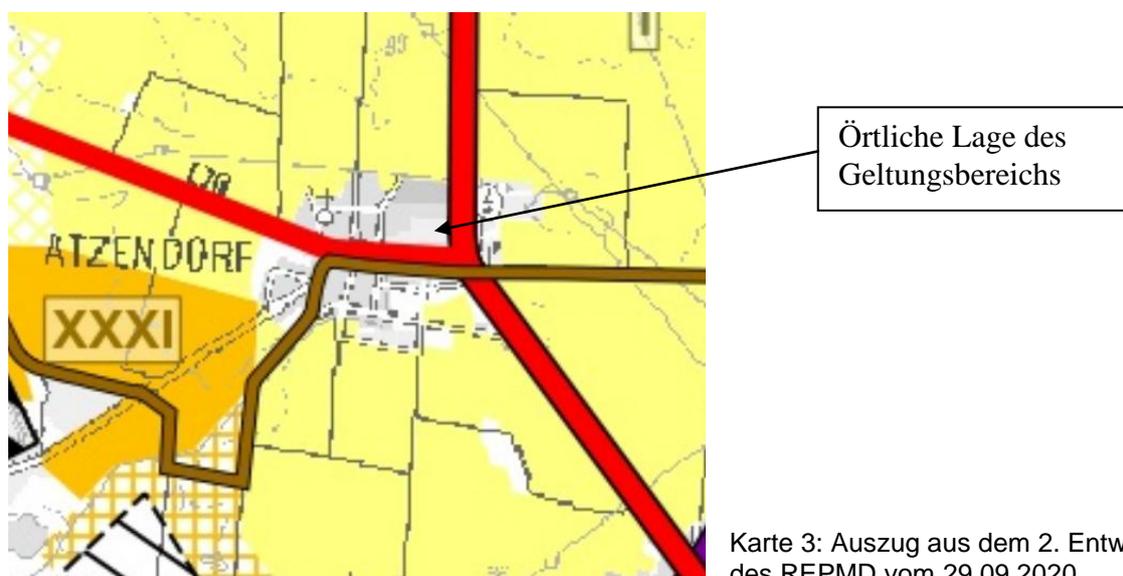
² Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt Kapitel 2 Ziel und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur, 2 .1 Zentrale Orte



Karte 2: Auszug aus dem rechtswirksamen REP Harz vom 09.03.2009

Der Regionale Entwicklungsplan Magdeburg (REP MD) befindet sich in Neuaufstellung. Der 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht wurde am 29.09.2020 mit Beschluss der Regionalversammlung RV 07/2020 zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung vom 16.11.2020 bis 18.12.2020 und vom 11.01.2021 bis 05.03.2021 beschlossen.

Das Plangebiet ist auch hier dem unbeplanten Bereich der Ortslage zuzuordnen (siehe Karte 3).



Karte 3: Auszug aus dem 2. Entwurf des REPMMD vom 29.09.2020

Das Kapitel 4 des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg wurde mit Beschluss der Regionalversammlung vom 28.07.21 (Beschluss RV 04/2021) aus dem Gesamtplan herausgelöst und als Sachlicher Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge /Großflächiger Einzelhandel (STP ZO) neu aufgestellt.

Mit Beginn der öffentlichen Beteiligung sind die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge /Großflächiger Einzelhandel (STP ZO)“ zum Stand 2. Entwurf vom 22.06.2022 (Auslage vom 22. Juli 2022 bis 31. August 2022) als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gem. § 4 Abs. 1, 2 des Raumordnungsgesetzes in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen bei raumbedeutsamen Planungen zu berücksichtigen.

Im 2. Entwurf des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge /Großflächiger Einzelhandel (STP ZO)“ wird der Kernstadt Staßfurt die raumordnerische Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen.

Für die Ortsteile und so auch für die gegenständlichen Planungen im Ortsteil Atzendorf sind die in Kap. 4 formulierten Grundsätze und Ziele Z4-2 des 2. Entwurfs des STP ZO zu berücksichtigen:

„In den übrigen Städten und Gemeinden der Region Magdeburg, die keine zentralörtliche Funktion übernehmen, können für den Bedarf der örtlichen Bevölkerung und Gewerbetreibenden (Eigenbedarf) Wohnbauflächen und Gewerbeflächen mit entsprechendem Nachweis ausgewiesen werden. Bei der Nachweisführung ist eine Flächenbilanz erforderlich, die eine Analyse der unausgelasteten, unversiegelten und brachliegenden Flächen beinhaltet.

Bei der Planung von raumbedeutsamen Vorhaben und Maßnahmen gilt:

Hinsichtlich des Bedarfes an Wohnbauflächen sind die natürliche Bevölkerungsentwicklung, die Altersstruktur, die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung (auf Grundlage der amtlichen statistischen Bevölkerungsprognose), die Ansprüche der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, die gegenwärtige Bausubstanz bereits vorhandener Wohnflächen, die Entwicklung der Haushaltsstruktur und der

Grundstücksgrößen pro Wohneinheit zu analysieren. Ebenso sind Angaben über die Baulandnachfrage erforderlich...“³

3.3 Eigenbedarf

Wie für viele Städten und Gemeinden auf Bundes- und Landesebene wird auch für die Stadt Staßfurt mit seinen Ortsteilen ein Bevölkerungsrückgang auf Grund des demographischen Wandels prognostiziert.

Entsprechend der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose Sachsen-Anhalts war ausgehend von einem Bevölkerungsstand in Staßfurt im Basisjahr 2014 von 26.804 Einwohner mit einem Bevölkerungsrückgang auf 22.293 Einwohner bis zum Jahr 2030 zu rechnen. Dies entsprach einem prognostizierten Rückgang von 16,8 %.

In der nun zu berücksichtigenden 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose für den Zeitraum von 2019 bis 2031 vom Juni 2021 wird für die Stadt Staßfurt nun ein Einwohnerrückgang von 17 % prognostiziert.⁴

Damit liegt die Stadt Staßfurt im Trend zu der in der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose prognostizierten Bevölkerungsentwicklung des Salzlandkreises (-17%) und des Landes Sachsen-Anhalt insgesamt (-13%). Die Hauptgründe liegen in dem Verhältnis der Anzahl der Geburten zur Sterberate, aber auch einem negativen Wanderungssaldo.

Im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) Staßfurt 2030+ erfolgte einer Untersuchung zu Baulandpotenzialen (Wohnbauflächenbedarf). Im Ergebnis des festgestellten Wohnungsbestands und Leerstands im Stadtgebiet wurden unter Bezugnahme auf die Struktur der Stadt und ihrer Ortsteile sowie der Einwohner- und Haushaltsentwicklung von dem beauftragten Büro für Siedlungserneuerung, Dessau,

³ Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg- Sachlicher Teilplan, 2. Entwurf, beschlossen zur Trägerbeteiligung und öffentliche Auslegung vom 25.07.2022 bis 31.08.2022 durch Beschluß RV 04/2022 der Regionalversammlung vom 22.06.2022, Textliche Festlegung - 4. Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur, Z 4-3

⁴ Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, <https://statistik.sachsen-anhalt.de/Themen/Bevoelkerung/Berichte/Bevoelkerungsprognose>

folgende Kernaussagen getroffen⁵ und für die Darstellung des Eigenbedarfs im Bebauungsplanverfahren zugearbeitet:

Einwohner – und Haushaltsentwicklung

- Die Einwohnerzahl von Staßfurt ist seit vielen Jahren rückläufig, der Einwohnerrückgang betrifft seit über 20 Jahren Kernstadt und Ortsteile gleichermaßen. Der Hauptgrund liegt in einem kontinuierlichen Geburtendefizit von etwa 200 Personen/ Jahr und einem negativen Wanderungssaldo.
- Die 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose Sachsen-Anhalts prognostiziert bis zum Jahr einen Einwohnerrückgang auf etwa 20.500 Personen. Von diesem allgemeinen Einwohnerrückgang sind auch das weitere Umfeld sowie die Städte Bernburg, Aschersleben und Schönebeck (alle Salzlandkreis) betroffen.

Wohnungsbestand und Leerstand

- Die Gesamtzahl der Wohnungen in Staßfurt beträgt ca. 12.000 WE.
- Durch gezielte Rückbaumaßnahmen wurde der Bestand Anfang 2000 erheblich verringert. Gleichzeitig ist der Anteil an Wohnungen in Einfamilienhäusern leicht gestiegen. Der Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist vergleichsweise hoch.
- In den Wohnbeständen der Wohnungsbauunternehmen WBG zu Staßfurt e.G., WOBAU mbH und Umlandwohnungsbau GmbH mit ca. 4.400 Wohnungen stehen insgesamt etwa 1.000 Wohnungen leer. Die Leerstandsquote beträgt ca. 22 %.
- Im Rahmen der Begehungen zum Stadtentwicklungskonzept wurden 319 komplett leerstehende Gebäude im ganzen Stadtgebiet erfasst, in denen sich rechnerisch ca. 600 Wohnungen befinden.
- Durch die prognostizierte weitere Abnahme der Einwohnerzahlen und dem damit verbundenen Rückgang der Anzahl der Haushalte ist mit einer weiteren Zunahme an Leerständen, vorrangig im Bereich des Wohnungsbestands der Mehrfamilienhäuser (Mietwohnungen) zu rechnen.

⁵ Integriertes Stadtentwicklungskonzept Staßfurt 2030+- Untersuchung zu Baulandpotenzialen – Kernaussagen und Handlungsempfehlungen (Stand September 2022), Büro für Siedlungserneuerung Dessau

Wohnbauflächenbedarf

- Die Stadt verfügt über ein Baulückenkataster, das Ende 2021 etwa 100 Grundstücke für etwa 170 Wohneinheiten auswies.
- Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen für den individuellen Wohnungsbau befinden sich 20 freie, sofort bebaubare Grundstücke.
- In der Stadt wurden in den letzten Jahren im Durchschnitt 14 Wohnungen pro Jahr neu errichtet. Hierbei handelt es sich fast ausschließlich um Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.
- Die Grundstücksverkäufe in den Jahren 2019 bis 2021 betrafen überwiegend Bestandsimmobilien. Nur etwa 10% aller Verkäufe betrafen unbebaute Grundstücke.
- Für die Prognose der Bautätigkeit bis zum Jahr 2035 wird von einer Neubaurate von 14 Wohnungen pro Jahr (ca. 200 WE) ausgegangen. Unter der Annahme, dass der Anteil der Einfamilienhäuser beträgt, ergibt sich eine Anzahl von 180 benötigten Bauplätzen.

Ergänzend hierzu ist folgendes anzumerken:

Die in den vorgenannten Kernaussagen des Büros für Siedlungsplanung angegebene Anzahl der bebaubaren Grundstücke entsprechen dem Stand Ende 2021.

Im Abgleich mit dem aktuellen Stand des Baulastenkatasters der Stadtgebiete der Kernstadt Staßfurt von 05/2002 sowie der einzelnen Ortsteile zum Stand 05/2022 bzw. 08/2022 sind in den Geltungsbereichen von Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) für den individuellen Wohnungsbaus nur noch 10 freie Baugrundstücke vorhanden und ca. 80 nach § 34 BauGB zu beurteilende Baugrundstücke genannt.

3.4 Abwägung der Zielvorgaben der Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Staßfurt hat die Siedlungsentwicklung sowohl im Bereich der Kernstadt als auch in den Ortsteilen auf die Innenentwicklung beschränkt.

Unter Berücksichtigung des demographischen Wandels sowie in dem Bestreben der Stadt Staßfurt zur Innenentwicklung wurden in den rückliegenden Jahren keine neuen Baugebiete als „Bauflächenvorrat“ ausgewiesen und verstärkt auf verfügbare Baulücken oder brachliegende Bauflächen verwiesen. Hierzu führt die Stadt ein Baulandkataster, dass auf der Homepage der Stadt zur Information der Bürger eingestellt und einsehbar ist.

Die Bauflächen stehen jedoch nicht in der direkten Verfügbarkeit der Stadt. Die Möglichkeit der Bebauung steht somit in Abhängigkeit vom Veräußerungswillen des jeweiligen Grundstückseigentümers.

Mit der Aufstellung des inzwischen rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 47/16 „Wohngebiet am Park“ im OT Atzendorf (Satzung vom Februar 2018) erfolgte eine grundsätzliche städtebauliche Überplanung von Flächen im Bereich westlich der Aral-Tankstelle, zwischen dem Ginsterweg und dem Glöthener Weg. Mit der damit einhergehenden Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 03 und Nr. 3a (1992) wurde die Anzahl der Wohnparzellen um 82% zurückgenommen und damit die vormals nach außen gerichtete städtebauliche Entwicklung der Ortschaft korrigiert.

Bis auf 3 Parzellen mit einer Gesamtfläche von insgesamt 1.145 qm (entspricht 1 Baugrundstück) sind alle Baugrundstücke im Satzungsgebiet des B-Plans Nr. 47/16 bebaut bzw. veräußert.

Die Nachfrage zum Erwerb von Baugrundstücken für den Bau von Einfamilienhäusern ist sowohl in der Kernstadt sowie auch in den Ortsteilen insbesondere in den letzten Jahren deutlich angestiegen. Bei den Interessenten handelt es sich überwiegend um junge ortsansässige junge Familien bzw. Familien mit familiären Verbindungen zu den jeweiligen Ortsteilen. Im Vordergrund steht hierbei die Schaffung von Wohneigentum auf eigenem Grund und Boden. Die jeweiligen Anfragen erfolgen jedoch ortsbezogen und lassen sich kaum auf andere Orte im Stadtgebiet dirigieren.

Der funktionale Erhalt der sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Infrastruktur in den Ortsteilen ist auch ein wesentlicher Faktor zur Unterstützung und Stärkung der Tragfähigkeit des Mittelzentrums Staßfurt.

Die Planung erfolgt auf einer verfügbaren Brachfläche im erschlossenen Siedlungsbereich von Atzendorf. Es werden weder Freiräume noch landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen. Die Überplanung der rund 1,4 ha großen Fläche innerhalb der Ortslage Atzendorf ist eine Maßnahme der Nachverdichtung (G13, Z22 LEP 2010 LSA).

Die vorliegende Planung dient der Beantwortung bereits gestellter und künftiger Baulandanfragen in Atzendorf. (Z25 LSA-2010)

Nach Auffassung der Stadt Staßfurt wird mit der Planung den landes- und regionalplanerischen Grundsätzen und Zielen entsprochen.

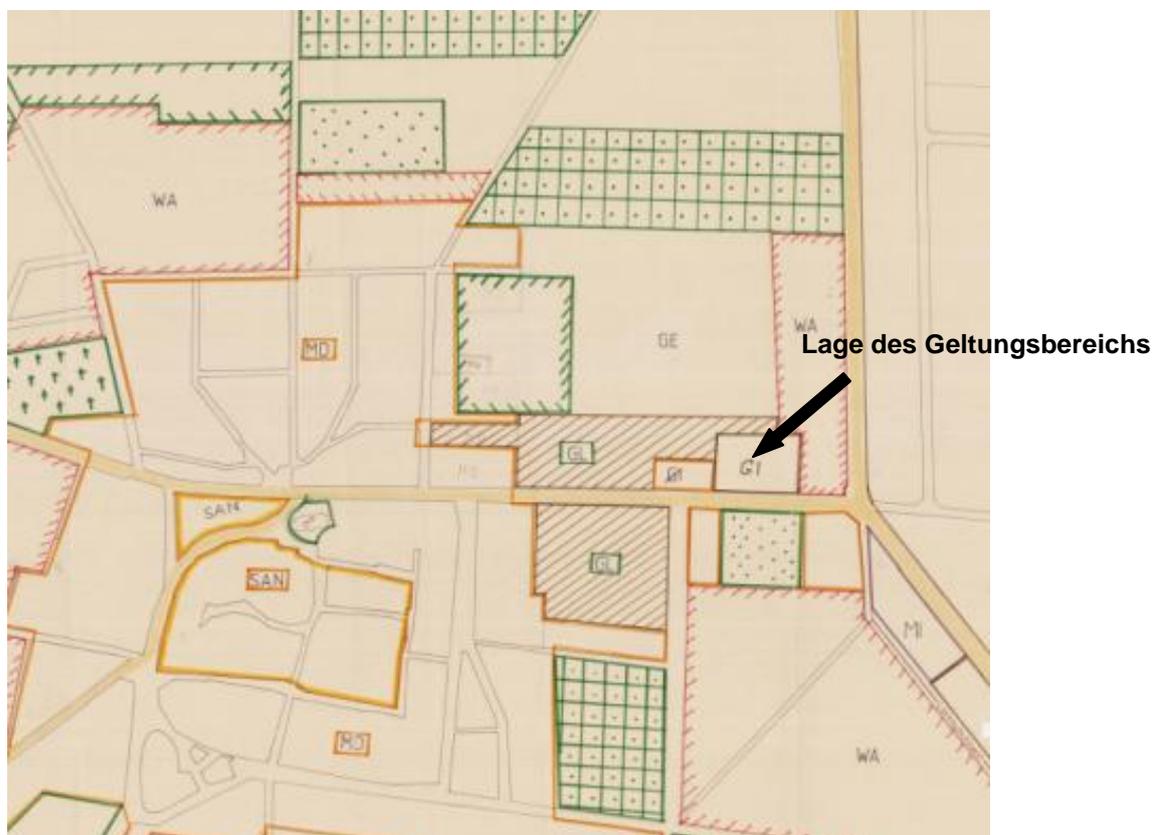
Die Feststellung der Vereinbarkeit von raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erfolgt gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen- Anhalt (LEntwG LSA) durch die oberste Landesentwicklungsbehörde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens.

4. Teil-Flächennutzungsplan (FNP) Atzendorf

Ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan als gesamträumliches Konzept der Stadt Staßfurt ist bisher nicht existent. Gem. § 204 Abs.2 BauGB gelten somit die rechtskräftigen Flächennutzungspläne der Ortsteile als Teilflächennutzungspläne fort.

Entsprechend dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan Atzendorf vom 30.03.1995 ist der Geltungsbereich in die Darstellung der vorgegebenen Flächennutzung

- Industriegebiet (GI) einzuordnen.



Karte 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Atzendorf vom 30.03.1995

Der planungsrechtlichen Vorgabe gem. §8 Abs.2, Satz 1 BauGB zur Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan wird somit nicht gefolgt.

In Anwendung des § 13a BauGB *“ kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden..“* (§ 13a Abs. 2, 2. BauGB)

Der Teil-Flächennutzungsplan ist zu berichtigen.

5.0 Planerische Festsetzungen

5.1 Städtebauliches Grundkonzept

Grundsätzlich soll die im Ortsteil vorherrschende offene Bauweise im Plangebiet fortgesetzt werden. Ein konkretes Grundkonzept, das aus der umliegenden Bebauung zu entwickeln ist, ist hier nicht gegeben.

Eine Ziegel-, in Teilbereichen Bruchsteinmauer umschließt den gesamten Geltungsbereich. Die vorhandene Mauereinfriedung ist im Plan dargestellt und soll auch im Weiteren erhalten werden. Damit stellt sich das Plangebiet innerhalb der Ortslage als geschlossenes Wohnquartier dar.

Im Ergebnis der Festsetzungen zur künftigen Nutzung der Flächen im Plangebiet ist eine Neuparzellierung der Grundstücke erforderlich. Vorgesehen ist die Entwicklung von ca. 11 Baugrundstücken.

5.2 Art der baulichen Nutzung

In Hinblick auf die Zielsetzungen für die städtebauliche Planung, also der künftigen Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern und der Einordnung des Gebietes in die umliegende Siedlungsbebauung, wird für das Plangebiet gem. § 9 Abs.1 BauGB als Art der baulichen Nutzung **Allgemeines Wohngebietes (WA)** gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Nach der Zweckbestimmung des § 4 BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind hier gem. § 4 (2) BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung dienenden Läden, Schank – und Speisewirtschaften, nicht störende

Handwerksbetriebe, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke.

Gemäß § 4 Abs. 3 BauGB sind als Ausnahmen zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen der Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

In Anwendung des § 1 Abs. 6 der BauNVO werden folgende der vorgenannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Bebauungsplan als nichtzulässig ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe
- Sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe
- Tankstellen

Den Ausschluss sieht die Gemeinde auf Grund der Lage und Größe des Geltungsbereichs verbunden mit der Zielstellung der Entwicklung von ca. 11 Bauplätzen und in einem in erster Linie ungestörten Wohnen als begründet. Der Betrieb einer Tankstelle, einer Gärtnerei oder auch eines nicht störenden Gewerbebetriebes verursacht auf Grund der übergemeindlichen Nutzungen einen vermehrten Quellverkehr. Die geplante innere Erschließung ist für eine damit verbundene erhöhte Verkehrsbelastung ungeeignet.

Die nächste Tankstelle befindet sich am Ortsausgang. Möglichkeiten der Gewerbeansiedlung im Ort sind gegeben.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Baugebiet durch Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die Grundflächenzahl ist das planungsrechtliche Instrument zur Steuerung des Versiegelungsgrades und wirkt somit auch unterstützend auf den Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen und des Kleinklimas im Plangebiet. In Anwendung der möglichen

Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung ist eine maximale Versiegelung von 45 % je Baugrundstück möglich.

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von GRZ 0,3 und Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 soll der Anteil der unversiegelten Flächen minimiert und eine gelockerte Bebauung gewährleistet werden.

Die Geschossigkeit wird auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an die vorherrschend ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung im Ort.

Die Definition des Vollgeschosses ist durch die §§ 2 und 87 der Bauordnung Sachsen-Anhalt vorgegeben.

5.4 Bauweise/ überbaubare Grundstücksflächen

Mit der vorliegenden Planung wird der für das Dorf typischen offenen Bauweise gem. § 22 BauNVO entsprochen.

Die vorgegebenen Baugrenzen geben der Gebäudeanordnung entsprechenden Spielraum und unterstützen sowohl das Maß der baulichen Nutzung als auch die Bauweise.

Außer der Hausform Einzelhaus sind im Plangebiet auch Doppelhäuser, d.h. zwei selbständig benutzbare, aneinander gebaute Gebäude mit einer gemeinsamen Gebäudetrennwand zulässig.

In diesem Zusammenhang sei bemerkt, dass nach einem Urteil des BVerwG v. 24.2.2000-4C12.98 für die Zulässigkeit eines Doppelhauses eine gemeinsame Grundstücksgrenze vorhanden sein muss.

Die Flächen außerhalb der Baugrenzen stellen die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen dar und können als Pflanz- und Grünflächen genutzt werden.

5.5 Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen

Zur Sicherung des angestrebten städtebaulichen Charakters als Einfamilienhausgebiet wird die maximale Anzahl der in den Gebäuden zulässigen Wohnungen je Baugrundstück auf 1 Wohneinheit zuzüglich einer Einliegerwohnung beschränkt.

Mehrfamilienhäuser werden damit ausgeschlossen.

5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Das Ortsbild zeichnet sich durch seine Grünanlagen aus und einen zahlreichen Baubestand aus. Dies soll sich auch im Baugebiet fortsetzen.

Die Festsetzung zur Pflanzung von mindestens einem Laubbaum je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ist nicht nur eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft. Sie ist in erster Linie auch eine Maßnahme des Klimaschutzes. Alternativ wird den künftigen Bauherren auch die Möglichkeit eingeräumt, anstelle eines Laubbaums einen Obstbaum je angefangener 500 m² Grundstücksfläche zu pflanzen.

Zur Pflanzung werden folgende Arten vorgeschlagen:

Laubbäume:

Europäischer Wildapfel *Malus sylvestris*

Wildbirne *Pyrus pyraeaster*

Eberesche *Sorbus aucuparia*

Echte Mehlbeere *Sorbus aria*

Elsbeere *Sorbus torminalis*

Speierling *Sorbus domestica*

Blumenesche *Fraxus ornus*

Hainbuche *Carpinus betulus*

Obstbäume- als Hochstamm, möglichst alte regionale Sorten

Kulturapfel, Kulturbirne, Kulturkirsche, Kulturpflaume

6.0 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Hauptstraße (L 71) über zwei vorhandene, ca. 7 m breite Zufahrten, wobei die östliche Zufahrt als Einfahrt und die westliche Zufahrt als Ausfahrt festgesetzt ist.

Auf Grund der Grundstücksgrößen und Zuschnitte der im Geltungsbereich einbezogenen Flurstücke ist eine innere Erschließung erforderlich.

Die neu zu bildende Parzelle der Erschließungsstraße ist auf eine Breite von 7 m festgesetzt. Die künftige Breite der Straßenverkehrsfläche soll 5 m betragen.

7.0 Ver- und Entsorgung

Die gesamte Ortslage ist ver- und entsorgungstechnisch in Bezug auf Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Telekom erschlossen. Die Möglichkeit der Anbindung des Plangebietes an das vorhandene Leitungsnetz ist damit grundsätzlich gegeben. Die künftigen Anschlusspunkte befinden sich im Bereich der Hauptstraße.

Für die innere Erschließung erfolgt eine erste Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsunternehmen im Planverfahren. Die Erschließung der künftigen Baugrundstücke erfolgt im Rahmen der Planung der Erschließungsstraße.

Die schadlose Beseitigung der Niederschlagswasser obliegt gem. § 79b Wassergesetz des Landes Sachsen- Anhalt (WG LSA) dem Grundstückseigentümer.

8.0 Brandschutz/ Löschwasser

Die Bereitstellung von Löschwasser durch die örtliche Trinkwasserversorgung (Grundschutz) ist im DVGW- Arbeitsblatt W 405 geregelt. Mit der aktuellen Version vom Februar 2008 wurde die mindestens bereitzustellende Löschwassermenge in Gebieten mit niedriger, in der Regel freistehender, Bebauung auf 48 m³/ Std. abgesenkt.

Für die Bereitstellung von Löschwasser (Grundschutz) im Umkreis von 300 m (Luftlinie, gemessen von der Mitte des Baugebietes) stehen die vorhandenen Unterflurhydranten in der Hauptstraße zur Verfügung.

9.0 Sonstige Belange

9.1 Immissionsschutz

In allgemeinen Wohngebieten werden keine lärmemittierenden Nutzungen vorbereitet.

Nach DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - werden als Orientierungswert für die Nutzungsart allgemeines Wohngebiet (WA) tags 55 dB und nachts 45 dB genannt.

Durch den Ausschluss der unter Pkt. 5.2 genannten Nutzungen wird einem erhöhten Ziel- und Quellverkehr vorgebeugt.

Bestehende Immissionen gehen im Süden von der angrenzenden L70 (Hauptstraße) in Form von Verkehrslärm aus. Durch die nördlich anschließenden Landwirtschaftsflächen kann es temporär zu Staub-, Geruchs- und Lärmbelastigungen kommen.

Die vorhandene Mauereinfriedung schützt das Plangebiet vor einer erhöhten Immissionsbelastigung durch Lärm und Staub der angrenzenden Hauptstraße im Süden sowie auch dem Betriebsgeschehen der nördlich und westlich angesiedelten Landwirtschaftsbetriebe.

In Kenntnis der Lage des Baugebietes unterliegen hier die Grundstückseigentümer auch einer gewissen Duldungspflicht.

9.2 Umwelt

Für die Satzungen nach § 13a Abs.1 BauGB besteht keine Verpflichtung zur Umweltprüfung.

An dieser Stelle soll eine Einschätzung der Auswirkung der Planänderung auf die Leistungsfähigkeit der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Klima/Luft, Wasser, Boden, Landschaftsbild und Mensch vorgenommen werden. Die Wirkungsprognose wird für die einzelnen Festsetzungen getrennt vorgenommen.

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Auf Grund der Planung auf einer ehemals gewerblich genutzten Fläche inmitten der Ortslage und der Größe des Plangebietes ist eine Beeinflussung des Naturhaushaltes durch Bodenaufschlüsse und Änderungen der Bodenstruktur unerheblich.

Innerörtliche Erholungsfläche geht nicht verloren, da die Fläche für diesen Zweck nicht nutzbar ist.

Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Im Plangebiet ist kein Schutzgebiet nach Europäischem Recht existent.

Das nächstgelegene Schutzobjekt ist der Dorfpark Atzendorf (GP_0004SBK), ca. 400 m südwestlich des Geltungsbereichs.

Auswirkungen der Planung sind nicht zu erwarten.

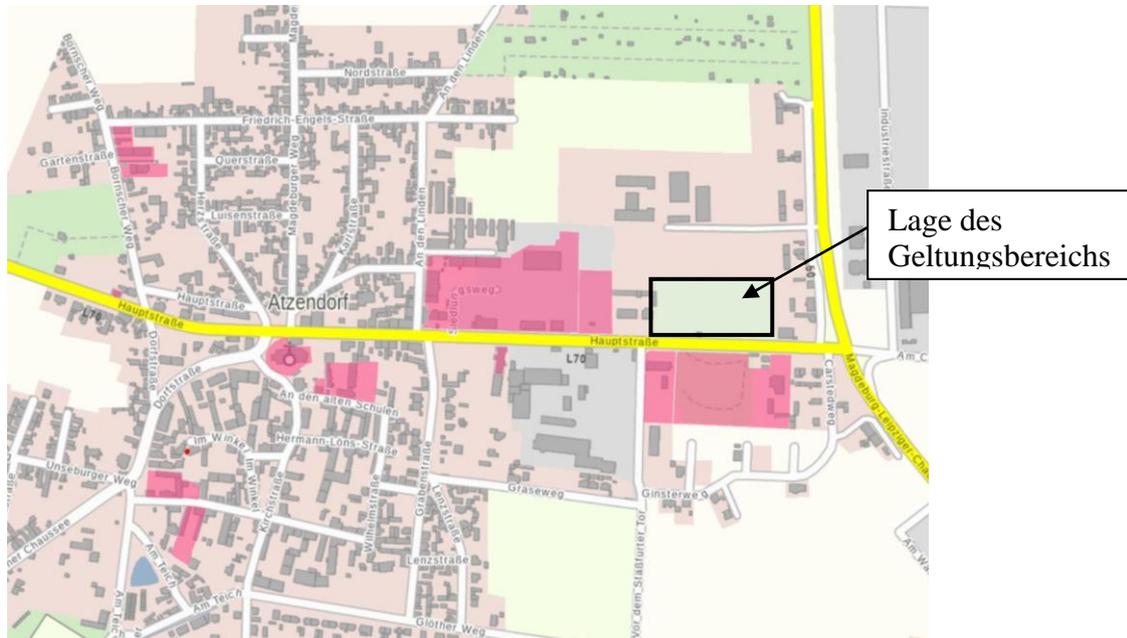
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt

Im vorliegenden Fall werden durch eine mögliche Bebauung nur geringe Lärm-, Licht- und stoffliche Emissionen erzeugt. Die in der Umgebung vorhandenen Nutzungen sind zum größten Teil gleichartig zum Vorhaben.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Auf der Planungsfläche selbst sind keine Kulturgüter vorhanden.

In der nachfolgenden Karte 5 ist die Lage in Atzendorf registrierten Baudenkmale gekennzeichnet.



Karte 5: Auszug aus der Karte Denkmalschutz, Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt <https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseiteviewer.html>

Bezeichnung, Lage und Entfernung zum Geltungsbereich:

- Villa (Reg-Nr. 09498363) ca. 40 südlich
- Gutshof (Reg.-Nr. 09460804) ca. 60 m westlich
- Gutshaus (Reg.Nr. 09498365) ca. 200 m südöstlich
- Kirche St. Eustachius (Reg.Nr. 09498362) ca. 480 m westlich
- Bauernhof (Reg.Nr. 09461428 ca. 400 m westlich
- Bauernhöfe (reg.Nr. 09498357 und 09498359) ca. 680 m südwestlich

Sichtachsen oder Blickbeziehungen zu den Baudenkmalen werden nicht gestört.

Durch die vorgesehene Wohnbebauung innerhalb der festgelegten Baugrenzen werden die Gebäude auf den angrenzenden Grundstücken weder substantiell, sensorisch noch funktional beeinträchtigt.

Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Es kommt bei einer Bebauung der Grundstücke zu Emissionen durch Heizungsanlagen. Die Höhe und Art der Emissionen ist aber durch gesetzliche Regelungen so geregelt, dass keine Umweltschäden entstehen können.

Bei der Bebauung fallen Abwässer aus der Wohnnutzung an. Die Abwasserentsorgung ist über die bestehenden Systeme in der Hauptstraße möglich.

Es fallen nach Realisierung der Bebauung Siedlungsabfälle an. Die Abfallentsorgung ist für alle Orte der Stadt Staßfurt geregelt.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

In der Satzung werden keine Einschränkungen zur Nutzung erneuerbarer Energien getroffen. Forderungen zum sparsamen und effizienten Nutzung von Energie sind durch Vorgaben in der Landesbauordnung Sachsen-Anhalt gegeben.

Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Für die Fläche existieren keine Festlegungen.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Bei einer Verwendung von Heizungsanlagen für feste Brennstoffe kann es zu unerheblichen Emissionen kommen. Auf Grund einer diesbezüglichen gesetzlichen Regelung zum Betrieb dieser Heizungsanlagen sind Umweltschäden nicht zu erwarten.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Auch bei der Betrachtung der Wechselwirkungen ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen der unter den Punkten a, c und d genannten Schutzgüter.

Insgesamt können damit in Anbetracht der Flächengröße und Wirkungsprognose die Auswirkungen als unerheblich eingeschätzt werden. NATURA 2000-Schutzgebiete sind durch die Planung weder direkt noch indirekt betroffen.

Verbotstatbestände gemäß § 44ff BNatSchG

Auf Grund der Struktur des Plangebietes werden durch eine Bebauung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1. Nr.1-3 BNatSchG ausgelöst.

Eingriffsbewertung

Mit Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. sind zulässig. Eine Eingriffsbewertung ist somit nicht erforderlich.

10. Flächenbilanz

Flächen nach Nutzungen im Geltungsbereich

Nutzung	im Bestand in m ²	lt. Planung in m ²
Brachfläche	13.207,00	0,00
Verkehrsfläche	0,00	1.689,00
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,00	11.518,00
<hr/>		
Gesamtfläche Geltungsbereich	13.207,00	13.207,00

Änderungen der Flächenbilanz des Flächennutzungsplans

Vorgegebene Nutzungsart	Bestand in m ²	Planung in m ²
Industriegebiet (GI)	13.207,00	0,00
Wohnbaufläche (W)	0,00	13.207,00
<hr/>		
Gesamtfläche Geltungsbereich	13.207,00	13.207,00

11. Kosten

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren sowie die innere Erschließung trägt die Antragstellerin. Ein städtebaulicher Vertrag wurde abgeschlossen.