

Abwagungsvorscniag	
Kenntnisnahme.	
Cilitiisiamic.	

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt

Seite 2 von 5

Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO" festgesetzt werden. Im Plangebiet wird die Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus auf eine Hauptwohnung und eine Einliegerwohnung begrenzt.

Mit Schreiben vom 12.012.2022 hatte ich zum Vorentwurf der Planung landesplanerische Hinweise erteilt. Im Rahmen o. g. Planung hat sich die Stadt Staßfurt bereits umfassend und größtenteils fachgerecht mit den der Planung zugrunde zu legenden maßgeblichen Erfordernissen der Raumordnung auseinandergesetzt. Von einer allgemeinen Wiederholung sehe ich insofern ab.

Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen besteht – bezogen auf die der Planung zugrunde zulegenden, am Eigenbedarf auszurichtenden und mittels Bedarfsnachweis zu begründenden städtebaulichen Entwicklung – nach wie vor Überarbeitungsbedarf, weshalb ich nochmals landesplanerische Hinweise erteile:

Städtebauliche Entwicklung - Eigenbedarf

Gemäß dem LEP-LSA 2010 (Z 37, Nr. 17) sowie dem REP Harz 2009 (Z 7) ist die Stadt Staßfurt im Zentralen-Orte-System als Mittelzentrum festgelegt. Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln.

Der Ortsteil Förderstedt liegt nicht innerhalb der Abgrenzung des Zentralen Ortes als Mittelzentrum, er hat keine zentralörtliche Funktion. Demnach ist seine städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten (LEP LSA 2010, Ziffer 2.1., Z 26).

Die Begründung zu Ziel 26 LEP-LSA 2010 definiert den Begriff der Eigenentwicklung wie folgt "Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, der ortsansässigen Gewerbebetriebe und der Dienstleistungseinrichtungen ergibt." Hierfür ist den Gemeinden im Rahmen ihrer Aufgabenwahmehmung zu ermöglichen, die gewachsenen Strukturen zu erhalten und angemessen, bezogen auf die örtlichen Bedürfnisse, weiterzuentwickeln. Dabei ist die demografische Entwicklung (natürliche Bevölkerungsentwicklung, Altersstruktur der Bevölkerung, Ersatzbedarf durch Abbruch und Nutzungsänderung, dem inneren Wohnflächenbedarf und einer Veränderung der Baudichte (Veränderung der Wohnungsgrößen und Wohnformen aufgrund geänderter Altersstruktur)) der Gemeinde zu berücksichtigen, aus der sich der Bedarf für neu geplante Wohnbauflächen begründen lässt. Das Maß der Eigenentwicklung nach den v. g. Kriterien kann eine Gemeinde überschreiten, wenn folgende Kriterien erfüllt sind:

- 1. Nähe zu einem Zentralen Ort, insbesondere zu einem Oberzentrum,
- gute Anbindung an den schienengebundenen Personennahverkehr und
- signifikante wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde oder
- 2. Entwicklungen im Zusammenhang mit erheblichem Strukturwandel.

owägungsvorschlag
enntnisnahme.
minusianne.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes

Sachsen-Anhalt

Seite 3 von 5

Mit dem Vorliegen des Vorentwurfes des Flächennutzungsplans (April 2023) und des Entwurfs des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK Staßfurt 2035+, 2023) liegen aktuelle Bezugsgrößen für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Staßfurt vor.

Da die vorgelegten Planunterlagen deutliche Defizite in der Begründung des Eigenbedarfs, als auch des etwaigen den Eigenbedarf des Ortsteils Förderstedt überschreitenden Bedarfs aufweisen, wird zunächst empfohlen, relevante Daten aus den o. g. Planungen für die Bedarfsbegründung des vorliegenden Bebauungsplanes zu verwenden.

Es fehlt weiterhin die Begründung des Bedarfs an neuen Wohnbauflächen im Ortsteil Förderstedt, die der obersten Landesentwicklungsbehörde eine grundsätzliche Prüfung dahingehend ermöglicht, ob das geplante Planvorhaben noch in den Rahmen der Eigenentwicklung des Ortsteils fällt. Maßgebliche planungsrelevante Kriterien hierfür sind u. a. die natürliche Bevölkerungsentwicklung, die sich verändernde Haushaltsstruktur (Einwohner/ Haushalte) sowie die derzeitige Bausubstanz, aber auch etwaig verfügbare Wohnbauflächen zur Bedarfsdeckung in Förderstedt, die entsprechend auszuwerten sind. Wie oben ausgeführt, sind zudem konkrete Aussagen zur Anzahl der geplanten Wohnungen einschließlich Einliegerwohnungen und dem daraus resultierenden Zuwachs an Einwohnern zu treffen. Die Begründung hat ortsteilspezifisch zu erfolgen, eine Darstellung für die gesamte Stadt Staßfurt kann nicht den Bedarf im Ortsteil Förderstedt begründen

Darüber hinaus wird erwartet, dass im Rahmen der Bedarfsbegründung für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen die Auslastung bestehender Bebauungspläne der Stadt Staßfurt für den Ortsteil Förderstedt geprüft wird. Hierzu sollten Angaben aus dem Vorentwurf des FNP's und des INSEK bzw. des Bauflächenkatasters genutzt werden.

Diese Aussagen sind in die Begründung des BP aufzunehmen. Es wird gebeten, die überarbeitete Fassung der Planunterlagen zur erneuten landesplanerischen Abstimmung vorzulegen.

Die Geschäftsstelle der RPG Magdeburg ist in Bezug auf die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG als Träger öffentlicher Belange für die Abgabe der Stellungnahme zuständig und zu beteiligen.

Mit diesem Schreiben wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt. Die oberste Landesentwicklungsbehörde ist auf der Grundlage entsprechender Planentwürfe im Rahmen der Bauleitplanverfahren bezüglich der landesplanerischen Abstimmung gemäß § 13 Abs. 1 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt zu beteiligen.

Abwägungsvorschlag

Die Begründung wurde folgend abgeändert und ergänzt:

gernab § 2 Abs. 2 Nr. 10 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachseh- Annait (LEntwo-LSA) durch die oberste Landesentwicklungsbehörde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens.

5. Nachweis der Eigenentwicklung

Gemäß dem LEP-LSA 2010 (Z 37, Nr. 17) sowie dem REP Harz 2009 (Z 7) ist die Stadt Staßfurt im Zentralen-Orte-System als Mittelzentrum festgelegt. Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln.

Der Ortsteil Förderstedt liegt nicht innerhalb der Abgrenzung des Zentralen Ortes als Mittelzentrum, er hat keine zentralörtliche Funktion. Demnach ist seine städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten (LEP LSA 2010, Ziffer 2.1., Z 26).

Entsprechend der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose von 2014 – 2030 (Sachsen-Anhalts), lag der Bevölkerungsstand in Staßfurt im Basisjahr 2014 bei 26.804 Einwohner.

Im Jahr 2030 ist mit einer Einwohnerzahl von 22.293 EW zu rechnen. Somit ist mit einem Bevölkerungsrückgang von 16,8% zu rechnen.

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

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 Staßfurt 2030+ (INSEK 2030+, Stand September 2022), sowie des InSEK Staßfurt 2035+ (12.04.2023), erfolgte eine 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 (Ausgabe 10/2022) folgende Kernaussagen getroffen und für die Darstellung des Eigenbedarfs im Bebauungsplanverfahren zugearbeitet:

II. Einwohner- und Haushaltsentwicklung

- (1) Die Einwohnerzahl von Staßfurt ist seit vielen Jahren rückläufig, der Einwohnerrückgang betrifft seit über 20 Jahren Kernstadt und Ortsteile gleichermaßen. Der Hauptgrund des Einwohnerrückgangs liegt in einem kontinuierlichen Geburtendefizit von etwa 200 Personen pro Jahr und einem negativen Wanderungssaldo.
- (2) Die 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose vom Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt prognostiziert bis zum Jahr 2035 einen Rückgang der Einwohner auf etwa 20.500 Personen. Von diesem allgemeinen Einwohnerrückgang ist auch das weitere Umfeld der Stadt wie der Salzlandkreis und die Städte Bemburg, Aschersleben und Schönebeck betroffen.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt

Abwägungsvorschlag

(3) Auch die Anzahl der Haushalte und damit die Nachfrage am Wohnungsmarkt wird um etwa 2.000 Haushalte bis zum Jahr 2035 abnehmen.

III. Wohnungsbestand und Leerstand

- (1) Die Gesamtanzahl an Wohnungen beträgt etwa 12.000 Wohneinheiten. Durch gezielte Rückenbaumaßnahmen wurde der Bestand vor allem Anfang der 2000er Jahre verringert. Gleichzeitig ist der Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern leicht angestiegen. Der Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusem ist allerdings vergleichsweise hoch.
- (2) Zur Höhe des Wohnungsleerstandes in der Stadt liegen keine verlässlichen Daten vor. In den Wohnungsbeständen der organisierten Wohnungswirtschaft (WOBAU, WBG und Umland) mit ca. 4.400 Wohnungen stehen insgesamt etwa 1.000 Wohnungen leer, das ist eine Leerstandsquote von ca. 22 %.
- (3) Im Rahmen der Begehungen zum Stadtentwicklungskonzept wurden 319 komplett leerstehende Gebäude im ganzen Stadtgebiet erfasst, in denen sich rechnerisch etwa 600 leerstehende Wohnungen befinden.
- (4) Durch die prognostizierte weitere Abnahme der Einwohnerzahlen und den damit verbundenen Rückgang der Anzahl der Haushalte ist mit einer weiteren Zunahme an Leerständen, vorrangig im Bereich des Wohnungsbestandes in Mehrfamilienhäusern zu rechnen.

IV. Wohnbauflächenbedarf

- (1) Die Stadt hat im Geltungsbereich von Bebauungsplänen für den individuellen Wohnungsbau noch etwa 20 freie und sofort bebaubare Grundstücke.
- (2) Die Stadt verfügt über ein Baulückenkataster, das Ende 2021 etwa 100 sofort bebaubare Grundstücke für etwa 170 Wohneinheiten auswies.
- (3) In der Stadt Staßfurt wurden in den letzten Jahren im Durchschnitt 14 Wohnungen pro Jahr neu errichtet, fast ausschließlich in Ein- und Zweifamilienhäusern. Im Vergleich zum Salzlandkreis und zum Land Sachsen-Anhalt ist die Bautätigkeit geringer.
- (4) Eine Auswertung der Grundstücksverkäufe der Jahre 2019-2021 weist auf eine vergleichsweise hohe Anzahl an Verkäufen von Bestandsimmobilien hin, denn nur ca. 10% aller Verkäufe betreffen unbebaute Baugrundstücke.
- (5) Für die Prognose der Bautätigkeit bis zum Jahr 2035 wird von einer Neubaurate von 14 Wohnungen pro Jahr, also insgesamt etwa 200 Wohneinheiten bis zum Jahr 2035, ausgegangen. Unter der Annahme, dass davon 90% als Einfamilienhäuser neu errichtet werden, ergibt sich daraus eine Anzahl von 180 benötigten Bauplätzen.

V. bestehende Bebauungspläne des Ortsteiles Förderstedt

Für den Ortsteil Förderstedt bestehen zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65/22 die nachfolgend aufgeführten Bebauungspläne sowie Vorhabenund Erschließungspläne (VEP) und Ergänzungssatzungen.. Aufgehobene Bebauungspläne werden hierbei nicht berücksichtigt. Die Auflistung erfolgt nach Angabe der Nummer des B-Plans und dem Eintritt der Rechtskraft. Auch werden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung benannt.

Behörden u	ınd sonstige Träger öffentlicher Belange
1	Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes
	Sachsen-Anhalt

Darüber hinaus befinden sich folgende Bebauungspläne im Verfahren:

Titel (Nr.) _Am Klei*	Eintritt Rechtskraft 03.12.1991	Festsetzung Allgemeines Wohngebiet
"Gewerbegebiet Süd"	02.03.1992	Gewerbegebiet
	2010 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	Industriegebiet
"Hinter den Gärten"	21.01.1994	Reines Wohngebiet
		Allgemeines Wohngebiet
Abrundungssatzung Bereiche 1, 2 und 3	11.03.1997	Allgemeines Wohngebiet
Förderstedter Straße West	13.11.1999 (1.Änderung vom 02.03.2006)	Mischgebiet
Kühne (VE Nr. 5)	22.05.2000	Mischgebiet
Flur 8, Flurstück 28/27		Asset AN MODERN TO COLUMN
Ergänzungssatzung "Am Anger" (01/02)	21.03.2003	Allgemeines Wohngebiet
Abrundungssatzung "Athenslebener Weg"	22.12.2001	Allgemeines Wohngebiet
"Wohngebiet Makrene"	19.05.2006	Allgemeines Wohngebiet
(VE Nr. 6) _Freiflächen-	29.01.2020	Mischgebiet Sonstiges Sondergebiet
Photovoltaikanlage –	25.01.2020	Solistiges Solidergemet
Ehemalige Milchviehanlage		
Förderstedt" (im OT		
Förderstedt)" (58/18)		
Bebauungsplan Nr. 70/23	Freiflächen-P\/A Tagehau	restlöcher Förderstadt"

Da die Aufstellung der Bebauungspläne, welche Wohnbauflächen beinhalten, weitestgehend zurück liegen, sind die dort ausgewiesenen Bauflächen bereits ausgeschöpft und in der Auswertung zum Wohnbauflächenbedarf sowie in der Einwohner- und Haushaltsentwicklung berücksichtigt. Es stehen nur noch sehr wenige Baulücken zur Verfügung.

5.1. Bedarfsermittlung Wohnbauflächen

Der Bebauungsplan 65/22 "Wohngebiet Magdeburg-Leipziger-Straße", wird mit Bezugshorizont bis zum Jahr 2035 aufgestellt. Die Darstellungen der Bauflächen werden hinsichtlich der Flächengrößen an den zu prognostizierenden Bedarf des Jahres 2035 ausgerichtet. Das betrifft im Wesentlichen die Wohnbauflächen. Die Bedarfsermittlung an Wohneinheiten erfolgt mit der Analyse

- der Einwohnerentwicklung,
- der Haushaltsgröße,
- Leerstandsquote,
- Mobilitätsreserve,
- Nebenwohnsitzbedarf,
- Ersatzbedarf.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt

Abwägungsvorschlag

5.2. Einwohnerbasis

Die Entwicklung der Einwohnerzahl ist über die letzten Jahrzehnte von einem Rückgang geprägt. Die wesentlichen Faktoren dieser Entwicklung sind das negative Wanderungssaldo (höhere Abwanderung als Zuwanderung) sowie die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (höhere Sterberate als Geburtenrate). In der folgenden Tabelle ist die Entwicklung der Einwohnerzahl der Jahre 1990 bis 2020 in Fünfjahresschritten dargestellt. Seit der politischen Wende 1990 ist die Bevölkerungszahl in der Gesamtstadt um 36,6 % gesunken (in der Kernstadt sogar um 42,1 %).

JAHR	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020
Kernstadt Staßfurt	25.190	22.752	20.397	18.364	16.815	15.916	14.594
Gesamtstadt Staßfurt	39.858	37.265	34.612	31.486	28.721	27.240	25.265

Abbildung 1: Entwicklung der Einwohnerzahlen in Staßfurt bis 2020 Quelle: InSEK Staßfurt (Zahlen der Stadt Staßfurt)

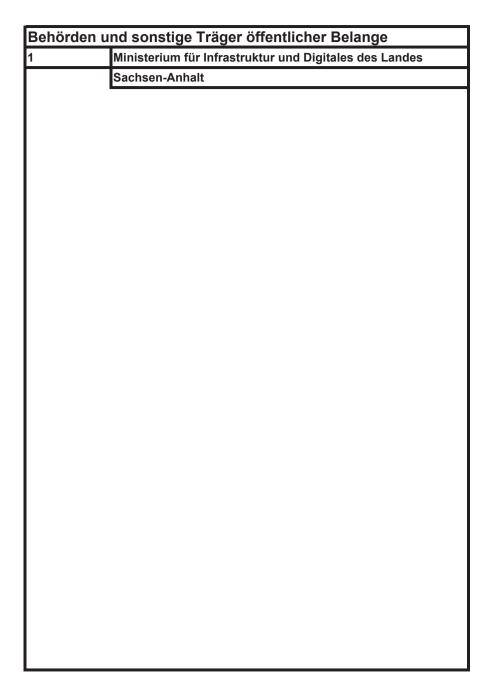
Betrachten wir folgend die Einwohnerdaten von Förderstedt für die Jahre 2020, 2021 und 2022 ist hier eine Steigerung der Einwohnerzahlen erkennbar.

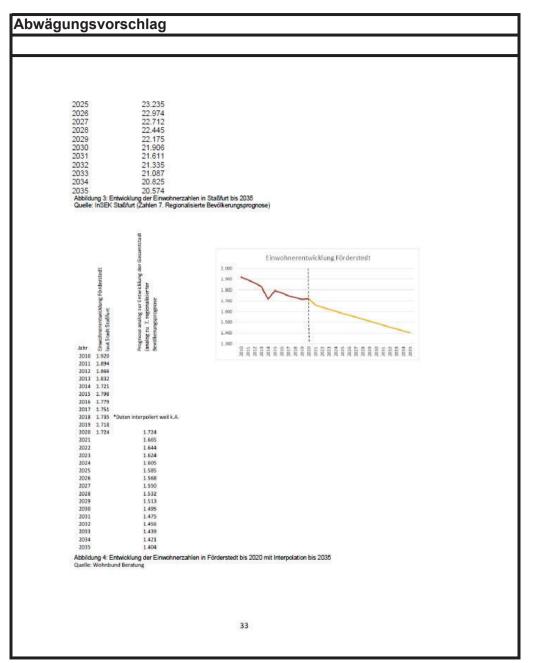
	2020	2021	2022
Bevölkerung mit HAW	1.711	1.721	1.728
Geburten	19	7	14
Sterbefälle	18	18	24
Zuzüge	88	107	92
Umzüge	30	33	16
Wegzüge	79	87	69
Endstand mit HAW	1.721	1.730	1.741
Saldo Geb./ Sterbefälle	1	-11	-10
Saldo Wanderung	9	20	23
Saldo	10	9	13

Abbildung 2: Entwicklung der Einwohnerzahlen in Förderstedt für die Hauptwohnsitze, 2020 bis 2022

Für die Darstellung der zukünftigen Einwohnerbasis sind die Zahlen der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose heranzuziehen, die durch das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt veröffentlicht wurden. Die 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose stellt die erwartete Einwohnerentwicklung der Jahre 2021 bis 2035 dar und entspricht somit dem Zielhorizont des B-Planes. Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Einwohnerzahlen von Staßfurt bis 2035 und die darauffolgende Tabelle die Entwicklung der Einwohnerzahlen für Förderstedt.

JAHR	EW Staßfur
2019 (Basisjahr)	24.923
2020	24.618
2021	24.395
2022	24.086
2023	23.801
2024	23.527





Behörden ι	und sonstige Träger öffentlicher Belange
1	Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes
	Sachsen-Anhalt

Einwohnerzahl Staßfurt gesamt (Stand 2020) Einwohnerzahl Ortsteil Förderstedt (Stand 2020) 24.618 Einwohner 1.724 Einwohner

Somit hat Förderstedt einen prozentualen Bevölkerungsanteil von rd. 7,0 % an der Gesamtbevölkerung von Staßfurt.

Gemäß der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose für die Stadt Staßfurt wird die Einwohnerzahl zwischen 2019 und 2035 von 24.923 auf 20.574 Einwohner sinken, das heißt um weitere 4.349 Einwohner. Dies entspricht einem Rückgang um rund 17,5 %.

Es wurde eine Prognose analog zur Entwicklung der Gesamtstadt (analog zu 7. regionalisierter Bevölkerungsprognose) für Förderstedt aufgestellt, welche besagt, dass Förderstedt im Jahr 2035 eine Einwohnerzahl von 1.404 Einwohner aufweisen wird. Somit wird die Einwohnerzahl in Förderstedt um weitere 320 Einwohner sinken. Dies entspricht einem Rückgang um rund 18,6 % (2022 – 2035).

Wird die Abbildung 2: Entwicklung der Einwohnerzahlen in Förderstedt für die Hauptwohnsitze, 2020 bis 2022 herangezogen, ist im Gegensatz zu Staßfurt ein Zuwachs erkennbar

Die Gründe dafür werden im InSEK 2035+ optimal beschrieben:

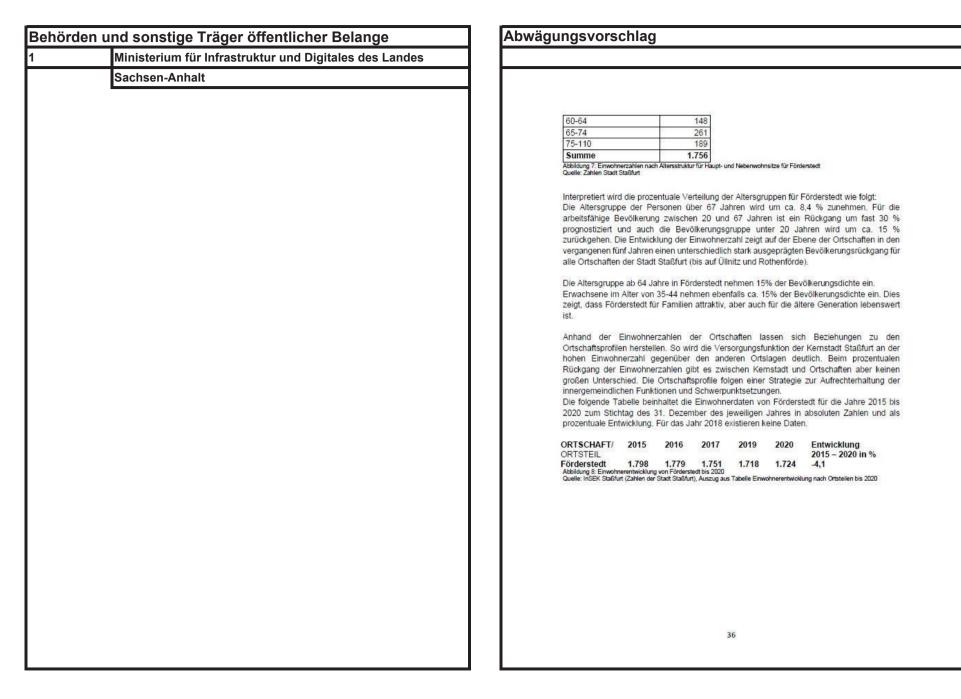
"Entwicklungsschwerpunkte: Die Orte Löderburg und Förderstedt sind aufgrund ihrer Größe und der Ausstattung mit Funktionen der Daseinsvorsorge (vor allem Grundschule, Sekundarschule, Nahversorger …) Entwicklungsschwerpunkte der zweiten Kategorie. Hier sollen die bestehenden Funktionen und Angebote gestärkt und erhalten werden. Weitere Entwicklungsschwerpunkte sind die Orte Atzendorf und Neundorf (Anhalt). Bauliche Entwicklungen, insbesondere auch Wohnungs- bzw. Eigenheimneubau, sind in diesen Orten in städtebaulich integrierten Lagen und als Recycling von Flächen zu unterstützen. Arrondierungen der bestehenden Bebauung durch kleinere Neubauvorhaben sind möglich. Bestandsentwicklung: Die übrigen Ortschaften sollten auf ihre Eigenentwicklung ausgerichtet werden. In Brumby, Glöthe, Hohenerxleben und Rathmannsdorf können neue Wohnbauflächen auf recycelten Altstandorten oder ausgewählten kleinen Arrondierungen entstehen. Ein weiterer Ausbau der Funktionen der Daseinsvorsorge erfolgt nicht. In den noch kleineren Ortschaften Athensleben. Löbnitz, Lust. Neu Staßfurt und Rothenförde

Auch an der Entwicklung der Altersstruktur ist erkennbar, dass Förderstedt attraktiver für Familien wird und der interpolierten Wert für die Einwohnerzahl überstiegen wird. Hier die Altersstruktur in 2019 für Staßfurt:

kann ein Ersatzneubau im Sinne des Flächenrecyclings erfolgen. Insgesamt ist in allen Ortschaften dieser Kategorie deren Erhalt in ihrer jeweiligen Profilierung das Entwicklungsziel."

Behörden	und sonstige Träger öffentlicher Belange
1	Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes
	Sachsen-Anhalt

JAHR		2019	
Altersgruppe	Ortsteile Gesamt	Kernstadt	Gesamtstadt
unter 6 Jahre 6 bis unter 15 Jahre	418 715	593 1.066	1.011 1.781
15 bis unter 25 Jahre	734	1.122	1.856
25 bis unter 40 Jahre	1.388	2.219	3.607
40 bis unter 65 Jahre	4.423	5.297	9.720
65 bis unter 80 Jahre	2.179	2.991	5.170
80 Jahre und älter	933	1.429	2.362
Insgesamt Abbildung 5: Einwohr	10.790 erzahlen nach Alters	14.717 struktur furt, Stichtag 31.12.2019	25.507
DESTRUCTION OF THE PROPERTY OF			
			ng der Altersgruppen auf Erwerbstätigenbasis
werden wie folg	t prognostiziert.		
JAHR	2019	2035	Entwicklung 2019 - 2035
Altersgruppe		dt Gesamtstadt	in %
unter 20 Jahre	3.822	3.234	-15,4 -29,4
20 bis unter 67	14.623	10.318	-25,4
20 bis unter 67 Jahre 67 Jahre und meh	r 6.478	7.022	+8,4
20 bis unter 67 Jahre 67 Jahre und meh Abbildung 6: Prognos	r 6.478 e Einwohnerzahlen n		+8,4
20 bis unter 67 Jahre 67 Jahre und meh Abbildung 6: Prognos Quelle: InSEK Staßfurt (r 6.478 e Einwohnerzahlen n Zahlen 7. Regionalisiert	7.022 ach Altersgruppen bis 2 e Bevölkerungsprognose)	+8,4
20 bis unter 67 Jahre 67 Jahre und meh Abbildung 6: Prognos Quelle: InSEK Staßfurt (r 6.478 e Einwohnerzahlen n Zahlen 7. Regionalisiert	7.022 ach Altersgruppen bis 2 e Bevölkerungsprognose)	+8,4
20 bis unter 67 Jahre 67 Jahre und meh Abbildung 6: Prognos Quelle: InSEK Staßfurt (r 6.478 e Einwohnerzahlen n Zahlen 7. Regionalisiert Altersstruktur f	7.022 ach Altersgruppen bis 2 e Bevölkerungsprognose)	+8,4
20 bis unter 67 Jahre 67 Jahre und meh Abbildung 6: Prognos Quelle: InSEK Staßfurt (Und folgend die Altersstruktur	r 6.478 e Einwohnerzahlen n Zahlen 7. Regionalisiert Altersstruktur f	7.022 ach Altersgruppen bis 2 e Bevölkerungsprognose) ür Förderstedt fül	+8,4
20 bis unter 67 Jahre 67 Jahre und meh Abbildung 6: Prognos Quelle: InSEK Staßfurt (Und folgend die Altersstruktur (HAW+NEW) 0-2 3-5	r 6.478 e Einwohnerzahlen n Zahlen 7. Regionalisiert Altersstruktur f	7.022 ach Altersgruppen bis 2 e Bevölkerungsprognose) ür Förderstedt für 47 40	+8,4
20 bis unter 67 Jahre 67 Jahre und meh Abbildung 6. Prognos Quelle: InSEK Staßfurt (Und folgend die Altersstruktur (HAW+NEW) 0-2 3-5 6-9	r 6.478 e Einwohnerzahlen n Zahlen 7. Regionalisiert Altersstruktur f	7.022 ach Altersgruppen bis 2 e Bevölkerungsprognose) ür Förderstedt fül 47 40 75	+8,4
20 bis unter 67 Jahre 67 Jahre und meh Abbildung 6. Prognos Quelle: InSEK Staßfurt (Und folgend die Altersstruktur (HAW+NEW) 0-2 3-5 6-9 10-14	r 6.478 e Einwohnerzahlen n Zahlen 7. Regionalisiert Altersstruktur f	7.022 ach Altersgruppen bis 2 e fevölkerungsprognose) ür Förderstedt für 47 40 75 80	+8,4
20 bis unter 67 Jahre 67 Jahre und meh Abbildung 6: Prognos Quelle: InSEK Staßfurt (Und folgend die Altersstruktur (HAW+NEW) 0-2 3-5 6-9 10-14 15-17	r 6.478 e Einwohnerzahlen n Zahlen 7. Regionalisiert Altersstruktur f	7.022 ach Altersgruppen bis 2 e Bevölkerungsprognose) ür Förderstedt für 47 40 75 80 53	+8,4
20 bis unter 67 Jahre 67 Jahre und meh Abbildung 6: Prognos Quelle: InSEK Staffurt (Und folgend die Altersstruktur (HAW+NEW) 0-2 3-5 6-9 10-14 15-17 18-19	r 6.478 e Einwohnerzahlen n Zahlen 7. Regionalisiert Altersstruktur f	7.022 ach Altersgruppen bis 2 e Bevölkerungsprognose) Ür Förderstedt für 47 40 75 80 53 30	+8,4
20 bis unter 67 Jahre 67 Jahre und meh Abbildung & Prognos Quelle: InSEK Staffurt (Und folgend die Altersstruktur (HAW+NEW) 0-2 3-5 6-9 10-14 15-17 18-19 20-24	r 6.478 e Einwohnerzahlen n Zahlen 7. Regionalisiert Altersstruktur f	7.022 ach Altersgruppen bis 2 e Bevölkerungsprognose) Ür Förderstedt fül 47 40 75 80 53 30 52	+8,4
20 bis unter 67 Jahre 67 Jahre und meh Abbildung 6. Prognos Quelle: InSEK Staßfurt (Und folgend die Altersstruktur (HAW+NEW) 0-2 3-5 6-9 10-14 15-17 18-19 20-24 25-29	r 6.478 e Einwohnerzahlen n Zahlen 7. Regionalisiert Altersstruktur f	7.022 ach Altersgruppen bis 2 e Bevölkerungsprognose) Ür Förderstedt fül 47 40 75 80 53 30 52 35	+8,4
20 bis unter 67 Jahre 67 Jahre und meh Abbildung & Prognos Quelle: InSEK Staffurt (Und folgend die Altersstruktur (HAW+NEW) 0-2 3-5 6-9 10-14 15-17 18-19 20-24	r 6.478 e Einwohnerzahlen n Zahlen 7. Regionalisiert Altersstruktur f	7.022 ach Altersgruppen bis 2 e Bevölkerungsprognose) Ür Förderstedt fül 47 40 75 80 53 30 52	+8,4
20 bis unter 67 Jahre 67 Jahre und meh Abbildung 6. Prognos Quelle: InSEK Staßfurt (Und folgend die Altersstruktur (HAW+NEW) 0-2 3-5 6-9 10-14 15-17 18-19 20-24 25-29	r 6.478 e Einwohnerzahlen n Zahlen 7. Regionalisiert Altersstruktur f	7.022 ach Altersgruppen bis 2 e Bevölkerungsprognose) Ür Förderstedt fül 47 40 75 80 53 30 52 35	+8,4
20 bis unter 67 Jahre 67 Jahre und meh Abbildung 6. Prognos Quelle: InSEK Staßfurt (Und folgend die Altersstruktur (HAW+NEW) 0-2 3-5 6-9 10-14 15-17 18-19 20-24 25-29 30-34	r 6.478 e Einwohnerzahlen n Zahlen 7. Regionalisiert Altersstruktur f	7.022 ach Albersgruppen bis 2 e Bevölkerungsprognose) ür Förderstedt für 47 40 75 80 53 30 52 35 83 123	+8,4
20 bis unter 67 Jahre 67 Jahre und meh Abbildung 6. Prognos Quelle: InSEK Staßfurt (Und folgend die Altersstruktur (HAW+NEW) 0-2 3-5 6-9 10-14 15-17 18-19 20-24 25-29 30-34 35-39	r 6.478 e Einwohnerzahlen n Zahlen 7. Regionalisiert Altersstruktur f	7.022 ach Altersgruppen bis 2 e fevölkerungsprognose) ür Förderstedt für 47 40 75 80 53 30 52 35 83 123	+8,4
20 bis unter 67 Jahre und meh Abbildung 6: Prognos Quelle: InSEK Staffurt (Und folgend die Altersstruktur (HAW+NEW) 0-2 3-5 6-9 10-14 15-17 18-19 20-24 25-29 30-34 35-39 40-44	r 6.478 e Einwohnerzahlen n Zahlen 7. Regionalisiert Altersstruktur f	7.022 ach Albersgruppen bis 2 e Bevölkerungsprognose) ür Förderstedt für 47 40 75 80 53 30 52 35 83 123	+8,4
20 bis unter 67 Jahre 67 Jahre und meh Abbildung & Prognos Quelle: InSEK Staffurt (Und folgend die Altersstruktur (HAW+NEW) 0-2 3-5 6-9 10-14 15-17 18-19 20-24 25-29 30-34 35-39 40-44 45-49	r 6.478 e Einwohnerzahlen n Zahlen 7. Regionalisiert Altersstruktur f	7.022 ach Altersgruppen bis 2 e Bevölkerungsprognose) ür Förderstedt für 47 40 75 80 53 30 52 35 83 123 142 94	+8,4



senor	den und sonstige Träger öffentlicher Belange
l	Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes
	Sachsen-Anhalt

5.3. Wohnbedarfsanalyse

Das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt führt eine Statistik zum Wohnungsbestand. Dargestellt wird u. a. die Anzahl der Wohnungen in Ein-, Zwei und Mehrfamilienhäusern.

2019	Einfamilien- häuser	Wohnungen in Zweifamilien-	Wohnungen in Mehrfamilien-	Wohnunger Gesamt
		häusern	häusern	
Sachsen-Anhalt	409.717	285.596	596.938	1.292.251
Salzlandkreis	39.631	26.964	49.262	115.857
Staßfurt	4.749	2.340	9.050	16.139
Abbildung 9: Wohnur				
Quelle: InSEK Staßfurt	Zahlen Statistisches Lan	desamt)		

Zum 31.12.2019 lebten laut Statistischem Landesamt in der Stadt Staßfurt 24.923 Einwohner in 16.139 Wohneinheiten. Es ergibt sich somit eine Belegungsdichte von 1,54 Einwohner je Wohneinheit im Jahr 2019.

Nach Angaben des InSEK Staßfurt standen im Jahr 2020 von den 4.420 WE der organisierten Wohnungswirtschaft 1006 WE leer. Daraus errechnet sich eine recht hohe Leerstandsquote von 22,8 %. Nimmt man diese Quote an, ergeben sich, auf den gesamten Wohnungsbestand von Staßfurt gerechnet, 3.673 leerstehende Wohnungen. Es waren 2019/2020 also geschätzt ca. 12.500 Wohnungen bewohnt. Berechnet man nun die Belegungsdichte ergibt sich daraus – unter der vereinfachten Annahme, dass je Wohneinheit ein Haushalt besteht – eine effektive Haushaltsgröße von 1,99 Einwohner je Wohneinheit für 2019/2020 (24.923 EW : 12.500 WE). Das InSEK Staßfurt rechnet auf Grund der schwierigen Datengrundlage mit einer Leerstandsquote von 16 bis 22 % im Jahr 2020. Berechnet man die Haushaltsgröße mit einer Leerstandsquote von 16 % ergibt sich eine Haushaltsgröße von 1,84 Einwohner je Wohneinheit für 2019/2020 (24.923 EW : 13.557 WE). Die tatsächliche Haushaltsgröße bewegte sich für diesen Zeitpunkt also zwischen 1,84 bis 1,99 Einwohnern.

Einwohnerzahl Staßfurt gesamt (Stand 2020) 24.618 Einwohner Einwohnerzahl Ortsteil Förderstedt (Stand 2020) 1.724 Einwohner

Somit hat Förderstedt einen prozentualen Bevölkerungsanteil von rd. 7,0 % an der Gesamtbevölkerung von Staßfurt.

Für die Prognose der Bautätigkeit bis zum Jahr 2035 wird von einer Neubaurate von 14 Wohnungen pro Jahr, also insgesamt etwa 200 Wohneinheiten bis zum Jahr 2035, ausgegangen. Unter der Annahme, dass davon 90% als Einfamilienhäuser neu errichtet werden, ergibt sich daraus eine Anzahl von 180 benötigten Bauplätzen.

Gehen wird bei dem Ortsteil Förderstedt von einen prozentualen Bevölkerungsanteil von rd. 7,0 % an der Gesamtbevölkerung von Staßfurt aus, hat Förderstedt einen prognostizierten Eigenbedarf an Bauplätzen von rd. 13 Stück.

(180 Bauplätze bis 2035 für SFT gesamt * 0,070 = 12,6 Bauplätze bis 2035 für OT Förderstedt.)

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt

Abwägungsvorschlag

Für die Ermittlung des Eigenbedarfs finden weitere Planungen im Ortsteil Förderstedt sowie Baulücken und Leerstände und sonstige Potentiaffächen bei der Bedarfsermittlung Berücksichtigung. Förderstedt verfügt über derzeit 14 Baulücken, wovon sich 1 Baugrundstück innerhalb des direkt anliegenden Bebauungsplanes Nr. 6 Makrene befindet. In der Wohnbauffächenbedarfsanalyse im InSEK wurde nicht konkret festgelegt, wie sich die benötigten 180 Bauplätze innerhalb des Stadtgebietes verteilen.

Die 14 im Integrierten Stadtentwicklungskonzept bilanzierten Baulücken, die innerhalb der bebauten Ortslage Förderstedt vorhanden sind, werden durch die Eigentümer hauptsächlich noch selbst bewirtschaftet oder für eine Bebauung durch Familienangehörige vorgehalten. Sie stehen der Allgemeinheit nicht gänzlich als Bauland zur Verfügung, da nicht immer Verkaufswille vorliegt.

Es wird davon ausgegangen, dass etwa 40-50% der Baulücken zum Verkauf stehen.

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept wurde für Förderstedt ein Leerstand festgestellt. Der Leerstand betrifft vorwiegend Wohneinheiten mit schlechter Bauzustand, der Zuschnitt der Wohnungen ermöglicht in der Regel nur noch einen Abbruch der Gebäude. Da diese jedoch meist in der Reihe auf kleinen Grundstücken errichtet wurden, eignen sich die Grundstücke nur bedingt für eine Nachnutzung mit Wohngebäuden.

Auf diesen Grundstücken können maximal 7 bis 8 Einfamilienhäuser entstehen.

Für den Ortsteil Förderstedt ergeben sich demnach überschlägig folgende Wohnbaupotentiale für Ein- und Zweifamilienhäuser:

6-7 Baulücken zuzüglich 7-8 EFH durch Abriss ergibt eine Anzahl von

13-15 Bauplätze.

Folglich würden die vorhandenen Baulücken und leerstehenden Gebäude den prozentualen Anteil an Wohnungsbaugrundstücken abdecken.

Da sich Förderstedt als Schwerpunktstandort für die Daseinsvorsorge darstellt (ÖPNV-Anschluss, Schulstandorte), ist dem Ortsteil ein deutlich höherer Anteil der Eigenentwicklung zuzugestehen, als es bspw. für Üllnitz oder Glöthe ist. Es wird folglich eingeschätzt, dass Förderstedt durchaus eine zukünftige Eigenentwicklung im erhöhten Maße beizumessen ist und innerhalb des Ortes den benötigten Bedarf an neuen Baugrundstücken mit abdecken sollte. Eine Konkretisierung erfolgt dann im gesamtstädtischen Flächennutzungsplan, der aktuell neuaufgestellt wird. Im Vorentwurf wird die Fläche als Potentialfläche für Wohnen dargestellt.

In dem Protokoll des 3. Bürgerforums vom 08.12.2022, welches zum Thema InSEK - des Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Staßfurt, abgehalten wurde wird deutlich, dass auch unter anderem kleinteilige Nahversorgungsangebote in den Ortschaften wertzuschätzen sind (Stärkung der Ortszentern und -identität durch Bündelung der Handlungsfelder Wohnen, Gemeinwesen, Wirtschaft und Nahversorgung. z.B. in: Glöthe, Brumby, Förderstedt, Löbnitz, Rathmannsdorf, Neundorf; Herausstellen der vorhandenen Angebote als wichtige Qualität der jeweiligen Ortschaft; bei Bedarf alternative Versorgungsmodelle zur Nahversorgung prüfen (DORV-Laden, myEnso); gezielte Nutzung

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt

Abwägungsvorschlag

von Synergien durch kommunale Aktivitäten (z.B. Benennung von Bus-Haltestellen, Schaffung von Verweilpunkten und Sitzmöglichkeiten im öffentlichen Raum).

Im InSEK wurde der Ortsteil Förderstedt aufgrund seiner Größe und der Ausstattung mit Funktionen der Daseinsvorsorge (vor allem Grundschule, Sekundarschule, Nahversorger ...) als Entwicklungsschwerpunkt der zweiten Kategorie festgelegt. Somit müssen weitere Bauplätze in Förderstedt geschaffen werden, um einen Bevölkerungszuwachs möglich zu machen. Das Baugebiet eignet sich aufgrund der in die Ortsstruktur gut integrierten Lage für die Entwicklung hierfür. Das Plangebiet ist kein Bestandteil von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten. Die Ziele der Raumordnung werden somit beachtet.

Die Bauplätze aus dem Geltungsbereich können nach den Vorgaben des B-Planes für die zukünftigen Eigentümer frei gestaltbar sein.

Freie Bauplätze werden Familien in den Ortsteil locken und somit nicht nur die Einwohnerzahl, sondern auch die Altersgruppen steigen lassen.

5.4. Einwohnerzuwachs

Der Bebauungsplan dient dem Eigenbedarf des Ortsteils Förderstedt. Förderstedt hat derzeit 1.724 Einwohner (Stand 2020). Die aktuelle 7.regionalisierte Bevölkerungsprognose erwartet für Staßfurt bis zum Jahr 2035 einen Einwohnerrückgang von 17,5% für das Stadtgebiet. Übertragen auf Förderstedt, wird die Einwohnerzahl auf 1.404 Einwohner im Jahr 2035 sinken. Parallel setzt sich die Tendenz der Verkleinerung der Haushalte fort. In Förderstedt sind derzeit ca. 814 Haushalte vorhanden, somit beträgt die Haushaltsgröße ca. 2,12 Einwohner pro Haushalt

Die Prognosen für die Haushaltsgrößen in Sachsen-Anhalt (DESTATIS Wiesbaden) gehen von einer Abnahme der Haushaltsgröße bis zum Jahr 2030 von derzeit 2,03 Einwohner/Haushalt auf 1,84 Einwohner/Haushalt aus. Dies ist eine Abnahme um 0,19 Einwohner/Haushalt.

In den Ortschaften in unmittelbarer Stadtnähe wird ein höherer Rückgang der Haushaltsgröße aufgrund der im Bestand größeren Haushalte erwartet. Dieser resultiert daraus, dass im Zeitraum von 1990 bis 2005 vor allem Familien mit Kindern Einfamilienhäuser errichtet haben. In diesen Baugebieten vollzieht sich mit der Zeit eine rapide Abnahme der Haushaltsgrößen und der Bevölkerungsdichte, da bisher familienangehörige Kinder eigene Haushalte an anderer Stelle gründen. Zurück bleiben in der Regel nur noch zwei Personen je Einfamilienhaus. Dies wirkt sich aufgrund der relativ homogenen Altersstrukturen in den Neubaugebieten gravierend aus. Dieser Prozess wird sich erfahrungsgemäß auch in der Zukunft weiter fortsetzen, weshalb mit einer weiteren Abnahme der Haushaltsgrößen bis 2035 zu rechnen ist. Die Stadt Staßfurt rechnet etwa mit einer Halbierung des Abstandes zum Landesdurchschnitt, der derzeit 0.11 Einwohner pro Haushalt beträgt. Für Förderstedt ist damit ein Rückgang um 0,24 Einwohner pro Haushalt auf eine Haushaltsgröße von 1,90 Einwohner zu erwarten. Dies bedeutet, dass in Förderstedt 740 Haushalte im Jahr 2035 bestehen. Die Anzahl der Haushalte sinkt aufgrund des Einwohnerrückgangs um ca. 74 Haushalte. Um diesem Rückgang entgegen zu wirken und den Ort attraktiver für Familien zu machen, erfordert es die Bereitstellung von Bauflächen für den Eigenbedarf.

Behörde	n und sonstige Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag	
1	Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes		
	Sachsen-Anhalt		
		5.5. Berechnung des Bevölkerungszuwachses auf dem Plangebiet	
		Auf dem ca. 1,7ha großen Standort soll ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Dieses umfasst die Errichtung von 15-20 Einfamilienhäusern.	
		Ausgehend von 15 Einfamilienhäuser und einer Personenanzahl von 2-4 Personen pro Haushalt, ergibt sich folgender Zuwachs für die Gemeinde Förderstedt:	
		Es wird davon ausgegangen, dass die beliebte Bauweise im Bungalowstil, 20% der Bebauung ausmachen wird. Somit wird der Einwohnerzuwachs bei der älteren Bevölkerung steigen, da in diesem Baustil eine barrierefreie Nutzung möglich ist. Der Zuwachs wird sich somit geschätzt auf 6 Personen (bei 2Pers/Haushalt) belaufen.	
		Bei den Familien mit 4 Personen ist die Stadtvillenbauweise äußerst beliebt. Dieser Bautyp wird geschätzt vorrangig an diesem Standort zu finden sein. Es wird hier von einer Nutzung von 60% ausgegangen und erlangt somit einen Einwohnerzuwachs von 36 Personen (Bezug auf 4Personen/Haushalt in 9 Stadtvillen).	
		Der Entwurf des Bebauungsplanes hält die Option offen, die Wohnhäuser mit Einliegerwohnungen auszustatten (max. 20% des Gesamtrundstücke). Hier gehen wir von einer Bebauung von 20% mit diesem Bautypen aus. Die Personenanzahl der Hauptwohnung wird sich, geschätzt, auf 3 Personen / Haushalt belaufen zuzüglich 1 Person / Einliegerwohnung. Somit kann hier der Einwohnerzuwachs auf 12 Personen steigen.	
		Bei 15 Wohnhäusern kann somit ein Einwohnerzuwachs von ca. 54 Personen auf der Fläche von ca. 1,7ha erreicht werden.	

Beh	örden u	nd sonstige Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
1		Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes	
		Sachsen-Anhalt	
	Seite 4 von	5	Kenntnisnahme
	Mit freundlic	hen Grüßen	
	Im Auftrag		
	Freymann		
	<u>Verfügung:</u>	K. / gez. Flach / 28.04.2023	
		agdeburg z. Kn. (per E-Mail)	
		tkreis, Untere Landesentwicklungsbehörde z. Kn. (per E-Mail)	
	5. – z. Vg.		

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie LSA Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege des LDA Betreff: Bauleitplanung der Stadt Staßfurt, B-Plan Nr. 65/22 "Wohngebiet Magdeburg-Leipziger Straße in Förderstedt, TÖB Von: Rüdiger, Birthe <BRuediger@lda.stk.sachsen-anhalt.de> Datum: 17.03.2023, 15:57 An: "Albrecht, Petra" <Petra.Albrecht@stassfurt.de> Hier: Stellungnahme der Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege des LDA Sehr geehrte Damen und Herren, Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind von den Planungen nicht betroffen. Bitte berücksichtigen Sie auch die Stellungnahme der Abt. Archäologie, die Ihnen gesondert zugeht. Mit freundlichen Grüßen Birthe Rüdiger Gebietsreferentin Bau- und Kunstdenkmalpflege Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt - Landesmuseum für Vorgeschichte -Richard-Wagner-Straße 9 06114 Halle (Saale) Tel.: +49-(0)345-2939746 Fax: +49-(0)345-2939735 E-Mail: BRuediger@lda.stk.sachsen-anhalt.de Dienstsitz Große Märkerstraße 21/22 06108 Halle (Saale) http://www.lda-lsa.de



Kenntnisnahme.

Im Geltungsbereich sind keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Hinweise zur Meldepflicht freigelegter Funde befinden sich auf dem Planteil A, unter "Hinweise".

Die weiteren Hinweise wurden unter dem Punkt "Belange des Denkmalschutzes und der Archäologie" in der Begründung ergänzt.

Auszug aus der Begründung "8. Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege", Seite 48:

Belange des Denkmalschutzes und der Archäologie

Im Bereich des Vorhabens befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- und Bodendenkmäler.

Gemäß §2 in Verb. mit §18 (1) DenkmschG LSA entsteht ein Denkmal *ipso iure* und nicht durch einen Verwaltungsakt. Nach §9(3) des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen. Es ist festzuhalten, dass die im § 9 (3) DenkmSchG LSA verankerte Wochenfrist bei in Erde oder Wasser gefundenen Sachen dazu dient, eine eventuelle Denkmaleigenschaft, ggf. mittels kurzfristiger Untersuchungen durch das Fachamt, bis zum Ablauf einer Woche, festzustellen. Bei Feststehen der Denkmaleigenschaft finden weitere Schutzvorschriften des DenkmSchG Anwendung. Es gilt die Erhaltungspflicht nach §9 Abs. 1 und 2 und die Genehmigungspflicht nach §14 Abs. 1 DenkmSchG. Soweit erforderlich kann diese gemäß §14 Abs. 9 Auflagen zu einer fachgerechten Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des LDA enthalten (vgl. Urteil OVG LSA, 17.04.2003, 2 L 150/02).

Behörden u	nd sonstige Träger öffentlicher l	Belange	Abwägungsvorschlag
3	Landesamt für Denkmalpflege und Arc		
	Abt. Bodendenkmalpflege		
Ihnen Herr Marti			Kenntnisnahme.
matur Planet		1 0	
		Seite 2 von 2	

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt Referat Immissionsschutz Betreff: Bebauungsplan Nr. 65/22 "Wohngebiet Magdeburg-Leipziger-Straße" in Staßfurt OT Förderstedt Von: "Freihube, Dietmar" < Dietmar. Freihube@lvwa.sachsen-anhalt.de> Datum: 12.04.2023, 15:19 An: "Albrecht, Petra" < Petra. Albrecht@stassfurt.de> Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB Hier: Stellungnahme der oberen Immissionsschutzbehörde Bebauungsplan Nr. 65/22 "Wohngebiet Magdeburg-Leipziger-Straße" in Staßfurt OT Vorhaben: Förderstedt im Verfahren nach § 13 b BauGB Stadt: Staßfurt Ortsteil Landkreis: Salzlandkreis Aktenzeichen: 21102/01-3820/2023.BP Staßfurt-3820/2023.BP- Nr. 65/22 "Wohngebiet Magdeburg-Leipziger-Straße" in Staßfurt OT Kurzbezeichnung: Förderstedt Der o.g. Bebauungsplan sieht die Neuplanung eines ca. 1,76 ha umfassenden WA- Gebietes am nördlichen Ortsrand von Förderstedt direkt nordöstlich der Magdeburg- Leipziger Straße (L50) vor. Anlagen in der Zuständigkeit der oberen Immissionsschutzbehörde werden von der Planung nicht berührt. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht muss auf erhebliche Verkehrslärmbelästigungen im Plangebiet ausgehend von der Magdeburg- Leipziger Straße (L50) hingewiesen werden. Anhand der 2015 ermittelten Verkehrsstärken (SVZ 2015) ist bei einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke von 6.105 Kfz/24h bei einem Schwerlastanteil von 617 LKW/24h davon auszugehen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für die Neuplanung von allgemeinen Wohngebieten in Höhe von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts bei freier Schallausbreitung im Abstandsbereich zur Straßenmitte von unter 60 Metern am Tag bzw. unter 70 Metern nachts überschritten An der im Bebauungsplan im Abstand von ca. 15 Meter zur Straßenmitte festgesetzten Baugrenze ist mit Außenlärmpegeln von ca. 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts zu rechnen d.h. die schalltechnischen Orientierungswerte werden erheblich überschritten. Dietmar Freihube Referat Immissionsschutz Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt Dessauer Straße 70 06118 Halle (Saale) Fax: 0345 514 2512 E-Mail: dietmar.freihube@lvwa.sachsen-anhalt.de Sachsen-Anhalt. #moderndenken -Anhänge:image001.jpg 0 Bytes image001.jpg 0 Bytes ATT00001.png 0 Bytes

Abwägungsvorschlag

Kenntnisnahme.

Anlagen in der Zuständigkeit der oberen Immissionsschutzbehörde werden von der Planung nicht berührt.

Die weiteren Hinweise wurden unter dem Punkt "Berücksichtigung von Belangen des Immisionsschutzes" in der Begründung ergänzt.

Auszug aus der Begründung "8. Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege", Seite 47:

Berücksichtigung von Belangen des Immissionsschutzes

Der Bebauungsplan sieht die Neuplanung eines ca. 1,7 ha umfassenden WA- Gebietes am nördlichen Ortsrand von Förderstedt direkt nordöstlich der Magdeburg- Leipziger Straße (L50) vor. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird auf erhebliche Verkehrslärmbelästigungen im Plangebiet ausgehend von der Magdeburg- Leipziger Straße (L50) hingewiesen. Anhand der 2015 ermittelten Verkehrsstärken (SVZ 2015) ist bei einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke von 6.105 Kfz/24h bei einem Schwerlastanteil von 617 LKW/24h davon auszugehen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für die Neuplanung von allgemeinen Wohngebieten in Höhe von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts bei freier Schallausbreitung im Abstandsbereich zur Straßenmitte von unter 60 Metern am Tag bzw. unter 70 Metern nachts überschritten werden.

An der im Bebauungsplan im Abstand von ca. 15 Meter zur Straßenmitte festgesetzten Baugrenze ist mit Außenlärmpegeln von ca. 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts zu rechnen d.h. die schalltechnischen Orientierungswerte werden erheblich überschritten.

47

Bebauungsplan Nr. 65/22 "Wohngebiet Magdeburg-Leipziger-Straße" Begründung
Stadt Staßfurt OT Förderstedt Entwurf, 13. Januar 2023

In der Entwurfsplanung muss hieraus geachtet werden, dass schutzbedürftige Räume der Wohnhäuser in dem ersten Baufeld zur Magdeburg-Leipziger-Straße, von dieser abgewandt geplant werden. Die entsprechenden schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" sind entsprechend einzuhalten.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	
5 Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt	
Referat 404 - Wasser	
Beteiligung am Bebauungsplan Nr. 65/22 Wohngebiet Magdeburg imap://planung%40fuerst-massivbau%2Ede@imap.stra	to.de
Betreff: Beteiligung am Bebauungsplan Nr. 65/22 Wohngebiet Magdeburg-Leipziger-Straße" in Staßfurt OT Förderstedt	
Von: "Hammermann, Sophie" <sophie.hammermann@lvwa.sachsen-anhalt.de> Datum: 18.04.2023, 09:42 An: "Albrecht, Petra" <petra.albrecht@stassfurt.de></petra.albrecht@stassfurt.de></sophie.hammermann@lvwa.sachsen-anhalt.de>	
Sehr geehrte Frau Albrecht, ich teile Ihnen mit, dass durch den Bebauungsplan Nr. 65/22 "Wohngebiet Magdeburg-Leipziger-Straße" in Staßfurt OT Förderstedt keine wahrzunehmenden Belange in Zuständigkeit des Referats 404 – Wasser – berührt werden. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Sophie Hammermann	
Sophie Hammermann Referat Wasser Landesverwaltungsamt Sachser-Anhalt Dessauer Straße 70 06118 Halle (Sasle)	
Tel.:+49 345 514-2403 E-Mail: Soghie. Hammermanni®hwa. sachsen-anhalt.de Internet: www.sachsen-anhalt.de	
Sachsen-Anhalt #moderndenken	
Anhänge:	
image001.jpg 0 Bytes	
image001.jpg 0 Bytes	
ATT00001.png 0 Bytes	

Abwägungsvorschlag
Kenntnisnahme.
Es werden keine wahrzunehmenden Belange in Zuständigkeit des
Referats 404 – Wasser – berührt.

L	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt	
	Referat 405 - Kommunalabwasser	
TÖB Bebauungsplan N	ir. 65/22 "Wohngebiet Magdeburg-Leip imap://planung%40fuerst-massivbau%2Ede@imap.strato.d	e:99
	ÖB Bebauungsplan Nr. 65/22 "Wohngebiet Magdeburg-Leipziger-Straße" in Staßfurt It im Verfahren nach § 13 b BauGB	
	Andrea" <andrea.frosch@lvwa.sachsen-anhalt.de></andrea.frosch@lvwa.sachsen-anhalt.de>	
Datum: 05.04.	_	
An: "Albrecht,	Petra" < Petra. Albrecht@stassfurt.de>	
Vorhaben:	Bebauungsplan Nr. 65/22 "Wohngebiet Magdeburg-Leipziger-Straße" in Staßfurt OT Förderstedt im Verfahren nach § 13 b BauGB	
Stadt:	Staßfurt	
Ortsteil:	Förderstedt	
Landkreis:	Salzlandkreis	
Aktenzeichen:	21102/01-3820/2023.BP	
Kurzbezeichnun	Staßfurt-3820/2023.BP- Nr. 65/22 "Wohngebiet Magdeburg-Leipziger-Straße" in Staßfurt OT Förderstedt	
• •	nte Vorhaben werden keine abwasserrechtlichen Belange in Zuständigkeit des Referates 405 des ngsamtes berührt.	
Andrea Frosch Referat 405 - Kommun Landesverwaltungsam Dessauer Str. 70 06118 Halle (Saale)		
Tel.: +49 345 514 2841		
E-Mail: andrea.frosch@ Internet: www.sachser	®Ivwa.sachsen-anhalt.de n-anhalt.de	
Sachsen-A	Anhalt	
#moderno	denken	
-Anhänge:-		
image001.jp	pg 0 Bytes	
image001.jp	pg 0 Bytes	
ATT00001.p	ong 0 Bytes	

Abwägungsvorschlag
Kenntnisnahme.
Es werden keine abwasserrechtlichen Belange in Zuständigkeit des
Referats 405 des Landesverwaltungsamtes berührt.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt Referat 407 - Naturschutz, Landschaftspflege, Bildung für nachhaltige Entwicklung ebauungsplan Nr. 65/22 "Wohngebiet Magdeburg-Leipziger-Stra... imap://planung%40tuerst-massivbau%2Ede@imap.strato.de Betreff: Bebauungsplan Nr. 65/22 "Wohngebiet Magdeburg-Leipziger-Straße" in Staßfurt OT Förderstedt im Verfahren nach § 13 b BauGB Von: "Scholz, Anja" <Anja.Scholz@lvwa.sachsen-anhalt.de> Datum: 23.03.2023, 09:25 An: "Albrecht, Petra" < Petra. Albrecht@stassfurt.de> Sehr geehrte Frau Albrecht, hiermit übersende ich Ihnen die Stellungnahme des Referates 407 zu dem o. g. Bebauungsplan: Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den hier benannten Bebauungsplan vertritt die Naturschutzbehörde des Salzlandkreises. Hinweis Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten. Ich verweise in diesem Zusammenhang insbesondere auf § 19 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10. Mai 2007, BGBI. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Scholz Anja Scholz Anja Scholz Referst Naturschutz, Landschaftspflege, Bildung für nachhaltige Entwicklung Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt Dessauer Straße 70 06118 Halle (Saale) Tel.: (0345) 514 2615 Fax: (0345) 514 2118 E-Mail: anja.scholz@lywa.sachsen-anhalt.de Internet: https://luwa.sachsen-anhalt.de/das-luwa/landwirtschaft-umwelt/naturschutz-landschaftspflege-bildung-fuer-nachhaltige-entwicklung/ Sachsen-Anhalt #moderndenken -Anhänge: image001.jpg 0 Bytes image001.jpg 0 Bytes ATT00001.png 0 Bytes

Abwägungsvorschlag
Kenntnisnahme.
In der Anlage 1 - Artenschutz, werden die aufgeführten Themenpunkte der Stellungnahme aufgegriffen und Vorsichtsmaßnahmen sowie Vorgehensweisen bei dem Fund von geschützten Arten, beschrieben. Auszug: "Vor der Baufeldfreimachung bzw. dem Beginn von Baumaßnahmen sind die betreffenden Flächen auf das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten sowie deren Brut- und Lebensstätten zu überprüfen." Ebenfalls werden Maßnahmen zum Artenschutz im Punkt 6 der bauplanerischen Festsetzungen, Planteil B - Textliche Festsetzung,
festgehalten.



Kenntnisnahme.
Bergbau:
Es bestehen keine Einwände seitens des LA für Geologie und Bergwesen SA.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt

Selte 2/3

Altbergbau liegen dem LAGB für das B-Plangebiet nicht vor.

Geologie

Ingenieurgeologie

Der tiefere geologische Untergrund im östlichen Teil des Vorhabens wird aus Gesteinen des Mittleren Keuper gebildet, die potentiell subrosionsgefährdete Horizonte aufweisen. Aufgrund des Vorhandenseins dieser Horizonte und durch den entsprechenden Aufbau des Untergrundes liegt hier eine potentielle Gefährdung vor. Konkrete Hinweise auf Subrosionsauswirkungen, wie Erdfälle oder lokale Senkungen, sind allerdings im Fachinformationssystem Ingenieurgeologie des LAGB im Vorhabensbereich und der näheren Umgebung bisher nicht dokumentiert, so dass eine Gefährdung hier als gering eingeschätzt wird.

Gemäß der digitalen Geologischen Karte 1:25.000 und nahegelegenen Bohrungen kommen im betreffenden Bereich unter Geländeoberkante Schluffe und Geschlebemergel vor, welche von einer ca. 1 Meter mächtigen Lössschicht überlagert wird.

Löss ist im trockenen Zustand relativ standfest. Allerdings nimmt Löss, aufgrund seiner hohen Porosität, leicht Wasser auf. Mit steigender Wasseraufnahme kommt es zu Konsistenzveränderungen bis hin zur Verflüssigung, was zu Setzungen an Bauwerken (Rissbildungen) führen kann. Für das Errichten von Neubauten wird empfohlen eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchzuführen.

Hydrogeologie

Aus hydrogeologischer Sicht bestehen beim derzeitigen Kenntnisstand keine Bedenken gegen das Vorhaben. Für den Bau möglicher Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) wird auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005 verwiesen.

Diese Stellungnahme wird aufgrund der elektronischen Vorgangsbearbeitung im LAGB ausschließlich in digitaler Form versendet.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Abwägungsvorschlag

Geologie:

Die Hinweise wurden unter dem Punkt "Geologie" in der Begründung ergänzt. Auszug aus der Begründung "8. Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege", Seite 45:

Geologie

Der tiefere geologische Untergrund im östlichen Teil des Vorhabens wird aus Gesteinen des Mittleren Keuper gebildet, die potentiell subrosionsgefährdete Horizonte aufweisen. Aufgrund des Vorhandenseins dieser Horizonte und durch den entsprechenden Aufbau des Untergrundes liegt hier eine potentielle Gefährdung vor. Konkrete Hinweise auf Subrosionsauswirkungen, wie Erdfälle oder lokale Senkungen, sind allerdings im Fachinformationssystem Ingenieurgeologie des LAGB im Vorhabensbereich und der näheren Umgebung bisher nicht dokumentiert, so dass eine Gefährdung hier als gering eingeschätzt wird. Gemäß der digitalen Geologischen Karte 1:25.000 und nahegelegenen Bohrungen kommen im betreffenden Bereich unter Geländeoberkante Schluffe und Geschiebemergel vor, welche von einer ca. 1 Meter mächtigen Lössschicht überlagert wird. Löss ist im trockenen Zustand relativ standfest. Allerdings nimmt Löss, aufgrund seiner hohen Porosität, leicht Wasser auf. Mit steigender Wasseraufnahme kommt es zu Konsistenzveränderungen bis hin zur Verflüssigung, was zu Setzungen an Bauwerken

45

Bebauungsplan Nr. 65/22 "Wohngebiet Magdeburg-Leipziger-Straße" Stadt Staßfurt OT Förderstedt Begründung

Entwurf, 13. Januar 2023

(Rissbildungen) führen kann. Für das Errichten von Neubauten wird empfohlen eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchzuführen.

Hydrogeologie:

Aus hydrogeologischer Sicht bestehen beim derzeitigen Kenntnisstand keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
8 Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt	
Selte 3/3	
Siesing	Kenntnisnahme.

	den und sonstige Träger öffentlicher Belange
	Stadt Bernburg (Saale)
	TADT BERNBURG (SAALE) e Oberbürgermeisterin
Stadt	Bernburg (Snale)-Schlossgartenstraße 16-06405 Bernburg (Snale)
F	Stadt Staßfurt Poststelle
L	T 3/ 31 / 102 F-Mail: ute.pietsch.stadt@bernburg.de
	Datum: 23.03.2023
	r geehrte Frau Albrecht,
Seh der Beb Ver	SOCIAL SECULIAR SECUL
Seh der Beb Ver mic	r geehrte Frau Albrecht, Stadt Bernburg (Saale), wird mit Ihrer E-Mail vom 16.03.2023 Gelegenheit gegeben, zum auungsplan Nr. 65/22 "Wohngebiet Magdeburg-Leipziger-Straße" in Staßfurt OT Förderstedt im fahren nach § 13 b BauGB, eine Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abzugeben, wofür ich
Seh der Beb Ver mic	r geehrte Frau Albrecht, Stadt Bernburg (Saale), wird mit Ihrer E-Mail vom 16.03.2023 Gelegenheit gegeben, zum auungsplan Nr. 65/22 "Wohngebiet Magdeburg-Leipziger-Straße" in Staßfurt OT Förderstedt im fahren nach § 13 b BauGB, eine Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abzugeben, wofür ich h bedanken und folgendes mitteilen möchte:
Seh der Beb Ver mici	r geehrte Frau Albrecht, Stadt Bernburg (Saale), wird mit Ihrer E-Mail vom 16.03.2023 Gelegenheit gegeben, zum sauungsplan Nr. 65/22 "Wohngebiet Magdeburg-Leipziger-Straße" in Staßfurt OT Förderstedt im fahren nach § 13 b BauGB, eine Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abzugeben, wofür ich h bedanken und folgendes mitteilen möchte: Wahrzunehmende Belange werden nicht berührt. Eine weitere Beteiligung im Aufstellungsverfahren erübrigt sich, auch wenn die Planung
Seh der Beb Ver mic	r geehrte Frau Albrecht, Stadt Bernburg (Saale), wird mit Ihrer E-Mail vom 16.03.2023 Gelegenheit gegeben, zum sauungsplan Nr. 65/22 "Wohngebiet Magdeburg-Leipziger-Straße" in Staßfurt OT Förderstedt im fahren nach § 13 b BauGB, eine Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abzugeben, wofür ich h bedanken und folgendes mitteilen möchte: Wahrzunehmende Belange werden nicht berührt. Eine weitere Beteiligung im Aufstellungsverfahren erübrigt sich, auch wenn die Planung inhaltlich geändert wird. Eine weitere Beteiligung im Aufstellungsverfahren ist erforderlich, wenn die
Seh der Beb Ver mic	r geehrte Frau Albrecht, Stadt Bernburg (Saale), wird mit Ihrer E-Mail vom 16.03.2023 Gelegenheit gegeben, zum auungsplan Nr. 65/22 "Wohngebiet Magdeburg-Leipziger-Straße" in Staßfurt OT Förderstedt im fahren nach § 13 b BauGB, eine Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abzugeben, wofür ich hedanken und folgendes mitteilen möchte: Wahrzunehmende Belange werden nicht berührt. Eine weitere Beteiligung im Aufstellungsverfahren erübrigt sich, auch wenn die Planung inhaltlich geändert wird. Eine weitere Beteiligung im Aufstellungsverfahren ist erforderlich, wenn die Planung inhaltlich geändert wird.
Seh der Beb Ver mic	r geehrte Frau Albrecht, Stadt Bernburg (Saale), wird mit Ihrer E-Mail vom 16.03.2023 Gelegenheit gegeben, zum auungsplan Nr. 65/22 "Wohngebiet Magdeburg-Leipziger-Straße" in Staßfurt OT Förderstedt im fahren nach § 13 b BauGB, eine Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abzugeben, wofür ich h bedanken und folgendes mitteilen möchte: Wahrzunehmende Belange werden nicht berührt. Eine weitere Beteiligung im Aufstellungsverfahren erübrigt sich, auch wenn die Planung inhaltlich geändert wird. Eine weitere Beteiligung im Aufstellungsverfahren ist erforderlich, wenn die Planung inhaltlich geändert wird. Fachliche Stellungnahme:
Seh der Beb Ver mic	r geehrte Frau Albrecht, Stadt Bernburg (Saale), wird mit Ihrer E-Mail vom 16.03.2023 Gelegenheit gegeben, zum sauungsplan Nr. 65/22 "Wohngebiet Magdeburg-Leipziger-Straße" in Staßfurt OT Förderstedt im fahren nach § 13 b BauGB, eine Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abzugeben, wofür ich h bedanken und folgendes mitteilen möchte: Wahrzunehmende Belange werden nicht berührt. Eine weitere Beteiligung im Aufstellungsverfahren erübrigt sich, auch wenn die Planung inhaltlich geändert wird. Eine weitere Beteiligung im Aufstellungsverfahren ist erforderlich, wenn die Planung inhaltlich geändert wird. Fachliche Stellungnahme:
Seh der Beb Ver mic Mit Im Ute 1	r geehrte Frau Albrecht, Stadt Bernburg (Saale), wird mit Ihrer E-Mail vom 16.03.2023 Gelegenheit gegeben, zum auungsplan Nr. 65/22 "Wohngebiet Magdeburg-Leipziger-Straße" in Staßfurt OT Förderstedt im fahren nach § 13 b BauGB, eine Stelllungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abzugeben, wofür ich hedanken und folgendes mitteilen möchte: Wahrzunehmende Belange werden nicht berührt. Eine weitere Beteiligung im Aufstellungsverfahren erübrigt sich, auch wenn die Planung inhaltlich geändert wird. Eine weitere Beteiligung im Aufstellungsverfahren ist erforderlich, wenn die Planung inhaltlich geändert wird. Fachliche Stellungnahme: freundlichen Grüßen
Seh der Beb Ver mich	r geehrte Frau Albrecht, Stadt Bernburg (Saale), wird mit Ihrer E-Mail vom 16.03.2023 Gelegenheit gegeben, zum auungsplan Nr. 65/22 "Wohngebiet Magdeburg-Leipziger-Straße" in Staßfurt OT Förderstedt im fahren nach § 13 b BauGB, eine Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abzugeben, wofür ich h bedanken und folgendes mitteilen möchte: Wahrzunehmende Belange werden nicht berührt. Eine weitere Beteiligung im Aufstellungsverfahren erübrigt sich, auch wenn die Planung inhaltlich geändert wird. Eine weitere Beteiligung im Aufstellungsverfahren ist erforderlich, wenn die Planung inhaltlich geändert wird. Fachliche Stellungnahme: freundlichen Grüßen

Abwägungsvorschlag
Kenntnisnahme.
Es werden keine wahrzunehmenden Belange der Stadt Bernbrug (Saale) berührt.
Es werden keine wantzunennenden belange der Stadt beribing (Saale) berunt.



Kenntnisnahme.

Die Hinweise wurden unter dem Punkt "Belange von Natur und Landschaft" in der Begründung ergänzt. Auszug aus der Begründung "8. Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege", Seite 45:

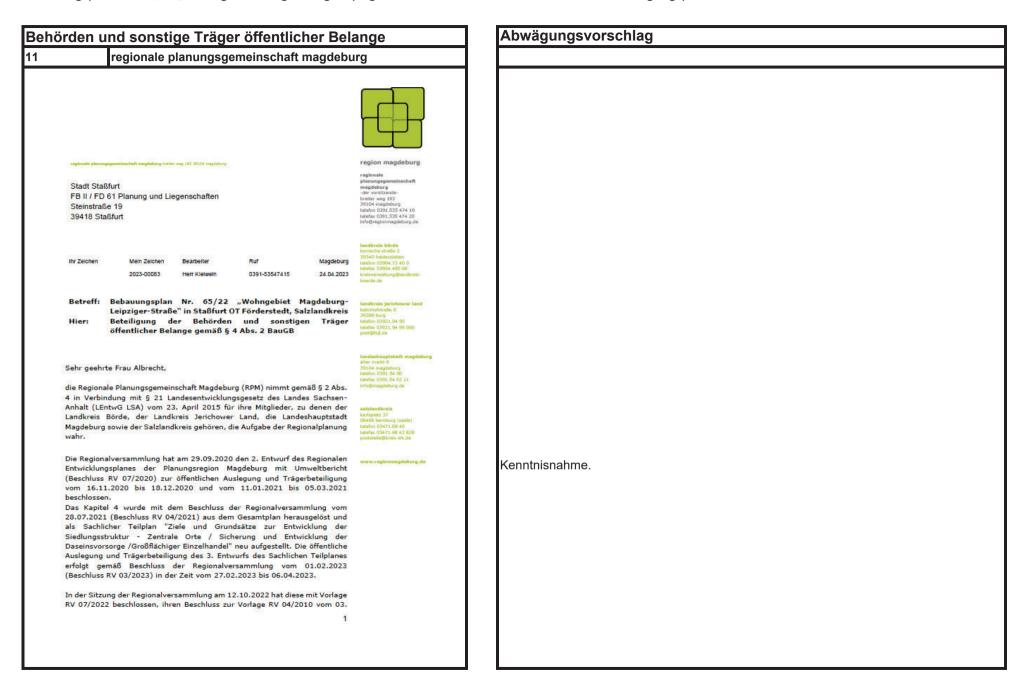
Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 10.000 m², dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 10.000 m² von der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 Satz 1-5 BauGB freigestellt. Dem Entfall der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen wären. Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange ist auch im Verfahren gemäß § 13b BauGB erforderlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Eingriffe, soweit dies mit der geplanten Nutzung vereinbar ist, gemindert. Es wurden im Teil B – Textliche Festsetzung des B-Planes, grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB aufgenommen, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren.

In der Phase zur Genehmigungsplanung ist zu prüfen, ob Meliorations- oder Drainageanlagen von der Baumaßnahme betroffen sind. Sollten bei den notwendigen Erdarbeiten Schäden an den Anlagen auftreten, muss der Bauherr diese beseitigen und haftet außerdem für die Funktionstüchtigkeit.

Durch Wohnbebauungen an Ortsrändern mit angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kommt es regelmäßig zu Konflikten. Es ist mit Konfliktpotenzial, ausgelöst durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftlung der angrenzenden Flächen, zu rechnen. Lärm-, Staubund Geruchsbelästigung durch Landmaschinen bei Bestellungs-, Dünge- und Erntearbeit, auch an den Wochenenden, Feiertagen und in den Abend- und Nachtstunden sind zu dulden.

Abwägungsvorschlag Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte an den Anlagen auftreten, muss der Investor diese beseitigen und haftet außerdem für die Funktionstüchtigkeit. Bei Beachtung dieser Hinweise bestehen zum Vorhaben keine Bedenken seitens Durch Wohnbebauungen an Ortsrändern mit angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kommt es regelmäßig zu Konflikten. Es ist mit des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte. Konfliktpotenzial, ausgelöst durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen, zu rechnen. Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung durch Landmaschinen bei Bestellungs-, Dünge- und Erntearbeit, auch an den Wochenenden, Feiertagen und in den Abend- und Nachtstunden sind zu dulden. Bei Beachtung dieser Hinweise bestehen zum Vorhaben keine Bedenken. Mit freundlichem Gruß Im Auftrag E. Ahrend



Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1 regionale planungsgemeinschaft magdeburg

März 2010 zur Aufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg dahingehend zu ändern, dass das Kapitel 5.4 Energie mit den Gliederungspunkten 5.4.1 Nutzung der Windenergie, 5.4.2 Biomasse, 5.4.3 Solarenergie nicht mehr Gegenstand dieses Aufstellungsverfahrens ist. Ebenfalls in der Sitzung der Regionalversammlung am 12.10.2022 hat diese zum Kapitel Energie mit Vorlage RV 08/2022 die Aufstellung eines Sachlichen Teilplans "Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg" mit Umweltbericht für das Gebiet der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg und die Einleitung des Aufstellungsverfahrens gemäß § 9 Abs. 1 Raumordnungsgesetz, § 7 Abs. 2 i. V. m. § 2 Abs. 4 LEntwG LSA beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt vom 15.11.2022 (Seite 161 ff.) sowie auf der Internetseite der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg.

Mit Beginn der öffentlichen Beteiligung gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 1, 2 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und bei sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind.

Im Kapitel 4 fehlt der 3. Entwurf des Sachlichen Teilplanes "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge /Großflächiger Einzelhandel".

Gemäß § 4 Raumordnungsgesetz sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter anderem die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Zu den sonstigen Erfordernissen der Raumordnung zählen die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung (vgl. § 3 Abs1 Nr. 4 ROG).

In der Begründung des Bebauungsplanes fehlt sowohl eine Auseinandersetzung mit dem 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg sowie des 3. Entwurfs des Sachlichen Teilplanes Zentrale Orte. Insbesondere die Berücksichtigung des Vorranggebietes für die Landwirtschaft sowie der Eigenbedarfsnachweis für die 15-20 Einfamilienhäuser muss in der Begründung ergänzt werden.

Die Wohnbedarfsprognose beruht vorwiegend auf gesamtstädtischen Aussagen, wodurch ein Bedarf im Ortsteil Förderstedt nur schwer ableitbar ist. Da die im INSEK festgestellten 180 Bauplätze sich über das gesamte Stadtgebiet erstrecken, kann über die zukünftige Verteilung im Flächennutzungsplan nur gemutmaßt werden. Der Plangeber muss sich zudem bewusst sein, dass das Eigenbedarfsmaß überschritten ist, wenn in Kapitel 4.1. auf den Ausnahmetatbestand zur Überschreitung des Eigenbedarfs verwiesen wird.

Zur Prüfung der signifikanten wirtschaftlichen Entwicklung werden vom Ministerium für Infrastruktur und Digitales folgende Kennziffern

2

Abwägungsvorschlag

Kenntnisnahme.

Die Hinweise wurden unter dem Punkt 4.3. Regionaler Entwicklungsplan der Planungsregion Magdeburg ergänzt. Auszug aus der Begründung "4. Vorgaben der Landes- und Regionalplanung", Seite 19 ff:

überregional bedeutsamen Radwege sind in der Planungsregion zu erhalten, auszubauen sowie mit dem nachgeordneten Radwegenetz zu verbinden: funter anderem]

- Europaradweg R1 (Calais Harz Berlin St. Petersburg)
- Bode-Radwanderweg

1, und 2, Änderung (2010) und Planergänzung (2011)

Die 1. Änderung des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz wurde am 26.02.2010 durch die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Harz beschlossen. Es handelt sich hierbei um eine Reduzierung des Vorranggebietes für Landwirtschaft "Nördliches Harzvorland" im Bereich Quedlinburg/Nordost. Mit der 2. Änderung des REP Harz beschloss die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Harz am 26.10.2010 die Streichung einer Teilfläche des Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft "Südliches Harzvorland" im Bereich Sangerhausen/Südwest.

Die Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz um den Teilbereich Wippra erfolgte mit Beschluss der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Harz am 17.05.2011. Sie wurde mit Bescheid der obersten Landesplanungshörde vom 20.06.2011 genehmigt und ist mit Bekanntmachung am 23.07. bzw. 30.07.2011 in Kraft getreten. Die benannten drei Änderungen bzw. Ergänzungen betreffen nicht den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 65/22 "Wohngebiet Magdeburg-Leipziger-Straße".

4.3. Regionaler Entwicklungsplan der Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg)

Die Stadt Staßfurt ist 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 Förderstedt umfaset

Entsprechend des 2. Entwurfs REP MD soll sich die Ausweisung von Wohnbauland auf die Zentralen Orte konzentrieren. 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 am 17.11.2021 als Sachlicher Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge /Großflächiger Einzelhandel (STP ZO) durch die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg als Entwurf neu aufgestellt. Darin wurde die Entwicklung der Siedlungsstruktur mit Festlegung der zentralen Orte der unteren Stufe (Grundzentren) gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 1 LEntwG LSA sowie räumlicher Abgrenzung der Mittelzentren, der Grundzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums und der festgelegten Grundzentren vorgestellt. Die Stadt Staßfurt ist danach als Mittelzentrum ausgewiesen. Die räumliche Abgrenzung des Mittelzentrums konzentriert sich auf die Kernstadt Staßfurt. Den übrigen Ortsteilen der Stadt Staßfurt, wie auch Förderstedt, ist keine zentralörtlichen Funktion nach dem LEP5 bzw. dem Regionalen Entwicklungsplan zugewiesen. Folglich ist für die übrigen Ortsteile der Stadt Staßfurt (so auch für Förderstedt) lediglich die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen im Rahmen der Eigenentwicklung möglich.

Abwägungsvorschlag

Für Förderstedt 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…" Hier unter Punkt 11 abgearbeitet.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung aus dem REP Magdeburg, die für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes von Relevanz sind aber allgemein gültigen Charakter besitzen, werden im Folgenden nicht im Wortlaut angeführt. Ziele und Grundsätze mit Benennung konkreter Ortslagen des Geltungsbereiches, werden nachfolgend vollständig in ihrem Wortlaut übernommen. Folgende Grundsätze der Raumordnung mit allgemein gültigem Charakter sind für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes von Bedeutung:

4.1 G, 4.2 G f, 4.4 G, 4.6 G f, 4.9 G f, 4.11 G ff, 4.16 G. [Quelle: REP Magdeburg (2006), Seite 3-6₇]

Darüber hinaus sind für den Geltungsbereich folgende Grundsätze und Ziele für die Raumstruktur der Planungsregion Magdeburg von Relevanz:

5.3.2.17

Als Vorranggebiete für Landwirtschaft sind in der Region Magdeburg folgende Flächen festgelegt: [unter anderem]

I Teile der Magdeburger Börde

5.3.2.2 Z

Im Sinne der Zukunftsvorsorge für zukünftige Generationen ist dem Schutz der Vorzüglichkeit des Standortes entsprechend der Festlegungen des Agraratiasses als Grundlage für die Erzeugung von Nahrungsmitteln in den Vorranggebieten für Landwirtschaft Priorität einzuräumen.

5.3.2.3 Z

Nur die für die Realisierung der flächengebundenen Landwirtschaft unmittelbar erforderlichen Bauten sind mit Vorranggebiet für Landwirtschaft vereinbar. Dabei gehört die Intensivtierhaltung nicht zur flächengebundenen Landwirtschaft und ist somit davon ausgenommen.

5.3.2.47

Für die Errichtung der für die Realisierung der flächengebundenen Landwirtschaft unmittelbar erforderlichen Bauten sollen vorrangig vorhandene Infrastrukturen und vorhandene Verkehrswege genutzt werden.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	
11	regionale planungsgemeinschaft magdeburg

5.3.3.2 Z

Die festgelegten Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind zum Schutz von Leben und Gesundheit der Bevölkerung von Neubebauung freizuhalten. (LEP-LSA Punkt 3.3.3)

5.3.3.3 Z

Im Landesentwicklungsplan LSA werden für die Planungsregion Magdeburg folgende Vorranggebiete für Hochwasserschutz festgelegt: [unter anderem]

I die Flächen zwischen den Uferlinien der Gewässer und Hochwasserdeichen oder den Hochufern sowie die Ausuferungs- und Retentionsflächen der Fließgewässer: [unter anderem] Bode

5.3.6.3 Z

In diesen Vorranggebieten stellt der Abbau von Rohstoffen das überwiegende öffentliche Interesse dar. Diese Bereiche sind von Nutzungen freizuhalten, die den Abbau wesentlich erschweren oder verhindern würden.

5.3.6.4 Z

Als Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung sind im Landesentwicklungsplan LSA für die Planungsregion Magdeburg festgelegt: [unter anderem]

II Kalksteinlagerstätten Staßfurt/Förderstedt/Bernburg/Nienburg

Z

In den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft ist den Belangen der Landwirtschaft als wesentlicher Wirtschaftsfaktor, Nahrungsproduzent und Erhalter der Kulturlandschaft bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.

5.7.1.2 Z

Als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft sind im Landesentwicklungsplan LSA für die Planungsregion Magdeburg festgelegt: [unter anderem]

2. Magdeburger Börde

5.7.2.2 Z

In den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten für Tourismus und Erholung ist den Belangen des Tourismus bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen.

5.7.2.4 2

Folgende Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung sind zusätzlich für die Planungsregion Magdeburg festgelegt: [unter anderem]

2. "Albertinsee" Förderstedt

5.7.3.1 G

Um eine Isolation von Biotopen oder ganzen Ökosystemen zu vermeiden, werden Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems festgelegt. Sie umfassen großräumige, naturraumtypische, reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaften sowie Verbundachsen zum Schutz naturnaher Landschaftsteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensgemeinschaften.

Abwägungsvorschlag

Zum ökologischen Verbundsystem gehören in der Regel auch die Vorranggebiete für Hochwasserschutz und teilweise die Vorranggebiete für Wassergewinnung.

5.7.3.3 Z

In den Vorbehaltsgebieten für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems ist den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege sowie einer naturnahen Waldbewirtschaftung bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.

5.8 Z

Vorranggebiete für die Nutzung der Windenergie sind für diese, raumbedeutsame Nutzung vorgesehen und schließen andere raumbedeutsame Nutzungen in diesen Gebieten aus, soweit sie mit der Nutzung der Windenergie nicht vereinbar sind.

Die Vorranggebiete für die Nutzung der Windenergie sind gemäß § 7 Abs. 4 Satz 2 ROG verbunden mit der Wirkung von Eignungsgebieten.

5.8.2.1 Z

Es werden nachfolgend und in der kartografischen Darstellung für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg folgende Vorranggebiete für die Nutzung der Windenergie verbunden mit der Wirkung von Eignungsgebieten ausgewiesen.

Bezeichnung des Vorranggebietes verbunden mit der Wirkung von Eignungsgebieten: [unter anderem]

4. Förderstedt

Betroffene Gemeinden (Ortschaften): Förderstedt, Löbnitz (Bode), Glöthe.

5.9.3.7 Z

Für die Planungsregion Magdeburg sollen folgende Verbindungen von Hauptverkehrsstraßen von regionaler Bedeutung erhalten und bei Bedarf ausgebaut werden: [unter anderem]

18. L 63 Dessau – Aken – Calbe/Saale – Förderstedt

5.9.4.5 Z

Zur Vervollständigung der Verkehrsinfrastruktur ist ein Radwegenetz zu schaffen. Dabei soll eine Vernetzung der örtlichen Fahrradwegenetze erfolgen sowie das überregionale Radwegenetz ausgebaut und mit dem nachgeordneten Radwegenetz verbunden werden. Darüber hinaus hat für die Region Magdeburg der Ausbau und die Unterhaltung folgender europäischer und überregional bedeutsamer Radwanderwege und Fernwanderwege besondere Bedeutung: [unter anderem]

5. Bode-Radwanderweg

Neuaufstellung des REP

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg hat in ihrer Sitzung am 03.03.2010 den Beschluss über die Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg gefasst. Durch die Regionale Planungsgemeinschaft wurde dies im Wesentlichen mit Veränderungen des Plangebiet wurde die Kreisgebietsreform und der Änderung des Landesplanungsgesetzes vom 19.12.2007 begründet. Dies machte die Aufstellung eines einheitlichen Regionalplans für die Planungsregion Magdeburg erforderlich, da andernfalls innerhalb des Plangebietes die

Abwägungsvorschlag

Festsetzungen mehrerer Regionaler Entwicklungspläne gegolten hätten. Der Aufstellungsbeschluss wurde u.a. im Amtsblatt für den Salzlandkreis Nr. 9 vom 16.03.2010 bekannt gemacht.

Die Regionalversammlung hat am 29.09.2020 den 2. Entwurf des REP der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht (Beschluss 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. Der Abwägungsbeschluss erfolgte mit Sitzung der Regionalversammlung am 12.10.2022. In gleicher Sitzung hat die Regionalversammlung den Änderungsbeschluss gefasst, dass das Kapitel 5.4 (Energie) mit den Unterkapiteln 5.4.1 (Nutzung der Windenergie), 5.4.2 (Biomasse) und 5.4.3 (Solarenergie) aus dem Aufstellungsverfahren herausgelöst wird und somit nicht mehr inhaltlicher Bestandteil des Planentwurfs ist. Auf diese Unterkapitel wird somit an dieser Stelle der Bedründung des Bebauungsplanes kein Bezug genommen.

Ebenfalls am 12.10.2022 hat die Regionalversammlung die Aufstellung des Sachlichen Teilplans "Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg" für das Gebiet der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg beschlossen.

Mit Beginn der öffentlichen Beteiligung gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg in Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 1, 2 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und bei sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Staßfurt ist noch der REP für die Planungsregion Harz in den Grenzen vom 31.12.2007 weiterhin wirksam und zu beachten. Ziele und Grundsätze der Raumordnung aus der Neuaufstellung des REP Magdeburg (2. Entwurf), die für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes von Relevanz sind, aber allgemeingültigen Charakter besitzen, werden im Folgenden nicht im Wortlaut angeführt. Ziele und Grundsätze mit Benennung konkreter Ortslagen des Geltungsbereiches, werden nachfolgend vollständig in ihrem Wortlaut übernommen.

Folgende Grundsätze und Ziele der Raumordnung mit allgemein gültigem Charakter sind für die Neuaufstellung des B-Planes von Bedeutung:

G 2, G 4, G 5, G 18, G 19, Z 5, Z 7, G 22, G 23, Z 8, Z 9, G 24, G 25, Z 10, G103, Z 116 und 7 117

[Quelle: REP Magdeburg, 2. Entw. (2020), Seite 5-6, 13-14, 16-20 sowie Seite 75 und 91]

Darüber hinaus sind für den Geltungsbereich folgende Grundsätze und Ziele für die Raumstruktur der Planungsregion Magdeburg von Relevanz:

G 10

Entsprechend der Entwicklungsmöglichkeiten sind im ländlichen Raum vier Grundtypen zu unterscheiden, die durch die Regionalplanung räumlich präzisiert bzw. festgelegt werden können: [unter anderem]

 Ländlicher Raum außerhalb der Verdichtungsräume mit günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen – Wachstumsräume

Die Entwicklung des ländlichen Raumes außerhalb der Verdichtungsräume mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen muss sich an den jeweiligen Bedingungen und der besonderen Art seines wirtschaftlichen Wachstums orientieren. Insbesondere kommt es darauf an, die Faktoren für die Schaffung regionaler "innovativer Milieus" positiv zu

Abwägungsvorschlag

beeinflussen. Dabei sind Kooperationsnetze zwischen kleinen und mittleren Unternehmen zu schaffen und ein Technologietransfer anzustreben.

Die Wachstumsräume im ländlichen Raum weisen ein eigenständiges zukunftsfähiges Profil auf und verfügen über dynamische Wirtschaftsstandorte. Diese Räume sind weiter zu stärken, um eine Ausstrahlungsfunktion für den ländlichen Raum wahrnehmen zu können. Die Zentralen Orte im ländlichen Raum wirken hierbei als Träger der Entwicklung. Wachstumsraum ist: Nordharz

 Ländlicher Raum, der aufgrund seiner peripheren Lage sowie einer niedrigen Siedlungsund Arbeitsplatzdichte oder aufgrund wirtschaftlicher Umstrukturierungsprozesse besondere Strukturschwächen aufweist – Räume mit besonderen Entwicklungsaufgaben

In diesen Räumen sind die Voraussetzungen für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu schaffen und zu verbessern. Vorrangig soll es auch darum gehen, außerlandwirtschaftliche Arbeitsplätze zu schaffen oder Einkommenskombinationen zu ermöglichen. Diesen Räumen soll bei Planungen und Maßnahmen zur Stärkung des ländlichen Raums der Vorzug eingeräumt werden. Dies gilt insbesondere bei Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit.

Räume mit besonderen Entwicklungsaufgaben sind: Teile des Landkreises Salzlandkreis. In diesen Räumen sind insbesondere eine diversifizierte Wirtschaftsstruktur und eine Differenzierung des Arbeitsplatzangebotes anzustreben. Rationalisierung, Modernisierung und Um-stellungsmaßnahmen in Wirtschaftszweigen mit Strukturproblemen einschließlich der

Land- und Forstwirtschaft sind unter Beachtung sozialer Belange zu unterstützen (LEP 2010; G 8).

G 14

Der ländliche Raum Typ 2 – Wachstumsraum Nordharz – erstreckt sich bis in die Planungsregion Magdeburg. Dies betrifft folgende Institutionen: [unter anderem]

- Clustermanagement MAHREG Automotive,

Das Clustermanagement MAHREG Automotive hat in der Region Magdeburg Standorte in: [unter anderem] Staßfurt.

G 17

Der ländliche Raum Typ 4 sind Räume mit besonderen Entwicklungsaufgaben, die aufgrund ihrer peripheren Lage sowie einer niedrigen Siedlungs- und Arbeitsplatzdichte oder aufgrund wirtschaftlicher Umstrukturierungsprozesse besondere Strukturschwächen aufweisen. Sie treten in der Region Magdeburg in Teilen des Salzlandkreises auf; wobei jedoch insbesondere den Mittelzentren Aschersleben, Staßfurt und Bernburg (Saale) aufgrund der hohen Arbeitsplatzdichte und des hohen Einpendleranteils aus dem Umland eine außerordentliche wirtschaftliche Bedeutung beizumessen ist.

G 21

Die im LEP 2010 festgelegten Entwicklungsachsen Magdeburg – Haldensleben (-Wolfsburg) und (Hannover – Wernigerode) – Aschersleben – Staßfurt – Bernburg – (Dessau-Roßlau – Cottbus) sollen abgestimmt und bedarfsgerecht entwickelt werden. Das Netz der im LEP 2010 ausgewiesenen Entwicklungsachsen wird durch eine weitere Entwicklungsachse entlang der B 71 ergänzt.

Abwägungsvorschlag

Z14

In den übrigen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Dabei sind die Versorgungseinrichtungen dieser Orte unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und ihrer Lage im Raum den örtlichen Bedürfnissen anzupassen. (LEP 2010; Z 26)

Z 45

Das Schienennetz ist für den Personenverkehr sowie für den Güterverkehr bedarfsgerecht zu erhalten und soweit erforderlich auszubauen und zu modernisieren. Damit soll insbesondere die Erreichbarkeit der Ober- und Mittelzentren, der Touristikregionen sowie der Industrie- und Gewerbestandorte verbessert und der Güterverkehr verstärkt auf der Schiene abgewickelt werden. (LEP 2010: Z 69)

Z 56

Für die Entwicklung der Planungsregion sind folgende Straßenverbindungen von Bedeutung: [unter anderem]

34. L 63 (Dessau - Aken -) Calbe/Saale - Brumby - Förderstedt

Z 70

Schnittstellen des ÖPNV in der Planungsregion Magdeburg sind: [unter anderem] 12. Förderstedt

Z 72

Die Infrastruktur für den rad- und fußläufigen Verkehr bilden einen wichtigen Bestandteil der Daseinsvorsorge für die Region Magdeburg, insbesondere die Radwegverbindungen zwischen den einzelnen Ortschaften sollen weiter ausgebaut und gefördert werden. Folgende wichtige Verbindungen sind im Regionalen Entwicklungsplan dargestellt: [unter anderem]

5. Bode-Radweg

8. Europaradweg R1 (Den-Haag - Harz - Berlin - St. Petersburg)

Z 73

Zur Sicherung der Versorgung der industriellen und privaten Verbraucher mit Gas werden in Abstimmung mit den nationalen und internationalen Gasverbundsystemen die erforderlichen Gasspeicherkapazitäten gesichert. Das sind die bestehenden Speicherfelder [...], Bernburg, Staßfurt, [...]. (LEP 2010; Z 105)

Z 84

Zur konstanten Verbesserung und zum Schutz der Wasserqualität der ober- und unterirdischen Gewässer in der Planungsregion Magdeburg ist eine Sicherstellung der Abwasserreinigung an folgenden regional bedeutsamen Standorten zu gewährleisten: [unter anderem]

11. Staßfurt

Z 85

Als regionalbedeutsame Standorte für die Abfallbeseitigung sind festgelegt: [unter anderem] 6. Thermische Abfallverwertungsanlage Staßfurt

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange			
11	regionale planungsgemeinschaft magdeburg		
11	regionale planungsgemeinschaft magdeburg	G 93 Die natürlichen, naturmahen und durch menschliche Nutzung geprägten Lebensräume und die darin vorkommenden heimischen Arten sollen – im Sinne der Biodiversitätsstrategie des Landes Sachsen-Anhalt – in einem günstigen Erhaltungszustand langfristig gesichert werden. Dafür sollen charakterisische naturmahe Okosysteme in einer Größenordnung, Verteilung und Vielfalt im Raum vernetzt, geschützt, gepflegt und entwickelt werden, die wildlebenden heimischen Pflanzen und Tieren, insbesonderer den gefährdeten Arten, die Aufbau langfristig gesicherter Populationen ermöglichen. In der Region Magdeburg zählen zu diesen Okosystemen mit besonderer Verantwortung [unter anderem] – die Eibaue, das Saaletal und die Bodeniederung G 97 In den Vorbehaltsgebieten für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems soll die Zugänglichkeit der Landschaft für Erholungssuchende sichergestellt und durch geeignete Erschließungsmaßnahmen gelenkt werden. G 98 Als Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems werden festgelegt: [unter anderem] 14. Bodeniederung Z 93 Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind Gebiete zur Erhaltung der Flussniederungen, für den Hochwasserrückhalt und den Hochwasserabfluss sowie zur Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Flächennutzung, die die Hochwasserentstehung begünstigen und beschieunigen. Diese Gebiete sind zugleich in ihrer bedeutenden Funktion für die für Natur und Landschaft zu erhalten. (LEP 2010; Z 121) Z 94 Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind zum Schutz von Leben und Gesundheit der Bevölkerung von Neubebauung freizuhalten. (LEP 2010; Z 122) Z 96 Als Vorranggebiete für Hochwasserschutz werden festgelegt: [unter anderem] Überschwemmungsbereiche an folgenden Gewässern: [unter anderem] Bode (einschließlich Holtemme) Z 98 Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz sind als Teil des ökologischen Verbundsystems sowie für die landschaftsschonende Erholung zu erhalten.	
		Vorranggebiete für die Landwirtschaft sind Gebiete, in denen Grund und Boden ausschließlich für die landwirtschaftliche Bodennutzung in Anspruch genommen werden darf. (LEP 2010; Z 128)	
		26	
l .		1 1	

Behörd	den und sonstige Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
11	regionale planungsgemeinschaft magdeburg	
		 Z 105 Als Vorranggebiete für Landwirtschaft werden in der Region Magdeburg festgelegt: [unter anderem] I Teile der Magdeburger Börde V Teile des Nördlichen und Nordöstlichen Harzvorlandes Z 106 Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sind Gebiete, in denen die Landwirtschaft als
		Nahrungs- und Futtermittelproduzent, als Produzent nachwachsender Rohstoffe sowie als Bewahrer und Entwickler der Kulturlandschaft den wesentlichen Wirtschaftsfaktor darstellt. Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen. (LEP 2010; Z 129)
		G 133 Als Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft werden festgelegt: [unter anderem] 2. Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben
		Z 112 Vorranggebiete f\u00fcr Rohstoffgewinnung dienen dem Schutz von erkundeten Rohstoffvorkommen insbesondere vor Verbauung und somit der vorsorgenden Sicherung der Versorgung der Volkswirtschaft mit Rohstoffen (Lagerst\u00e4ttenschutz), (LEP 2010; Z 134)
		Z 113 Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung sind Gebiete mit erkundeten Rohstoffvorkommen, die bereits wirtschaftlich genutzt werden, die für eine wirtschaftliche Nutzung vorgesehen sind oder in denen das Rohstoffvorkommen wegen seiner volkswirtschaftlichen Bedeutung geschützt werden soll. (LEP 2010; Z 135)
		 Z 114 Als Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung werden festgelegt: [unter anderem] XIX F\u00f6rderstedt (Kalkstein)
		Z 119 Vorbehaltsgebiete für Rohstoffgewinnung sind Gebiete mit Rohstoffvorkommen, die rohstoffgeologisch und rohstoffwirtschaftlich noch nicht abschließend untersucht sind. Vorbehaltsgebiete für Rohstoffgewinnung sollen in erster Linie der langfristigen Sicherung von Rohstoffvorkommen dienen. Nutzungen in diesen Gebieten haben das Vorhandensein einer Rohstofflagerstätte und die künftige Möglichkeit einer Gewinnung des Rohstoffs zu berücksichtigen. (LEP 2010; Z 138)
		Z 125 In der Planungsregion Magdeburg werden folgende Standorte für Wassersport und wasser- touristische Angebote festgelegt: [unter anderem] 15. Staßfurt (Bode)
		27
		1 1

Behörden	und sonstige Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvors	chlag		
11	regionale planungsgemeinschaft magdeburg				
		- NEG Lodd - NEZ Albe - Strandsoil - Tiergarter Z 136 Regional b burg sind: [7. Brumby] 24. Hohene 37. Staßur Der Bebau diesen Sch der Wohnb 4.4. Zielve Die Stadt S den Orits demograph wurden in ausgewiese verwiesen. information direkten Ve vom Veräu von Baugr auch in de interessent mit familiän im Vorderg Boden. Die Orte im § wirtschaftli Unterstützu auf einer v Fördersted Fördersted Fördersted	egional bedeutsame Freizeitanlagen sind festgelegt: [un erburger See rilnesee Olinitz bad Staßfurt in	der Planungsregion Magde- aße", Förderstedt setzt an twicklung eine Evaluierung th der Kernstadt als auch in er Berücksichtigung des fürt zur Innenentwicklung, ste als "Bauflächen vorrat" brachliegende Bauflächen er Homepage der Stadt zur n stehen jedoch nicht in der steht somt in Abhängigkeit Die Nachfrage zum Erwerb vonl in der Kernstadt sowie tich angestiegen. Bei den ige Familien bzw. Familien n auf eigenem Grund und assen sind kaum auf andere sozialen, kultureilen und wesemlücher Faktor zur staßfurt. Die Planung erfolgt nen Siedlungsbereich von e Innerhalb der Ortslage 222 LEP 2010 LSA). Die künftiger Baulandanfragen eit von raumbedeutsamen	
			28		
		Bebauurgspilds Stact Stadfue (n Nr. 65/22 "Wichtsgebiet Magdeburg-Leipziger-Streße" DT Förderstedt	Begründung Entwurf, 13. Januar 2023	
			Abs. 2 Nr. 10 Landesentwicklungsgesetz des Landes die oberste Landesentwicklungsbehörde im Rahmen d		

1 regionale planungsgemeinschaft magdeburg

vorgeschlagen:

- Gewerbesteueraufkommen,
- Steuerkraftmesszahl,
- Arbeitsplatzzentralität,
- Verhältnis Einpendler-Auspendler

Es wird empfohlen, diese Kennziffern im Rahmen der Nachweisführung für einen Drei-Jahres-Zeitraum zu untersuchen.

Von einer verbindlichen Definition für das Land wird abgesehen, da die beschriebenen Kriterien regionsspezifisch und im Sinne eigener planungsrechtlicher Festlegungen angewendet werden sollen.

Aufgrund der unzureichenden Wohnbedarfsprognose für den Ortsteil Förderstedt und einer nicht vollständigen Prüfung des Ausnahmetatbestandes muss die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg davon ausgehen, dass eine Vereinbarkeit mit dem Ziel 4-3 des Sachlichen Teilplanes "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge /Großflächiger Einzelhandel" nicht vorliegt.

Im 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg ist die Fläche als Vorranggebiet für Landwirtschaft I "Teile der Magdeburger Börde" festgelegt. Vorranggebiete für die Landwirtschaft sind Gebiete, in denen Grund und Boden ausschließlich für die landwirtschaftliche Bodennutzung in Anspruch genommen werden darf. (2. Entwurf REP MD, Z 103) Die Vorranggebiete für Landwirtschaft wurden unter anderem aus den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft des LEP 2010 entwickelt. Darüber hinaus wurden Gebiete mit herausragender Bedeutung für die Landwirtschaft (Kategorie 7 und 8 im Agraratlas LSA gemäß G 121 LEP (2010, Ackerzahlen ab 90) und Sonderkulturen (Hopfen, Gemüse- und Gewürzpflanzenanbau) als Vorranggebiet für Landwirtschaft festgelegt.

Die geplante Wohnbaufläche ist <u>nicht</u> mit dem Vorranggebiet für Landwirtschaft <u>vereinbar</u>.

Nach Auffassung der RPM sind die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung des in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplanes/Sachlichen Teilplanes ZO mit dem Vorhaben nicht vereinbar.

Da es sich um in Aufstellung befindliche Erfordernisse des REP MD/Sachlichen Teilplanes ZO handelt, wird darauf hingewiesen, dass sich im Laufe des Verfahrens Änderungen ergeben können.

Gemäß § 12 Abs. 2 ROG kann die Maßnahme/Planung befristet untersagt werden, wenn die Verwirklichung der vorgesehenen Ziele der Raumordnung unmöglich gemacht oder erschwert wird. **Abwägungsvorschlag** Die Wohnbedarfsprognose wurde mit in die Begründung aufgenommen. Die Einarbeitungen sind in dieser Abwägungstabelle (Seite 6-14) nachzulesen. Ziele und Grundsätze der Raumordnung aus dem REP Magdeburg, die für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes von Relevanz sind aber allgemein gültigen Charakter besitzen, wurden in der Begründung ergänzt. (siehe bitte Auszug aus der Begründung Seite 20-28)

Behöı	den und sonstige Träger öffentlicher Belange	Abwa	ägungsvorschlag	
11	regionale planungsgemeinschaft magdeburg			
	Die Feststellung der Vereinbarkeit der o.g. Planung/Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erfolgt gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA durch die oberste Landesentwicklungsbehörde im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung in Form einer landesplanerischen Stellungnahme.	Kennti	tnisnahme.	
	Mit freundlichen Grüßen, im Auftrag Kielwein Sachbearbeiter für Regionalplanung			
	4			

Abwägungsvorschlag

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

2 Wasser- und Abwasserzeckverband "Bode-Wipper"

Wasser- und Abwasserzweckverband "Bode-Wipper"

- Körperschaft öffentlichen Rechts -



Der Verbandsgeschäftsführer

Wasser- und Abwasserzweckverband "Bode-Wipper" Am Schütz 2 - 39418 Statifurt

Am Schütz 2 39418 Staßfurt

E-Mail:

Stadt Staßfurt

FB II FD Planung, Umwelt und Liegenschaften

Steinstraße 19 39418 Staßfurt Bearbeiter: S. Raue

Telefon: (0 39 25) 92 57 - 29 Telefax: (0 39 25) 92 57 - 30

sandra.raue @bode-wipper.de (nur für formlose Mitteilungen)

.

Staßfurt, den 30.03.2023

Betreff: Bebauungsplan 65/22 "Wohngebiet Magdeburg-Leipziger-Straße"

in Staßfurt OT Förderstedt Verfahren nach §13b BauGB

vertanren nach §13b BauGB Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden

gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Ihrem Schreiben vom 16.03.2023 informierten Sie den Bebauungsplan 65/22 "Wohngebiet Magdeburg-Leipziger-Straße" in Förderstedt und baten um Stellungnahme.

Trinkwasser

Unter Berücksichtigung unseres Schreibens vom 16.12.2022 bestehen seitens des WAZV "Bode-Wipper" zum vorliegenden Bebauungsplan keine Einwände. Der Ihnen bereits vorliegende Bestand ist unverändert.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Raue unter Tel.: 03925 9257-29 gern zur Verfügung.

Löschwasser

Unter Berücksichtigung unseres Schreibens vom 16.12.2022 bestehen seitens des WAZV "Bode-Wipper" zum vorliegenden Bebauungsplan keine Einwände. Der Ihnen bereits vorliegende Bestand ist unverändert.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Funke unter Tel.: 03925 9257-17 gern zur Verfügung.

Sprechzeiten Dt. 09:00 Uhr - 12:00 Uhr und 12:30 Uhr - 18:00 Uhr, Do: 09:00 Uhr - 12:00 Uhr und 12:30 Uhr - 16:00 Uhr

Verbandsgeschäftsführer: Andreas Beyer Betriebsnummer: 09172906 Steuernummer: 107174402263 Besuchen Sie uns im Internet! www.bode-wipper.de Bankverbindung: Salzlandsparkasse IBAN DE24800555003021105644 - BIC NOLADE21SES Deutsche Kreditbank Magdeburg IBAN DE3612030000000703678 - BIC BYLADEM1001

Kenntnisnahme.
Trinkwasser:
Es bestehen keine Einwände seitens des WAZV "Bode-Wipper"
Löschwasser:
Es bestehen keine Einwände seitens des WAZV "Bode-Wipper"

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Wasser- und Abwasserzeckverband "Bode-Wipper" Abwasser Dem Schreiben des WAZV "Bode-Wipper" vom 16.12.2022 gibt es hinsichtlich des Bebauungsplans nichts hinzuzufügen. Seitens des Verbandes bestehen keine Einwände. Der Ihnen bereits vorliegende Bestand ist unverändert. Für Rückfragen steht Ihnen Herr May unter Tel.: 03925 9257-31 gern zur Verfügung. Die Trassen der Trink- und Abwasserleitungen stehen in digitaler Form zur Verfügung. Eine Übergabe per E-Mail ist möglich. Bitte wenden Sie sich diesbezüglich an unsere Mitarbeiterin Frau Funke unter ina.funke@bode-wipper.de. Mit freundlichen Grüßen im Auftrag Sandra Raue Sprechzeiten Dt. 09:00 Uhr - 12:00 Uhr und 12:30 Uhr - 18:00 Uhr, Do: 09:00 Uhr - 12:00 Uhr und 12:30 Uhr - 16:00 Uhr Bankverbindung: Salzlandsparkasse IBAN DE24800555003021105644 · BIC NOLADE218E8

bwägungsvorschlag
enntnisnahme.
bwasser:
s bestehen keine Einwände seitens des WAZV "Bode-Wipper"



Abwagangsvorsemag
Kenntnisnahme.
Es bestehen keine Einwände seitens der Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH.

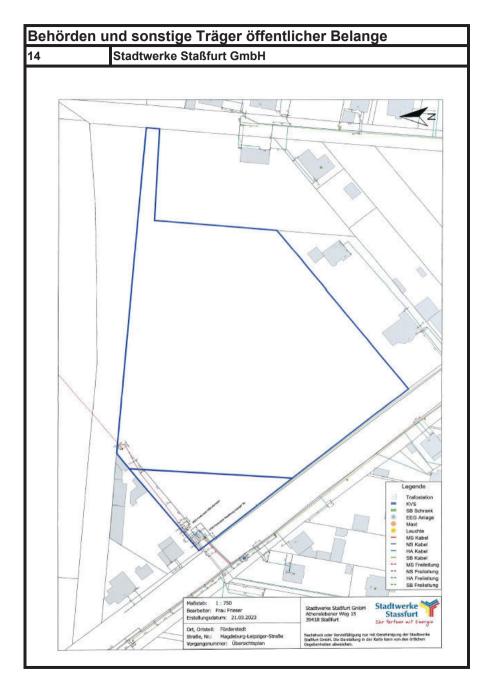
Abwägungsvorschlag

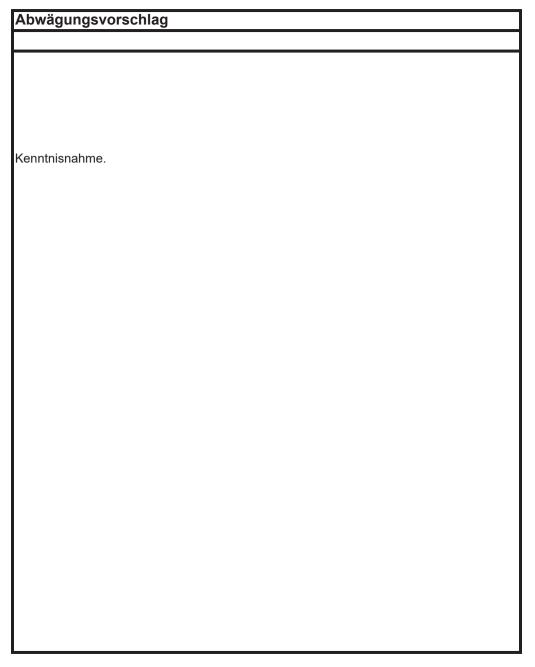
Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Stadtwerke Staßfurt GmbH **STADTWERKE** Stadtwerke Staffurt GmbH | Athensiebener Weg 15 (39418 Staffurt Bereich: Technik Ansprechpartner: Stadt Staßfurt FB II FD Planung, Umwelt und E-Mail: martin.berlit@sw-stassfurt.de Liegenschaften Telefon: 03925 960 - 211 Frau Albrecht Steinstraße 19 20.04.2023 39418 Staßfurt Bebauungsplan Nr. 65/22 "Wohngebiet Magdeburg-Leipziger-Straße" in Staßfurt OT Förderstedt im Verfahren nach § 13 b Bau GB Schriftliche Stellungnahme Stadtwerke Staßfurt GmbH Sehr geehrte Frau Albrecht, mit Ihrer E-Mail vom 16.03.2023 hat die Stadtwerke Staßfurt GmbH die Planung zu o.g. Vorhaben zur Kenntnis genommen. Da das geplante "Wohngebiet Magdeburg-Leipziger-Straße" derzeit nicht erschlossen ist, setzen Sie sich zur weiteren Abstimmung bitte mit unserem Netzmeister Herrn Michael Amme in Verbindung (Telefondurchwahl 03925 960-230 / michael.amme@sw-stassfurt.de). Für die Auslegung und Standortbestimmung von Straßenbeleuchtungsanlagen erreichen Sie Frau Silvia Frieser unter der 03925 960-235 (silvia.frieser@sw-stassfurt.de). In der vorliegendne Fassung können wir diesem Entwurf nicht zustimmen, da in der aktuellen Planung Versorgungsleitungen (Mittel- und Niederspannungsleitungen sowie Straßenbeleuchtungskabel). Außerdem befinden sich eine Trafostation, ein Straßenbeleuchtungsschrank und die kundeneigene Trafostation für einen Windpark auf dem Gelände. Da sich eine Umverlegung der technischen Anlagen als unwirtschaftlich darstellt, ist die Freihaltung des belasteten Streifens bzw. eine Grundstücksteilung mit Ausmessung der beanspruchten Fläche durchzuführen. Ggf. ist auch die Unterbringung anderer Versorgungsträger in dieser Fläche möglich, welche ihre Rechte anschließend mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit dinglich im Grundbuch sichern lassen. Für Rückfragen und zur weiteren Abstimmung, wenden Sie sich bitte an das Technische Büro der Stadtwerke Staßfurt GmbH unter den angegebenen Telefonnummern. Mit freundlichen Grüßen A. A. Bell 1.A. they Martin Berlit Teamkoordinator Stromnetz Dokumentation/Lichtmanagement Stadtwerke Staßfurt GmbH Athensiebener Weg 15 39418 Staßfurt Korto Salzlandsparkasse IBAN: DE 98 8005 5500 3021 1005 29 BIC: NOLADEZISES Geschäftsführer: Dipl.-Kfm. (Univ.) Eugen Keller Athenslebener Weg 15 Mo/Di 9 - 16 Uhr | Do 9 - 18 Uhr | Fr 9 - 12 Uhr Aufsichtsrafsvorsitzender: Telefon: 03925-960-0 Fax: 03925-960-292 Konto Volksbank Börde-Bernburg eG IBAN: DE12 8106 9062 0003 3343 50 BIC: GENODEF1WZL Gunter Dalaba) Steinstraße 40 Mo/Do 8 = 16 Uhr | Di 8 = 18 Uhr | M/Fr 8 = 12 Uhr

Registergericht: Amtsgericht Standal Register-Nr.: HRB 103431 USZ-Nr.: 107/105/04585 (USt-Org.)

SEPA-Gläubiger-Ident: DE54ZZZ00000029455

Kenntnisnahme. Eine Umverlegung der Trafostationen mit seinen Anlagen ist in der Planung nicht vorgesehen. Die Fläche wird in der Planung und Ausführung freigehalten. Die Unterbringung anderer Versorgungsträger ist in dem ausgewiesenen Bereich der Planzeichnung - Planteil A, möglich. Jeder weitere Bedarf an Grundstücksfläche bedarf die Abstimmung mit dem Eigentümer.





Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Kenntnisnahme.	
15 Erdgas Mittelsachsen GmbH		
Betreff: Bauleitplanung der Stadt Staßfurt B-Plöan 65/22 "Wohngebiet Magdeburg-Leipziger- Straße " Von: Planauskunft <planauskunft@e-ms.de> Datum: 20.03.2023, 11:35 An: "Albrecht, Petra" <petra.albrecht@stassfurt.de> Kopie (CC): "Meyer, Annett" <a.meyer@e-ms.de>, Schünemann, Olaf <o.schuenemann@e-ms.de></o.schuenemann@e-ms.de></a.meyer@e-ms.de></petra.albrecht@stassfurt.de></planauskunft@e-ms.de>		
Sehr geehrte Frau Albrecht,	Kenntnisnahme.	
Sehr geehrte Frau Albrecht, Am 23.1.2022 erhielten Sie beiliegende E-Mail der Erdgas Mittelsachsen GmbH zum o. g. Projekt. Diese Stellungnahme (siehe unten) ist weiterhin aktuell, weitere Einwände gibt es unsererseits nicht. Mit freundlichen Grüßen, Hartmut Koitsch im Auftrag der Erdgas Mittelsachsen GmbH Sehr geehrte Frau Albrecht, beiliegend erholten Sie einen Logeplanauszug für den Bereich des o. g. Projekts. In Ihrem Planungsbereich auf den Flurstücken 69/3 und 1077/71 Gemarkung Förderstedt, Flur 6 gibt es bisher keine Versorgungseinrichtungen der Erdgas Mittelsachsen GmbH. Im Bereich der Förderstedter Ströße ummittelbar vor dem Grundstück sind die Erdgas Hochdruckleitung H20 und eine Niederdruck Erdgasversorgungsleitung vorhanden. Ein Anschluss neuer Gebäude des geplanten Wohngebiets wäre also möglich. Auskunft über Möglichkeit, Bauzeitraum und Kosten für den Anschluss weiterer Objekte an unser Erdgasnetz erhalten Sie bei entsprechendem Bedarf jederzeit gern von unserem Energieberater, Herrn Olaf Schünemann, Tel. (03925) 9882 229 bzw. 0151 62 91.54 63. Dafür leite ich diese E-Mail per Cc an ihn weiter. Mit freundlichen Grüßen, Hartmut Koitsch im Auftrag der Erdgas Mittelsachsen GmbH	Kenntnisnahme. Ein Anschluß neuer Gebäude des geplanten Wohngebietes wäre möglich.	

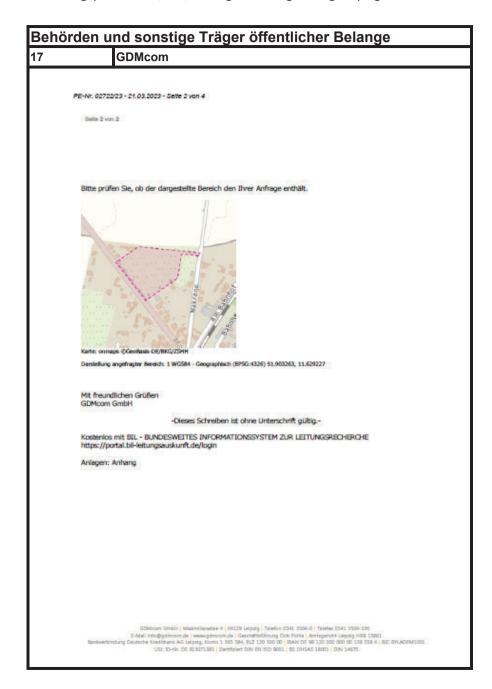


Abwägungsvorschlag
Konstalin shore
Kenntnisnahme.
Zustimmung der geplanten Maßnahme ohne Einschränkungen.

Ahwägungsvorschlag



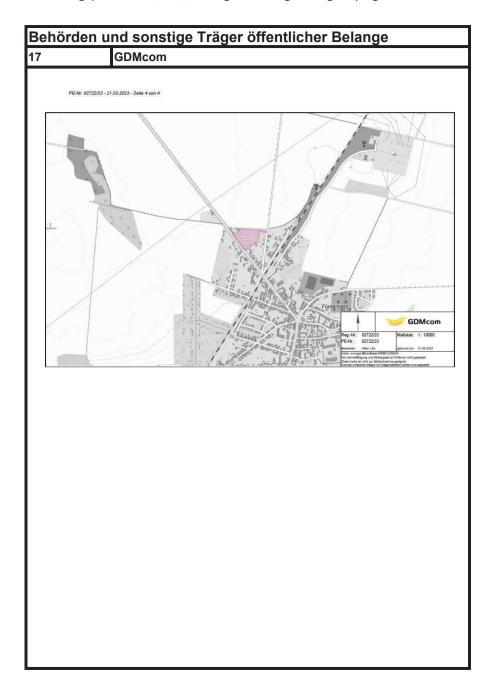
Abwagangsvorsemag
Kenntnisnahme.
ONTRAS Gastransport GmbH, nicht betroffen.
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen), nicht betroffen.
VNG Gasspeicher GmbH, nicht betroffen.
Erdgasspeicher Peissen GmbH, nicht betroffen.



wägungsvorschlag	Abwägun
nntnisnahme. r dargestellte Bereich ist korrekt.	

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange GDMcom PE-Nr. 02722/23 - 21.03.2023 - Seite 3 von 4 **GDMcom** Anhang - Auskunft Allgemein Bebauungsplan Nr. 65/22 "Wohngebiet Magdeburg-Leipziger-Straße" in Staßfurt OT Förderstedt - Entwurf PE-Nr.: 02722/23 Reg.-Nr.: 02722/23 ONTRAS Gastransport GmbH Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) VNG Gasspeicher GmbH Erdgasspeicher Peissen GmbH Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben. Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen. Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen. Weitere Anlagenbetreiber Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist. - Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig. -GDMcom GmbH | Maximilianallee 4 | 04129 Leipzig | Telefon 0341 3504-0 | Telefax 0341 3504-100 E-Mail info@gdmcom.de | www.gdmcom.de | Geschäftsführung Dirk Pohle | Amtsgericht Leipzig HRB 15861 Bankverbindung Deutsche Kreditbank AG Leipzig, Konto 1 365 584, BLZ 120 300 00 | IBAN DE 98 120 300 000 00 136 558 4 | BIC BYLADEM1001 USt. ID-Nr. DE 813071383 | Zertifiziert DIN EN ISO 9001 | ISO 27001 | DIN EN ISO 45001 | SCCF | DIN 14675 | berufundfamilie

bwägungsvorschlag				
enntnisnahme.				
e GDMcom hat keine Einwände gegen das Vorhaben.				



Abwägungsvorschlag			
Kenntnisnahme.			

Salzlandkreis - Der Landrat

Salzlandkreis

Der Landrat

Stadt Staßfurt



Abwägungsvorschlag

Salzlandkreis 06400 Bernburg (Saale)

Hohenerxlebener Str. 12 39418 Staßfurt ▶ Bittle bei Schriftverkehr unbedingt die Organisationseinheit in der Anschrift angebent

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom: 16.03.2023 Unser Zeichen: 61.72,02/13

Unser Zeichen: 61.72 Unsere Nachricht vom:

61.72.02/13_65/22_E_03-23

Name: Frau Lemke

Organisationseinheit 41 FD Kreis- und Wirtschaftsentwicklung und Tourismus

Ort: Aschersleben

Straße, Zimmer: Ermslebener Straße 77, Zi. 313
Telefon/Fax: 03471 684-1881/684-2828
colemke@kreis-sk.de

Datum: 2 .04.2023

Bauleitplan der Stadt Staßfurt Bebauungsplan Nr. 65/22 "Wohngebiet Magdeburger-Leipziger-Straße" Hier: Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB¹

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Salzlandkreis hat die Planunterlage dankend erhalten und gibt als Träger öffentlicher Belange nachfolgende gebündelte Stellungnahme ab:

Die untere Landesentwicklungsbehörde äußert:

1. Ziele der Raumordnung

Der o.g. Bebauungsplan unterliegt der Vorlagepflicht nach § 13 Abs.1 LEntwG LSA² bei der obersten Landesentwicklungsbehörde³. Die landesplanerische Stellungnahme nach § 13 Abs. 2 LEntwG LSA i.V.m. § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA durch die oberste Landesentwicklungsbehörde ist zu berücksichtigen.

2. Planungsgrundsätze, Planungsgebot und Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Ziel der vorliegenden Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebietes mit ca. 15 bis 20 Einfamilienwohnhäusern in nördlicher Ortsrandlage von Förderstedt als Ortsteil der Stadt Staßfurt. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 1,7 ha und ist dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

Tel.: 49 3471 884-0 Fax: 49 3471 654-501010 IB90 Durdwelf benuford E-Mall; posteleie@freis-sk.dz E-Malls nur für formlose Mittellungen ohne elektronische Signatur.
Allgemeine Sprechveilen: Mo. D., Do, 7: 6000 1r.; Du Ivr.; Di auch 1: 6000 1r.; Di auch 1: 6000 1r.; Mithoch geschlossen, Veinhar Turerine bits eventröuren.
Pestanschrift (Briefel): De500 Benhorg (Saale): Pekstenschrift Kenfelgel 27, 00405 Bentung 1630el): Pekstenschrift (Briefel): De500 Benhorg (Saale): Pekstenschrift Kenfelgel 27, 00405 Bentung 1630el): Pekstenschrift Kenfelgel 27, 00405 Bentung 1630el): Nempeage 1830el 2840el 2840el

Kenntnisnahme.

¹ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. 1 S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 der Verordnung vom 4, Januar 2023 (BGBl, 1 Nr. 6) geändert worden ist

² Landesentwicklungsgesetz vom 1 Juli 2015 (GVBl. LSA S. 170), zuletzt geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203)

³ Ministerium f
ür Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt, Referat 24

18 Salzlandkreis - Der Landrat

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ergibt sich regelmäßig aus den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinden. Sie kann sich darüber hinaus auch aus städtebaulichen Konzepten, einem städtebaulichen Rahmenplan bzw. sonstigen informellen Planungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ergeben.

Für die Stadt Staßfurt existiert ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Staßfurt (1. Fortschreibung, Stand 07/2011), in dem die wesentlichsten Entwicklungsziele der Stadt Staßfurt bestimmt wurden. Derzeit arbeitet die Stadt Staßfurt an der Aufstellung des ISEK Staßfurt 2030+ als erneute Fortschreibung. Bezug nehmend auf die vorgestellten Inhalte der bereits stattgefundenen Lenkungsrunden des ISEK Staßfurt 2030+ und in Anbetracht der im wesentlichen anhaltenden Entwicklungen (Bevölkerungsrückgang, Veränderungen der Altersstruktur, zunehmender Leerstand) sind die im ISEK (Stand 07/2011) festgestellten Entwicklungsziele nach wie vor aktuell. So stellt das Konzept den "Rückbau an den Siedlungsrändern" und die "Stärkung der Innenstadt durch Lenkung des Bedarfs vom Stadtrand in die drei Altstadtgebiete" als wesentliche Entwicklungsziele der Stadt Staßfurt heraus und es wird deutlich benannt, dass die "... sinkenden Bevölkerungszahlen ... keine weiteren Neuausweisungen von bisher unerschlossenen Flächen außerhalb der Innenstadtgebiete..." rechtfertigen. Insofern widerspricht der für das geplante Vorhaben gewählte Standort am nördlichen Ortsrand von Förderstedt als Ortsteil der Stadt Staßfurt unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen den zuvor genannten städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Staßfurt. In der vorliegenden Begründung wurde zwar die Standortwahl insbesondere hinsichtlich des Ortsteils Förderstedt begründet. Es fehlt iedoch nach wie vor grundsätzlich gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB an einer ausführlichen Auseinandersetzung mit möglichen konkreten Standortalternativen (insbesondere im Innenstadtgebiet wozu Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können).

Darüber hinaus soll sich entsprechend des 2. Entwurfs REP MD⁴ die Ausweisung von Wohnbauland auf die Zentralen Orte konzentrieren. Am 17.11.2021 wurde durch die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg der Entwurf des Sachlichen Teilplans "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs-struktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg" (STP ZO) beschlossen. Darin wurde die Entwicklung der Siedlungsstruktur mit Festlegung der zentralen Orte der unteren Stufe (Grundzentren) gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 1 LEntwG LSA sowie räumlicher Abgrenzung der Mittelzentren, der Grundzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums und der festgelegten Grundzentren vorgestellt. Die Stadt Staßfurt ist danach als Mittelzentrum ausgewiesen. Die räumliche Abgrenzung des Mittelzentrums konzentriert sich auf die Kernstadt Staßfurt. Den übrigen Ortsteilen der Stadt Staßfurt ist keine zentralörtlichen Funktion nach dem LEP⁵ bzw. dem Regionalen Entwicklungsplan zugewiesen. Folglich ste übrigen Ortsteile der Stadt Staßfurt (so auch für Förderstedt) lediglich die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen im Rahmen der Eigenentwicklung möglich.

Die vorliegende Begründung setzt sich durchaus mit dem Begriff des Eigenbedarfs auseinander, betrachtet die aktuelle Bevölkerungsentwicklung sowie den vorhandenen Wohnungsbestand und Leerstand und den Wohnbauflächenbedarf für die Stadt Staßfurt insgesamt. Allerdings fehlt es abschließend an einer Würdigung des Wohnbauflächenbedarfs für die geplante Wohnform (Einfamilienwohnhäuser) im Zusammenhang mit dem geforderten Eigenbedarf insbesondere für den Ortsteil Förderstedt. In der Begründung auf S. 17 wurde bis zum Jahr 2035 eine "... Anzahl von 180 benötigten Bauplätzen…" für Einfamilienwohnhäuser prognostiziert. Dieser Bedarf bezieht sich jedoch

Abwägungsvorschlag
Kenntnisnahme. Die Auseinandersetzung mit alternativen Standortwahlen (z.B. Leerstand, Baulücken, etc.) wurde mit in die Begründung aufgenommen. Siehe bitte hierzu Seite 3-14 dieser Abwägungstabelle (Auszug aus der Begründung).
Kenntnisnahme. Die Bevölkerungsentwicklung wurde in der Begründung ergänzt und die Eigenentwicklung von Förderstedt in der Begründung ausgebaut. Siehe bitte hierzu Seite 3-14 dieser Abwägungstabelle Auszug aus der Begründung).

⁴ 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans f
ür die Planungsregion Magdeburg durch Beschluss der Regionalversammlung am 29.09.2020

⁵ Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16. Februar 2011 (GVBI. LSA S. 160)

8 Salzlandkreis - Der Landrat

augenscheinlich auf die gesamte Stadt Staßfurt. Der erforderliche Nachweis des Bedarfs für die vorliegende Planung hat grundsätzlich unter dem Gesichtspunkt der Eigenentwicklung des Ortsteils Förderstedt zu erfolgen. So kann unter Bezugnahme auf das Verhältnis der anteiligen Bevölkerungszahl
des Ortsteils Förderstedt zur Gesamtbevölkerung der Stadt Staßfurt der Eigenbedarf für den Ortsteil
Förderstedt überschlägig ermittelt werden. Dieser letzte Schritt, den Eigenbedarf für den Ortsteil Förderstedt zu quantifizieren, fehlt in der dargelegten Bedarfsermittlung. So würde sich der Eigenbedarf
für den Ortsteil Förderstedt wie folgt ermitteln lassen:

Einwohnerzahl Staßfurt gesamt (Stand Ende 2021)⁶ 24.265 Einwohner Einwohnerzahl Ortsteil Förderstedt (Stand Ende 2022)⁷ 1.741 Einwohner

→ Förderstedt hat einen prozentualen Bevölkerungsanteil von rd. 7,2 % an der Gesamtbevölke-

→ Förderstedt hat einen prozentualen Bevölkerungsanteil von rd. 7,2 % an der Gesamtbevölke rung von Staßfurt

180 Bauplätze bis 2035 für SFT gesamt x 0,072 = 12,96 Bauplätze bis 2035 für OT Förderstedt
→ rd. 13 Bauplätze sind der prognostizierte Eigenbedarf für den OT Förderstedt bis 2035

Für die Ermittlung des Eigenbedarfs müssen außerdem ggf. weitere Planungen im Ortsteil Förderstedt sowie Baulücken und Leerstände und sonstige Potentialflächen bei der Bedarfsermittlung Berücksichtigung finden. Bezug nehmend auf die Ausführungen in der vorliegenden Begründung sind in der Ortslage Förderstedt derzeit 14 Baulücken vorhanden. Für den Ortsteil Förderstedt ergeben sich demnach überschlägig folgende Wohnbaupotentiale für Ein- und Zweifamilienhäuser:

Baulücken (einschließlich in rechtskräftigen Bebauungsplänen)

14 Bauplätze

Bebauungsplan Nr. 65/22 "Wohngebiet Magdeburger-Leipziger-Straße" (in 15-20 Bauplätze Aufstellung)

Wohnbaupotentiale für Ein- und Zweifamilienhäuser im Ortsteil För- 29-34 Bauplätze

Es wird deutlich, dass allein die momentan vorhandenen Baulücken im Ortsteil Förderstedt dem überschlägig prognostizierten Eigenbedarf (rd. 13 Bauplätze bis 2035) durchaus gerecht werden. Zuzüglich der geplanten Bauplätze durch die hier vorliegende verbindliche Bauleitplanung wird das Wohnbaupotential für Ein- und Zweifamilienhäuser im Ortsteil Förderstedt den prognostizierten Eigenbedarf um mehr als 100% übersteigen. Dies überschreitet m.E. die in der vorliegenden Begründung erfäuterte "Eigenentwicklung im erhöhten Maße" deutlich. Die konkrete Ermittlung des Eigenbedarfes in das zeitlich losgeiöste und viel langwierigere Aufstellungsverfahren des gesamtstädtischen Flächennutzungsplans (FNP) zu verschieben, wie in der Begründung auf S. 17 erfäutert, ist nicht zielführend. Darüber hinaus liegt der auf S. 17 der Begründung erwähnte, in Aufstellung befindliche Vorentwurf des FNP der Stadt Staßfurt dem Salzlandkreis nicht vor. Insofern ist der Eigenbedarf für den Ortsteil Förderstedt überschlägig quantitativ zu ermitteln und die geplanten Kapazitäten für die Wohnnutzung sind dem Eigenbedarf entsprechend anzupassen. Die Begründung ist diesbezüglich zu überarbeiten.

Abwägungsvorschlag

Die Begründung wurde folgend abgeändert und ergänzt:

5.3. Wohnbedarfsanalyse

Das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt führt eine Statistik zum Wohnungsbestand. Dargestellt wird u. a. die Anzahl der Wohnungen in Ein-, Zwei und Mehrfamilienhäusern.

2019	Einfamilien- häuser	Wohnungen in Zweifamilien- häusern	Wohnungen in Mehrfamilien- häusern	Wohnunge Gesamt	
Sachsen-Anhalt Salzlandkreis	409.717 39.631	285.596 26.964	596.938 49.262	1.292.251 115.857	
Staßfurt Abbildung 9: Wohnur Quelle: InSEK Staßfurt	4.749 ngsbestand 2019 (Zahlen Statistisches Lan	2.340 desamt)	9.050	16.139	

Zum 31.12.2019 lebten laut Statistischem Landesamt in der Stadt Staßfurt 24.923 Einwohner in 16.139 Wohneinheiten. Es ergibt sich somit eine Belegungsdichte von 1,54 Einwohner je Wohneinheit im Jahr 2019.

Nach Angaben des InSEK Staßfurt standen im Jahr 2020 von den 4.420 WE der organisierten Wohnungswirtschaft 1006 WE leer. Daraus errechnet sich eine recht hohe Leerstandsquote von 22,8 %. Nimmt man diese Quote an, ergeben sich, auf den gesamten Wohnungsbestand von 22,8 %. Nimmt man diese Quote an, ergeben sich, auf den gesamten Wohnungsbestand von Staßfurt gerechnet, 3.673 leerstehende Wohnungen. Es waren 2019/2020 also geschätzt ca. 12.500 Wohnungen bewohnt. Berechnet man nun die Belegungsdichte ergibt sich daraus – unter der vereinfachten Annahme, dass je Wohneinheit ein Haushalt besteht – eine effektive Haushaltsgröße von 1,99 Einwohner je Wohneinheit für 2019/2020 (24.923 EW : 12.500 WE). Das InSEK Staßfurt rechnet auf Grund der schwierigen Datengrundlage mit einer Leerstandsquote von 16 bis 22 % im Jahr 2020. Berechnet man die Haushaltsgröße mit einer Leerstandsquote von 16 % ergibt sich eine Haushaltsgröße von 1,84 Einwohner je Wohneinheit für 2019/2020 (24.923 EW : 13.557 WE). Die tatsächliche Haushaltsgröße bewegte sich für diesen Zeitpunkt also zwischen 1,84 bis 1,99 Einwohnern.

Einwohnerzahl Staßfurt gesamt (Stand 2020) 24.618 Einwohner Einwohnerzahl Ortsteil Förderstedt (Stand 2020) 1.724 Einwohner

Somit hat Förderstedt einen prozentualen Bevölkerungsanteil von rd. 7,0 % an der Gesamtbevölkerung von Staßfurt.

Für die Prognose der Bautätigkeit bis zum Jahr 2035 wird von einer Neubaurate von 14 Wohnungen pro Jahr, also insgesamt etwa 200 Wohneinheiten bis zum Jahr 2035, ausgegangen. Unter der Annahme, dass davon 90% als Einfamilienhäuser neu errichtet werden, ergibt sich daraus eine Anzahl von 180 benötigten Bauplätzen.

Gehen wird bei dem Ortsteil Förderstedt von einen prozentualen Bevölkerungsanteil von rd. 7,0 % an der Gesamtbevölkerung von Staßfurt aus, hat Förderstedt einen prognostizierten Eigenbedarf an Bauplätzen von rd. 13 Stück.

(180 Bauplätze bis 2035 für SFT gesamt * 0,070 = 12,6 Bauplätze bis 2035 für OT Förderstedt.)

⁶ Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt: Bevölkerungsstand, Nattirliche Bevölkerungsbewegung, Wanderungen. Bevölkerung der Gemeinden Stand: 31.12.2021. Link: https://statistik.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Landesaem-ter/StaLa/statiseite/Themen/Bevoelkerung/Berichter/Bevoelkerungsstand/6A102_02_21-A.pdf

⁷ Seite "Staßfurt". In: Wikipedia – Die freie Enzyklopädie. Bearbeitungsstand: 20. Januar 2023, 21:18 UTC. URL: https://de.wikipedia.org/w/index.php?title=Sta%C3%9Ffurt&oldid=230047452

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange				
18	Salzlandkreis - Der Landrat			

Abwägungsvorschlag

Für die Ermittlung des Eigenbedarfs finden weitere Planungen im Ortsteil Förderstedt sowie Baulücken und Leerstände und sonstige Potentialflächen bei der Bedarfsernittlung Berücksichtigung, Förderstedt verfügt über derzeit 14 Baulücken, wovon sich 1 Baugrundstück innerhalb des direkt anliegenden Bebauungsplanes Nr. 6 Makrene befindet. In der Wohnbauflächenbedarfsanalyse im InSEK wurde nicht konkret festgelegt, wie sich die benötigten 180 Bauplätze innerhalb des Stadtgebietes verteilen.

Die 14 im Integrierten Stadtentwicklungskonzept bilanzierten Baulücken, die innerhalb der bebauten Ortslage Förderstedt vorhanden sind, werden durch die Eigentümer hauptsächlich noch selbst bewirtschaftet oder für eine Bebauung durch Familienangehörige vorgehalten. Sie stehen der Allgemeinheit nicht gänzlich als Bauland zur Verfügung, da nicht immer Verkaufswille vorliegt.

Es wird davon ausgegangen, dass etwa 40-50% der Baulücken zum Verkauf stehen.

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept wurde für Förderstedt ein Leerstand festgestellt. Der Leerstand betrifft vorwiegend Wohneinheiten mit schlechter Bauzustand, der Zuschnitt der Wohnungen ermöglicht in der Regel nur noch einen Abbruch der Gebäude. Da diese jedoch meist in der Reihe auf kleinen Grundstücken errichtet wurden, eignen sich die Grundstücke nur bedingt für eine Nachnutzung mit Wohngebäuden.

Auf diesen Grundstücken können maximal 7 bis 8 Einfamilienhäuser entstehen.

Für den Ortsteil Förderstedt ergeben sich demnach überschlägig folgende Wohnbaupotentiale für Ein- und Zweifamilienhäuser:

6-7 Baulücken zuzüglich 7-8 EFH durch Abriss ergibt eine Anzahl von

13-15 Bauplätze.

Folglich würden die vorhandenen Baulücken und leerstehenden Gebäude den prozentualen Anteil an Wohnungsbaugrundstücken abdecken.

Da sich Förderstedt als Schwerpunktstandort für die Daseinsvorsorge darstellt (ÖPNV-Anschluss, Schulstandorte), ist dem Ortsteil ein deutlich höherer Anteil der Eigenentwicklung zuzugestehen, als es bspw. für Üllnitz oder Glöthe ist. Es wird folglich eingeschätzt, dass Förderstedt durchaus eine zukünftige Eigenentwicklung im erhöhten Maße beizumessen ist und innerhalb des Ortes den benötigten Bedarf an neuen Baugrundstücken mit abdecken sollte. Eine Konkretisierung erfolgt dann im gesamtstädtischen Flächennutzungsplan, der aktuell neuaufgestellt wird. Im Vorentwurf wird die Fläche als Potentialfläche für Wohnen darmestellt

In dem Protokoll des 3. Bürgerforums vom 08.12.2022, welches zum Thema InSEK - des Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Staßfurt, abgehalten wurde wird deutlich, dass auch unter anderem kleinteilige Nahversorgungsangebote in den Ortschaften wertzuschätzen sind (Stärkung der Ortszentren und -identität durch Bündelung der Handlungsfelder Wohnen, Gemeinwesen, Wirtschaft und Nahversorgung. z.B. in: Glöthe, Brumby, Förderstedt, Löbnitz, Rathmannsdorf, Neundorf; Herausstellen der vorhandenen Angebote als wichtige Qualität der jeweiligen Ortschaft; bei Bedarf alternative Versorgungsmodelle zur Nahversorgung prüfen (DORV-Laden, myEnso); gezielte Nutzung

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange				
18	Salzlandkreis - Der Landrat			

Abwägungsvorschlag

von Synergien durch kommunale Aktivitäten (z.B. Benennung von Bus-Haltestellen, Schaffung von Verweilpunkten und Sitzmöglichkeiten im öffentlichen Raum).

Im InSEK wurde der Ortsteil Förderstedt aufgrund seiner Größe und der Ausstattung mit Funktionen der Daseinsvorsorge (vor allem Grundschule, Sekundarschule, Nahversorger ...) als Entwicklungsschwerpunkt der zweiten Kategorie festgelegt. Somit müssen weitere Bauplätze in Förderstedt geschaffen werden, um einen Bevölkerungszuwachs möglich zu machen. Das Baugebiet eignet sich aufgrund der in die Ortsstruktur gut integrierten Lage für die Entwicklung hierfür. Das Plangebiet ist kein Bestandteil von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten. Die Ziele der Raumordnung werden somit beachtet.

Die Bauplätze aus dem Geltungsbereich können nach den Vorgaben des B-Planes für die zukünftigen Eigentümer frei gestaltbar sein.

Freie Bauplätze werden Familien in den Ortsteil locken und somit nicht nur die Einwohnerzahl, sondern auch die Altersgruppen steigen lassen.

5.4. Einwohnerzuwachs

Der Bebauungsplan dient dem Eigenbedarf des Ortsteils Förderstedt. Förderstedt hat derzeit 1.724 Einwohner (Stand 2020). Die aktuelle 7.regionalisierte Bevölkerungsprognose erwartet für Staßfurt bis zum Jahr 2035 einen Einwohnerrückgang von 17,5% für das Stadtgebiet. Übertragen auf Förderstedt, wird die Einwohnerzahl auf 1.404 Einwohner im Jahr 2035 sinken. Parallel setzt sich die Tendenz der Verkleinerung der Haushalte fort. In Förderstedt sind derzeit ca. 814 Haushalte vorhanden, somit beträgt die Haushaltsgröße ca. 2,12 Einwohner pro Haushalt

Die Prognosen für die Haushaltsgrößen in Sachsen-Anhalt (DESTATIS Wiesbaden) gehen von einer Abnahme der Haushaltsgröße bis zum Jahr 2030 von derzeit 2,03 Einwohner/Haushalt auf 1,84 Einwohner/Haushalt aus. Dies ist eine Abnahme um 0,19 Einwohner/Haushalt.

In den Ortschaften in unmittelbarer Stadtnähe wird ein höherer Rückgang der Haushaltsgröße aufgrund der im Bestand größeren Haushalte erwartet. Dieser resultiert daraus, dass im Zeitraum von 1990 bis 2005 vor allem Familien mit Kindern Einfamilienhäuser errichtet haben. In diesen Baugebieten vollzieht sich mit der Zeit eine rapide Abnahme der Haushaltsgrößen und der Bevölkerungsdichte, da bisher familienangehörige Kinder eigene Haushalte an anderer Stelle gründen. Zurück bleiben in der Regel nur noch zwei Personen je Einfamilienhaus. Dies wirkt sich aufgrund der relativ homogenen Altersstrukturen in den Neubaugebieten gravierend aus. Dieser Prozess wird sich erfahrungsgemäß auch in der Zukunft weiter fortsetzen, weshalb mit einer weiteren Abnahme der Haushaltsgrößen bis 2035 zu rechnen ist. Die Stadt Staßfurt rechnet etwa mit einer Halbierung des Abstandes zum Landesdurchschnitt, der derzeit 0,11 Einwohner pro Haushalt beträgt. Für Förderstedt ist damit ein Rückgang um 0,24 Einwohner pro Haushalt auf eine Haushaltsgröße von 1,90 Einwohner zu erwarten. Dies bedeutet, dass in Förderstedt 740 Haushalte im Jahr 2035 bestehen. Die Anzahl der Haushalte sinkt aufgrund des Einwohnerrückgangs um ca. 74 Haushalte. Um diesem Rückgang entgegen zu wirken und den Ort attraktiver für Familien zu machen, erfordert es die Bereitstellung von Bauflächen für den Eigenbedarf.

8 Salzlandkreis - Der Landrat

In diesem Zusammenhang wird weiterhin darauf hingewiesen, dass die derzeitigen finanzwirtschaftlichen Ereignisse (z.B. steigende Inflation, steigende Zinsen am Kapitalmarkt) wahrscheinlich eine Änderung der Nachfrage für bestimmte Wohnformen, insbesondere jedoch vermutlich für die Wohnform des Eigenheims (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser) verursachen werden. Aufgrund der vorgenannten Änderungen am Kapitalmarkt ist mittelfristig eine durchaus sinkende Nachfrage wahrscheinlich. Es wird empfohlen, den unterstellten Bedarf nach Eigenheimen unter Berücksichtigung der jüngsten und absehbaren Entwicklungen vorsichtig zu hinterfragen und ggf. die in Aufstellung befindlichen Planungen hinsichtlich des geplanten Wohnraumes nochmals vorsichtig anzupassen.

Eine städtebauliche Erforderlichkeit der hier vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung zum Aufschluss einer weiteren Wohnbaufläche ist m.E. derzeit vor dem Hintergrund des demografischen Wandels entsprechend § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 2 BauGB nicht gegeben.

Neben dem o.g. informellen Konzept basieren die städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen im Übrigen auf einem wirksamen FNP. Die Stadt Staßfurt verfügt noch nicht über einen rechtswirksamen FNP für das gesamte Gemeindegebiet der Einheitsgemeinde. Gemäß § 204 Abs. 2 BauGB gelten die wirksamen FNP der Gemeinden als Teilflächennutzungspläne (TFNP) fort, sofern Gemeinden in ihrem Gebiet oder Bestand geändert werden. Entsprechend beruhen die städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen des Ortsteils Förderstedt auf dem wirksamen TFNP aus dem Jahr 2000 einschließlich der Änderung aus dem Jahr 2019. Der TFNP der Gemeinde Förderstedt weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans als gemischte Baufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO³ und als Wohnbaufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 1 BauNVO aus. Ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des FNP abweicht, kann auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist (§ 8 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf allerdings nicht beeinträchtigt werden. Der FNP ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

Bezug nehmend auf die Begründung soll der Bebauungsplan gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Gemäß § 13b BauGB sind die Voraussetzungen sowohl für den räumlichen Anwendungsbereich (festgesetzte Grundfläche i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10 000 m², Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile) als auch für den sachlichen Anwendungsbereich (Zulässigkeit von Wohnnutzung wird begründet) erfüllt. Hinsichtlich des zeitlichen Anwendungsbereiches wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13b Satz 2 BauGB der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen ist.

3. Planunterlagen

3.1 Planteil A - Planzeichnung und Planzeichenerklärung

Die vorgelegte Planzeichnung entspricht grundsätzlich den Vorschriften der PlanZV^e. Der gewählte Maßstab lässt eine gute Lesbarkeit zu.

In diesem Zusammenhang ist darauf zu achten, dass sich die Signatur bzw. das Piktogramm der Planzeichen in der Planzeichnung und in der Planzeichenerklärung maßstäblich gleichen, so dass eine eindeutige Zuordnung zwischen Planzeichnung und Planzeichenerklärung erfolgen kann. Dies trifft insbesondere auf das in der Planzeichenerklärung unter Punkt 1.6 dargestellte Planzeichen für

Abwägungsvorschlag

Kenntnisnahme.

Die aktuelle Nachfrage an Baugrundstücken für diesen Geltungsbereich zeigt, dass ein erhöhter Bedarf an Einfamilienhäusern besteht.

Die Familien suchen nach freien Baugrundstücken.

Auszug aus dem InSEK:

Die Orte Löderburg und Förderstedt sind aufgrund ihrer Größe und der Ausstattung mit Funktionen der Daseinsvorsorge (vor allem Grundschule, Sekundarschule, Nahversorger ...) Entwicklungsschwerpunkte der zweiten Kategorie. Hier sollen die bestehenden Funktionen und Angebote gestärkt und erhalten werden. Weitere Entwicklungsschwerpunkte sind die Orte Atzendorf und Neundorf (Anhalt). Bauliche Entwicklungen, insbesondere auch Wohnungsbzw. Eigenheimneubau, sind in diesen Orten in städtebaulich integrierten Lagen und als Recycling von Flächen zu unterstützen.

Arrondierungen der bestehenden Bebauung durch kleinere Neubauvorhaben sind möglich.

Bestandsentwicklung: Die übrigen Ortschaften sollten auf ihre
Eigenentwicklung ausgerichtet werden. In Brumby, Glöthe, Hohenerxleben
und Rathmannsdorf können neue Wohnbauflächen auf recycelten Altstandorten
oder ausgewählten kleinen Arrondierungen entstehen. Ein weiterer Ausbau
der Funktionen der Daseinsvorsorge erfolgt nicht. In den noch kleineren
Ortschaften Athensleben, Löbnitz, Lust, Neu Staßfurt und Rothenförde
kann ein Ersatzneubau im Sinne des Flächenrecyclings erfolgen. Insgesamt ist in allen
Ortschaften dieser Kategorie deren Erhalt in ihrer jeweiligen
Profilierung das Entwicklungsziel.

³ Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. 1 S. 3786), die durch Artikel 3 der Verordnung vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI, I S. 1802) geändert worden ist

18 Salzlandkreis - Der Landrat

die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht zu. Das dort dargestellte Planzeichen entspricht weder dem laut PlanZV zu verwendenden Planzeichen gem. Nr. 15.13 Anlage PlanZV, noch lässt es sich dem in der Planzeichnung verwendeten Planzeichen für die Festsetzung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zuordnen. Dies ist zu überarbeiten.

Insgesamt ist die Planunterlage in der Darstellung eindeutig von den Festsetzungen abzugrenzen. In diesem Zusammenhang wurde festgestellt, dass die Planunterlage nur einige und nicht alle vorhandenen baulichen Anlagen darstellt. So ist zu prüfen, inwieweit die Planunterlage diesbezüglich den Anforderungen des § 1 Abs. 2 Satz 1 PlanZV gerecht wird. Es wird empfohlen, entweder alle vorhandenen baulichen Anlagen im darzustellenden Bereich abzubilden oder, sofern die Darstellung der vorhandenen baulichen Anlagen für die Festsetzungen nicht erforderlich sind, ausnahmslos darauf zu verzichten.

Es wird darauf hingewiesen, dass in der Planzeichnung mehrere Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches grau schraffiert wurden (siehe Abbildung 1). Eine Erläuterung hierzu erfolgte in der Planzeichenerklärung nicht. Es ist zu prüfen, inwieweit eine Darstellung erforderlich ist. Diese ist bei erforderlicher Darstellung in der Planzeichenerklärung entsprechend zu erläutern. Dies ist zu überarbeiten.

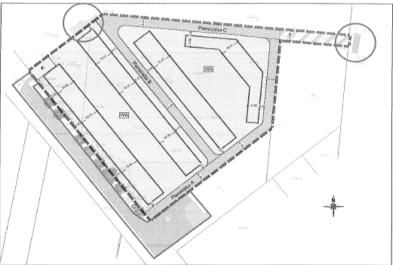


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Planzeichnung mit roter Markierung der grauen Schrafferungen ohne Erläuterung in der Planzeichenerklärung

In diesem Zusammenhang wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass Festsetzungen nur für Flächen innerhalb des festgesetzten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes getroffen werden können. So ist die dargestellte Baumreihe entlang der südwestlichen Grenze ohne Festsetzungscharakter, da diese außerhalb des Geltungsbereiches liegt. Der auf der Planzeichnung angebrachte Hinweis "Die Baumreihe/Allee auf dem Flurstück 73/2, Flur 6 - an der Grenze des Geltungsbereiches zu Flurstück 1077/71 und Flurstück 69/3 ist zu erhalten." ist somit lediglich ein Hinweis und erlangt mit der Rechts-

Abwägungsvorschlag

Kenntnisnahme.

Die Korrektur des Planzeichen wurde durchgeführt.

Bei dem grauen oberen Bereich handelt es sich um eine bauliche Anlage, welche auch in der Panzeichenerklärung aufgenommen ist.

Die Darstellung der vorhanden Straßen wurde farblich gekennzeichnet und mit die Planzeichenerklärung aufgenommen.

Mit diesen Änderungen wird keine neue Rechtswirkung erzeugt.

Gemäß §21 (1) des Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 10.12.2010 sind Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen gesetzlich geschützt.
Um dies anschaulich zu machen, wurde dieser Bereich farblich dargestellt.

Mit diesen Änderungen wird keine neue Rechtswirkung erzeugt.

18 Salzlandkreis - Der Landrat

-6-

kraft des Bebauungsplanes keine normative Wirkung. Entsprechend sollte die Baumreihe in der Planzeichnung auch nicht farbig dargestellt werden. Sofern der vorgenannte Hinweis als Festsetzung in die Planung aufgenommen werden soll, ist der Geltungsbereich so zu erweitern, dass die betroffene Fläche der Baumreihe in den Geltungsbereich einbezogen wird und es sind die entsprechenden Planzeichen Nr. 13.2 Anlage PlanZV zu verwenden.

Es wird empfohlen, der Überschrift "Planzeichenerklärung" die Rechtsgrundlage nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanZV beizufügen.

Die in der Planzeichenerklärung ergänzenden numerischen Angaben zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,4; GFZ 0,8; II; FH 9,0 m) sollten entfernt werden, da diese Angaben bereits in der Planzeichnung durch Verwendung der Nutzungsschablone festgesetzt sind. Es sollte alternativ dazu die Nutzungsschablone in der Planzeichenerklärung erläutert werden (beispielhaft siehe Abbildung 2).

Grundflächenzahl (GRZ) als	Geschossflächenzahl (GFZ)	
Höchstmaß	als Höchstmaß	
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Bauweise Anur Einzelhäuser zulässig	
Bauweise	Firsthöhe (FH) baulicher Anla-	
o offene Bauweise	gen als Höchstmaß	

Abbildung 2: Beispiel Erläuterung Nutzungsschablone

Für die Festsetzung des unteren Bezugspunktes im Zusammenhang mit der Höhenfestsetzung (Firsthöhe FH) gem. § 18 Abs. 1 BauNVO wird empfohlen, dies als textliche Festsetzung unter Punkt 2 (Maß der baulichen Nutzung) aufzuführen und entsprechend zu konkretisieren, dass es sich um den unteren Bezugspunkt der Höhenfestsetzung handelt.

3.2 Planteil B - Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen (TF) müssen eineindeutig und städtebaulich begründet sein. Doppelfestsetzungen sind zu vermeiden.

Bezug nehmend auf die Ausführungen in der Begründung (S. 20 unter Punkt 5.2) ist den "Grünordnerischen Festsetzungen" unter II die Rechtsgrundlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) beizufügen.

Die unter III als "Bauordnungsrechtliche Festsetzungen" bezeichneten Festsetzungen sind als Örtliche Bauvorschriften (§ 85 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauO LSA!" i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB) zu benennen. Darüber hinaus sollte geprüft werden, ob die unter III getroffene Festsetzunge, den Festsetzungen unter II als Grünordnerische Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zugeordnet werden kann.

3.3 Verfahrensvermerke

Die Verfahrensvermerke sind auf dem Plan darzustellen. Für Unterschriften ist ausreichend Platz vorzuhalten. Die Daten der bereits statt gefundenen Verfahrenspunkte sind zu ergänzen.

Sollen örtliche Bauvorschriften nach BauO LSA mit dem Bebauungsplan verbunden werden, ist die Präambel um die Nennung der Rechtsgrundlage entsprechend zu erweitern. Insgesamt ist für die Öffentlichkeit nicht erkennbar, dass es sich um einen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

Abwägungsvorschlag Die farbliche Darstellung wurde entfernt. Die Angaben wurden ergänzt. Die Änderungen der nummerischen Angaben zum Maß der baulichen Nutzung wurden vorgenommen. Dies wurde unter Punkt 2 der textlichen Feststezungen ergänzt. Die Hinweise wurden aufgenommen und die eingepflegt. Die Anmerkungen wurden eingepflegt, die unter III getroffene Festsetzung wurde der Gründorderischen Festsetzung unter II zugeordnet. Die Ergänzungen wurden vorgenommen.

Mit den eingearbeiteten Änderungen wird keine neue Rechtswirkung erzeugt.

¹⁰ Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. November 2020 (GVBl. LSA S. 660)

18 Salzlandkreis - Der Landrat

handelt. Diesbezüglich wird auch auf die Ausführungen unter Punkt 3.2 und 3.4 dieser Stellungnahme zu den Örtlichen Bauvorschriften verwiesen. Dies ist zwingend zu überarbeiten.

3.4 Begründung

Bezug nehmend auf die Erläuterungen auf S. 5 (1. Absatz) und S. 6 (letzter Absatz) der Begründung, dass "... ein Antrag auf Aufstellung einer Bauleitplanung..." bei der Stadt Staßfurt gestellt wurde, wird erneut darauf hingewiesen, dass gem. § 1 Abs. 3 Satz 2 Bauß auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen kein Anspruch besteht. Ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden. Der im § 1 Abs. 3 Satz 1 Hs. 1 Bauß verankerte Grundsatz wurde mehrfach durch die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs bestätigt (vgl. BGH Urt. v. 7.2.1980 – III ZR 23.78; Urt. v. 11.5.1989 – III ZR 88.87; Urt. v. 18.5.2006 – III ZR 396.04, aaO vor Rn. 1). Der BGH hat herausgestellt, dass auch dann, wenn zwischen Gemeinde einerseits und Investor und Vorhabenträger andererseits Abstimmungen vorgenommen werden, die gemeindliche Verantwortung für die städtebauliche Planung unberührt bleibt (BGH Urt. v. 1.12.1983 – III ZR 55.81, aaO vor Rn. 1). 11 Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Bezug nehmend auf die Ausführungen zum Eigenbedarf unter Punkt 2 dieser Stellungnahme ist die Begründung entsprechend zu überarbeiten.

Auf S. 9 der Begründung wird im Zusammenhang mit der Verfahrenswahl ausgeführt, dass "…für die Berechnung der Grundfläche … die Fläche maßgeblich [ist], die tatsächlich überbaut und versiegelt werden kann…". Dies ist nicht zutreffend, denn die im § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB genannte zulässige Grundfläche ist in § 19 Abs. 2 bis 4 BauNVO konkretisiert. Insofern ist die in der Begründung auf S. 9 ermittelte zulässige Grundfläche für das Plangebiet fehlerhaft und entsprechend zu berichtigen.

Unter Punkt 4.4 der Begründung auf S. 18 wird erläutert, dass die Planung "...im erschlossenen Siedlungsbereich von Förderstedt..." erfolgt und auch dass diese "...innerhalb der Ortslage Förderstedt..." liegt. Auch diese Aussagen sind nicht zutreffend. Allenfalls grenzt die Planung an den erschlossenen Siedlungsbereich an bzw. befindet sich in unmittelbarer Ortsrandlage. Dies ist ebenfalls zu korrigieren.

Die Ausführungen im letzten Absatz auf S. 18 sind irreführend. Im vorliegenden Planentwurf ist der Geltungsbereich vollständig als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Insofern ist der rechtswirksame TFNP entsprechend anzupassen, um dem geforderten Entwicklungsgebot gerecht zu werden. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen unter Punkt 2 auf S. 4 dieser Stellungnahme verwiesen. Der Abschnitt ist entsprechend zu überarbeiten und zu korrigieren.

Des Weiteren kann auch der Aussage auf S. 19 unter Punkt 5.1 zur Art der baulichen Nutzung, dass "...Mit der Festsetzung ... gleichzeitig ein städtebaulicher Übergang zwischen der angrenzenden Gewerbenutzung und der angrenzenden Wohnbebauung geschaffen..." wird, nicht gefolgt werden. Dies ist zu prüfen und entsprechend zu überarbeiten.

Auf S. 19 unter Punkt 5.1 zum Maß der baulichen Nutzung wird die Begrifflichkeit "Höchstmaß" im Zusammenhang mit § 17 BauNVO genannt. Es wird empfohlen, die Begrifflichkeit "Höchstmaß" in "Orientierungswerte für Obergrenzen" gem. § 17 BauNVO zu ändern.

Abwägungsvorschlag

Kenntnisnahme.

Die Begründung wurde ergänzt und überarbeitet.

Die Vorgabe der GRZ von 0,40 entspricht gem. §19 (2) der Grundstücksfläche, welche überbaut werden darf.

Eine Überschreitung ist ausgeschlossen.

Somit ist die Berechnung unter dem Punkt 1.4. auf Seite 9 korrekt.

Der Geltungsbereich ist 3-seitig von Wohnbebauung umgeben und ist erschlossen.

Versorger sind anliegend.

Auszug Punkt 3.1. Teil-Flächennutzungsplan Förderstedt der Begründung:

Der TFNP der Gemeinde Förderstedt weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans als gemischte Baufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO und als Wohnbaufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 1 BauNVO aus.

Ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, kann auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist (§ 8 Abs. 4 BauGB i.V.m § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf allerdings nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen. Folglich wird für den Bereich des Geltungsbereiches eine Wohnbaufläche dargestellt.

Aktuell wird ein gesamtstädtischer Flächennutzungsplan neuaufgestellt. Bei diesem Vorentwurf wird die Fläche als Potentialfläche für Wohnen dargestellt.

Die Begrifflichkeit "Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung" wurde anstelle von Höchstmaß für den Punkt 5.1 aufgenommen.

Mit den eingearbeiteten Änderungen wird keine neue Rechtswirkung erzeugt.

EZBK/Söfker, 147. EL August 2022, BauGB § 1 Rn. 42b-42d

18 Salzlandkreis - Der Landrat

Ebenso auf S. 19 ist der letzte Satz nicht eindeutig formuliert bzw. der Satzbau unvollständig. Dies ist entsprechend zu überarbeiten.

Jede Einschränkung der Baufreiheit bedarf einer städtebaulichen Begründung. So sind auch die Festsetzungen unter III, die gem. § 85 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauO LSA i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB (als Ortliche Bauvorschriften) im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan erlassen werden sollen, nachvollziehbar zu begründen. Die Begründung ist diesbezüglich zu ergänzen.

Die in der Begründung unter Punkt 1.2 genannten Rechtsgrundlagen sind auf Aktualität zu prüfen.

Darüber hinaus werden folgende redaktionelle Anmerkungen gegeben:

S. 16, unter 4.3 "... In der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose vom Juni dritter Absatz: "Der " welche den Zeitraum von 2019 bis **2031 (2035?)** erfasst, wird "Der "

S. 24, unter "Artenschutzrechtliche Belange": "... Des Weiteren wurden Artenschutzrechtliche Festsetzungen im B-Plan aufgenommen, siehe textliche Festsetzung Teil B Punkt 7-4

S. 25, unter "Fläche und

" ... Die Vorsorgegrundsätze entsprechend § 1 BodSchAG LSA43 sind zu beachten..."

Die entsprechenden Absätze sollten überarbeitet werden.

4. Weitere Hinweise

Boden":

Der Salzlandkreis plant und koordiniert den geförderten Breitbandausbau im Rahmen des "Weißen-Flecken-Programms". Für Förderstedt ist der Breitbandausbau bereits abgeschlossen. Dieser wurde durch die Glascom Salzlandkreis GmbH, jetzt Erdgas Mittelsachsen GmbH (ems) durchgeführt. Unter Punkt 6.2 Ver- und Entsorgung unter Punkt Post/ Telekom/ Breitband ist in der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan Nr. 65/22 bereits aufgeführt, dass ein Breitbandanschluss vorhanden ist. Jedoch wurde hier nur die Deutsche Telekom aufgeführt. Eine Beteiligung der EMS ist erforderlich. Im Rahmen des § 146 Abs. 2 Satz 2 TKG¹² ist bei der Erschließung von Neubaugebieten stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen für ein Netz mit sehr hoher Kapazität mitverlegt werden.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Plangebietes zur Landesstraße L50 ist die Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt (Regionalbereich West, Rabahne 4 in 38820 Halberstadt) zu beteiligen.

Durch die untere Wasserbehörde werden für die Umsetzung des Bebauungsplanes folgende Hinweise gegeben;

Hinsichtlich der Abwasserbeseitigung (Zentrale Entsorgungslösung) hat ein Anschluss an das öffentliche Kanalsystem zu erfolgen. Die Anschlussbedingungen für Schmutzwasser sind durch den

Abwägungsvorschlag

Wurde überarbeitet.

Kenntnisnahme.

Die Hinweise wurden in die Begründung mit aufgenommen bzw. die Begründung angepasst.

Diese Forderung wurde mit dem Punkt 6.2 in der Begründung abgearbeitet.

6.2 Ver- und Entsorgung

 Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist der WAZV "Bode-Wipper", Staßfurt

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes wird darauf hingewiesen, dass nach Verlegung der Trinkwasserleitungen die hygienischen Vorschriften der §§ 13 Abs. 1 bis 3, 14 Abs. 1 und 2 sowie 14b Trinkw17 i.V.ml, § 37 IfSG18 einzuhalten sind. Des Weiteren ist zu beachten, dass dem Fachdienst Gesundheit des Salzlandkreises gemäß §§ 13 und 14 Abs. 1 und 3 TrinkwV und dem § 37 IfSG die Überwachung von Trinkwasser und deren Anlagen obliegt. Demzufolge ist der Fachdienst Gesundheit des Salzlandkreises 4 Wochen vor Inbetriebnahme der Leitungssysteme zwecks Trinkwasserprobeentnahme und Freigabe der Leitungen zu informieren.

 Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der WAZV "Bode-Wipper" in Staßfurt

Hinsichtlich der Abwasserbeseitigung (Zentrale Entsorgungslösung) hat ein Anschluss an das öffentliche Kanalsystem zu erfolgen. Die Anschlussbedingungen für Schmutzwasser sind durch den Bauherren mit dem Abwasserbeseitigungspflichtigen zu regeln. Hierzu ist im Vorfeld der Maßnahme beim zuständigen Zweckverband, ein Entwässerungsantrag zu stellen.

¹² Telekommunikationsgesetz vom 23. Juni 2021 (BGBI, I S. 1858), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBI, 2023 I Nr. 71) geändert worden ist

8 Salzlandkreis - Der Landrat

- 9 -

Bauherren mit dem Abwasserbeseitigungspflichtigen zu regeln. Hierzu ist im Vorfeld der Maßnahme beim zuständigen Zweckverband, ein Entwässerungsantrag zu stellen.

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert oder verrieselt oder direkt in ein Gewässer eingeleitet werden (§ 55 WHG¹³). Insbesondere für *Wohngrundstücke ist g*emäß § 69 WG LSA¹⁴ eine Erlaubnis für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser nicht erforderlich, wenn das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt und auf dem Grundstück versickert werden soll; für die Einleitung des auf den Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers gilt dies jedoch nur, soweit die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolott.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass das Regenwassermanagement heute gleichzeitig mehrere Ziele verfolgt. Das Prinzip, Regenwasser so schnell wie möglich aus bebauten Gebieten abzuleiten, ist aus wasserwirtschaftlichen und ökologischen Gründen nicht mehr zeitgemäß. Die Anforderungen an die Regenwasserbewirtschaftlung in urbanen und kommunalen Kontexten sind gewachsen. Es gilt, den Wasserkreislauf im Bereich von Bebauungen den zuvor bestehenden natürlichen Verhältnissen anzupassen (gemäß Merkblatt DWA-A 102-2). Dezentrale Bewirtschaftungsmaßnahmen gewinnen zunehmend an Bedeutung und lassen sich sowohl gut miteinander als auch mit der zentralen Niederschlagswasserentwässerung kombinieren. Die Flächenversiegelung muss auf ein Mindestmaß reduziert werden. Wo es möglich ist, sollten Grünflächen angelegt oder wasserdurchlässige Materialen als Alternative zur absoluten Versiegelung genutzt werden.

Die untere Bauaufsichtsbehörde gibt folgende Hinweise und Anregungen:

Den textlichen Festsetzungen unter II. mangelt es an der Rechtsgrundlage § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB entsprechend der Begründung auf Seite 20.

Die Höhenangaben sind auf Normalnull (NHN) zu beziehen. Die Bestimmungen des § 11 Abs. 3 BauVorlVO¹⁵ lassen nur diese Bezugshöhe bei der Erstellung der Bauvorlagen zu.

Es ist zu prüfen, ob die vorgesehenen Straßenverkehrsflächen in ihrer geometrischen Form der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" entsprechen (insbesondere die Kurvenradien). Gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 BauO LSA ist für Gebäude, die mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, eine Zufahrt für die Feuerwehr herzustellen. Zudem dürfen Feuerwehr-Zufahrten nicht gleichzeitig Feuerwehr-Bewegungsflächen sein.

Der Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises (KWB) führt aus, dass sichergestellt sein muss, dass jedes Grundstück bzw. jeder Sammelplatz für Abfälle mit einem 3-achsigen Entsorgungsfahrzeug mit einer Länge von 10,00 m befahren werden kann, um eine fachgerechte Entsorgung der Abfallbehälter zu gewährleisten. Um die Entsorgung zukünftig sicherzustellen, ist die jeweils gültige Abfallentsorgungssatzung des Salzlandkreises zu beachten.

Abwägungsvorschlag

Diese Forderung wurde mit dem Punkt 6.2 in der Begründung abgearbeitet.

Niederschlagswasserbeseitigung: Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist die "Gemäß § 55 Abs. 2 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) i.V.m. § 78 WG LSA (Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt), soll in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser ortsnah versickert oder verrieselt werden...Die aus Bohrungen bekannten Bodenbildungen. Löss Sand und Geschiebemergel über Kalksteinen. des Muschelkalkes ist bezüglich der Versickerung von Niederschlagswasser als schwierig bis ungeeignet zu bewerten, weshalb nach erster Einschätzung kein zusätzliches Wasser aus der Niederschlagsbeseitigung zugeführt werden sollte. Soweit eine Niederschlagswasserversickerung doch geplant wird, muss durch entsprechende Untersuchungen des Untergrundes (im Rahmen von Baugrunduntersuchungen), vorab und standortkonkret nachgewiesen werden, dass die für eine Versickerung des Regenwassers notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen entsprechend Arbeitsblatt DWA-A138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005 (wie ausreichende Lockergesteinsmächtigkeit, geeigneter kf-Wert, ausreichend tiefe Lage des Grundwasserspiegels auch in regenreichen Jahreszeiten) auf dem Baugrundstück gegeben sind. Der für entsprechende Planungen erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) wäre beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt einzuholen." Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist zu prüfen, ob das Niederschlagswasser in Zisternen aufgefangen werden kann bzw. die Einleitung in den vorhandenen Regenwasserkanal an der Magdeburg-Leipziger-Straße möglich ist.

Grundlage für den Entwurf der Planzeichnung ist ein Höhenaufmaß vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Torsten Kind.

Dieser verwendete das deutsche Höhennetz (DHHN2016). Dies ist ein präzises
Nivellementnetz gemessener Höhenunterschiede zur Festlegung eines einheitlichen
Höhenbezugssystems in Deutschland. Es geht auf einen Beschluss des Plenums der
AdV auf der 116. Tagung in Bonn im Jahr 2005 zurück, der die Durchführung der Erneueru
des DHHN im Zeitraum 2006–2011 vorsieht und den Arbeitskreis Raumbezug
mit den weiteren Detailplanungen beauftragt.

Hierbei wird sich auf die Satelitenpunkte bezogen und die Angabe der Höhen erreicht eine präzise Genauigkeit.

Die Straßenverkehrsflächen entsprechen in ihrer geometrischen Form der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr".

Die Grundstücke sind durch ein 3-achsiges Entsorgungsfahrzeug erreichbar.

¹³ Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl, I S. 1237) ge\u00e4ndert worden ist

Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16. März 2011 (GVBl. LSA S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 7. Juli 2020 (GVBl. LSA S. 372)

¹⁵ Bauvorlagenverordnung vom 8. Juni 2006 (GVBI. LSA S.351), zuletzt geändert durch Verordnung vom 13. September 2021 (GVBI. LSA S. 489)

Salzlandkreis - Der Landrat

- 10 -

Durch den Fachdienst Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst werden zum Planentwurf folgende Hinweise gegeben:

Die Stadt Staßfurt ist als Träger der Freiwilligen Feuerwehr Staßfurt nach § 2 BrSchG¹⁶ zuständig für den Brandschutz und die Hilfeleistung in ihrem Bereich. Dazu ist auch insbesondere die Einhaltung des Zeitkriteriums nach § 2 Abs. 2 BrSchG durch die örtlich zuständige Feuerwehr zu gewährleisten. Die Zufahrt für die Feuerwehr im Bereich der Baustellen sowie die Zugänglichkeit zu den baulichen Anlagen im Brandfall muss gewährleistet sein.

Der Fachdienst Gesundheit stimmt den zur Verfügung gestellten Unterlagen zu.

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes wird darauf hingewiesen, dass nach Verlegung der Trinkwasserleitungen die hygienischen Vorschriften der §§ 13 Abs. 1 bis 3, 14 Abs. 1 und 2 sowie 4b TrinkwV¹⁷ i.V.m. § 37 IfSG⁵⁰ einzuhalten sind. Des Weiteren ist zu beachten, dass dem Fachdienst Gesundheit gemäß §§ 13 und 14 Abs. 1 und 3 TrinkwV und dem § 37 IfSG die Überwachung von Trinkwasser und deren Anlagen obliegt. Demzufolge ist der Fachdienst Gesundheit des Salzlandkreises 4 Wochen vor Inbetriebnahme der Leitungssysteme zwecks Trinkwasserprobeentnahme und Freigabe der Leitungen zu informieren.

Umgebungslärm (vor allem Straßen-, Schienen-, Flug- und Gewerbelärm) gehört mit zu den größten Umweltrisiken für die Gesundheit. Gesundheitliche Auswirkungen wie Belästigung, Schlafstörungen und ischämische Herzerkrankungen sind die Folge. Die entsprechenden schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005. Schallschutz im Städtebau* sind entsprechend einzuhalten.

Ein wichtiger Aspekt aus hygienischer Sicht ist die Besonnung von Wohnräumen. Die Ausrichtung der Wohnhäuser sollte so erfolgen, dass eine ausreichende Besonnung eines Wohnraumes gewährleistet ist. Die in der DIN 5034 "Tageslicht in Innenräumen" festgeschriebenen Werte sind als Mindestnorm anzusehen. Auf die Gefahr einer gegenseitigen Verschattung von Wohnräumen ist zu achten. Die anzustrebende Sonnenscheindauer für einen Raum sollte bezogen auf den 17. Januar 1 Stunde betragen.

Um für alle und behinderte Menschen eine Verbasserung der Lebensquafilät zu erzielen, sollte bei der Gestallung der Außenbereiche (Stræßen, Gehwege etc.) auf ein barrierefreies Überwinden von Hindernissen (DIN 18024) geschtet werden.

Die Prüfung auf Kampfmitteliverdachtsflächen im Geitungsbereich der o.g. Planung hat ergeben dass sich im Plangsbiet entsprechend der mir zur Verfügung stenenden Kampfmittelbeisstungsliche (Stand 2022) keine kampfmittelbeisstelse Plächen befinden. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen-Anhalt vorliegenden Erkenntnisse einer stündigen Aktualisierung unterliegen und die Beurtiellung von Plächen dadurch bei künftiger Anfragen gef. von des bistang getroffenen Einschätzungen abweichen kunn.

Kampfmittel jeglicher Art können niemals ganz ausgeschlossen werden. Sollten bei der Durchführung von erdeingreifenden Maßnahmen Kampfmittel bzw. kampfmittelverdächtige Gegenetländ

Abwägungsvorschlag

Es sind zwei Zufahrten für die Rettungs,- Ver- und Entsorgungsfahrzeuge geplant. Zum Einen die Zufahrt von der Magdeburg-Leipziger-Straße aus und zum Anderen die Zufahrt über die Makrene.

Somit ist die Zugänglichkeit für die örtliche Feuerwehr auch in den Bauzeiten gewährleistet.

Kenntnisnahme.

Auszug aus der Begründung: 7. Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Berücksichtigung von Belangen des Immissionsschutzes

Der Bebauungsplan sieht die Neuplanung eines ca. 1,7 ha umfassenden WA- Gebietes am nördlichen Ortsrand von Förderstedt direkt nordöstlich der Magdeburg- Leipziger Straße (L50) vor. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird auf erhebliche Verkehrslärmbelästigungen im Plangebiet ausgehend von der Magdeburg- Leipziger Straße (L50) hingewiesen. Anhand der 2015 ermittelten Verkehrsstärken (SVZ 2015) ist bei einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke von 6.105 Kfz/24h bei einem Schwerlastanteil von 617 LKW/24h davon auszugehen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für die Neuplanung von allgemeinen Wohngebieten in Höhe von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts bei freier Schallausbreitung im Abstandsbereich zur Straßenmitte von unter 60 Metern am Tag bzw. unter 70 Metern nachts überschritten werden.

An der im Bebauungsplan im Abstand von ca. 15 Meter zur Straßenmitte festgesetzten Baugrenze ist mit Außenlärmpegeln von ca. 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts zu rechnen d.h. die schalltechnischen Orientierungswerte werden erheblich überschritten. In der Entwurfsplanung muss hieraus geachtet werden, dass schutzbedürftige Räume der Wohnhäuser in dem ersten Baufeld zur Magdeburg-Leipziger-Straße, von dieser abgewandt geplant werden. Die entsprechenden schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" sind entsprechend einzuhalten.

Der Tageslichtnachweis muss bereits in der LPH 3 der HOAI erfolgen und wird in der Genehmigungsplanung, der Genehmigungsbehörde nachgewiesen.

¹⁶ Branderhotzgestz in der Fastung der Bekonstnachung vom 7. Iuni 2001 (GVBI, LSA S. 190), zuletzt gefindert durch Agt. i der Gestroet und 26 Meter 2000 (GVBI, LSA S. 100)

¹⁷ Trinkwasserverordning in der Fassing der Belegmitnischung vom 10. Mürz 2016 (GGB1.13, 459), die zulvist durch Artikel 1 Auf Verneibener wen 27. Rectember 2001 (BCDH.13, 434)) werndert menten be.

¹⁸ Infektionsschutzgesetz vom 29. Juli 2000 (RGEL 1 S. 1945), das redetet durch Artikel Strike Georges vom 20. Dezember 2022 (RGEL 1 S. 2795) gesindert worden ist

8 Salzlandkreis - Der Landrat

- 10 -

Durch den Fachtfienst Brand-, Katastrophenschatz und Rettungsdienst werden zum Planer: wurf folgende Hinweiss gegeben:

Die Stadt Staßfurt ist als Tritiger der Freiwilligen Fauerwehr Staßfurt nach § 2 BrSchG¹⁶ zuständig für den Brandschutz und die Hilfeleistung in ihrem Bereich. Dazu ist auch insbesondere die Ein haltung des Zeiffürfertums nach § 2 Abs. 2 BrSchG durch die örflich zuständige Feuerwehr zu gewährfeisten. Die Zufährt für die Feuerwehr im Bereich der Baustellen sowie die Zugänglichkeit zu den bestürzen Antagen im Brandfall muss gewährfeistel zu in.

Der Fachtlenst Gesundheit sümmt den zur Verfügung gestellten Unterlagen zu

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes wird darauf hingewiesen, dass nach Verlegung de Triskwasserfeitungen die hygiemischen Vorschriften der §§ 13 Abs. 1 bis 3, 14 Abs. 1 und 2 sowie 14b Trinkw/P I.V.m. § 37 #SG* einzuhalten sind. Des Weiteren ist zu beschen, dass dem Fach dienat Gesundheit gemäß §§ 13 und 14 Abs. 1 und 3 Trinkw/Lund dem § 37 #SG die Überwachung von Trinkwesser und deren Anlagen obliegt Demzufolge ist der Fachdienet Gesuncheit des Satz, landkraises 4 Wochen vor Inbetriebnahme der Leitungssystems zwecks Trinkwesserprobeent nahme und Fralcabe der Leitungen zu infermieren.

Umgebungstärm (vor allem Straßen-, Schlenen-, Flug- und Gewerbetärm) gehört mit zu den größ ten Umweitrislicen für die Gesundheift. Gesundheiftliche Auswirkungen wie Belästigung, Schlefetö rungen und ischlemische Henzerkrasikungen sind die Folge. Die entsprechenen schalltechnischer Grientierungswerte gemäß DIN 18005, Schleitschutz im Stadiebser sind entsprechene einzuheiten

Ein wichtiger Aspekt aus hygienischer Sicht ist die Besonnung von Wohnnätuneen. Die Ausrichtung der Wohnnätuser sollte au erfolgen, dass eine ausreichende Besonnung est weren werden der Wohnnätuneen gewährleistat ist. Die in der Diffs 6034. "Tegesticht in Innernätumen" festgeschriebenen Werte sind als Mindestnorm anzusehen. Auf die Gefahr einer gegenseitigen Verschaftung von Vlohnnätumen is zu achten. Die anzuschsonde Sonnenscheindauer für einen Raum soffie bezogen auf den 17. Jahrung is Stunde betragen.

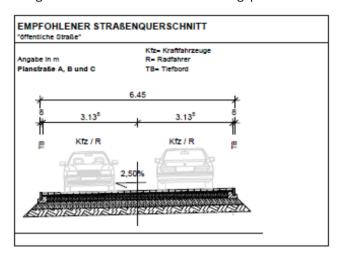
Um für alte und behinderte Menschen eine Verbesserung der Lebensqualität zu erzielen, sollte bei der Gestaltung der Außenbereiche (Straßen, Gehwege etc.) auf ein barrierefreies Überwinden von Hindernissen (DIN 18024) geachtet werden.

Die Prüfung auf Kampfmittelverdachtsflächen im Geltungsbereich der o.g. Planung hat ergeben, dass sich im Plangebiet entsprechend der mir zur Verfügung stehenden Kampfmittelbelastungskarte (Stand 2022) keine kampfmittelbelasteten Flächen befinden. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen-Anhalt vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

Kampfmittel jeglicher Art können niemals ganz ausgeschlossen werden. Sollten bei der Durchführung von erdeingreifenden Maßnahmen Kampfmittel bzw. kampfmittelverdächtige Gegenstände

Abwägungsvorschlag

Auszug aus dem Planteil A des Bebauungsplanes:



Mit dem empfohlenen Straßenquerschnitt wird die Verbesserung der Lebensqualität für alte und behinderte Menschen erzielt.

Die DIN 18024 ist bereits im November 2014 außer Kraft getreten.

Somit wurde nach der DIN 18040-3 geplant.

Kenntnisnahme.

¹⁶ Brandschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. Juni 2001 (GVBl. LSA S. 190), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24. März 2020 (GVBl. LSA S. 108)

¹³ Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 22. September 2021 (BGBl. I S. 4343) geändert worden ist

¹⁸ Infektionsschutzgesetz vom 20. Juli 2000 (BGBI. I S. 1045), das zuletzt durch Artikel 8b des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (BGBI. I S. 2793) geändert worden ist

	Salzlandkreis - Der Landrat	
	•	7
	- 11-	
stelle vor d Abstand zu	ion aufgefunden werden, so sind unverzüglich die Bauarbeiten einzustellen, ist die Bau- lem Betreten unbefugter Personen zu sichern, die Baustelle in einem angemessenen u verlassen, die nächste Polizeidienststelle, der Salzlandkreis oder der Kampfmittelbe- lienst zu informieren. Das Berühren von Kampfmitteln ist verboten.	Auszug aus dem Nach gegenwärtigem Ke
Die untere und Beden	Naturschutzbehörde sowie die untere Bodenschutzbehörde äußern keine Hinweise ken.	Auf Grund vorliegender l von Kampfmittel zu rech des Grundstückes auf K
Mit freundli	chen Grüßen	ass Grandstastes dan re
im Auftrag	1	
Wechselbe	(A)	
Fachdienst	iter	
/		
/		

Abwagungsvorschlag				
Jozua que dem Blenteil A. Hinweige				
uszug aus dem Planteil A - Hinweise:				
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand liegt das Bebauungsgebiet nicht in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Auf Grund vorliegender Kriegsluftbilder und dokumentierter Einzelfunde ist nicht mit dem Vorhandensein von Kampfmittel zu rechnen. Mit Einreichung der Genehmigungsplanung ist jedoch ein Antrag zur Überprüfung les Grundstückes auf Kampfmittelbelastung bei der zuständigen Polizeidienststelle einzureichen.				

19 regionale planungsgemeinschaft magdeburg

Von: Steffen Kielwein <steffen.kielwein@regionmagdeburg.de> Gesendet: Donnerstag, 11. Mai 2023 14:24

An: Albrecht, Petra <Petra.Albrecht@stassfurt.de>

Cc: 'Andreas Richter' <andrichter@kreis-slk.de>; anna.freymann@sachsen-anhalt.de
Betreff: AW: 31 Bebauungsplan Nr. 65/22 Wohngebiet Magdeburg-Leipziger-Straße Staßfurt OT Förderstedt

vorzeitige Beteiligung

Sehr geehrte Frau Albrecht,

ich habe die Ergänzungen zur Kenntnis genommen und komme zu folgendem Schluss:

Die Ausführungen zum Eigenbedarf sind weiterhin nicht ausreichend. Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg weist weiterhin auf das in Aufstellung befindlichen Ziel Z 4-3 des 3. Entwurfs des Sachlichen Teilplanes Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge /Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg hin.

7 4-3

"In den übrigen Orten der Region Magdeburg, die keine zentralörtliche Funktion übernehmen, ist die städtebauliche Entwicklung gemäß Z 26 LEP-LSA 2010 bezogen auf Flächenneuausweisungen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der Eigenentwicklung zulässig. Zur Nachweisführung über den Bedarf der örtlichen Bevölkerung und Gewerbetreibenden 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 der ortsansässigen Bevölkerung, die prognostzierte 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. Bei den gewerblichen Bauflächen ist der Erweiterungs- bzw. Änderungsbedarf der ortsansässigen Gewerbetreibenden als Grundlage heran zu ziehen."

Maßgeblicher Faktor für die Nachweisführung der Wohnbauflächen ist die <u>natürliche Bevölkerungsentwicklung</u>, die sich aus den Geburten- und Sterbefällen sowie der Bevölkerungsstruktur (Altersklassen, geschlechtsspezifische Differenzierung) zusammensetzt. Die räumliche Bevölkerungsentwicklung setzt sich aus den Angaben über Zu- und Abwanderungen zusammen. Diese Angaben zur räumlichen Mobilität haben nach Auffassung der RPM lediglich ergänzenden Charakter bei der Nachweisführung. Im ländlichen Raum werden durch Zuzug von außerhalb einer Gemeinde (und dem

damit verbundenen Wegzug aus anderen Gemeinden) die Herausforderungen der demografischen Entwicklung, zu denen notwendige Strukturanpassungsmaßnahmen auf kommunaler Ebene zählen, nicht dauerhaft gelöst, sondern lediglich kurzfristig abgemildert. Durch den Wegzug aus anderen Gemeinden wird letztlich die Problematik der Anpassung an die demografische Entwicklung nur räumlich verlagert.

Diese detaillierten Ausführung entsprechen dem Gleichbehandlungsgrundsatz, den wir gegenüber allen Gemeinden in der Region Magdeburg fordern.

Mit freundlichen Grüßen,

im Auftrag Steffen Kielwein

Sachbearbeiter Regionalplanung Tel.: 0391/535474-15 Fax: 0391/535474-20

Mail: Steffen.Kielwein@regionmagdeburg.de

Achtung neue Anschri



Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg Breiter Weg 193 39104 Magdeburg

39104 Magdeburg Internet: www.regionmagdeburg.de

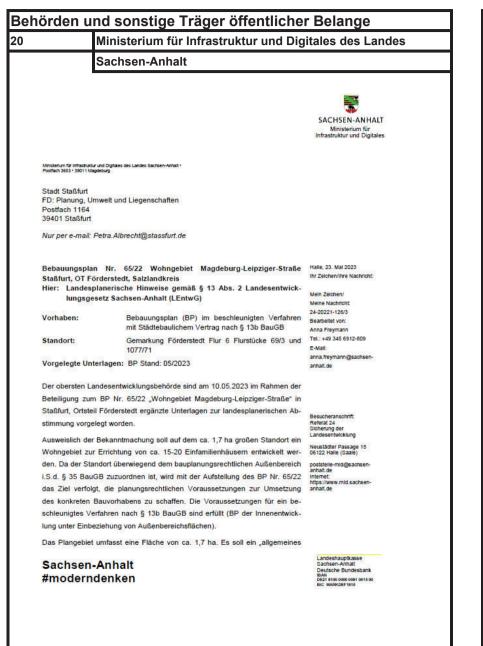
Abwägungsvorschlag

Kenntnisnahme.

Die Begründung wurde überarbeitet und die Anmerkungen eingearbeitet.

Der Nachweis der Eigenentwicklung sowie die Auseinandersetzung mit der
Einwohnerbasis, der Altersstruktur und die natürliche sowie prognostizierte
Bevölkerungsentwicklung, der Wohnbedarfsanalyse und auch der
Einwohnerzuwachs befinden sich auf den Seiten 3-14 dieser Abwägungstabelle.

In der Begründung sind diese unter dem Punkt 5 "Nachweis der Eigenentwicklung" zu finden.



Kenntnisnahme.	Abwägungsvorschlag				
Kenntnisnahme.					
	Kenntnisnahme.				

20 Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes

Sachsen-Anhalt

Seite 2 von 5

Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO* festgesetzt werden. Im Plangebiet wird die Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus auf eine Hauptwohnung und eine Einliegerwohnung begrenzt.

Mit Schreiben vom 12.12.2022 hatte ich zum Vorentwurf und mit Schreiben vom 28.04.2023 zum Entwurf der Planung landesplanerische Hinweise erteilt. Im Rahmen o. g. Planung hat sich die Stadt Staßfurt bereits umfassend und größtenteils fachgerecht mit den der Planung zugrunde zu legenden maßgeblichen Erfordernissen der Raumordnung auseinandergesetzt. Von einer allgemeinen Wiederholung sehe ich insofern ab, erhalte die Hinweise jedoch aufrecht.

Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen besteht – bezogen auf die der Planung zugrunde zulegenden, am Eigenbedarf auszurichtenden und mittels Bedarfsnachweis zu begründenden städtebaulichen Entwicklung – nach wie vor Überarbeitungsbedarf, weshalb ich nochmals landesplanerische Hinweise erteile:

Städtebauliche Entwicklung - Eigenbedarf

Der Bebauungsplan weist in der Begründung auf S. 18 mit aktuellem Stand 14 Baulücken in Förderstedt aus. Bei einer Einwohnerzahl von 1.741 (Ende 2022) im Ortsteil Förderstedt ist von einem begründeten Eigenbedarf bis 2035 von 13-14 Bauplätzen auszugehen. Somit ist festzustellen, dass der Eigenbedarf mindestens bereits aus bestehenden nicht ausgelasteten Bebauungsplänen gedeckt werden könnte. Zu Leerständen und weiteren Potentialflächen, die für eine Wohnbebauung infrage kommen, sind keine Aussagen vorhanden.

Insofern müsste sich die zu überarbeitende Begründung des Bebauungsplans auf die Überschreitung des Eigenbedarfs des Ortsteils Förderstedt richten (siehe dazu mein Schreiben vom 28.04.2023). Dieser kann nicht wie vorliegend (S. 17) mit dem Bedarf im Stadtgebiet der Stadt Staßfurt insgesamt begründet werden.

Anzumerken ist, dass aus den landesplanerischen Hinweisen sowie dem Schriftwechsel mit dem Salzlandkreis und der Regionalen Planungsgemeinschaft zur der hier vorliegenden Planung übereinstimmend hervorgeht, dass es um die Findung einer angemessenen Obergrenze an möglicher zusätzlicher Bebauung im Ortsteil Förderstedt geht. Deshalb ist es unverständlich, dass im neu eingefügten Kapitel 9 der Begründung zum Bebauungsplan die Ermittlung des Einwohnerzuwachses auf 15 Einfamilienhäusern mit einer angenommenen unterdurchschnittlichen Belegung an Personen basiert, die sich nicht aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes herleiten lassen.

Für eine sachgerechte Begründung ist es zunächst erforderlich, den sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergebenden <u>maximal möglichen Einwohnerzuwachs</u> zu ermitteln und diesen dann mit dem begründeten Bedarf in Übereinstimmung zu bringen.

Es sind It. der Festsetzungen bis zu 20 Einfamilienhäuser und eine Einliegerwohnung je Einzelhaus zulässig. Gemäß § 11 II. Wohnbaugesetz ist eine Einliegerwohnung eine in einem Ei-

Abwägungsvorschlag

Kenntnisnahme.

In der ersten Stellungnahme des Ministeriums für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt, welche sich in dieser Abwägungstabelle auf den Seiten 1-15 befindet, wurde bereits zu den benannten Hinweisen / Anmerkungen Stellung genommen und die Begründung ergänzt. Hiermit verweisen wir auf die Seiten 1-15 dieser Abwägungstabelle.

Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes

Sachsen-Anhalt

Seite 3 von 5

genheim, einem Kaufeigenheim oder einer Kleinsiedlung enthaltene abgeschlossene oder nicht abgeschlossene zweite Wohnung, die gegenüber der Hauptwohnung von untergeordneter Bedeutung ist. Das bedeutet, dass je Einzelhaus 2 Wohnungen gebaut werden können bzw. es sich um ein Zweifamilienhaus mit zwei unterschiedlich großen Wohnungen handelt. Damit könnten bis zu 40 zusätzliche Haushalte entstehen. Für die große Wohnung sind deshalb jeweils 3-4 Personen je Wohneinheit in Ansatz zu bringen, für die Einliegerwohnung 1-2 Personen. Bei 20 Einzelhäusem bzw. Bauplätzen wäre deshalb nach meiner Einschätzung von einem Einwohnerzuwachs von 80-120 Einwohnern über den Eigenbedarf hinaus auszugehen. Die Planung beinhaltet eine Überschreitung des Eigenbedarfs des Ortsteils Förderstedt um je nach Belegung je Wohnung über 100 %. Eine Begründung für eine derart deutliche Überschreitung ist in den Unterlagen vorgelegten Unterlagen weiterhin nicht enthalten und lässt sich anhand der bisher vorgelegten Informationen in diesem Ausmaß meines Erachtens nach auch nicht sachlich begründen.

Es fehlt auch der überarbeiteten Fassung weiterhin die Begründung des Bedarfs an neuen Wohnbauflächen im Ortsteil Förderstedt, die der obersten Landesentwicklungsbehörde eine grundsätzliche Prüfung dahingehend ermöglicht, ob das geplante Planvorhaben noch in den Rahmen der maßvollen Überschreitung der Eigenentwicklung des Ortsteils fällt. Maßgebliche planungsrelevante Kriterien hierfür sind u.a. die natürliche Bevölkerungsentwicklung, die sich verändernde Haushaltsstruktur (Einwohner/ Haushalte) sowie die derzeitige Bausubstanz, aber auch etwaig verfügbare Wohnbauflächen zur Bedarfsdeckung in Förderstedt, die entsprechend auszuwerten sind. Wie oben ausgeführt, sind zudem konkrete Aussagen zur Anzahl der geplanten Wohnungen einschließlich Einliegerwohnungen und dem daraus resultierenden Zuwachs an Einwohnern zu treffen.

Da die vorgelegten Planunterlagen deutliche Defizite in der Begründung des Eigenbedarfs, als auch des etwaigen den Eigenbedarf des Ortsteils Förderstedt überschreitenden Bedarfs aufweisen, wird empfohlen, die Planung an den begründbaren Bedarf anzupassen bzw. ist eine belastbare Begründung vorzulegen.

Es wird gebeten, die überarbeitete Fassung der Planunterlagen zur erneuten landesplanerischen Abstimmung vorzulegen.

Die Geschäftsstelle der RPG Magdeburg ist in Bezug auf die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG als Träger öffentlicher Belange für die Abgabe der Stellungnahme zuständig und zu beteiligen.

Mit diesem Schreiben wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt. Die oberste Landesentwicklungsbehörde ist auf der Grundlage entspre-

Abwägungsvorschlag

Kenntnisnahme.

In der ersten Stellungnahme des Ministeriums für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt, welche sich in dieser Abwägungstabelle auf den Seiten 1-15 befindet, wurde bereits zu den benannten Hinweisen / Anmerkungen Stellung genommen und die Begründung ergänzt. Hiermit verweisen wir auf die Seiten 1-15 dieser Abwägungstabelle.

Die Anzahl der Einliegerwohnung wurde in den Textlichen Festsetzungen auf 20% und auf einer Geschossebene begrenzt.

Behörden	und sonstige Träger öffentlicher Belange		Abwägungsvorschlag
20	Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes	ľ	
	Sachsen-Anhalt		
Selte 4 vo	yn 5		
	Planentwürfe im Rahmen der Bauleitplanverfahren bezüglich der landesplanerischen ung gemäß § 13 Abs. 1 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt zu beteiligen.		
Mit freund Im Auftrag	dlichen Grüßen g		Kenntnisnahme.
3. – RPG	g: z. K. / gez. Flach / 24.05.2023 Magdeburg z. Kn. (per E-Mail) andkreis, Untere Landesentwicklungsbehörde z. Kn. (per E-Mail)		