

# Stadt Staßfurt

Salzlandkreis, Land Sachsen-Anhalt



**Bebauungsplan Nr. 65/22**  
**"Wohngebiet Magdeburg-Leipziger-Straße"**  
**in Staßfurt OT Förderstedt**  
**- Verfahren nach §13b BauGB -**

## **Begründung**

Entwurf

13. Januar 2023

Vorhabensträger: Herr Carsten Dietz  
Magdeburg-Leipziger-Straße 130  
39443 Staßfurt OT Förderstedt

Herr Andreas Dietz  
Maikäferweg 60  
39120 Magdeburg

Auftragnehmer: Stadt Staßfurt  
Hohenexlebener Straße 12  
39418 Staßfurt

Planverfasser: Fürst Massivbau  
Produktlinie der Engel-Putz BS GmbH  
Dipl.-Ing. (FH) Marko Buchholz  
Rathausstraße 24  
19322 Wittenberge

Vorhaben: **Bebauungsplan Nr. 65/22**  
**„Wohngebiet Magdeburg-Leipziger-Straße“**  
**in Staßfurt OT Förderstedt**

## Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen	
1.1. Zwecke, Ziele und Erforderlichkeit der Planung	Seite 5
1.2. Rechtsgrundlagen zur Planaufstellung	Seite 7
1.3. Plangrundlagen und Vermessung	Seite 8
1.4. Aufstellungsverfahren, Beschleunigtes Verfahren nach §13b BauGB- Einbeziehung von Außenbereichsflächen	Seite 9
2. Beschreibung des Geltungsbereiches	
2.1. Allgemeine Lage, Begründung der Standortwahl	Seite 10
2.2. Beschreibung des Plangebietes	Seite 11
2.3. Eigentumsverhältnisse	Seite 12
3. Sonstige städtebauliche Planungen	
3.1. Teil-Flächennutzungsplan Förderstedt	Seite 12
4. Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	Seite 13
4.1. Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt, 16. Februar 2011	Seite 13
4.2. Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz	Seite 16
4.3. Regionaler Entwicklungsplan der Planungsregion Magdeburg	Seite 19
4.4. Nachweis der Eigenentwicklung	Seite 28
4.5. Zielvorgaben der Landes- und Regionalplanung	Seite 32
5. Nachweis der Eigenentwicklung	Seite 29
5.1. Bedarfsermittlung Wohnbauflächen	Seite 31
5.2. Einwohnerbasis	Seite 32
5.3. Wohnbedarfsanalyse	Seite 37
5.4. Einwohnerzuwachs	Seite 39
5.5. Berechnung des Bevölkerungszuwachses auf dem Plangebiet	Seite 40

6. Begründung der textlichen Festsetzungen	
6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen	Seite 40
6.2. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB	Seite 42
7. Auswirkungen auf die Erschließung	
7.1. Die Belange	Seite 42
7.2. Ver- und Entsorgung	Seite 43
8. Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	Seite 44
9. Auswirkungen auf private Belange	Seite 49
10. Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange	Seite 49
11. Flächenbilanz	Seite 49
12. Maßnahmen zur Verwirklichung	
12.1. Kostentragung	Seite 50
12.2. Bodenordnende Maßnahmen	Seite 50
Anlage 1 – Artenschutz	Seite 51

# 1. Vorbemerkungen

## 1.1. Zwecke, Ziele und Erforderlichkeit der Planung

Bei der Stadt Staßfurt wurde für die Flurstücke 69/3 und 1077/71, Flur 6, Gemarkung Förderstedt, ein Antrag auf Aufstellung einer Bauleitplanung für den Bereich des Lückenschlusses der Bebauung Magdeburg-Leipziger-Straße 1 und 2 gestellt.

Auf dem ca. 1,7ha großen Standort soll ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Dieses umfasst die Errichtung von 15-20 Einfamilienhäusern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Außenbereich i.S.d. §35 BauGB. Die Errichtung von Einfamilienhäusern zählt nicht zu den privilegierten Nutzungen nach §35 Abs. 1 BauGB und ist auch nicht im Einzelfall zulässig. Zur bauplanungsrechtlichen Sicherung der geplanten Nutzung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die vorliegende Planung ist erforderlich, um die städtebauliche Ordnung – insbesondere um dem Bedarf nach Bauland der ortsansässigen Bevölkerung kurzfristig nachzukommen.

Das Plangebiet ist somit Bestandteil einer geordneten Eigenentwicklung. Auf Grundlage des vorliegenden B-Planes werden für die Flächen im Plangebiet, die Art der baulichen Nutzung, die Überbaubarkeit der Grundstücksflächen sowie die Erschließung geregelt.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche, auch während der Planaufstellung. Vor diesem Hintergrund hat der Stadtrat Staßfurt am 25.05.2022 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65/22 "Wohngebiet Magdeburg-Leipziger-Straße" gefasst.

Das Verfahren selbst wird in dem §13b BauGB geregelt.

Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren der Bauleitplanung nach § 13b BauGB sind erfüllt (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren).

### Zielsetzung:

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes soll es sein, die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Plangebiet zu schaffen und zu sichern.

Das Vorhaben entspricht dem Ziel der Stadt Staßfurt, ortsansässige Bürger an die Ortschaft Förderstedt zu binden bzw. Unternehmensansiedlungen zu ermöglichen und dafür Bauflächen in der Ortschaft zur Verfügung zu stellen.

Mit dem vorliegenden B-Plan soll kurzfristig Bauland für die Errichtung von 15-20 Eigenheimen ermöglicht werden.

Mit der Schaffung des Planungsrechts für 15-20 Wohnhäuser wird eine sehr moderate und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung vorgesehen. Die o. g. Aspekte rechtfertigen die dafür erforderliche Umwandlung von Acker zu Bauland bzw. der Reaktivierung von Brachland. Mit der Planung soll des Weiteren die Nachverdichtung des Siedlungsraumes inkl. einer

individuellen Bebaubarkeit der Baugrundstücke entsprechend den Wünschen der Bauherren erreicht werden.

Darüber hinaus stärkt das Vorhaben die Innenentwicklung, die Funktionsfähigkeit des Ortskerns und erhöht die Auslastung kommunaler Infrastrukturen.

Der B-Plan dient gemäß § 1 Abs. 6 BauGB den insbesondere zu berücksichtigenden öffentlichen Belangen, (Punkt 1) allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, (Punkt 2) Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie deren Eigentumsbildung sowie (Punkt 3) der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile.

Ausgehend von dem vorher Gesagtem werden mit dem Vorhaben ebenfalls auch die Belange der Wirtschaft im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB gefördert.

Zusammenfassung der angestrebten Planungsziele:

- Nachverdichtung des Siedlungsraumes
- Bedarfsgerechte Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bereitstellung der Wohnbaufläche für den individuellen Eigenheimbau in Form einer Einfamilienhausbebauung für 15-20 Baugrundstücke,
- Sicherung der geordneten Erschließung des Plangebietes.

### Erforderlichkeit der Planung

Für die Sicherung und Weiterentwicklung der Stadt Staßfurt als Mittelzentrum und den umliegenden Ortsteilen ist eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauplätzen für junge Familien und Bauwillige sehr wichtig. Die Inanspruchnahme von Baulücken und die Sanierung der vorhandenen Bausubstanz hat die Stadt Staßfurt in der städtebaulichen Entwicklung in den Vordergrund gesetzt.

Die Wohnbauflächen, welche über die städtebaulichen Satzungen entwickelt wurden, sind fast alle vollständig bebaut.

Die Baugrundstücke, die nach §34 BauGB zu bewerten sind und mögliche Baulücken wären, befinden sich meist im privatem Eigentum und stehen der Stadt Staßfurt als Bauland nicht direkt zur Verfügung.

Auf Grund der Zunahme diesbezüglicher Anfragen, insbesondere in den letzten beiden Jahren, hat sich der Stadtrat mit der Verfügbarkeit von Baugrundstücken wiederholt auseinandergesetzt und nach Lösungsmöglichkeiten gesucht. Im Ergebnis der Baulandsuche beantragten die Grundstückseigentümer, den unter Punkt 2 dieser Begründung näher definierten Bereich, im Rahmen einer städtebaulichen Planung als Wohngebiet für die Bebauung mit Einfamilienhäuser zu entwickeln. Dem Antrag folgend fasste der Stadtrat am 25.05.2022 unter der Beschluss- Nr. 0514/2022 (1.Version) und unter der Beschluss-Nr. 0515/2022 (1.Version), die Einleitung des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 65/22 „Wohngebiet Magdeburg-Leipziger-Straße“ in Staßfurt OT Förderstedt mit städtebaulichem Vertrag im beschleunigtem Verfahren nach §13b BauGB.

## 1.2. Rechtsgrundlagen zur Planaufstellung

Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 65/22 in der Stadt Staßfurt wird durchgeführt nach den Vorschriften:

### Gesetzliche Grundlagen der Bauleitplanung

- des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist.
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert, § 71a eingefügt durch Gesetz vom 18. November 2020 (GVBl. LSA S. 660)<sup>2</sup>
- des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung vom 17.06.2014 (GVBl. Nr. 12 vom 26.06.2014, S. 288), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. November 2020 (GVBl. LSA S. 630)

### Gesetze, Verordnungen und Pläne

Bundesrecht in der jeweils gültigen Fassung

- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-G)
- Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG)

### Landesgesetze und Verordnungen

in der jeweils gültigen Fassung

- Landesentwicklungsgesetz (LEntwG LSA)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- WHG)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)
- Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrGLSA)

### **Weitere Pläne**

- Landesentwicklungsplan (LEP-LSA) 2010 des Landes Sachsen-Anhalt mit dem regionalem Entwicklungsplan Harz 2009
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg)  
2. Entwurf der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg vom 29.09.2020 zuzüglich des herausgelösten Kap. 4 und Umweltbericht  
Beschlussfassung vom 17.05.2006, genehmigt am 29.06.2006 von der obersten Landesplanungsbehörde  
3. Entwurf des sachlichen Teilplanes des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg, beschlossen zur Trägerbeteiligung und öffentlichen Auslegung vom 27.02.2023 bis 06.04.2023 durch Beschluss RV 03/2023 der Regionalversammlung vom 01.02.2023
- 2. Entwurf des Sachlichen Teilplans mit Umweltbericht, 22.06.2022 (Beschluss RV 04/2022)
- Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Staßfurt 2030+ (InSEK 2030+)
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Staßfurt (InSEK Staßfurt 2035+)

### **Flächennutzungsplan und Beschlüsse**

- wirksamer Teilflächennutzungsplan (T-FNP)
- Beschlüsse Vorlage-Nr. 0514-2022 und Vorlage-Nr. 0515-2022, jeweils vom 01.04.2022, 1.Version
- Städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Staßfurt und den Herren Carsten und Andreas Dietz, unterzeichnet am 28.03.2022

### **1.3. Plangrundlagen und Vermessung**

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für das Plangebiet liegt ein rechtwirksamer Teilflächennutzungsplan (T-FNP) vor.

Die Stadt Staßfurt verfügt noch nicht über einen wirksamen Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet der Einheitsgemeinde. Gemäß § 204 Abs. 2 BauGB gelten die wirksamen Flächennutzungspläne der einzelnen Gemeinden als Teilflächennutzungspläne fort, sofern Gemeinden in ihrem Gebiet oder Bestand geändert werden. Demzufolge beruhen die städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen des Ortsteils Förderstedt auf den wirksamen Teilflächennutzungsplan, wirksam seit 28.01.2000, einschließlich der Änderung von 2019.

Als weitere Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Kindt, Aschersleben mit Stand 09. Sep. 2022 sowie der Planauszug Bebauungskonzept, B-Plan Nr. 65/22, 28. Oktober 2022.

Dem Bebauungsplan – bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen – ist eine Begründung nach §2a BauGB beigelegt. Der hier vorliegende Teil der Begründung beschreibt Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung sowie die zu den einzelnen Planinhalten getroffenen Festsetzungen.

#### **1.4. Aufstellungsverfahren, Beschleunigtes Verfahren nach §13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen**

Da sich der Geltungsbereich des B-Planes größtenteils im planungsrechtlichen Außenbereich i.S.d. §35 BauGB befindet, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnhäusern in diesem Bereich über das Aufstellungsverfahren geschaffen werden.

Das Baugesetzbuch gibt die Möglichkeit, unter bestimmten Voraussetzungen Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Dieses wird in den Paragraphen 13a und b geregelt (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Gemäß Aufstellungsbeschluss wird hier das Verfahren nach § 13 b BauGB angewendet.

Im BauGB unter §13b wird folgendes zusammen gefasst: §13a gilt entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des §13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000m<sup>2</sup>, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Mit dem Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches vom 21.12.2006 am 01.01.2007 wurde den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung oder „anderer Maßnahmen“ im Siedlungsbereich dienen. Unter den Begriff des Bebauungsplans der Innenentwicklung fallen Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen.

Das Plangebiet hat eine amtliche Fläche von 17.597 m<sup>2</sup>. Für die Berechnung der Grundfläche ist die Fläche maßgeblich, die tatsächlich überbaut und versiegelt werden kann. Im Plangebiet wird eine Verkehrsfläche aus der Flächenbilanz von 3.377 m<sup>2</sup> festgesetzt, die zu 100 % versiegelt wird. Für die Baugrundstücke wird eine zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, die nicht überschritten werden darf, so dass hier eine Grundfläche von insgesamt 5688 m<sup>2</sup> (0,4 von 14.220m<sup>2</sup>) innerhalb des Wohngebietes versiegelt wird. Somit ergibt sich im Plangebiet insgesamt eine festgesetzte zulässige Grundfläche von 9.065 m<sup>2</sup>.

Die Fläche liegt damit unterhalb des Wertes von 10.000m<sup>2</sup>, ab dem eine Vorprüfung nach Anlage 2 des Baugesetzbuches durchzuführen ist.

Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Das der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegende Vorhaben der Errichtung von Wohngebäuden ist nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

Innerhalb der Gebiete, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinflusst werden können, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB. Im Umkreis von 8 km befinden sich keine der o.g. Gebiete. Die vorher genannten Gebiete werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht betroffen. Es wurde geprüft, dass sich in der beurteilungsrelevanten Umgebung keine Betriebe befinden, in denen schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 202/18/EU aufgrund der dort vorhandenen Mengen gefährlicher Stoffe zu erwarten sind.

## 2. Beschreibung des Geltungsbereiches

### 2.1. Allgemeine Lage, Begründung der Standortwahl

Die Stadt Staßfurt (Salzlandkreis) besteht aus der Kernstadt und den vierzehn Ortschaften Atzendorf, Förderstedt, Brumby, Üllnitz, Glöthe, Neundorf, Hohenerxleben, Rathmannsdorf, Löbnitz, Löderburg, Athensleben, Lust, Rothenförde und Neustaßfurt. Der Geltungsbereich des gegenständlichen B- Plans befindet sich in dem ca. 6,0 km nördlich der Kernstadt Staßfurt gelegenen Ortsteil Förderstedt.



Förderstedt ist das Versorgungszentrum in der Nordhälfte der Stadt Staßfurt. Als ehemals eigenständige Gemeinde war Förderstedt das Grund- und Verwaltungszentrum der umliegenden Orte Atzendorf, Glöthe, Üllnitz, Brumby und Löbnitz. Der Ortschaftsrat Förderstedt vertritt auch noch heute diese Ortsteile von Staßfurt. Der Historische Ortskern ist geprägt durch teilweise sehr große landwirtschaftliche Hofstrukturen mit zahlreichen Nebengebäuden (Bördebauern). Der übrige Ort ist durch Einfamilienhaussiedlungen unterschiedlicher Baujahre gewachsen. Westlich des Ortskerns gibt es einen kleinen Mehrfamilienhausbestand aus DDR- Zeit. Insbesondere in der historischen kleinteiligen Bebauung sind Leerstände zu verzeichnen, teilweise auch in markanten Gebäuden entlang der Hauptstraßen. Die Reaktivierung historischer Bausubstanz und die Sicherung und Qualifizierung eines lebendigen Ortskerns sind wesentliche Aufgaben der weiteren Ortsentwicklung von Förderstedt. Der Ort wird durch die vielbefahrene B71 durchschnitten. Durch diese besitzt Förderstedt eine Entfernung von Magdeburg (Oberzentrum) von nur 25min und von Schönebeck (Mittelzentrum) von nur 20min. Von dem Mittelzentrum Staßfurt sind es sogar nur 9min.

Mit Bahnhaltepunkt und Knotenpunkt des Busverkehrs hat Förderstedt eine gute ÖPNV-Anbindung. Südlich des Ortes befindet sich ein funktionierendes Gewerbegebiet. Das Glasfasernetz ist bereits ausgebaut. Die Einwohnerzahl ist seit Jahren rückläufig, jedoch sind die Altersgruppen der 40- bis 65-Jährigen sowie der 6- bis unter 15-Jährigen im Vergleich zu den anderen Ortschaften stärker vertreten. Ein optimaler Ausgangspunkt gerade für diese Familien neuen Wohnraum zu schaffen.

Die gute Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge wie beispielhaft eine Kita, eine Grund- und auch eine Sekundarschule trägt zur Attraktivität als Wohnort bei.

Als Nahversorgungsangebote stehen Supermarkt, Bäcker und ein kleiner Wochenmarkt zur Verfügung. Eine Allgemeinärztin hat kürzlich eine Praxis im Ortskern eröffnet.

All diese Fakten sprechen für neuen Wohnraum in Förderstedt. Die Familien müssen im Ort gehalten werden. Attraktive, moderne Einfamilienhäuser müssen geschaffen werden um die Einwohnerzahl für die nächsten Jahre zu stabilisieren.

## 2.2. Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 65/22 "Wohngebiet Magdeburg-Leipziger-Straße" in Staßfurt OT Förderstedt, befindet sich am Ortsrand von Förderstedt auf einer Fläche von 17.597 m<sup>2</sup> (amtlich).

Der Bereich umfasst die Flurstücke 1077/71 und 69/3 der Flur 6, Gemarkung Förderstedt.



Abb. Ohne Maßstab (BKG 2023, GeoBasis-DE/LVermGeo LSA 2023)

Das Plangebiet grenzt im Norden an eine landwirtschaftliche Fläche, im Osten, Süden und Westen an die vorhandene Wohnbebauung.

### **2.3. Eigentumsverhältnisse**

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

## **3. Sonstige städtebauliche Planungen**

### **3.1. Teil-Flächennutzungsplan Förderstedt**

Bebauungspläne sind nach §8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Für die ehemalige Gemeinde Förderstedt, liegt ein rechtskräftiger Teil-Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000 einschließlich der Änderung aus dem Jahr 2019 vor.

Der Teilflächennutzungsplan für den heutigen Ortsteil Förderstedt wurde in den damaligen Gemeindegrenzen in den 1990er Jahren erarbeitet und erlangte am 28. Februar 2000 Rechtskraft.

Die Stadt Staßfurt verfügt noch nicht über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet der Einheitsgemeinde. Gemäß § 204 Abs. 2 BauGB gelten die wirksamen Flächennutzungspläne der Gemeinden als Teilflächennutzungspläne (TFNP) fort, sofern Gemeinden in ihrem Gebiet oder Bestand geändert werden.

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 neu aufgestellt. Bei diesem Vorentwurf wird die Fläche als Potentialfläche für Wohnen dargestellt.

## 4. Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) sind bei

1. raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen,
2. Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen anderer öffentlicher Stellen,
3. Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen von Personen des Privatrechts, die der Planfeststellung oder der Genehmigung mit der Rechtswirkung der Planfeststellung bedürfen,

sind Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs.4 des Baugesetzbuches (BauGB) an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das Land Sachsen-Anhalt sind im Landesentwicklungsplan 2010 (LEP-LSA 2010) festgelegt und im Regionalen Entwicklungsplan konkretisiert und ergänzt. Entsprechend § 2 der Verordnung zum Landesentwicklungsplan gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in dieser Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Die Regionalversammlung hat am 29.09.2020 den 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes 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.

### 4.1. Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt, 16. Februar 2011

Der aktuelle Landesentwicklungsplan [LEP 2010] des Landes Sachsen-Anhalt (Anlage der Verordnung über den Landesentwicklungsplan) ist am 12.03.2011 in Kraft getreten. Die Raumstruktur des Landes Sachsen-Anhalt wird im LEP 2010 LSA gegliedert in den Ordnungsraum (bestehend aus dem Verdichtungsraum und dem den Verdichtungsraum umgebenden Raum) und den ländlichen Raum. Die Gesamtstadt Staßfurt liegt im ländlichen Raum und befindet sich im Salzlandkreis, der dem Oberzentrum Magdeburg zugeordnet wird.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung aus dem LEP 2010, die für Aufstellung des Bebauungsplanes von Relevanz sind, aber allgemeingültigen Charakter besitzen, werden im Folgenden aufgeführt. Folgende Ziele und Grundsätze sind von allgemeiner Gültigkeit für die Raumstruktur, die Siedlungsstruktur, zur Entwicklung der Standortpotenziale und der technischen Infrastruktur des Landes Sachsen-Anhalt und gelten somit auch für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes:

## Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur

### G 13 LEP2010

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig

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

### Z 22 LEP2010

Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung ist zu vermeiden

Z26 LEP2010 aus Z25: *Die Zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Zentrale Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktionen zu sichern.*

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 Bedürfnisse anzupassen.

Die Begründung zum Ziel besagt hierzu Folgendes: Zentrale Orte sind die Leistungsträger der Raumstruktur:

Das zentralörtliche System bildet für die Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge die räumliche Basis. Es dient

- der standörtlichen Bündelung von Struktur- und Entwicklungspotenzialen an zentralen Orten,
- der Lenkung der räumlichen Entwicklung auf leistungsfähige Zentren und tragfähige Standortstrukturen,
- der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft in allen Teilen des Landes.

Hierdurch wird zugleich die bundesrechtliche Verpflichtung aus § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG erfüllt, die Siedlungsstruktur auf ein System leistungsfähiger Zentraler Orte auszurichten.

Für eine eigenverantwortliche Aufgabenwahrnehmung ist jeder Gemeinde – auch wenn sie keine zentralörtlichen Funktionen wahrnimmt - im Rahmen ihrer Eigenentwicklung zu ermöglichen, die gewachsenen Strukturen zu erhalten und angemessen, bezogen auf die örtlichen Bedürfnisse, weiterzuentwickeln. Dabei ist die demografische Entwicklung der Gemeinde zu berücksichtigen.

Unter Eigenentwicklung ist dabei zu verstehen: 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.

Das Maß der Eigenentwicklung kann die Gemeinde unter folgenden Voraussetzungen überschreiten:

1. Nähe zu einem zentralen Ort, insbesondere zu einem Oberzentrum
2. gute Anbindung an den schienengebundenen Personennahverkehr und
3. signifikante wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde

Mit der Nähe zu dem Oberzentrum Magdeburg und der guten Anbindung an den schienengebundenen Personennahverkehr, schafft Förderstedt optimale Gründe zur Neuschaffung von Bauflächen.

### Z37 LEP 2010

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

Hier: Mittelzentrum Staßfurt

## **Neuaufstellung des LEP**

Durch die Landesregierung Sachsen-Anhalt wurde am 08.03.2022 die Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen. Der Beschluss ist am 09.03.2022 auf der Homepage des Ministeriums für Infrastruktur und Digitales bekannt gemacht worden. Nach derzeitigem Planungsstand (April 2023), soll der neue Landesentwicklungsplan zum Ende der aktuellen Legislaturperiode im Jahr 2026 vorliegen. Das Ministerium nennt als Anlässe für die Neuaufstellung im Wesentlichen die veränderten gesellschaftlichen, wirtschaftlichen, und ökologischen Rahmenbedingungen sowie unterschiedliche Raumnutzungsansprüche. Diese sind u.a. mit Fragen des Klimawandels und Klimaschutzes, dem wirtschaftlichen Strukturwandel und dem Ausbau der erneuerbaren Energien begründet.

Die Neuaufstellung des LEP ist durch die folgenden Schwerpunkte gekennzeichnet:

- Weiterentwicklung des Zentrale-Orte-Systems zur Herstellung gleicher Lebensverhältnisse, Entwicklung und Sicherung von Versorgungseinrichtungen sowie zur Stärkung des ländlichen Raumes als Wohn- und Wirtschaftsstandort
- Siedlungsentwicklung vor dem Hintergrund des Bedarfs an Wohn- und Gewerbeflächen sowie der Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen
- Entwicklung raumordnerischer Ansätze zur Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels sowie zur Erreichung der Klimaschutzziele
- Schaffung der planerischen Voraussetzungen für den Ausbau erneuerbarer Energien (insbesondere Windkraft und Photovoltaik)
- Freiraumschutz und Freiraumnutzung in den Bereichen Hochwasserschutz, Rohstoffsicherung sowie Land- und Forstwirtschaft.

Der Entwurf des Bebauungsplanes für Förderstedt setzt an diesen Schwerpunkten an, in dem er hinsichtlich der Siedlungsentwicklung eine Evaluierung der Wohnbauflächen vornimmt.

## **4.2. Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz**

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz wurde durch die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Harz am 09.03.2009 beschlossen. Die Genehmigung wurde mit Bescheid des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.04.2009 erteilt. Der Regionale Entwicklungsplan ist mit Bekanntmachung am 23.05.2009 in Kraft getreten.

Im Zuge der im Jahr 2007 durchgeführten Kreisgebietsreform (ehemaliger Landkreis Aschersleben-Staßfurt, der jetzt dem Salzlandkreis angehört), wurde für einen Teil des (ursprünglichen) Planungsraumes das Aufstellungsverfahren des REP Harz durch die demnach zuständige Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg zu Ende geführt.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung des REP Harz, die zwar von Relevanz für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes sind, aber allgemeingültigen Charakter besitzen, werden im Folgenden nicht in ihrem Wortlaut angeführt. Ziele und Grundsätze mit Benennung konkreter Ortslagen des Geltungsbereiches werden nachfolgend vollständig in ihrem Wortlaut übernommen.

Folgende allgemeine Grundsätze der Raumordnung für die Planungsregion gelten auch für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes:

Allgemeine Grundsätze der Raumordnung für die Planungsregion:

**G 1-1, G 1-2, G 2-1, G 2-2, G 4-2, G 5-1, G 5-2, G 8-1, G 10-1, G 15**

[Quelle: REP Harz (2009), Seite 5-8<sup>6</sup>].

Darüber hinaus sind für den Geltungsbereich folgende Grundsätze und Ziele und Grundsätze der Raumordnung von Relevanz:

### **4.1.2. G 1**

Hinsichtlich der Entwicklungsmöglichkeiten des ländlichen Raumes sind entsprechend ihrer räumlichen Lage und Entwicklungspotenziale in der Planungsregion Harz 3 Typen zu unterscheiden:

- a) Ländliche Räume außerhalb der Verdichtungsräume, aber mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen,
- b) Ländliche Räume mit relativ günstigen Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft,
- c) Ländliche Räume mit relativ günstigen Potenzialen im Tourismus.

### **4.2. Z 6**

Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienung und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern. Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums übernehmen darüber hinaus oberzentrale Einzelfunktionen.

## **Z 7**

Mittelzentren sind die Städte: [unter anderem]

5. Staßfurt

## **Z 17**

In Zentralen Orten sind entsprechend ihrer Funktion für den jeweiligen Verflechtungsbereich bei nachzuweisendem Bedarf und unter Berücksichtigung bestehender unausgelasteter Standorte Flächen vor allem für Industrie- und Gewerbeansiedlungen sowie für den Wohnungsbau, zum Ausbau der wirtschaftsnahen Infrastruktur sowie der beruflichen Aus- und Fortbildung und für Wissenschaft und Forschung schwerpunktmäßig bereitzustellen.

### **4.3.1 Z 1**

Vorranggebiete für den Hochwasserschutz sind zur Erhaltung der Flussniederungen für den Hochwasserrückhalt und den Hochwasserabfluss sowie zur Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Flächennutzung, die die Hochwasserentstehung begünstigen und beschleunigen, vorgesehen. Diese Gebiete sind zugleich in ihrer bedeutenden Funktion für Natur und Landschaft und als Teil des ökologischen Verbundsystems sowie für die landschaftsorientierte Erholung zu erhalten.

## **Z 2**

Die festgelegten Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind zum Schutz von Leben und Gesundheit der Bevölkerung von Neubebauung freizuhalten.

## **Z 4**

Als Vorranggebiete für Hochwasserschutz werden festgelegt, [unter anderem]

1. die Flächen zwischen den Uferlinien der Gewässer und Hochwasserdeichen oder den Hochufern sowie die Ausuferungs- und Retentionsflächen der Fließgewässer, insbesondere aber der nachstehenden Fließgewässer: [unter anderem]

I Bode

Zitat Ende.

Die Bode entspringt im Harz und mündet bei Nienburg in die Saale. Am Karolinensee in Üllnitz beginnt der Marbegraben, der anschließend durch Förderstedt und Lust fließt und in die Bode mündet.

### **4.3.4. Z 1**

Aufgrund der natürlichen Voraussetzungen kommt der Landwirtschaft in den Harzvorländern eine besondere Bedeutung zu. Um diesen für die Region wichtigen Wirtschaftszweig zu erhalten und zu fördern, wird Teilräumen ein Prioritätsanspruch für die landwirtschaftliche Nutzung zugewiesen, die vor entgegenstehenden Nutzungen zu sichern sind. Folgende Vorranggebiete für Landwirtschaft werden festgelegt: [unter anderem]

I Teile der Magdeburger Börde

### **4.3.5. Z 3**

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.

## **Z 4**

Als Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung werden festgelegt: [unter anderem]

IV Kalksteinlagerstätten Staßfurt/Förderstedt/Bernburg/Nienburg

## **Z 5**

Die unter Z 4 genannten Vorranggebiete Nr. I und II stellen gleichzeitig regional bedeutsame Gebiete zur unterirdischen behälterlosen Speicherung dar. Die im Nachgang der Rohstoffgewinnung mögliche Nutzung dieser Lagerstätten als Kavernenspeicher ist von entgegenstehenden raumbanspruchenden und raumbeeinflussenden Nutzungen freizuhalten.

#### **4.5.4. Z 1**

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.

Als Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft werden festgelegt: [unter anderem]

1. Teile der Magdeburger Börde

#### **4.8.2. Z 5**

Folgende für die Landes- und Regionalentwicklung bedeutsame Neu- und Ausbaumaßnahmen an Schienenverbindungen für den Fernverkehr sollen vorrangig durch- oder weitergeführt werden: [unter anderem]

- e) Ausbau der Strecke (Magdeburg-) Schönebeck - Staßfurt - Güsten - Blankenheim – Sangerhausen - (Erfurt) (Ausbau für Tempo bis 120 km/h auf Teilstrecken Schönebeck – Sandersleben und Sangerhausen - Artern)

#### **Z 7**

Für die regionale und überregionale Verknüpfung der in der Region vorhandenen Mittelzentren mit den benachbarten Oberzentren sowie für die Erschließung der regionalen Fremdenverkehrsgebiete ist unter Berücksichtigung von Neu- und Ausbaumaßnahmen die Bedienung folgender Streckenrelationen im Taktverkehr auf Interregio-Niveau vordringlich anzustreben: [unter anderem]

- e) Würzburg - Erfurt - Sangerhausen - Sandersleben - Güsten – Staßfurt - Schönebeck – Magdeburg

#### **Z 11**

Die nachfolgenden Güterverkehrsstellen im Bereich des regional- und überregional bedeutsamen Schienennetzes sind zu erhalten, entsprechend der raumordnerischen Anforderung einer verstärkten Verlagerung des Güterverkehrs auf die Schiene zu entwickeln und bedarfsweise durch weitere Stellen zu ergänzen: [unter anderem]

- j) Staßfurt

#### **4.8.3. Z 6**

Der Aus- oder Neubau folgender wichtiger regionalbedeutsamer Landes- und Kreisstraßenverbindungen ist zur Wirtschaftsförderung sowie zur Funktionsfähigkeit, zur Erreichbarkeit und zur Entlastung von Zentralen Orten und sonstigen Siedlungsbereichen vordringlich erforderlich: [unter anderem]

1. L 71 Unseburg - Staßfurt - Rathmannsdorf - B6n
2. L 72 (B 180 - Sandersleben) - B 6 - B6n - Staßfurt - (B 71)

#### **4.8.4. Z 5**

Der Fahrradverkehr als umweltfreundlicher Teil des Gesamtverkehrs ist zur Belebung von Tourismus und Erholung, auch außerhalb der touristische Schwerpunktregionen, durch die Weiterentwicklung des Radwegenetzes besonders zu fördern. Auf eine Verknüpfung von Radwegen mit dem ÖPNV ist bei Radwegekonzepten zu achten. Folgende regional und

überregional bedeutsamen Radwege sind in der Planungsregion zu erhalten, auszubauen sowie mit dem nachgeordneten Radwegenetz zu verbinden: [unter 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 Landesplanungsbehörde 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 umfasst.

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.

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:

#### **5.3.2.1 Z**

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 Agraratlasses 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.

#### **5.3.2.4 Z**

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

### **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 Z**

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.

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 Plangebietes durch 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

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 Begründung 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 Z 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]

2. 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

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

4. Ländlicher Raum, der aufgrund seiner peripheren Lage sowie einer niedrigen Siedlungs- und 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 Umstellungsmaßnahmen 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.

#### **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

### **G 93**

Die natürlichen, naturnahen 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 charakteristische naturnahe Ökosysteme in einer Größenordnung, Verteilung und Vielfalt im Raum vernetzt, geschützt, gepflegt und entwickelt werden, die wildlebenden heimischen Pflanzen und Tieren, insbesondere den gefährdeten Arten, den Aufbau langfristig gesicherter Populationen ermöglichen. In der Region Magdeburg zählen zu diesen Ökosystemen mit besonderer Verantwortung: [unter anderem]  
- die Elbaue, 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 beschleunigen. 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]  
I Bode (einschließlich Holtemme)

### **Z 98**

Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz sind als Teil des ökologischen Verbundsystems sowie für die landschaftsschonende Erholung zu erhalten.

### **Z 103**

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)

### **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 für Rohstoffgewinnung dienen dem Schutz von erkundeten Rohstoffvorkommen insbesondere vor Verbauung und somit der vorsorgenden Sicherung der Versorgung der Volkswirtschaft mit Rohstoffen (Lagerstättenschutz). (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 Förderstedt (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)

### **Z 129**

Folgende regional bedeutsame Freizeitanlagen sind festgelegt: [unter anderem]

- NEG Löderburger See
- NEZ Albertinensee Üllnitz
- Strandsolbad Staßfurt
- Tiergarten Staßfurt

### **Z 136**

Regional bedeutsame Standorte für Kultur- und Denkmalpflege in der Planungsregion Magdeburg sind: [unter anderem]

- 7. Brumby [Dorfkirche St. Petri]
- 24. Hohenerxleben [Schloss Hohenerxleben]
- 37. Staßfurt [Schachanlage Anhalt]

Der Bebauungsplan 65/22 "Wohngebiet Magdeburg-Leipziger-Straße" , Förderstedt setzt an diesen Schwerpunkten an, in dem er hinsichtlich der Siedlungsentwicklung eine Evaluierung der Wohnbauflächen vornimmt.

## **4.4. Zielvorgaben der Landes- und Regionalplanung**

Die Stadt Staßfurt hat die Siedlungsentwicklung sowohl im Bereich der Kernstadt als auch in den Ortsteilen auf die Innenentwicklung beschränkt. Unter Berücksichtigung des demographischen Wandels sowie in dem Bestreben der Stadt Staßfurt zur Innenentwicklung, wurden in den rückliegenden Jahren keine neuen Baugebiete als „Bauflächenvorrat“ ausgewiesen und verstärkt auf verfügbare Baulücken oder brachliegende Bauflächen verwiesen. Hierzu führt die Stadt ein Baulandkataster, das auf der Homepage der Stadt zur Information der Bürger eingestellt und einsehbar ist. Die Bauflächen stehen jedoch nicht in der direkten Verfügbarkeit der Stadt. Die Möglichkeit der Bebauung steht somit in Abhängigkeit vom Veräußerungswillen des jeweiligen Grundstückseigentümers. Die Nachfrage zum Erwerb von Baugrundstücken für den Bau von Einfamilienhäusern ist sowohl in der Kernstadt sowie auch in den Ortsteilen insbesondere in den letzten Jahren deutlich angestiegen. Bei den Interessenten handelt es sich überwiegend um junge ortsansässige Familien bzw. Familien mit familiären Verbindungen zu den jeweiligen Ortsteilen.

Im Vordergrund steht hierbei die Schaffung von Wohneigentum auf eigenem Grund und Boden. Die jeweiligen Anfragen erfolgen jedoch ortsbezogen und lassen sich kaum auf andere Orte im Stadtgebiet dirigieren. Der funktionale Erhalt der sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Infrastruktur in den Ortsteilen ist auch ein wesentlicher Faktor zur Unterstützung und Stärkung der Tragfähigkeit des Mittelzentrums Staßfurt. Die Planung erfolgt auf einer verfügbaren landwirtschaftlichen Fläche im erschlossenen Siedlungsbereich von Förderstedt. Die Überplanung der rund 1,7ha großen Fläche innerhalb der Ortslage Förderstedt, ist eine Maßnahme der Nachverdichtung (G13, Z22 LEP 2010 LSA). Die vorliegende Planung dient der Beantwortung bereits gestellter und künftiger Baulandanfragen in Förderstedt. (Z25 LSA-2010) Die Feststellung der Vereinbarkeit von raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erfolgt

gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen- Anhalt (LEntwG LSA) durch die oberste Landesentwicklungsbehörde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens.

## 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 Haushaltentwicklung 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 Haushaltentwicklung

(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 Bernburg, Aschersleben und Schönebeck betroffen.

(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 Mehrfamilienhäusern 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 Neuauflistung des Bebauungsplanes Nr. 65/22 die nachfolgend aufgeführten Bebauungspläne sowie Vorhaben- und 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.

Darüber hinaus befinden sich folgende Bebauungspläne im Verfahren:

<b>Titel (Nr.)</b>	<b>Eintritt Rechtskraft</b>	<b>Festsetzung</b>
„Am Klei“	03.12.1991	Allgemeines Wohngebiet
„Gewerbegebiet Süd“	02.03.1992	Gewerbegebiet Industriegebiet
„Hinter den Gärten“	21.01.1994	Reines Wohngebiet Allgemeines Wohngebiet
<i>Abrundungssatzung</i> Bereiche 1, 2 und 3 Förderstedter Straße West	11.03.1997 13.11.1999 (1.Änderung vom 02.03.2006)	Allgemeines Wohngebiet Mischgebiet
Kühne (VE Nr. 5) Flur 8, Flurstück 28/27	22.05.2000	Mischgebiet
<i>Ergänzungssatzung</i> „Am Anger“ (01/02)	21.03.2003	Allgemeines Wohngebiet
<i>Abrundungssatzung</i> „Athenslebener Weg“	22.12.2001	Allgemeines Wohngebiet
„Wohngebiet Makrene“ (VE Nr. 6)	19.05.2006	Allgemeines Wohngebiet Mischgebiet
„Freiflächen- Photovoltaikanlage – Ehemalige Milchviehanlage Förderstedt“ (im OT Förderstedt)“ (58/18)	29.01.2020	Sonstiges Sondergebiet

Bebauungsplan Nr. 70/23 „Freiflächen-PVA Tagebaurestlöcher Förderstedt“

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.

## 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	25.190	22.752	20.397	18.364	16.815	15.916	14.594
Staßfurt							
Gesamtstadt	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
<b>Saldo Geb./ Sterbefälle</b>	<b>1</b>	<b>-11</b>	<b>-10</b>
<b>Saldo Wanderung</b>	<b>9</b>	<b>20</b>	<b>23</b>
<b>Saldo</b>	<b>10</b>	<b>9</b>	<b>13</b>

Abbildung 2: Entwicklung der Einwohnerzahlen in Förderstedt für die Hauptwohnsitze, 2020 bis 2022  
 Quelle: Zahlen der Stadt Staßfurt

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 Staßfurt
2019 (Basisjahr)	24.923
2020	24.618
2021	24.395
2022	24.086
2023	23.801
2024	23.527

2025	23.235
2026	22.974
2027	22.712
2028	22.445
2029	22.175
2030	21.906
2031	21.611
2032	21.335
2033	21.087
2034	20.825
2035	20.574

Abbildung 3: Entwicklung der Einwohnerzahlen in Staßfurt bis 2035  
 Quelle: InSEK Staßfurt (Zahlen 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose)

Jahr	Einwohnerentwicklung Förderstedt laut Stadt Staßfurt	Prognose analog zur Entwicklung der Gesamtstadt (analog zu 7. regionalisierter Bevölkerungsprognose)
2010	1.920	
2011	1.894	
2012	1.866	
2013	1.832	
2014	1.721	
2015	1.798	
2016	1.779	
2017	1.751	
2018	1.735	*Daten interpoliert weil k.A.
2019	1.718	
2020	1.724	1.724
2021		1.665
2022		1.644
2023		1.624
2024		1.605
2025		1.585
2026		1.568
2027		1.550
2028		1.532
2029		1.513
2030		1.495
2031		1.475
2032		1.456
2033		1.439
2034		1.421
2035		1.404

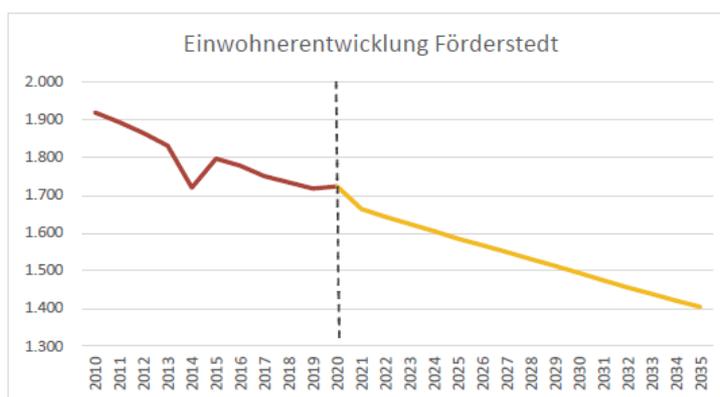


Abbildung 4: Entwicklung der Einwohnerzahlen in Förderstedt bis 2020 mit Interpolation bis 2035  
 Quelle: Wohnbund Beratung

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.

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, Hohenerleben 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.“*

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:

<b>JAHR</b>	<b>Ortsteile</b>	<b>2019</b>	
<b>Altersgruppe</b>	<b>Gesamt</b>	<b>Kernstadt</b>	<b>Gesamtstadt</b>
unter 6 Jahre	418	593	1.011
6 bis unter 15 Jahre	715	1.066	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
<b>Insgesamt</b>	<b>10.790</b>	<b>14.717</b>	<b>25.507</b>

Abbildung 5: Einwohnerzahlen nach Altersstruktur  
Quelle: InSEK Staßfurt (Zahlen Stadt Staßfurt, Stichtag 31.12.2019)

Die Veränderungen in der prozentualen Verteilung der Altersgruppen auf Erwerbstätigenbasis werden wie folgt prognostiziert.

<b>JAHR</b>	<b>2019</b>	<b>2035</b>	<b>Entwicklung</b>
<b>Altersgruppe</b>	<b>Gesamtstadt</b>	<b>Gesamtstadt</b>	<b>2019 - 2035</b>
			<b>in %</b>
unter 20 Jahre	3.822	3.234	-15,4
20 bis unter 67 Jahre	14.623	10.318	-29,4
67 Jahre und mehr	6.478	7.022	+8,4

Abbildung 6: Prognose Einwohnerzahlen nach Altersgruppen bis 2035  
Quelle: InSEK Staßfurt (Zahlen 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose)

Und folgend die Altersstruktur für Förderstedt für die Haupt- und Nebenwohnsitze:

<b>Altersstruktur (HAW+NEW)</b>	
0-2	47
3-5	40
6-9	75
10-14	80
15-17	53
18-19	30
20-24	52
25-29	35
30-34	83
35-39	123
40-44	142
45-49	94
50-54	146
55-59	158

60-64	148
65-74	261
75-110	189
<b>Summe</b>	<b>1.756</b>

Abbildung 7: Einwohnerzahlen nach Altersstruktur für Haupt- und Nebenwohnsitze für Förderstedt  
Quelle: Zahlen Stadt Staßfurt

Interpretiert wird die prozentuale Verteilung der Altersgruppen für Förderstedt wie folgt:

Die Altersgruppe der Personen über 67 Jahren wird um ca. 8,4 % zunehmen. Für die arbeitsfähige Bevölkerung zwischen 20 und 67 Jahren ist ein Rückgang um fast 30 % prognostiziert und auch die Bevölkerungsgruppe unter 20 Jahren wird um ca. 15 % zurückgehen. Die Entwicklung der Einwohnerzahl zeigt auf der Ebene der Ortschaften in den vergangenen fünf Jahren einen unterschiedlich stark ausgeprägten Bevölkerungsrückgang für alle Ortschaften der Stadt Staßfurt (bis auf Üllnitz und Rothenförde).

Die Altersgruppe ab 64 Jahre in Förderstedt nehmen 15% der Bevölkerungsdichte ein. Erwachsene im Alter von 35-44 nehmen ebenfalls ca. 15% der Bevölkerungsdichte ein. Dies zeigt, dass Förderstedt für Familien attraktiv, aber auch für die ältere Generation lebenswert ist.

Anhand der Einwohnerzahlen der Ortschaften lassen sich Beziehungen zu den Ortschaftsprofilen herstellen. So wird die Versorgungsfunktion der Kernstadt Staßfurt an der hohen Einwohnerzahl gegenüber den anderen Ortslagen deutlich. Beim prozentualen Rückgang der Einwohnerzahlen gibt es zwischen Kernstadt und Ortschaften aber keinen großen Unterschied. Die Ortschaftsprofile folgen einer Strategie zur Aufrechterhaltung der innergemeindlichen Funktionen und Schwerpunktsetzungen.

Die folgende Tabelle beinhaltet die Einwohnerdaten von Förderstedt für die Jahre 2015 bis 2020 zum Stichtag des 31. Dezember des jeweiligen Jahres in absoluten Zahlen und als prozentuale Entwicklung. Für das Jahr 2018 existieren keine Daten.

<b>ORTSCHAFT/ ORTSTEIL</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>Entwicklung 2015 – 2020 in %</b>
<b>Förderstedt</b>	<b>1.798</b>	<b>1.779</b>	<b>1.751</b>	<b>1.718</b>	<b>1.724</b>	<b>-4,1</b>

Abbildung 8: Einwohnerentwicklung von Förderstedt bis 2020

Quelle: InSEK Staßfurt (Zahlen der Stadt Staßfurt), Auszug aus Tabelle Einwohnerentwicklung nach Ortsteilen bis 2020

### 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	Wohnungen Gesamt
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: Wohnungsbestand 2019

Quelle: InSEK Staßfurt (Zahlen Statistisches Landesamt)

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 einem 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.)

Für die Ermittlung des Eigenbedarfs finden weitere Planungen im Ortsteil Förderstedt sowie Baulücken und Leerstände und sonstige Potentialflächen 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 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 neu aufgestellt 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 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

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.

## 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.

## 6. Begründung der textlichen Festsetzungen

### 6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Für den vorliegenden B-Plan werden folgende Arten der baulichen Nutzung festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Entsprechend der Zielsetzung des Vorhabens zur Errichtung von 15-20 Einfamilienhäusern wurde ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Die allgemein zulässigen Nutzungen gem. §4 Abs.2 sind zulässig.

Der T-FNP sieht nur für den vorderen Bereich an der Magdeburg-Leipziger-Straße eine Mischfläche vor.

Um den Geltungsbereich, dem nördlichen Teil von Förderstedt anzupassen und attraktiver zu gestalten, sieht der Bebauungsplan eine Durchmischung der gesamten Fläche vor. Dies wird ebenso zur Belebung des Ortsteils beitragen. Im allgemeinen Wohngebiet können als Ausnahme gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Im Plangebiet sind keine Einrichtungen/ Nutzungen i. S. des § 4 Abs. 3 BauNVO geplant. Des Weiteren ist das geplante Wohngebiet aufgrund seiner Größe nicht geeignet, ggf. die o. g. Betriebe und Anlagen aufzunehmen. Aus den o. g. Gründen werden die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Mit der Festsetzung wird gleichzeitig ein städtebaulicher Übergang zwischen der angrenzenden Gewerbenutzung und der angrenzenden Wohnbebauung geschaffen.

#### Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ), als Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung festgelegt. Ebenfalls werden die Zahl der Vollgeschosse und die max. zulässige Firsthöhe (FH) festgesetzt.

Für allgemeine Wohngebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Orientierungswert der Grundflächenzahl von 0,4 gemäß § 17 BauNVO vor. Diese soll auch im Plangebiet ermöglicht werden, um die Grundstücke optimal ausnutzen zu können. Trotz beschleunigtem Verfahren gilt weiterhin der Vorrang der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) und das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB). Um den Grad der Versiegelung einzugrenzen, wird die Möglichkeit der Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO ausgeschlossen.

Die Geschossflächenzahl wird aus oben genannten Gründen mit 0,8 festgesetzt. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse dient der städtebaulichen Gestaltung. Anliegen ist es, eine kleinteilige Bebauung mit Einfamilienhäusern abzusichern. Die Geschossigkeit wurde auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies ermöglicht eine Bebauung mit Einfamilienhäusern im derzeit bevorzugtem Bungalowstil (eingeschossige Bauweise) und im Stil der Stadtvillen (zweigeschossige Bauweise). In Ergänzung der festgesetzten zulässigen Vollgeschosse wird, durch die Festsetzung einer Firsthöhe von 9,00 m, die bauliche Höhenentwicklung begrenzt. Somit wird auch eine Höhenentwicklung ausgeschlossen, die für Förderstedt am Ortseingang eher untypisch ist: Bau von Staffelgeschossen als 3. Geschoss, die unterhalb der Vollgeschossdefinition bleiben.

#### Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und zulässige Hausformen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

In der Planzeichnung wurden Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO in Form eines sog. Baufensters festgesetzt. Damit wird, in Ergänzung der zulässigen GRZ, die durch Hauptanlagen überbaubare Grundstücksfläche definiert. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet bei der angestrebten Bebauung nicht erforderlich. Garagen, Carports und

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass eine Flexibilität der Bebauung gewährleistet ist. Als Abstand zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Magdeburg-Leipziger-Straße sowie der Planstraße B, wurde 5,0 m festgesetzt.

Des Weiteren wurde ein Abstand der überbaubaren Fläche von 3,0 m zu den Planstraßen A, und C festgesetzt. Als Bauweise wurde für das gesamte Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt, das heißt die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Diese ermöglicht die am Standort städtebaulich gewünschte Hausbebauung.

#### Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Plangebiet wird die Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus auf eine Hauptwohnung und eine Einliegerwohnung begrenzt.

### **6.2. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB**

Für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Dies ist jedoch nicht damit gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft nicht zu berücksichtigen sind. Zur Berücksichtigung dieser Belange wurden im B-Plan Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB und Pflanzbestimmungen festgesetzt. Bei den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen handelt es sich um Schutzanpflanzungen als Übergang zur offenen Landschaft sowie um Maßnahmen zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes. Des Weiteren wurde im Teil B der Textlichen Festsetzungen eine Pflanzenliste mit empfehlendem Charakter (und nicht abschließend) aufgenommen. Die Pflanzenliste enthält eine Auswahl standortheimischer Gehölze, welche für die Erhaltung und Entwicklung des typischen Orts- und Landschaftsbildes und der Lebensräume, der darin heimischen Tierwelt besonders geeignet ist. Es soll die Entwicklung standortgerechter, gebietstypischer Pflanzenarten im Gebiet unterstützt werden. Damit wird ein Beitrag zur Entwicklung vielfältiger, landschaftstypischer Lebensräume für Flora und Fauna geleistet. Des Weiteren wurden im B-Plan, unter Punkt 6.1 der textlichen Festsetzungen Teil B, Maßnahmen zum Artenschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB aufgenommen.

## **7. Auswirkungen auf die Erschließung**

### **7.1 Die Belange**

- Verkehr (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)
  - Post- und Telekommunikationswesen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8d BauGB)
  - Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB)
  - Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB) u.
  - die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,
- eine Verkehrserschließung
  - eine Ver- und Entsorgung (Trink-, Schmutzwasser und Oberflächenwasser,
  - Energie, Telekommunikation und Abfallentsorgung)

- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dieses kann für das Plangebiet wie folgt gewährleistet werden:

#### Verkehrerschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene öffentliche Straße „Magdeburg-Leipziger Straße“. Die Baugrundstücke im Plangebiet erhalten eine Straßenanbindung über die Planstraßen A, B und C. Über diese erreichen auch die wesentlichen Entsorgungsfahrzeuge (Müllfahrzeuge) und Rettungsfahrzeuge (Feuerwehr) die Baugrundstücke.

Um eine Lärmbelästigung der Anwohner an der Makrele zu reduzieren, ist hier die Zuwegung nur für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, wie auch die Rettungsfahrzeuge geplant. Dies wird durch eine entsprechende Beschilderung ausgewiesen.

## 7.2 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 TrinkwV17 i.V.m. § 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.
- Niederschlagswasserbeseitigung: Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist die Stadt Staßfurt.  
„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.

- Bohrungen sind gemäß § 49 Abs. 1 WHG der unteren Wasserbehörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Zur Anzeige ist das Anzeige- und Auskunftssystem des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt zu nutzen.
- Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung sind die Stadtwerke Staßfurt
- Gasversorgung: Träger der Gasversorgung ist die Erdgas Mittelsachsen GmbH (EMS), Staßfurt
- Post/ Telekom/ Breitband: Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. (Breitbandanschluss bereits vorhanden)
- Im Zuge des weiteren Verfahrens sind die konkreten Anschlussbedingungen mit dem Versorger abzustimmen.
- Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Salzlandkreis. Zuständig ist hier der Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises.  
Das Plangebiet ist über die bestehende Magdeburg-Leipziger Straße durch die Müllabfuhr gut erreichbar.
- Der innerhalb der Makrele befindliche Hydrant H077 weist gem. der Stellungnahme des Wasser- und Abwasserverbandes „Bode-Wipper“ einen Durchfluss von 38 m<sup>3</sup>/h auf. Der Hydrant H 054 innerhalb der Magdeburg-Leipziger-Str. ist mit einem Durchfluss von 35 m<sup>3</sup>/h angegeben.

## **8. Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

### Belange des Umweltschutzes

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Der B-Plan hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege. Der B-Plan wird im Verfahren nach 13 b i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB. Der § 13 Abs. 3 Satz

1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchgeführt und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes wird damit nicht umweltprüfungspflichtig.

### Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 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.

### Geologie

Der tiefere geologische Untergrund im östlichen Teil des Vorhabens wird aus Gesteinen des Mittleren Keuper gebildet, die potentiell subsionsgefährdete 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

(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.

#### Gehölzschutz

Da das Plangebiet bislang vorrangig als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird, sind geringfügige Bäume und sonstige Gehölze vorhanden. Der Schutz der Gehölze im beplanten Bereich gem. § 30 BauGB sowie im baurechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB ergibt sich aus der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Staßfurt vom 15.09.2011 (Baumschutzsatzung).

#### Artenschutzrechtliche Belange

Artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz werden erst durch konkrete Handlungen erfüllt, so etwa, wenn die geschützte Lebensstätte durch die Errichtung eines baulichen Vorhabens zerstört wird. Deshalb ist zunächst festzustellen, dass nicht bereits der Bebauungsplan, sondern erst dessen Vollzug zum Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote führen kann. Jedoch sind künftige artenschutzrechtliche Konfliktlagen bereits im Bebauungsplan zu behandeln. Die Belange des Artenschutzes sind im Plangebiet in Bezug auf den faunistischen Artenschutz betroffen. Gemäß § 44 Abs.5 BNatSchG nach Gemeinschaftsrecht oder durch besondere Schutzverordnung geschützte Pflanzen sind aufgrund des kartierten Biotoptyps im Plangebiet nicht zu erwarten. Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist umfangreichen Störeinflüssen durch die bestehende Wohnnutzung ausgesetzt. Für die Avifauna bietet die Fläche Ruhe- und Fortpflanzungsstätten nur für verbreitete Arten. Diese finden ausreichend Möglichkeiten für Ersatzhabitate im räumlichen Zusammenhang, insbesondere in benachbarten Bereichen. Für nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG der Europäischen Union - FFH-Richtlinie -geschützte Arten bietet das Plangebiet keinen geeigneten Raum für Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind bei der Beseitigung der Gehölze zu beachten. Die Verbote des § 39 BNatSchG Bäume oder Gebüsche im Zeitraum vom 01.März bis zum 30.September zu beseitigen, sind zu beachten.

Der Artenschutz wurde betrachtet, siehe hierzu „Artenschutzrechtliche Betrachtung“ Anlage 1 der Begründung. Des Weiteren wurden Artenschutzrechtliche Festsetzungen im B-Plan aufgenommen, siehe textliche Festsetzung Teil B Punkt 6.1.

Weitergehende Untersuchungen sind auf Ebene des B-Planes nicht erforderlich

#### Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Salzlandkreises gewährleistet.

### Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorranggebiete für Wasserversorgung". Aufgrund der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet ist von keiner erheblichen Gefährdung des Grundwassers auszugehen. Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf das Grundwasser. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet werden.

### Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs. 4 BImSchG) vermieden werden. Der Bebauungsplan hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange der Luftreinhaltung

### Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs. 1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Mit dem vorliegenden B-Plan werden keine anderen als in der Umgebung bereits vorhandenen Vorhaben zugelassen.

### Berücksichtigung von Belangen der Landwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das zu planende Wohngebiet in Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen befindet. Damit sind Geräusch-, Staub- und Geruchsbeeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Tätigkeiten zur Tag- und Nachtzeit nicht auszuschließen.

### 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 Verkehrslärmbelastigungen 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.

### 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 Feststellen 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).

### Schutzgebiete

Im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB.

### Fläche und Boden

Die Bebauung und Versiegelung führt zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung bzw. zum Verlust natürlicher Bodenfunktionen, insbesondere der Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere sowie der Speicher- und Filterfunktion für Niederschlagswasser. Die Vorsorgegrundsätze entsprechend § 1 BodSchAG LSA sind zu beachten. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Der bei Baumaßnahmen anfallende humose Oberboden (Mutterboden) ist nach § 202 BauGB getrennt vom Unterboden zu lagern, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen sowie auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder einer landwirtschaftlichen bzw. gärtnerischen Nutzung zuzuführen

## 9. Auswirkungen auf private Belange

Private Belange umfassen im vorliegenden Fall

- auf der Fläche im Plangebiet:
  - das Interesse an der Schaffung von neuem Wohnbau
- auf den an das Plangebiet angrenzenden Flächen:
  - das Interesse an der Erhaltung von Vorteilen, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben
  - das Interesse an der Störungsfreiheit von vorhandenen Wohnnutzungen

Bei der Inanspruchnahme der Flächen des Plangebietes, werden die Belange des bisher genutzten landwirtschaftlichen Bereiches und des bisher genutzten Bereiches der Versorger berücksichtigt. Die angrenzende Wohnbebauung wurde in dem Konzept beachtet und eingebunden. Weitere erhebliche Beeinträchtigungen privater Belange sind nicht zu erwarten.

## 10. Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 65/22 "Wohngebiet Magdeburg-Leipziger-Straße" im Ortsteil Förderstedt der Stadt Staßfurt, dient den Belangen der Wohnbedürfnisse und der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.2 BauGB). Durch die Planung werden Baugrundstücke für ca. 15-20 Einfamilienhäuser geschaffen. Die Belange einer geordneten Erschließung werden beachtet.

Die Belange von Natur und Landschaft werden beeinträchtigt. Der Bebauungsplan greift in Flächen ein, die bisher nicht versiegelt sind.. Die Belange des Immissionsschutzes werden beachtet.

Insgesamt rechtfertigen die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Wunsch nach Eigentumbildung die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Beeinträchtigung der Belange von Natur und Landschaft.

## 11. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes (amtlich):	17.597 m <sup>2</sup>
davon als Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO) WA1	14.220 m <sup>2</sup>
davon als Fläche für Verkehr (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB), versiegelt	3.377 m <sup>2</sup>
davon als Fläche für die Versorgung (§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	147 m <sup>2</sup>

## **12. Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **12.1. Kostentragung**

Sämtliche Planungs-, und Verfahrenskosten werden durch entsprechende Regelungen in dem bereits geschlossenem städtebaulichen Vertrag vom Grundstückseigentümer getragen. Zu den Erschließungskosten wird ein gesonderter Erschließungsvertrag geschlossen.

### **12.2. Bodenordnende Maßnahmen**

Für die Realisierung des Bebauungsplanes ist ein förmliches Bodenordnungsverfahren nicht erforderlich. Eine Grundstücksaufteilung zur Bildung eines gesonderten Baugrundstücks ist entweder durch den Eigentümer, bzw. in den jeweiligen Genehmigungsverfahren von den Käufern zu veranlassen.

## Anlage 1 - Artenschutz

### Rechtsgrundlagen

I.S.d. allgemeinen Artenschutzes regelt insbesondere der § 39 Abs. 5 BNatSchG u.a. die zulässigen Zeiträume zur Beseitigung von Gehölzen (nicht in der Zeit vom 01.März bis 30.September). Damit wird vermieden, dass das Brutgeschehen gestört und artenschutzrechtliche Verbote berührt werden.

Die gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1 - 4 BNatSchG bestehenden Verbote zum Schutz der besonders geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG und der streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG, sind zu prüfen und zu berücksichtigen.

Zulassungsvoraussetzung für ein Vorhaben ist die Prüfung, inwieweit das Vorhaben erhebliche negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten durch Störung ihrer Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten und / oder durch Belästigung, Verletzung bzw. Tötung, Zerstörung der Habitate bzw. Standorte ausüben kann.

Ein Verstoß gegen die Verbote gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG liegt aber nicht vor, wenn durch die Umsetzung geeigneter Maßnahmen und / oder Festsetzungen des Bebauungsplans die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang weiterhin gewährleistet werden und ein dadurch drohender Verstoß wirksam abgewendet werden kann.

### Vollzugsfähigkeit des Bauleitplans

Artenschutzrechtliche Verbote beziehen sich zwar vordergründig auf die Zulassungs- bzw. Vollzugsebene und nicht auf die Bauleitplanung, da die Verbotstatbestände erst mit Umsetzung der Planinhalte eintreten können (§ 44 Abs. 1, Nr. 1 – Tötungsverbot; Nr. 2 – Störungsverbot).

Sofern allerdings drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote bereits auf der Ebenen der Bebauungsplanung erkennbar sind, sind diese abzuwenden bzw. die Ausnahme- oder Befreiungslage darzustellen. Die Nichtbeachtung kann zur Vollzugsunfähigkeit und damit zur Nichtigkeit des Plans führen. Auf der Ebene der Bauleitplanung trifft das insbesondere auf die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1, Nr. 3 – Beschädigungsverbot Lebensstätten; Nr. 4 – Beschädigungsverbot Pflanzen) zu. Der faunistische Artenbesatz eines Gebiets kann sich in kurzer Zeit ändern. Daher ist die Berücksichtigung des Artenschutzes auf der Vollzugsebene von entscheidender Bedeutung. Um den Vorschriften des besonderen Artenschutzes gem. § 44 ff. BNatSchG zu entsprechen, sind unmittelbar vor der Baufeldfreimachung bzw. dem Beginn von Baumaßnahmen die betreffenden Flächen auf das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten sowie deren Brut- und Lebensstätten zu überprüfen. Die Vorgaben des § 44 Abs. 1, Nr. 1 - 4 BNatSchG sind uneingeschränkt zu berücksichtigen. Ggf. erforderliche Ausnahmen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder Befreiungen gem. § 67 BNatSchG sind bei der zuständigen Naturschutzbehörde vom jeweiligen Bauherrn zu beantragen.

### Methodik und Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 65/22 befindlichen Flächen sind weitestgehend unbebaut und landwirtschaftlich genutzt. Mit der Überplanung durch den hier vorgelegten Bebauungsplan wird die Nutzungsart geändert. Der gesamte Geltungsbereich wurde im Zuge der Planaufstellung gesichtet. Die Flächen gehören zum typischen Lebensraum von Kulturfolgern (Arten der urbanen Räume, z.B. Vögel, Kleinsäuger). Das Vorkommen von Lebensstätten besonders und streng geschützter Arten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG im Geltungsbereich ist nicht bekannt. Die artenschutzrechtliche Bewertung des Gebiets wird anhand der verbalen Bewertung der Lebensraumausstattung vorgenommen. Aktuelle Kartierungen faunistischer Artengruppen sind nicht erforderlich.

Da mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 65/22 eine Nutzungsänderung vorgegeben wird, ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten, dass eine Vollzugsunfähigkeit des Plans infolge des Eintretens von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG entstehen könnte. Die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorgaben auf der Bauantrags- und Vollzugsebene ist jedoch zwingend. Durch geeignete Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wirksam abgewendet sowie eine durchgängige und dauerhafte Sicherung der ökologischen Funktionalität der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang gesichert werden. Ein entsprechender Hinweis zur Berücksichtigung der Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutz wurde daher in den Teil B des Bebauungsplanes aufgenommen.