
Anlage 4 zum Beschluss: Billigung und Offenlagebeschluss des Entwurfes der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Staßfurt mit ihren Ortsteilen

- Änderungen gegenüber zum Vorentwurf -

Zum Verfahrensstand

Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat in seiner Sitzung am 13. April 2023 mit Beschluss-Nr. 0674/2023 den Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB beschlossen.

Vom 2. Mai 2023 bis 2. Juni 2023 fand die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit in Form einer Offenlage statt. Dazu wurde auch eine FNP-Sprechstunde am 25. Mai 2023 durchgeführt, in welcher Bürger die Gelegenheit hatten, Inhalte erläutert zu bekommen bzw. Anregungen und Hinweise oder Bedenken zu geben. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Der Prozess der Erarbeitung des InSEK Staßfurt 2035+ konnte mit dem Beschluss des Stadtrates am 29. Juni 2023 abgeschlossen werden - es bildet nun die strategische Grundlage des vorliegenden FNP-Entwurfes.

Zum Beteiligungsverfahren

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingehenden Anregungen und Stellungnahmen zum Vorentwurf wurden gesichtet und auf ihre für den Entwurf bestehende Beachtlichkeit hin geprüft. Neben Anpassungen an zwischenzeitlich eingeleitete bzw. abgeschlossene Bauleitplanverfahren bzw. erarbeitete Konzepte/Konzeptfortschreibungen führten vor allem die Stellungnahmen der Planungsbehörden aus der frühzeitigen Beteiligung zu einer weitreichenden Überarbeitung des FNP-Vorentwurfes (Stand April 2023). Insbesondere von den Planungsbehörden wurden erhebliche Bedenken hinsichtlich der Wohnbau- und Gewerbeflächen geäußert. Aus diesem Grund fand am 22. August 2023 eine Beratung mit Vertretern des Ministeriums (Obere Raumordnungsbehörde), der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg und des Salzlandkreises (Untere Raumordnungsbehörde) statt. Im Ergebnis mussten sowohl die Begründung angepasst als auch einzelne Flächendarstellungen reduziert werden. Das Kapitel „Wohnbauflächen“ wurde umfänglich überarbeitet und den Planungsbehörden erneut mit der Bitte um Stellungnahme vorgelegt. So wurden besonders konflikträchtige Flächen im FNP-Entwurf zurückgenommen, Flächenzuschnitte angepasst.

Weiterhin wurde in Abstimmung mit dem FD 41 Wirtschaft und Kultur das Kapitel „Gewerbeflächen“ umfassend entsprechend der Bedenken, Anregungen und Hinweise der Planungsbehörden umfassend geändert.

Mit der erarbeiteten 1. Fortschreibung des Standortkonzeptes Freiflächen-Photovoltaikanlagen wurden auch neue Flächendarstellungen ergänzt.

Darüber hinaus liegt der Umweltbericht nun in vollständiger Form vor. Drin werden die Auswirkungen der Planungen auf die verschiedenen Umweltschutzgüter, sowohl in Bezug auf die geplanten Entwicklungsflächen als auch zusammenfassend auf Ebene der Gesamtstadt, dargelegt.

Zusammenfassung der Änderungen gegenüber dem Vorentwurf des Flächennutzungsplanes

Nachfolgend werden die hauptsächlichen Flächenänderungen tabellarisch zusammengefasst, die Auswirkungen auf die Darstellungen in der Planzeichnung haben. Auf eine förmliche Abwägung zum Vorentwurf wird allerdings verzichtet.

Behörden und Träger öffentlicher Belange

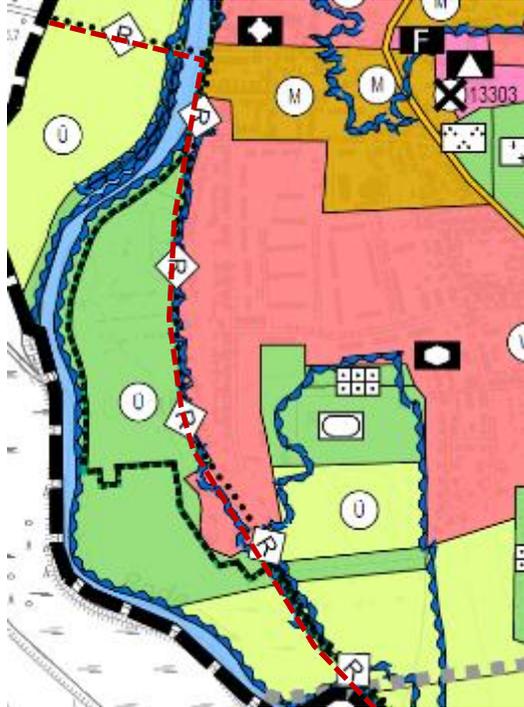
Ministerium für Digitales und Infrastruktur (MID)

Salzlandkreis (SLK)

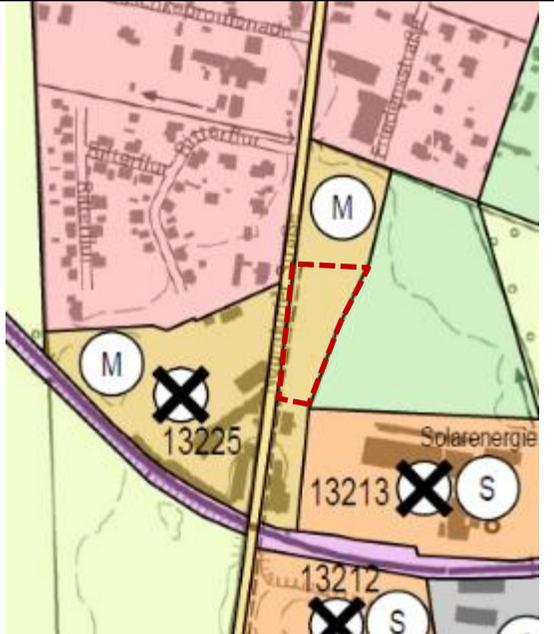
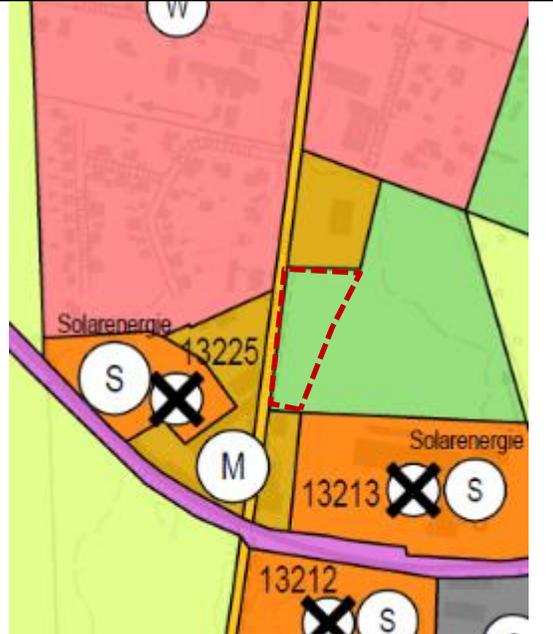
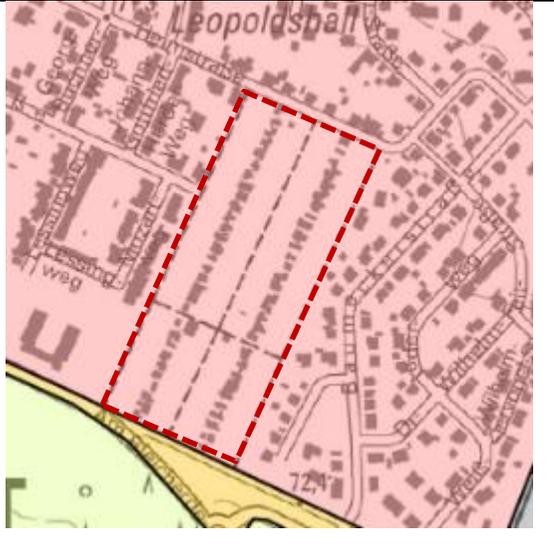
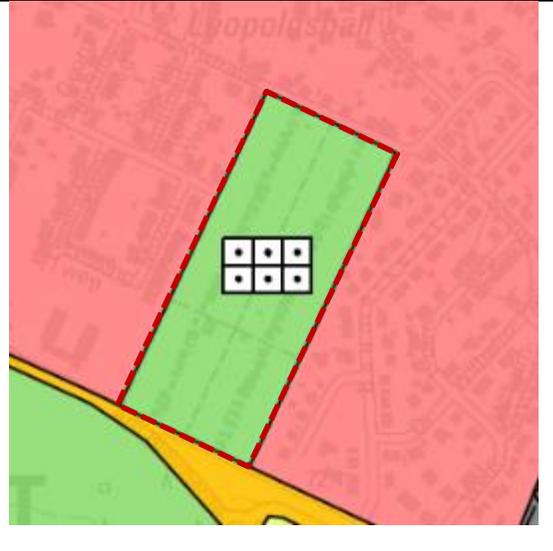
Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg (RPM)

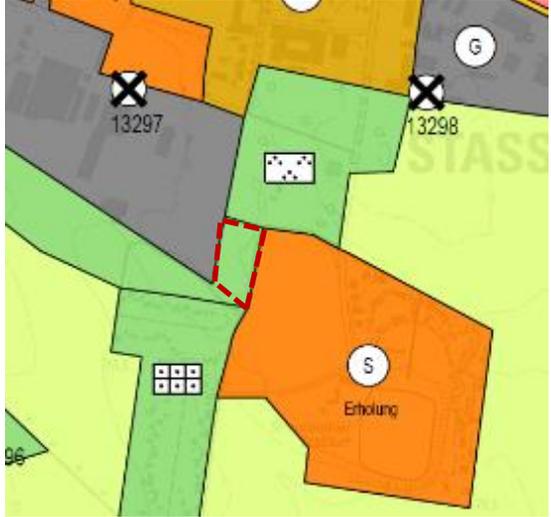
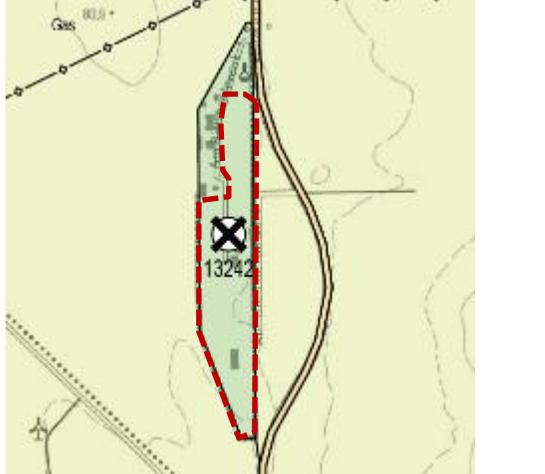
Deutsche Bahn AG (DB AG)

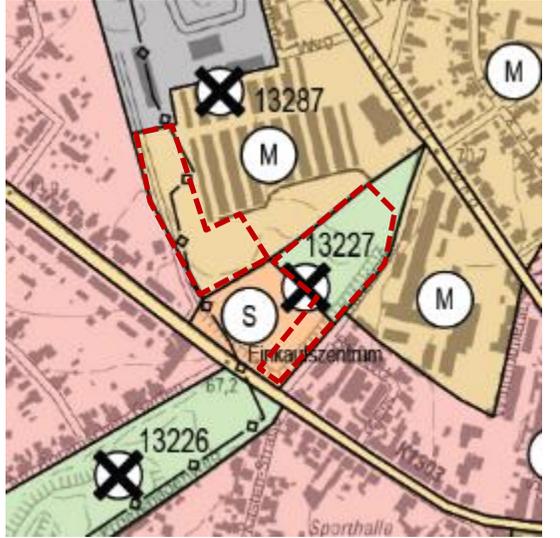
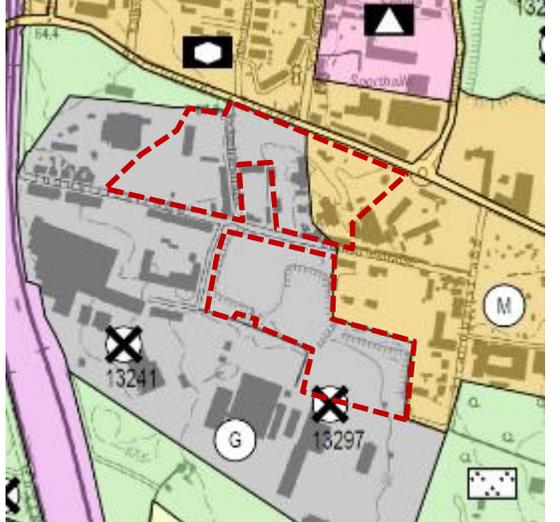
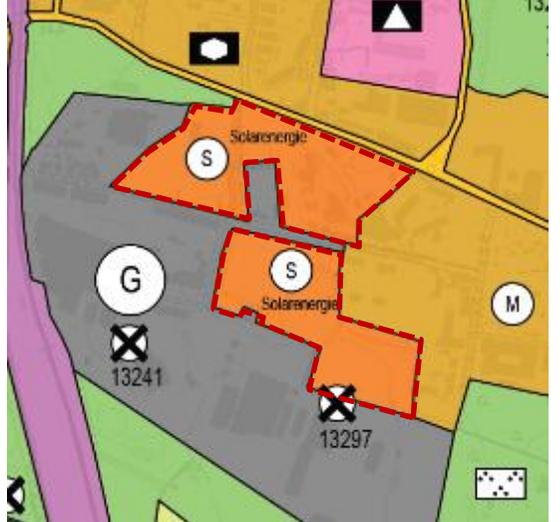
Gesamtstadt

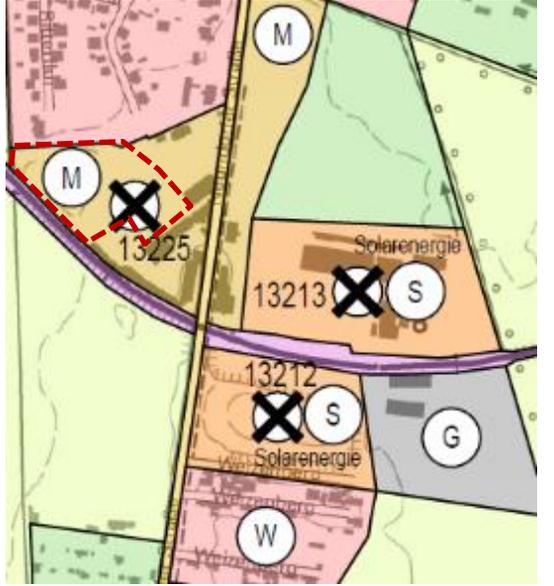
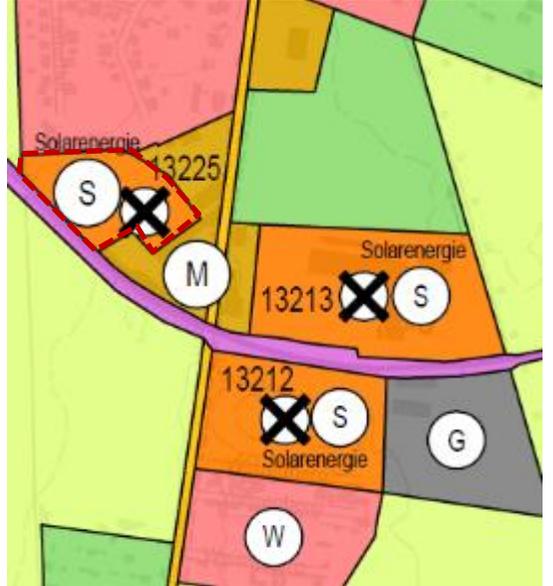
lfd.	Thema	Stellungnahme	Darstellung Vorentwurf	Darstellung Entwurf
1	Touristische Radwege	SLK	keine	Ergebnis des neuen Konzepts – hier nur als Beispiel Löderburg (R1) 

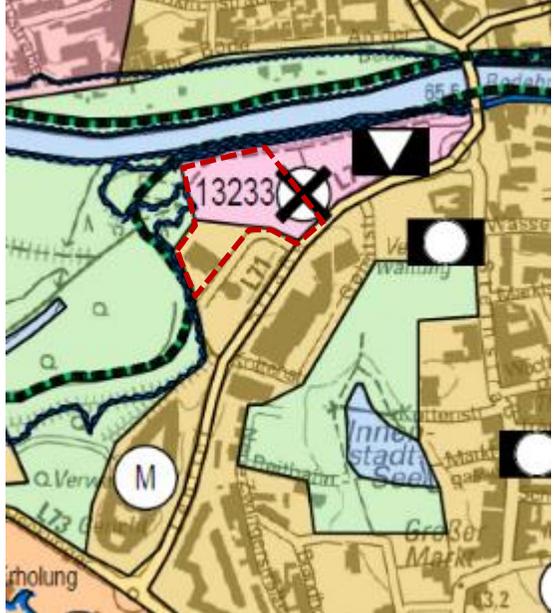
Staufurt

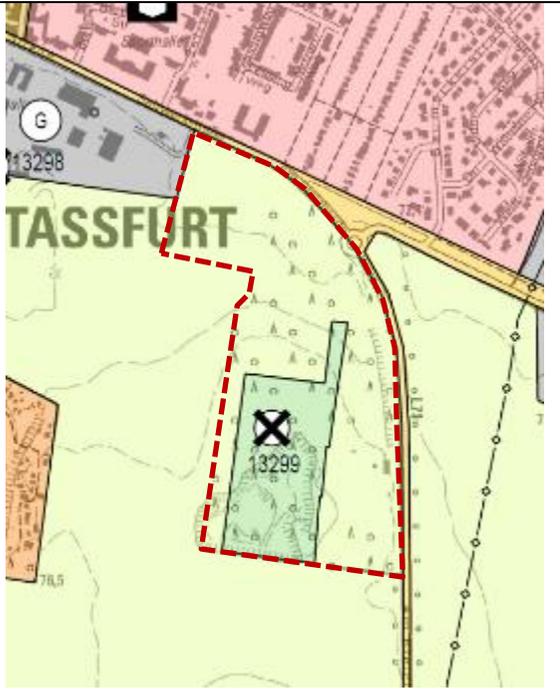
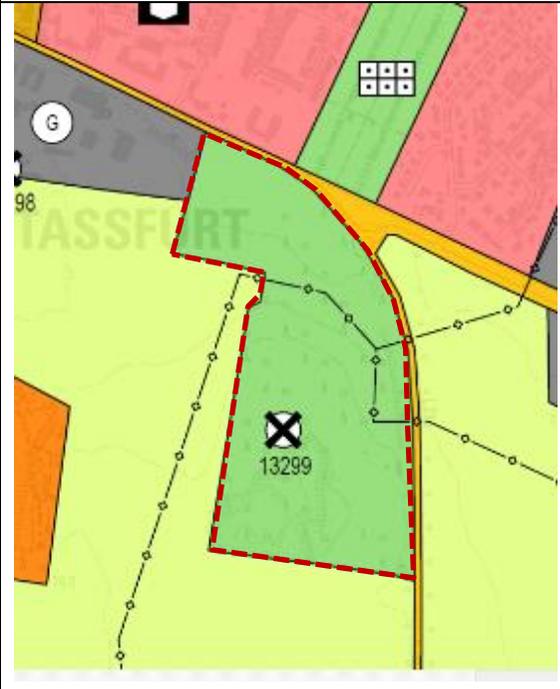
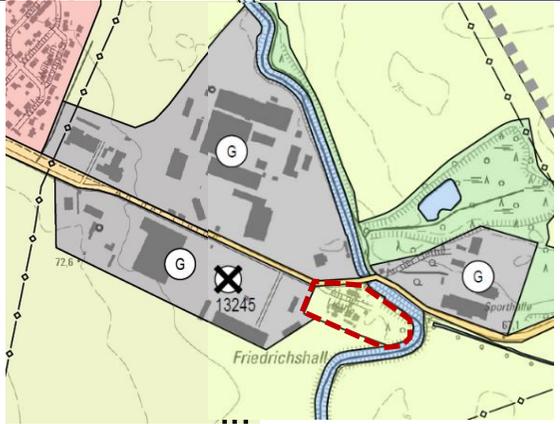
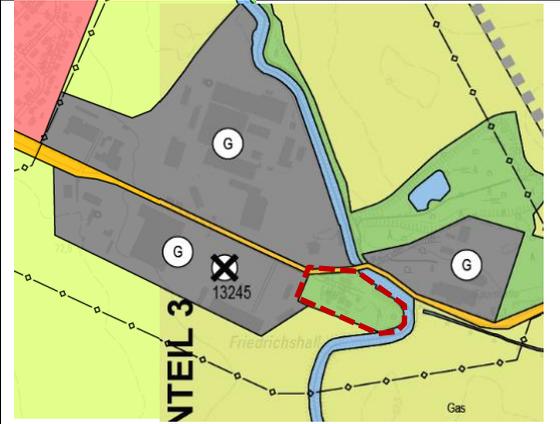
lfd.	Thema	Stellungnahme	Darstellung Vorentwurf	Darstellung Entwurf
2	Erweiterungs- und Potentialflächen (Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen) – Wohnbauflächenbedarfsanalyse – hier: Neundorfer Straße	MID, SLK, RPM	 <p>The map shows a residential area with a red dashed rectangle highlighting a specific plot. The plot is labeled 'M' and 'S'. Other plots are labeled '13225', '13213', and '13212'. The area is marked with 'Solarenergie' and 'S' markers. A purple line indicates a boundary or road.</p>	 <p>The map shows the same residential area as the Vorentwurf, but with a final design. The red dashed rectangle is now a solid red line. The plot is labeled 'S' and 'M'. Other plots are labeled '13225', '13213', and '13212'. The area is marked with 'Solarenergie' and 'S' markers. A purple line indicates a boundary or road.</p>
3	Erweiterungs- und Potentialflächen (Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen) – Wohnbauflächenbedarfsanalyse – hier: Kleingartenanlage „Salzwerke“ e.V.	MID, SLK, RPM	 <p>The map shows a residential area with a red dashed rectangle highlighting a specific plot. The plot is labeled 'M' and 'S'. Other plots are labeled '13225', '13213', and '13212'. The area is marked with 'Solarenergie' and 'S' markers. A purple line indicates a boundary or road.</p>	 <p>The map shows the same residential area as the Vorentwurf, but with a final design. The red dashed rectangle is now a solid red line. The plot is labeled 'S' and 'M'. Other plots are labeled '13225', '13213', and '13212'. The area is marked with 'Solarenergie' and 'S' markers. A purple line indicates a boundary or road.</p>

Ifd.	Thema	Stellungnahme	Darstellung Vorentwurf	Darstellung Entwurf
4	Gewerbefläche am Strandsolbad mit Puffer	SLK		
5	Gewerbefläche Bleicherdewerk – Photovoltaik (Änderung BP erforderlich)	MID, SLK		

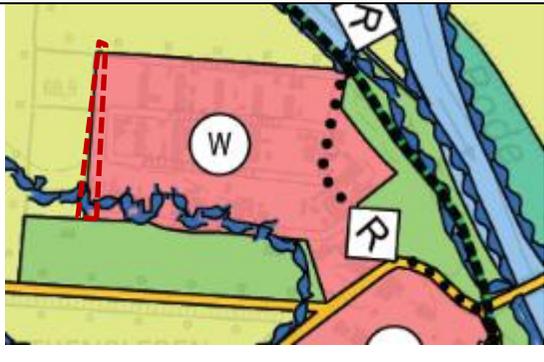
Ifd.	Thema	Stellungnahme	Darstellung Vorentwurf	Darstellung Entwurf
6	<p>Sonderbauflächen Solarenergie und Fortschreibung Standortkonzept Freiflächenphotovoltaikanlagen – hier: Achenbachdeponie und Darstellung Grünfläche aus BP 56/17 Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb Löderburger Straße - Salzstraße</p>	MID, SLK	 <p>The map shows parcels 13226, 13227, and 13287. Parcel 13226 is green, 13227 is yellow, and 13287 is pink. A red dashed line outlines parcels 13226 and 13227. Symbols include 'S' in a circle on parcels 13226 and 13227, and 'M' in a circle on parcels 13227 and 13287. A black 'X' is on parcel 13226. Labels include 'Einkaufszentrum' and 'Sporthalle'.</p>	 <p>The map shows parcels 13226, 13227, and 13287. Parcel 13226 is green, 13227 is yellow, and 13287 is pink. A red dashed line outlines parcels 13226 and 13227. Symbols include 'S' in a circle on parcels 13226 and 13227, and 'M' in a circle on parcels 13227 and 13287. A black 'X' is on parcel 13226. Labels include 'Solarenergie' and 'Großflächiger Einzelhandel'.</p>
7	<p>Sonderbauflächen Solarenergie und Fortschreibung Standortkonzept Freiflächenphotovoltaikanlagen – hier: Senkungswanne Leopoldshall (Industriestraße)</p>	MID, SLK	 <p>The map shows parcels 13241 and 13297. Parcel 13241 is grey, and 13297 is yellow. A red dashed line outlines parcels 13241 and 13297. Symbols include 'G' in a circle on parcel 13241 and 'M' in a circle on parcel 13297. Black 'X' symbols are on parcels 13241 and 13297. Labels include 'Sporthalle'.</p>	 <p>The map shows parcels 13241 and 13297. Parcel 13241 is grey, and 13297 is yellow. A red dashed line outlines parcels 13241 and 13297. Symbols include 'G' in a circle on parcel 13241 and 'M' in a circle on parcel 13297. Black 'X' symbols are on parcels 13241 and 13297. Labels include 'Solarenergie'.</p>

Ifd.	Thema	Stellungnahme	Darstellung Vorentwurf	Darstellung Entwurf
8	Sonderbauflächen Solarenergie und Fortschreibung Standortkonzept Freiflächenphotovoltaikanlagen – hier: ehem. Apparatebau Staßfurt	MID, SLK	 <p>The map shows a parcel layout with several areas labeled 'Solarenergie' (orange) and 'M' (green). Parcel 13225 is outlined in red and contains a circled 'M' with a black 'X' over it. Other parcels 13213, 13212, and 13211 are also labeled 'Solarenergie' and contain circled 'S' with black 'X' marks. Other parcels are labeled 'G' (grey) and 'W' (pink).</p>	 <p>The map shows the same parcel layout as the Vorentwurf. Parcel 13225 is now labeled 'Solarenergie' and contains a circled 'S' with a black 'X' over it. Other parcels 13213, 13212, and 13211 are also labeled 'Solarenergie' and contain circled 'S' with black 'X' marks. Other parcels are labeled 'G' (grey) and 'W' (pink).</p>
9	Sonderbauflächen Solarenergie und Fortschreibung Standortkonzept Freiflächenphotovoltaikanlagen – hier: Chemieanlagenbau Staßfurt	MID, SLK	 <p>The map shows a parcel layout with a large green area labeled 'M' and a parcel labeled '13193' outlined in red. The '13193' parcel contains a circled 'M' with a black 'X' over it. Other parcels are labeled 'G' (grey) and 'W' (pink).</p>	 <p>The map shows the same parcel layout as the Vorentwurf. The large green area is now labeled 'Solarenergie' and contains a circled 'S'. The '13193' parcel is also labeled 'Solarenergie' and contains a circled 'S' with a black 'X' over it. Other parcels are labeled 'G' (grey) and 'W' (pink).</p>

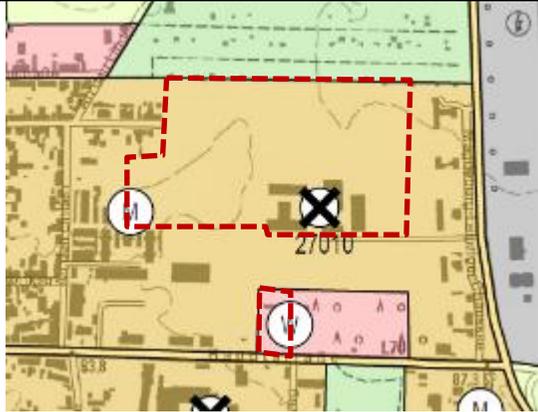
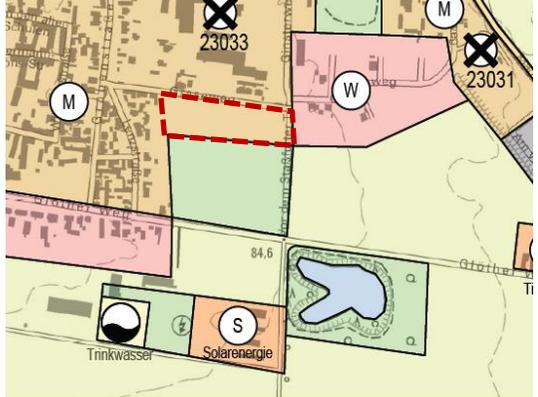
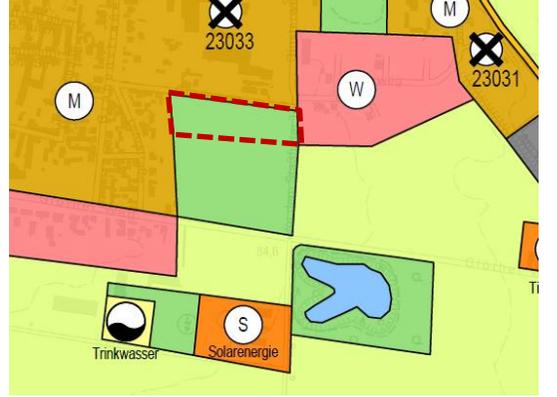
lfd.	Thema	Stellungnahme	Darstellung Vorentwurf	Darstellung Entwurf
10	<p>Einzelhandel – Anpassung an Einzelhandelskonzept – hier ehem. REAL (Änderung Zweckbestimmung) und Reduzierung der Wohnbaufläche am Ortsrand (Aufhebung Aufstellungsbeschluss wg. Wohnbauflächenbedarfsanalyse)</p>	MID, SLK		
11	<p>Einzelhandel – Anpassung an Neuplanung – hier Neumarkt (Änderung BP erforderlich!)</p>	MID, SLK		

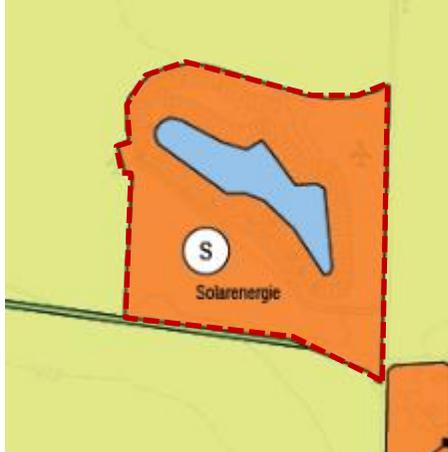
Ifd.	Thema	Stellungnahme	Darstellung Vorentwurf	Darstellung Entwurf
12	Darstellung Grünfläche - Anpflanzfläche	Keine – aktuelle Planung	 <p>Topographic map showing a green area in Tassfurt. A parcel with the number 13299 is highlighted with a red dashed line and marked with a black 'X'. The map includes contour lines and labels for 'TASSFURT' and '718,5'.</p>	 <p>Simplified map of the same area as the Vorentwurf. The green area and parcel 13299 are highlighted with a red dashed line and marked with a black 'X'. The map shows simplified boundaries and labels for 'TASSFURT' and '98'.</p>
13	Darstellung Grünfläche		 <p>Topographic map showing a green area near Friedrichshall. A parcel with the number 13245 is highlighted with a red dashed line and marked with a black 'X'. The map includes contour lines and labels for 'Friedrichshall' and '72,0'.</p>	 <p>Simplified map of the same area as the Vorentwurf. The green area and parcel 13245 are highlighted with a red dashed line and marked with a black 'X'. The map shows simplified boundaries and labels for 'Friedrichshall', 'Gas', and 'NTEIL 3'.</p>

Athensleben

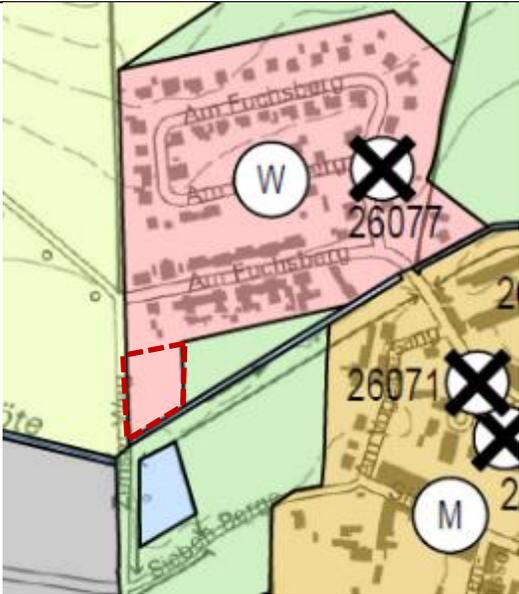
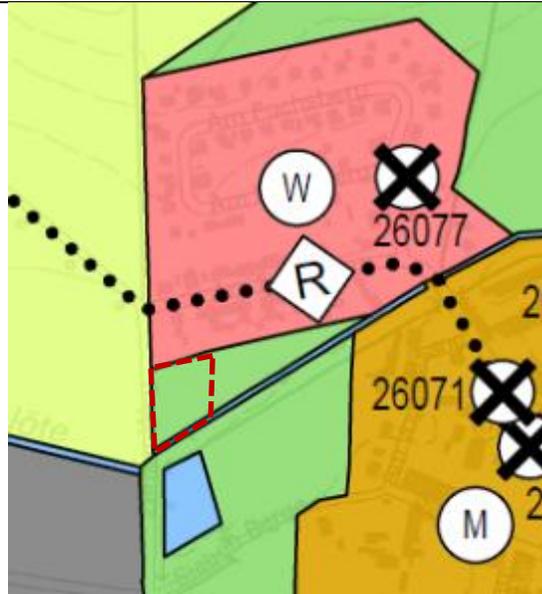
lfd.	Thema	Stellungnahme	Darstellung Vorentwurf	Darstellung Entwurf
14	Erweiterungs- und Potentialflächen (Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen) – Wohnbauflächenbedarfsanalyse – Lage im HQ 100	MID/SLK		
15	Wohnbaufläche westlicher Ortsrand	Bürger		

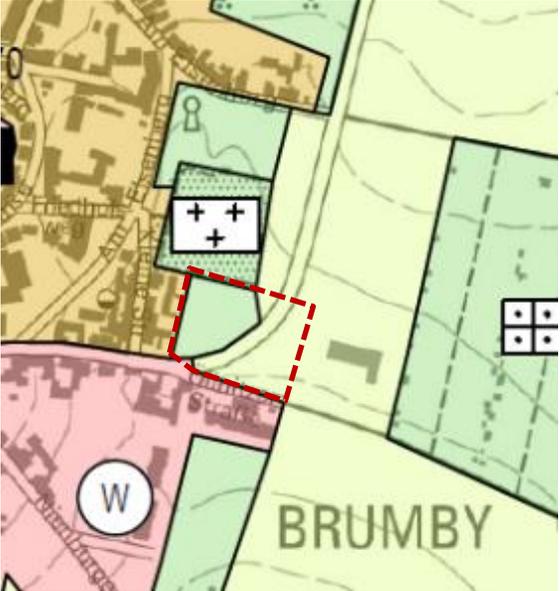
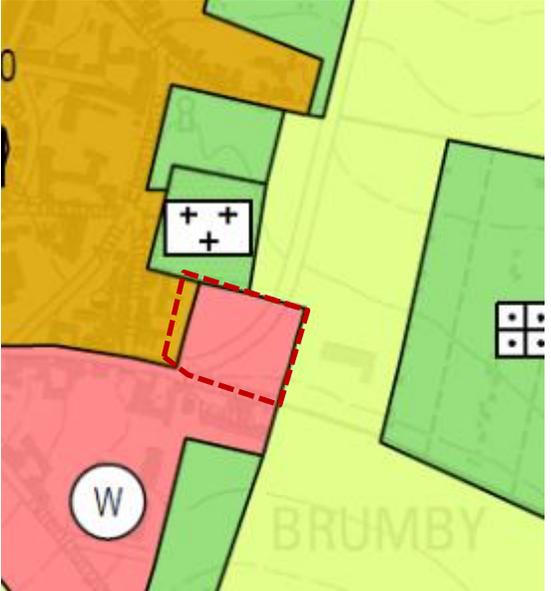
Atzendorf

lfd.	Thema	Stellungnahme	Darstellung Vorentwurf	Darstellung Entwurf
16	Darstellung Wohnbaufläche/Mischbaufläche nordöstlicher Ortsrand – landwirtschaftlicher Betrieb/Ackerfläche	LVwA/Bürger		
17	Erweiterungs- und Potentialflächen (Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen) – Wohnbauflächenbedarfsanalyse – hier: Reduzierung	MID, SLK, RPM		

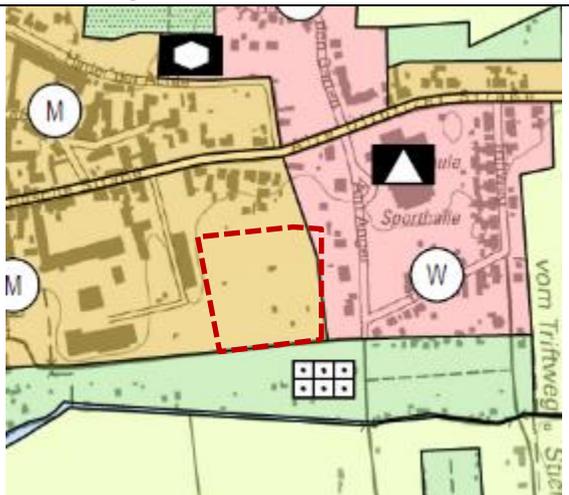
lfd.	Thema	Stellungnahme	Darstellung Vorentwurf	Darstellung Entwurf
18	Sonderbauflächen Solarenergie und Fortschreibung Standortkonzept Freiflächenphotovoltaikanlagen – hier: Tagebaurestloch	SLK, MID		

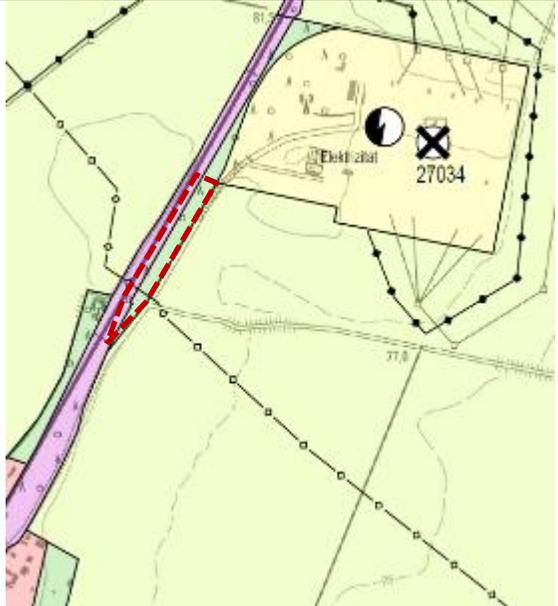
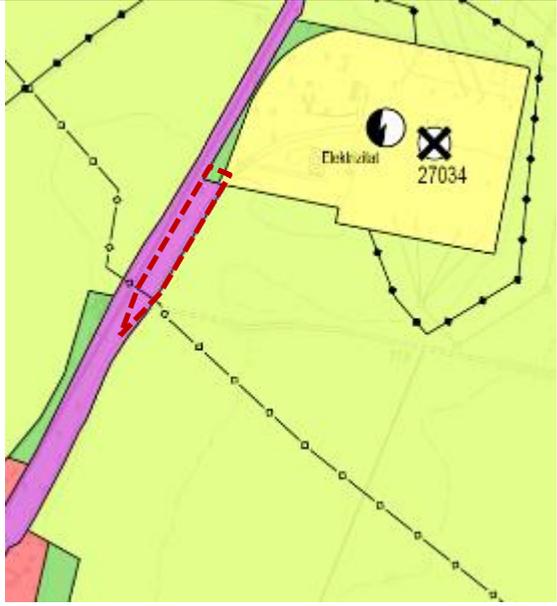
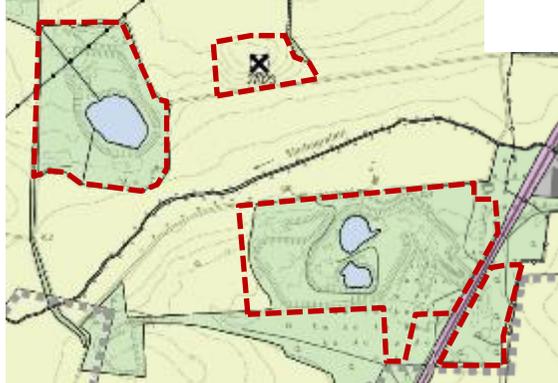
Brumby

lfd.	Thema	Stellungnahme	Darstellung Vorentwurf	Darstellung Entwurf
19	Erweiterungs- und Potentialflächen (Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen) – Wohnbauflächenbedarfsanalyse – Reduzierung Wohnbaufläche	MID		

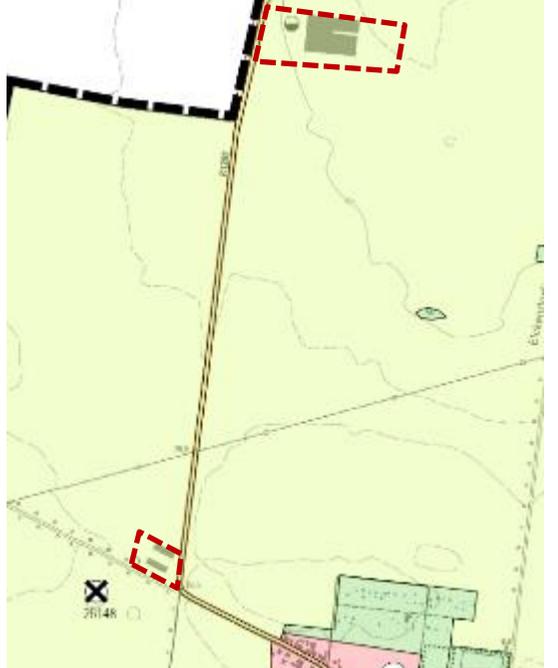
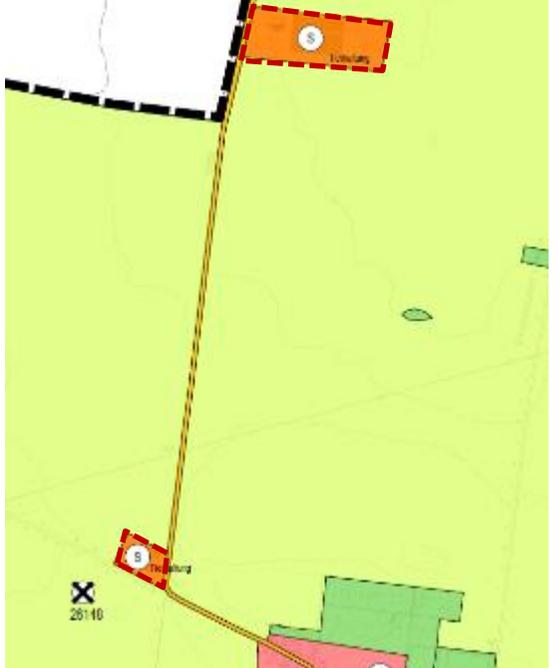
Ifd.	Thema	Stellungnahme	Darstellung Vorentwurf	Darstellung Entwurf
20	Erweiterung Wohnbaufläche am östlichen Ortsrand	Bürger		
21	FFW Brumby – Verlagerung Standort	Keine – aktuelle Planung		

Förderstedt

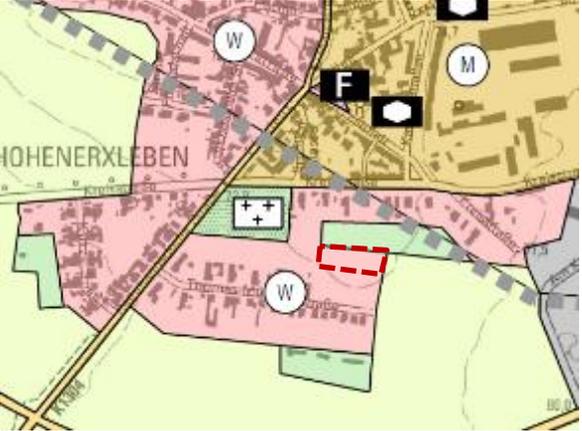
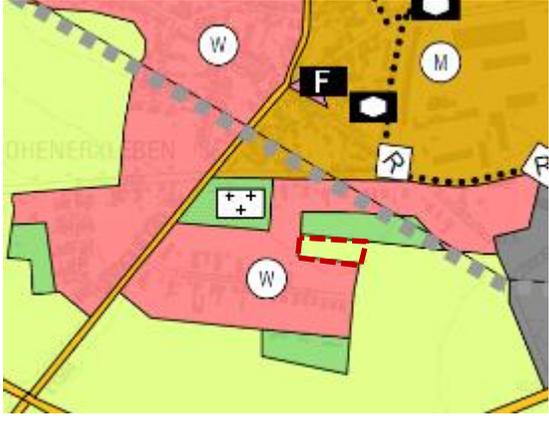
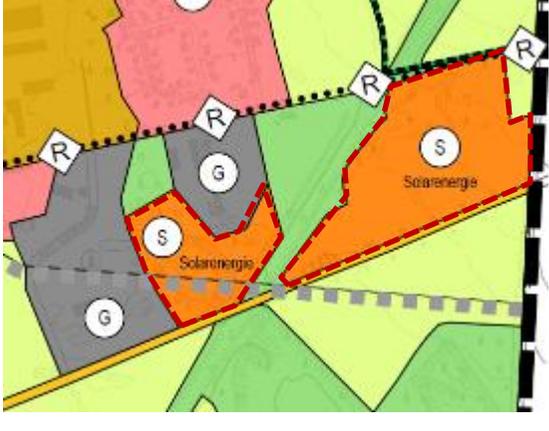
Ifd.	Thema	Stellungnahme	Darstellung Vorentwurf	Darstellung Entwurf
22	Erweiterungs- und Potentialflächen (Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen) – Wohnbauflächenbedarfsanalyse – hier: Reduzierung der privaten Gartenflächen	MID		
23	Grünflächen – tatsächliche Nutzung	MID		

Ifd.	Thema	Stellungnahme	Darstellung Vorentwurf	Darstellung Entwurf
24	Anschlussgleis Umspannwerk Förderstedt	DB AG		
25	Sonderbauflächen Solarenergie und Fortschreibung Standortkonzept Freiflächenphotovoltaikanlagen – hier: Tagebau-restlöcher u. Deponie	MID, SLK		

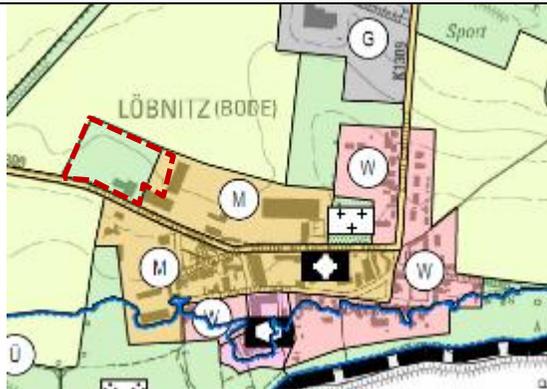
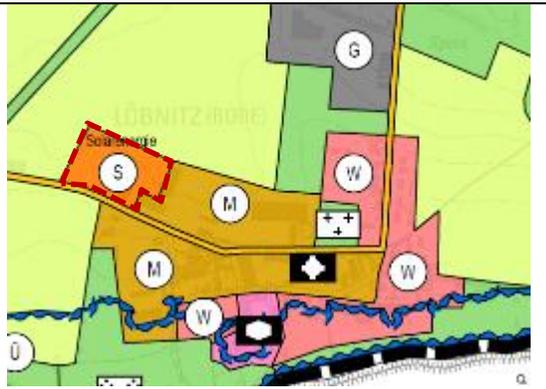
Glöthe

Ifd.	Thema	Stellungnahme	Darstellung Vorentwurf	Darstellung Entwurf
26	Erweiterungs- und Potentialflächen (Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen) - Wohnbauflächenbedarfsanalyse	MID		
27	Sonderbaufläche Tierhaltung	SLK		

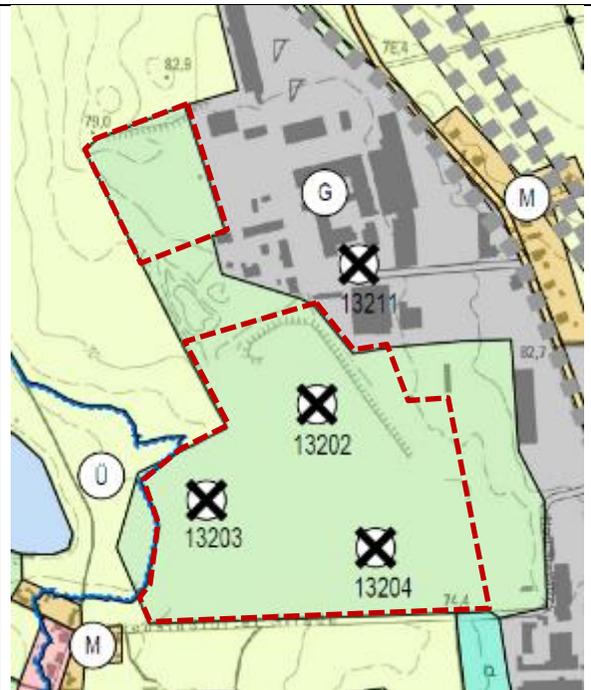
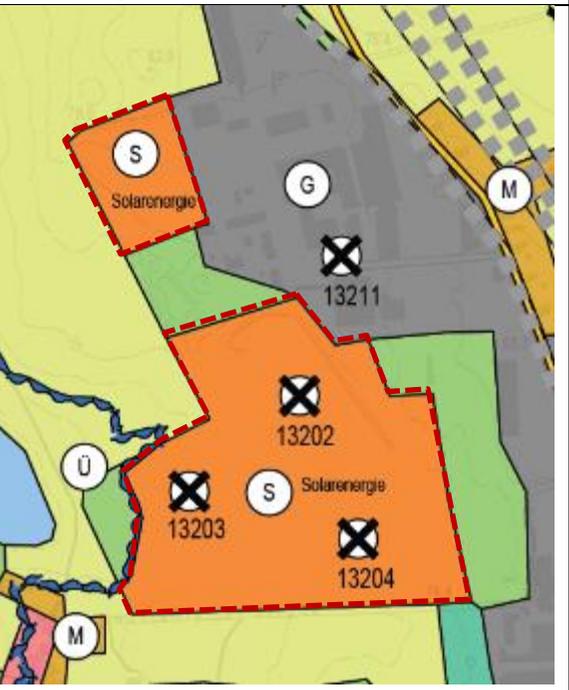
Hohenerxleben

Ifd.	Thema	Stellungnahme	Darstellung Vorentwurf	Darstellung Entwurf
28	Erweiterungs- und Potentialflächen (Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen) – Wohnbauflächenbedarfsanalyse – Reduzierung Wohnbaufläche (rückwärtige Flächen)	MID		
29	Sonderbauflächen Solarenergie und Fortschreibung Standortkonzept Freiflächenphotovoltaikanlagen – hier: Am Kalkwerk	MID, SLK		

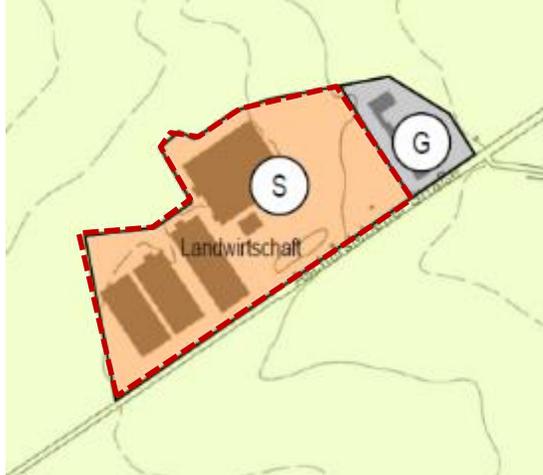
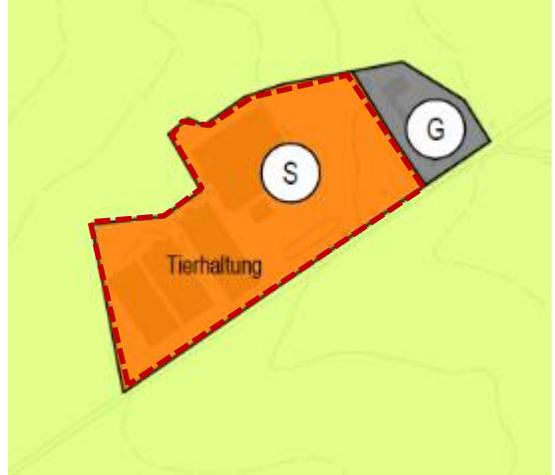
Löbnitz (Bode)

lfd.	Thema	Stellungnahme	Darstellung Vorentwurf	Darstellung Entwurf
30	Sonderbauflächen Solarenergie und Fortschreibung Standortkonzept Freiflächenphotovoltaikanlagen – hier: ehem. Schweinestall Löbnitz	MID, SLK		

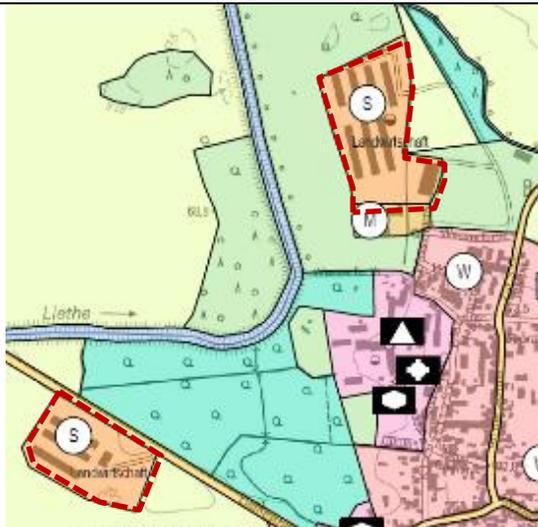
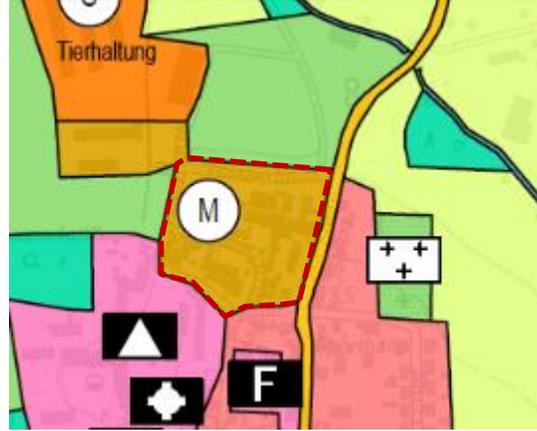
Neu Staßfurt

lfd.	Thema	Stellungnahme	Darstellung Vorentwurf	Darstellung Entwurf
31	Sonderbauflächen Solarenergie und Fortschreibung Standortkonzept Freiflächenphotovoltaikanlagen	MID, SLK		

Neundorf (Anhalt)

Ifd.	Thema	Stellungnahme	Darstellung Vorentwurf	Darstellung Entwurf
32	Erweiterungs- und Potentialflächen (Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen) – Wohnbauflächenbedarfsanalyse – Reduzierung/Erweiterung der Wohnbaufläche	MID, SLK		
33	Sonderbaufläche Tierhaltung (Änderung der Zweckbestimmung)	MID		

Rathmannsdorf

lfd.	Thema	Stellungnahme	Darstellung Vorentwurf	Darstellung Entwurf
34	Sonderbaufläche Tierhaltung (Änderung der Zweckbestimmung)	LVwA		
35	Immissionsschutz M-Fläche / W-Fläche Wasser- furth	LVwA		

Ifd.	Thema	Stellungnahme	Darstellung Vorentwurf	Darstellung Entwurf
36	FFW Rathmannsdorf – Verlagerung Standort	Keine – aktuelle Planung	