

SALZSTADT STASSFURT

Salzlandkreis, Land Sachsen- Anhalt



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

Begründung

3. Entwurf 05/2026

Inhaltsverzeichnis

1.0	Allgemeines zur Planung
1.1	Anlass und Erfordernis
1.2	Ziel der Planung
1.3	Verfahrensführung nach § 13a BauGB
1.4	Planungsgrundlage
2.0	Beschreibung des Plangebietes
2.1	Allgemeine Lage, topographische Merkmale
2.2	Größe und Lage
2.3	Vorhandene Situation, umliegende Bebauung
2.4	Eigentumsverhältnisse
3.0	Vorgaben übergeordneter Planungen
3.1	Landesentwicklungsplan
3.2	Regionaler Entwicklungsplan Magdeburg
3.3	Flächennutzungsplan der Stadt Staßfurt
4.0	Altlasten
5.0	Baugrund
6.0	Planerische Festsetzungen
6.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1)
6.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1)
6.3	Bauweise/ überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2)
6.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)
6.5	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
7.0	Ver- und Entsorgung
8.0	Brandschutz/ Löschwasser
9.0	Immissionsschutz
10.0	Auswirkungen auf die Umwelt
11.0	Flächenbilanz
12.	Kosten

Anlagen:

- * Orientierende Erkundung Altlastenverdacht, Bericht 6046/23 vom 31.01.2023, GGU mbH mit Sitz in Osterweddingen
- * Schallimmissionsprognose zum B-Plan Nr. 66/22, [Stand 26.03.2026](#)
Akustikbüro Deiter GmbH mit Sitz in Atzendorf
- * Geruchsmissionsprognose zum B-Plan Nr. 66/22, Stand 11.08.2023,
Akustikbüro Deiter GmbH mit Sitz in Atzendorf

1.0 Allgemeines zur Planung

1.1 Anlass und Erfordernis

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

Auf Grund der Zunahme diesbezüglicher Anfragen, insbesondere seit 2020, hat sich der Stadtrat mit der Verfügbarkeit von Baugrundstücken wiederholt auseinandergesetzt und nach Lösungsmöglichkeiten gesucht.

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

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

1.2 Ziel der Planung

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

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

1.3 Verfahrensführung nach § 13 a BauGB

1.3.1 Begründung der Anwendbarkeit des Verfahrens

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

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

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

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

- Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung des ehemals gewerblich genutzten Geländes des ehemaligen Kühlbetriebes. Die baulichen Anlagen wurden abgerissen. Das Gebiet befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils i.S.d. § 34 BauGB.
- Der Geltungsbereich des künftigen Satzungsgebietes umfasst eine Gesamtfläche von insgesamt 14.444,50 m². Hier einbezogen ist der Anteil der öffentlichen Verkehrsfläche des Flurstücks 878 mit 1.028,50 m². Die für die Ermittlung der Grundfläche relevante Fläche beträgt damit etwa nur 13.416 m².

- In einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang steht der Bebauungsplan Nr. 67 „Wohngebiet An den Linden“ Atzendorf. Der Geltungsbereich umfasst hier eine Fläche von 4.729 m². Für die innere Erschließung ist einer Verkehrsfläche von 884 m² vorgesehen. **Die für die Ermittlung der Grundfläche relevante Fläche beträgt damit etwa 3.845 m².**
- **In Summe der beiden Bebauungspläne sind damit insgesamt nur etwa 17.261 m² für eine Bebauung vorgesehen.** Dieser Flächenanteil liegt bereits ohne Berücksichtigung der zur Festsetzung vorgesehenen Grundflächenzahl unterhalb des Zulässigkeitsmaßstabs der gesetzlichen Vorschrift des § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB von 20.000 m².
- Die hier beabsichtigte Planung einer Wohnbebauung innerhalb der Ortslage von Atzendorf zählt nicht zu den in der Anlage 1 aufgeführten UVP-pflichtigen Vorhaben des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung.
- Das Vorhabengebiet liegt nicht in einem Natura 2000-Schutzgebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.
- Durch die Planung werden die Vorschriften des § 50 BImSchG nicht berührt.

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

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

1.3.2 Bisheriger Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte durch den Stadtrat am 22.09.2022. Es sollte das vereinfachte Verfahren angewendet werden. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 24.11.2022 den Entwurf zur Auslage beschlossen.

Der Entwurf sah die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes für den gesamten Geltungsbereich vor.

Die Auslegung des Entwurfs zum B-Plan Nr. 66/22 (Entwurf v. 15.10.2022) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 12.12.2022 bis 23.12.2022 und 02.01.2023 bis 20.01.2023. Die Behörden und sonstigen TÖB wurden über die Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Unter Berücksichtigung der gegebenen Hinweise zur Beachtung der Schutzansprüche des allgemeinen Wohngebietes und der umliegenden Nutzungen erfolgten fachgutachterliche Bewertungen nach immissionsschutzrechtlichen Vorgaben der TA Lärm und TA Luft. Den Hinweisen zur Überprüfung eines Altlastenverdachts folgend wurde auf dem diesbezüglich angezeigten Bereich eine fachgutachterliche orientierende Erkundung der Baugrundbelastung durchgeführt.

Im Ergebnis der Schall- und Geruchsimmisionsprognose sowie der Ergebnisse der Altlastenuntersuchung wurde der Entwurf (Planteil A) überarbeitet und durch textliche Festsetzungen im Planteil B ergänzt. Zudem wurde der Geltungsbereich in östlicher Richtung um ca. 209 m² erweitert.

Der 2. Entwurf, der ein Allgemeines Wohngebiet für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorsah, wurde vom Stadtrat am 26.06.2025 gebilligt und die erneute Auslage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Die formelle Auslage erfolgte in der Zeit vom 09.08. bis 07.09.2025. Die Behörden und sonstigen TÖB wurden zur Abgabe einer Stellung bis zum 28.07.2025 aufgefordert.

Auf Grund der zwischenzeitlich zurückgegangenen Nachfrage zur Wohnbebauung erfolgte auf Anregung der Grundstückseigentümerin nun eine städtebauliche Überplanung.

Der 3. Entwurf ist gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen.

1.4 Planungsgrundlage

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

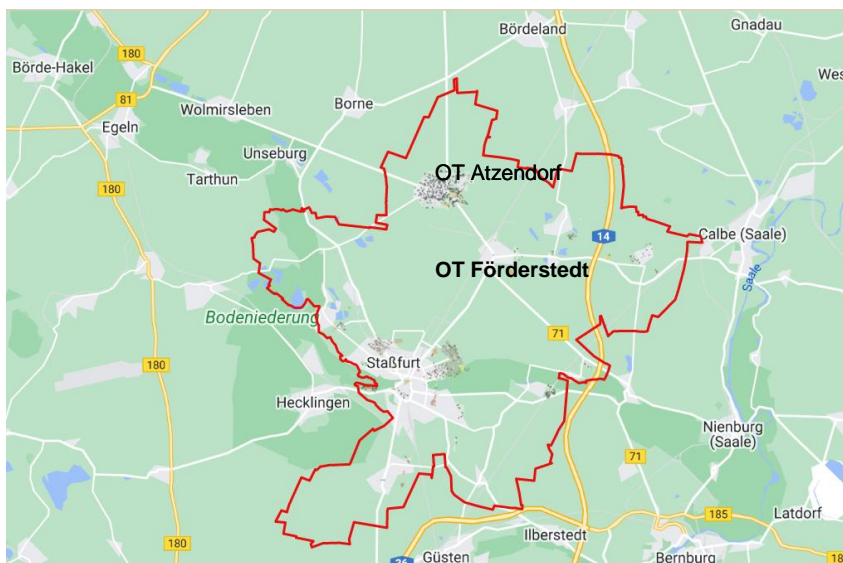
Die Vervielfältigungserlaubnis wurde im Rahmen des abgeschlossenen Geoleistungspaketes für kommunale Gebietskörperschaften zwischen der Stadt Staßfurt und dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt (LVermGeo) erteilt.

2.0 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Allgemeine Lage, topographische Merkmale

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Ortsteil Atzendorf.



Karte 1: Übersichtskarte der Stadt Staßfurt

Soziale Infrastruktur

Das historische Dorfzentrum des Ortes ist der Bereich um die evangelische Kirche St. Eustachius. Hier befinden sich die vielseitigen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen des Ortes, wie z.B. ein Backwarenverkauf mit Kaffee, ein Fleischerfachgeschäft, der Hofladen des Landwirtschaftsbetriebs Hauser sowie eine Filiale der Salzlandsparkasse, eine Physiotherapie, ein Zahnarzt. Mobile Marktstände ergänzen das Versorgungsangebot.

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

Das gesellschaftliche Leben wird wesentlich durch die Vereine des Ortes und ortsansässigen Vereinigungen geprägt.

Hierzu zählen u.a. die ZLG- Zentrale Landessportgemeinschaft Atzendorf, der Geflügelverein, die Ortsgruppe der Volkssolidarität, die Freiwillige Feuerwehr sowie der Heimatverein.

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

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

Sowohl die südlich gelegene Kernstadt Staßfurt (ca. 10 km bis zur Stadtmitte) als auch die nördlich gelegene Landeshauptstadt Magdeburg (ca. 25 km bis zur Stadtmitte) bietet zudem weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie vielseitige Kultur – und Freizeitangebote.

Wirtschaft

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

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

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

Die topographische Lage Atzendorfs mit kurzen Entfernungen zu den vorgenannten Wirtschaftszentren sowie auch die sehr gute Infrastruktur im Ort selbst sowie in der benachbarten Ortschaft Förderstedt (3 km) begünstigen die Attraktivität als Wohnstandort.

Katasterlich begrenzt wird der Geltungsbereich durch **folgende Flurstücke der Flur 12 der Gemarkung Atzendorf**:

- im Norden durch die Flurstücke 428, 427 und 657
 - im Westen durch das Flurstück 430 sowie durch das Flurstück 428
 - im Süden durch das Flurstück 9 (öffentliche Straßenverkehrsfläche der L70, innerörtlich als „Hauptstraße“ gewidmet)
 - im Osten durch das Flurstück 659 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 660.
- Der Verlauf der Geltungsbereichsgrenze auf dem Flurstück 660 ist bemaßt.

2.3 vorhandene Situation, umliegende Bebauung

Die Fläche des Flurstücks ist brach liegend und unbebaut. Bis etwa 1990 Jahre befand sich hier eine Eisfabrik für Speiseeis. In Teilbereichen ist die ca. 2,50 m hohe Mauerumfriedung noch vorhanden. Eingebettet in den Verlauf der südlichen Mauer befindet sich ein eingeschossiges Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 42 m². Stellenweise ist die Fläche mit Bewuchs bestanden.

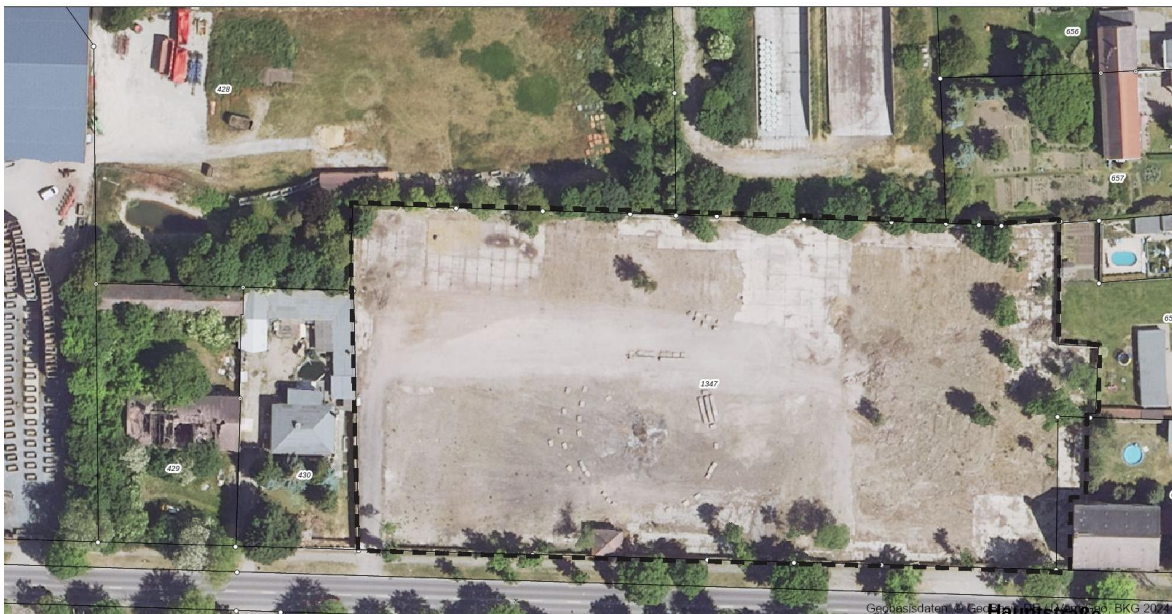


Bild 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs Stand 05/2025 (<https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de>)

Im Norden und Nordwesten grenzen die Betriebsflächen der ortsansässigen Landwirtschaftsbetriebe an das Plangebiet. Die geringste Entfernung zum Betriebshof des Landwirtschaftsbetriebs Hauser in westlicher Richtung beträgt ca. 60 m. Dazwischen liegen die Wohngrundstücke Hauptstraße Nr. 8 und Nr. 8a.

In östlicher Richtung wird das Plangebiet durch die Wohnbebauung der Grundstücke Magdeburg– Leipziger Chaussee Nr. 7 und 8 begrenzt.

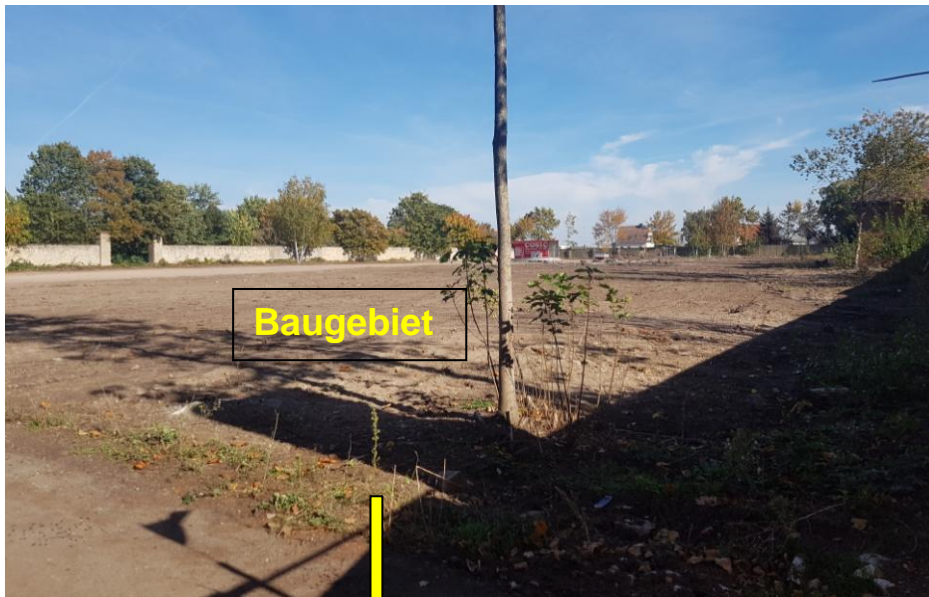


Bild 2:
Ansicht von
Südwesten auf die
Fläche des
Baugebietes



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

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 1347 und 660 befinden sich im Privateigentum.

Das Flurstück 878 befindet sich in kommunalem Eigentum der Stadt Staßfurt.

3.0 Vorgaben übergeordneter Planungen

3.1 Landesplanung

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

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

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

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

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

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

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

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

Z37 LEP 2010- Mittelzentrum Staßfurt

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

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

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

In der Begründung zum Ziel wird hierzu folgendes ausgeführt:

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

Die Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zugrunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, der ortsansässigen Gewerbebetriebe und der Dienstleistungseinrichtungen ergibt.“²

Ergebnis der landesplanerischen Abstimmung

Die Feststellung der Vereinbarkeit von raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung obliegt gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) dem Ministerium für Infrastruktur und Digitales Sachsen-Anhalt (MID LSA) als oberste Landesentwicklungsbehörde.

Gemäß Stellungnahme des MID LSA ist die Planung[...] *nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend. Auswirkungen auf planerisch gesicherte Raumfunktionen sind nicht erkennbar. Eine landesplanerische Abstimmung ist demnach nicht erforderlich[...]*³

² Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt Kapitel 2 Ziel und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur, 2.1 Zentrale Orte

³ Stellungnahme des Ministeriums für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt vom 20.01.2023 Az. 24-20221-215/1

3.2 Regionalplanung - Sachlicher Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge /Großflächiger Einzelhandel“ (STP ZO)

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

Der Sachliche Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge /Großflächiger Einzelhandel (STP ZO) trat mit der Bekanntmachung im Amtsblatt des LwA Sachsen-Anhalt Nr. 4 v. 16.04.2024 in Kraft.

Der Kernstadt Staßfurt wird im STO ZO die raumordnerische Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen.

Die Planung erfolgt auf einer verfügbaren Brachfläche im erschlossenen Siedlungsbereich der Ortschaft Atzendorf. Es werden weder Freiräume noch landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen.

Die Überplanung der **rund 1,44 ha** großen Fläche ist eine Maßnahme der Innenverdichtung (G13, Z22 LEP 2010 LSA).

Mit der Überplanung und Belebung einer brachliegenden Fläche innerhalb der bebauten Ortslage von Atzendorf zum Zweck der Wohnbebauung wird insbesondere den Grundsätzen G 4-1 (Weiterentwicklung gewachsener Siedlungsstrukturen unter Berücksichtigung städtebaulicher Erfordernisse) und G4-2 (Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden durch Nutzung vorhandener Brachflächen) sowie dem Ziel der Raumordnung Z 4-1 (Vermeidung einer ungegliederten bandartigen Siedlungsentwicklung) des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge /Großflächiger Einzelhandel“ entsprochen.

[Gemäß Schreiben der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg ist die Abgabe einer Stellungnahme zu der nicht raumbedeutsamen Planung nicht erforderlich.](#) ⁴

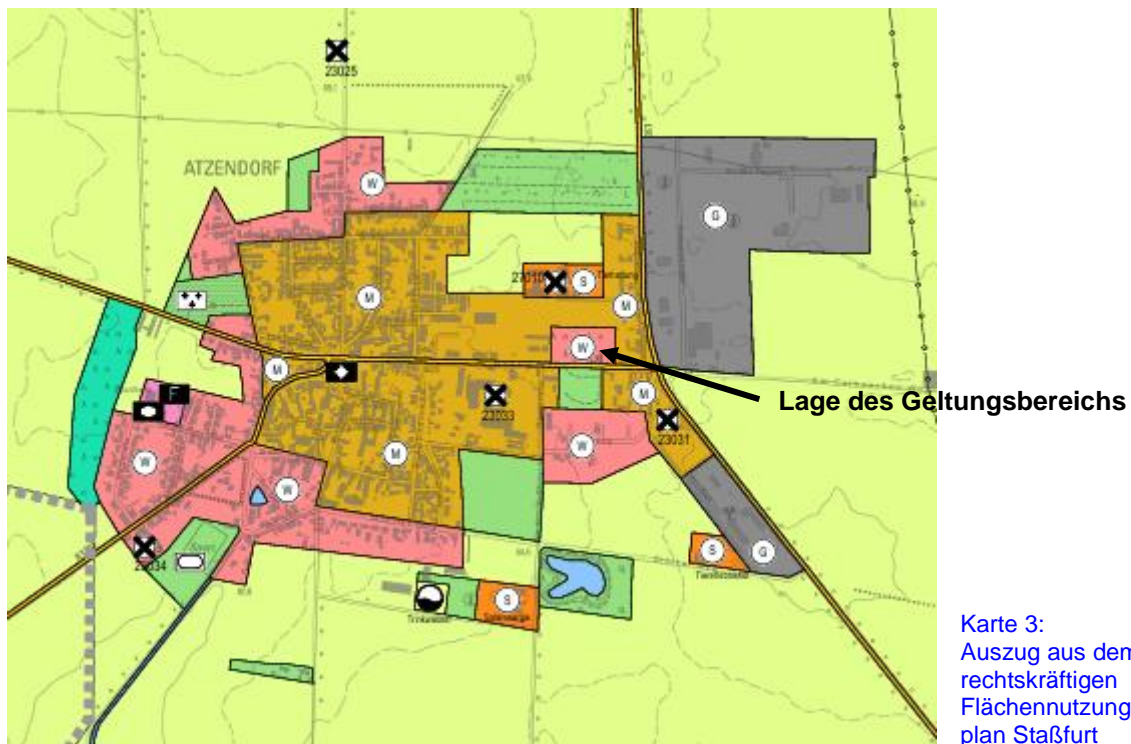
⁴ Schreiben der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg vom 24.07.2025

3.3. Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Staßfurt

Der Flächennutzungsplan für das gesamte Einheitsgemeindegebiet der Stadt Staßfurt wurde von der obersten Landesentwicklungsbehörde am 14.03.2025 mit Maßgaben und Auflagen genehmigt. [Der Flächennutzungsplan trat mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 30.07.2025 in Kraft.](#)

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Nutzungsart ist

Wohnbauflächen gem. § 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO



Bei der Bedarfsermittlung und Bilanzierung der Wohnbauflächen (Pkt. 1.12 der Begründung zum FNP Staßfurt) wurden die in Aufstellung befindlichen B-Pläne Nr. 66/22 (Wohngebiet an der alten Eisfabrik) mit 13 aktivierbaren Bauplätzen sowie Nr. 67/22 (Wohngebiet an den Linden) mit 4 aktivierbaren Bauplätzen einbezogen.

Zur Festlegung der Wohnbauflächen in Atzendorf wird unter Pkt. 1.12.8 der Begründung zum Flächennutzungsplan zur Ortschaft Atzendorf folgendes ausgeführt:

Atzendorf wird (neben Förderstedt, Löderburg und Neundorf) als Entwicklungsschwerpunkt Wohnen im InSEK 2035+ benannt. Aus dem BLK⁵ mit Stand August können in Atzendorf drei Bauplätze vermittelt werden. Die derzeit im Verfahren befindlichen Bebauungspläne 66/22 „Wohngebiet an der alten Eisfabrik“ und 67/22 „Wohngebiet An den Linden“ bieten Raum für insgesamt etwa 17 Bauplätze. Hier werden alte Gewerbebrachflächen bzw. leer stehende Geschossbauten nach vollständigem Rückbau im Sinne der Innenentwicklung nachgenutzt.

Neue Bauflächen werden daher im FNP nicht dargestellt. Die insgesamt 20 potenziellen Bauplätze decken den prognostizierten Bedarf von neun Bauplätzen in Atzendorf. Aufgrund der Schwerpunktsetzung kann Atzendorf mit den verfügbaren Flächen die Baulandnachfragen aus Ortsteilen decken, die derzeit keine Entwicklungsmöglichkeiten haben (wie bspw. Kernstadt und Löderburg).⁶

Für das hier gegenständliche Verfahren findet § 13a Abs. 2, Pkt. 2. Anwendung.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Von den Darstellungen des Flächennutzungsplans kann abgewichen werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wird.

4. Altlasten

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster des Salzlandkreises als „Kühlbetrieb Atzendorf“ als Altlastenverdachtsfläche registriert.

Der Forderung der unteren Bodenschutzbehörde folgend, erfolgte eine repräsentative Beprobung und Untersuchung der Flächen im Geltungsbereich für den Wirkungsbereich Boden-Mensch (direkter Übergang) mit Nutzungen „Kinderspielfläche/ Wohngebiet“ nach den Vorgaben der aktuell rechtskräftiger BBodSchV.⁷

In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde sowie nach Sichtung des Protokolls und der Skizzen zu den im Jahr 2011 erfolgten Untersuchungen konnte der vom Altlastenverdacht betroffene Bereich auf eine Fläche von 100m x 60 m genau eingegrenzt werden (siehe Anlage Begründung).⁸

⁵ Baulandkataster

⁶ Auszug aus der Begründung zum genehmigten Flächennutzungsplan vom 14.03.2025

⁷ Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 09.Juli 2021 (BGBl. I S. 2598,2716)

⁸ GGUmBH, Bericht 6046/23 vom 31.01.2024 - BV Atzendorf- orientierende Erkundung Altlastenverdacht Wohngebiet „An der alten Eisfabrik“, Gefährdungsabschätzung Altlasten Standort

Im Ergebnis der Beprobung und Untersuchungen wird eine Belastung dieser Fläche bestätigt. Der betroffene Bereich ist in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 15.12 der PlanzV gekennzeichnet.

Im Fall einer erforderlichen Sanierung werden vom Fachgutachter zwei Möglichkeiten aufgeführt und beschrieben:

1. Die Sanierung vor Baubeginn
2. Die baubegleitende Sanierung

(ausführliche Beschreibung siehe Pkt. 7.3 des Fachgutachtens)

Die Hinweise und Empfehlungen des Gutachters zum Ausschluss bzw. der Minimierung von Gefährdungen während der Erschließung und Bebauung sowie auch die grundsätzlichen Vorgaben zur Sanierung der Altlast wurden als textliche Hinweise in den Planteil B übernommen.

5. Baugrund

Gemäß vorliegender Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen stehen einer Bebauung des Gebietes keine bergbaulichen Belange entgegen; bergbauliche Arbeiten oder Planungen werden nicht berührt.

Unter Bezugnahme auf die digitale Geologische Karte 1:25.000 und auf Erkenntnissen aus nahegelegenen Bohrungen informiert die Behörde zur geologischen Situation:

„Im betreffenden Bereich kommen unter Geländeoberkante Geschiebemergel vor, welche von Löss überdeckt werden. Kalksteine können in einer Tiefe von ca. 4 m auftreten. Bedingt durch die vorherige Bebauung können oberflächennah Aufschüttungen vorkommen. Da keine Daten zu Mächtigkeiten und Zusammensetzungen der Auffüllung vorliegen, empfiehlt das Landesamt eine standortkonkrete und auf Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DINEN 1997-2 durchführen zu lassen.“⁹

Die Hinweise und Empfehlung wurden in den Planteil B textlich übernommen.

⁹ Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt vom 19.01.2023, Az. 32-34290-1020/2023

6.0 Planerische Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die geänderte Planung beinhaltet 2 Baugebiete unterschiedlicher Nutzungsarten, die durch eine private Grünfläche getrennt werden.

Baugebiet 1

Resultierend aus den immissionsschutzrechtlichen Untersuchungen war in den bisher ausgelegten Entwürfen für den nördlichen Bereich des Plangebietes eine Wohnbebauung mit Einschränkungen zur Nutzung künftiger Wohnräume festgesetzt.

Zur Vermeidung von Konflikten künftiger Wohnnutzungen mit den umliegenden Landwirtschaftsbetrieben wird für diesen Bereich nun ein

- **Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung
„Stellplatzanlage“**

festgelegt.

Mit der textlichen Festsetzung im Planteil B, Pkt. 1 wird die zulässige Nutzung weiter definiert:

- **zulässig ist das Parken sowie die Unterstellung von Wohnmobilen und Wohnwagen bei Nicht-Gebrauch**
- **zulässig ist das Parken von KFZ der Benutzer der Wohnmobile für die Dauer des Gebrauchs der Wohnmobile**
- **zulässig ist die Errichtung von Carportanlagen**

Mit diesen ergänzenden Festsetzungen zum Sondergebiet wird dem erhöhten Erfordernis der Abstellmöglichkeiten von Wohnmobilen außerhalb touristischer Nutzungszeiten entsprochen. Die Errichtung von Carportanlagen dient dem Schutz vor Witterungseinflüssen.

Wohnwagen und Wohnmobile werden vermehrt für Urlaubs- und Freizeiten privat genutzt. Außerhalb dieser Zeiten ist dadurch ein erhöhter Bedarf einer sicheren Abstellung im nichtöffentlichen Raum entstanden. Oft ist dies auf eigenem Grund und Boden aus Platzgründen nicht möglich.

Baugebiet 2

Die Festsetzung eines **Allgemeines Wohngebietes (WA)** gem. § 4 BauNVO entspricht der Zielstellung der Planung.

Nach der Zweckbestimmung des § 4 (1) BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Die zulässigen Nutzungen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in § 4 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO aufgeführt.

Im Bebauungsplan werden in Anwendung des § 1 Abs. 6 der BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

auf Grund eines zu erwartenden großen Flächenverbrauchs und erhöhten Verkehrsaufkommens im WA- Gebiet ausgeschlossen (siehe Planteil B, Pkt. 1)

6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Baufeldern durch die Festsetzungen von Grund- und Geschoßflächenzahl sowie der max. Bauhöhe bestimmt.

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 im Baufeld 1 entspricht gem. § 17 BauNVO dem Höchstmaß für Sondergebiete.

Mit einer Grundflächenzahl von 0,4 ist im Baufeld 2 das Höchstmaß der Grundflächenzahl gem. § 17 BauNVO zulässig.

In Kombination mit der Festsetzung der zweigeschossigen Bebauung und der Geschossflächenzahl von 0,8 wird u.a. auch eine Bebauung mit Einfamilienhäusern in der derzeit bevorzugten zweigeschossigen Bauweise (Stadtvillen) ermöglicht.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der orientierenden Erkundung des Altlastenverdachts sowie auf Grund der Hinweise des Landesamtes für Geologie und Bergwesen zur geologischen Situation werden Kellergeschosse für das gesamte Baugebiet ausgeschlossen.

6.3 Bauweise/ überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

In beiden Baugebieten werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt.

Baugebiet 1

Die Anlage der Stellplätze und die Errichtung von Carportanlagen ist dementsprechend nur innerhalb der Baugrenzen möglich.

Baugebiet 2

Mit der Festsetzung der Einzelhausbebauung in offener Bauweise wird insbesondere die städtebauliche Situation der Wohnbebauung entlang der Magdeburg- Leipziger Chaussee aufgegriffen.

Gemäß § 22 Abs. 2 Satz 1 Bau NVO sind in bei der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Zur optimalen Grundstücksauslastung der künftigen Wohnbaugrundstücke sind im Baugebiet 2 Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Auf Grund des direkt angrenzenden Fußweges und der hier angrenzenden Hauptverkehrsstraße (L70) wird unter Bezugnahme auf § 3 Abs.1 GaVO LSA¹⁰ die Einhaltung eines Mindestabstandes zwischen Garagen und Carports zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Fußweg) von 3,50 m textlich festgesetzt.

¹⁰ Garagenverordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 14.September 2006 , zuletzt geändert durch Artikel 1 der VO vom 26.Mai 2015 (GVBl. LSA S. 191)

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

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

Die Festsetzung der privaten Grünfläche, einem Erdwall mit einer maximalen Höhe von 1,50 m und einem Pflanzgebot von heimischen Sträuchern, dient der räumlichen und optischen Abgrenzung der Nutzungsarten. Zudem dient der bepflanzte Erdwall der Verbesserung des Kleinklimas im Wohngebiet. Dazu zählt auch die Minderung der Staubeentwicklung im Baugebiet 2 durch ggf. mögliche Stäube im Baugebiet 1 während des Zu- und Abfahrverkehrs.

Baufeld 2:

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

Vorschlagen werden heimische Laubbäume oder Obstbäume regionaler Sorten, wie z.B.

Laubbäume:

Europäischer Wildapfel *Malus sylvestris*

Wildbirne *Pyrus pyraeaster*

Eberesche *Sorbus aucuparia*

Elsbeere *Sorbus torminalis*

Speierling *Sorbus domestica*

Hainbuche *Carpinus betulus*

Obstbäume, alte regionale Sorten

Kulturapfel

Kulturbirne

Kulturkirsche

Kulturpflaume

6.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes ist ausgehend von der Hauptstraße (L70) grundsätzlich möglich.

Der durch den Bebauungsplan betroffene Abschnitt der L70 mit den zur Erschließung anliegenden Grundstücken liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt Atzendorf. Die Genehmigung der Zufahrten obliegt damit der Stadt Staßfurt.

Für die Grundstückszufahrt ist jeweils vom Bauherren ein Antrag auf Genehmigung einer Zufahrt beim zuständigen Fachdienst 60 der Stadt Staßfurt zu stellen.

Die bereits vorhandene ca. 5 m breite Zufahrt von der Hauptstraße zum Flurstück 1347 im westlichen Bereich soll im Weiteren der inneren Erschließung des Sondergebietes SO-Stellplatzanlage dienen. In der Planzeichnung schließt die Zufahrt an die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigt“ an.

Unter Berücksichtigung der Länge der Angrenzung des Baufeldes an den Fußweg wird die Anzahl der Zufahrten im festgesetzten Zufahrtsbereich auf maximal 7 Zufahrten und einer maximalen Breite von 5 m begrenzt.

Die Lage und Anzahl der Zufahrten zum Baufeld 1 kann derzeit nicht bestimmt werden. Sie ergibt sich erst im Zuge der Grundstücksparzellierung.

7. Ver- und Entsorgung

- Strom

Netzbetreiber ist die Avacon Netz GmbH. Die für die Region zuständige Geschäftsstelle befindet sich in Oschersleben. Die Möglichkeit der Anbindung des Plangebietes an das vorhandene Leitungsnetz ist grundsätzlich gegeben. Die künftigen Anschlusspunkte befinden sich im Bereich der Hauptstraße.

- Gas

Nach Informationen des Versorgungsunternehmens, der Erdgas Mittelsachsen GmbH, befinden sich im Bereich der Hauptstraße Erdgasleitungen DN 150 sowie auch LWL-Datenleitungen. Die Anbindung des Wohngebietes ist damit grundsätzlich möglich.

- Trink- und Abwasser

Mit vorliegender Stellungnahme des zuständigen Wasser- und Abwasserzweckverbandes (TAZV) Bode-Wipper vom 24.01.2023 wird zur Anschluß- und Erschließungsvoraussetzung folgendes ausgeführt:

„Trinkwasser

Die trinkwasserseitige Erschließung des „Wohngebietes An der alten Eisfabrik“ kann über die vorhandene Hauptleitung AZ, DN 100 innerhalb der Hauptstraße erfolgen. Die Erschließung des Wohngebietes ist durch einen Investor vorzunehmen.

Dazu gehört die Verlängerung der Hauptleitung für die innere Erschließung des Gebietes sowie die Einbindung in das öffentliche Trinkwassernetz des Verbandes.

Dazu ist im Vorfeld auf Grundlage der Planungsunterlagen wie Bedarfsberechnung, Lageplan mit Leitungsverlauf der Hauptleitung sowie Kosten für Tiefbau und Leitungsverlegung zwischen dem Investor und dem WAZV „Bode- Wipper“ ein Erschließungsvertrag zu vereinbaren.

Als Anlage erhalten Sie die Unterlagen mit dem vorhandenen trinkwasserseitigen Anlagenbestand des WAZV „Bode-Wipper“ für den betroffenen Geltungsbereich.

Die Herstellung der Hausanschlüsse erfolgt durch den Verband nach Beantragung durch einen Vertragsinstallateur.

Die Hausanschlusskosten werden entsprechend § 13 der Beitragssatzung für die Wasserversorgung im Wasser- und Abwasserzweckverband „Bode-Wipper“ weiterberechnet. Weitere Einzelheiten sind in der Wasserversorgungs- bzw. Beitragssatzung des WAZV "Bode-Wipper" auf der Internetseite www.bode-wipper.de zu finden.

Schmutzwasser

Die schmutzwasserseitige Erschließung des neuen Wohngebietes erfolgt über den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Hauptstraße. Vorhanden ist ein Kanal aus Steinzeug in der Nennweite DN 200. Des Weiteren befinden sich im Bereich der Hauptstraße zwei ungenutzte Hausanschlussstutzen. Diese wurden im Zuge der Kanalsanierung im Jahr 2010 vorverlegt. Generell ist die Erschließung des Wohngebietes durch einen Investor vorzunehmen. Dazu gehört die Verlängerung des Schmutzwasserkanals für die innere Erschließung des Gebietes sowie die Einbindung in das Kanalnetz des Verbandes.

Dazu ist im Vorfeld zwischen dem Investor und dem WAZV „Bode-Wipper“ ein Erschließungsvertrag zu vereinbaren. Grundlage der Vereinbarung sind aussagefähige Planungsunterlagen. Dazu gehört die hydraulische Berechnung für das neu entstehende Wohngebiet mit den geplanten anzuschließenden Grundstücken, einem

Grundleitungsplan mit Angabe der Fließrichtung sowie die geplanten Kosten für Tief- und Kanalbau.“¹¹

Niederschlagswasser

Der Umgang mit dem Regenwasser obliegt der Stadt.

Das gesamte Baugebiet ist an den vorhandenen Regenwasserkanal in der Hauptstraße angeschlossen. Damit wird auch die Niederschlagsentwässerung der Baugrundstücke ermöglicht.

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

Auf Grund der Hinweise des Landesamtes für Geologie und Bergwesen zur geologischen und Baugrundsituation bedarf die Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone erst einer Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des Baugrundes im Ergebnis einer standortkonkreten Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DINEN 1997-2.

- Abfall

Zuständig für die Abfallentsorgung ist der Kreiswirtschaftsbetrieb (KWB) des Salzlandkreises. Der KWB weist im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Entsorgung Baugrundstücke auf die Gewährleistung der Befahrbarkeit mit 3- achsigen, 10 m langen Entsorgungsfahrzeugen hin.

- Telekommunikation

Im Bereich der Hauptstraße befinden sich bereits Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH.

Die Telekom Deutschland GmbH als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte weist in der Stellungnahme zum Verfahren darauf hin, dass [...] *für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet so früh wie möglich, jedoch mindestens 3 Monate vorher schriftlich angezeigt werden muss. Der Anschluss des Neubaugebietes wird anschließend geprüft.[...]*¹²

¹¹ Stellungnahme des Trink- und Abwasserzweckverbands Bode- Wipper vom 24.01.2023

¹² Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 13.01.2023, Az.: Ost24_2023_26968

Im Rahmen der Erschließung des Plangebietes ist die Verlegung von Glasfaser-Datenleitungen oder Leerrohren zu prüfen.

8.0 Brandschutz/ Löschwasser

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

Für den Planbereich ist hiernach eine Löschwassermenge von 48 m³/ Std. über 2 Std. im Grundschutz zu gewährleisten.

Zur Löschwasserbereitstellung über das Trinkwassernetz weist der TAZV Bode-Wipper auf folgende Situation hin:

„Der Wasser- und Abwasserzweckverband „Bode-Wipper“ hat die Aufgabe, die Bevölkerung und Gewerbe- und Industriebetriebe mit einwandfreiem Trinkwasser zu versorgen. Dafür waren und sind die Trinkwassernetze in den Städten und Gemeinden schon immer ausgelegt. Das bedeutet, dass in Siedlungsstraßen mit geringem Wasserbedarf auch Leitungen mit geringen Nennweiten verlegt wurden, die dann auch nicht in der Lage sind einen ausreichenden Löschwasserbedarf abzudecken. Das ist auch nicht die Aufgabe der Trinkwasserversorgung.

Selbstverständlich gestattet es der Verband den Feuerwehren seiner Mitgliedsgemeinden im Rahmen der zur Verfügung stehenden Möglichkeiten Löschwasser aus dem Trinkwassernetz zu entnehmen.

Die im Bereich der betroffenen Grundstücke befindlichen Hydranten wurden vor Ort geprüft. Bei einer Grundbelastung von 1,5 bar wurde folgende Daten gemessen.

Hydrant	Durchfluss In m ³ /h	Staudruck in bar	Nennweite Hauptleitung
H021	37,2	3,2	DN 100
H039	32,2	3,0	DN 100
H040	31,8	3,3	DN 100
H071	3,2	3,0	DN 100

Für Löschzwecke eignen sich Hydranten ab einem Durchfluss von 48 m³/h. Der am Hydranten gemessene Wert kann höchstens zur Verfügung gestellt werden. Hiervon kann jedoch kein Rechtsanspruch auf eine Löschwasserversorgung abgeleitet werden.

Zur Absicherung der Löschwasserversorgung im Umkreis von 300 m werden folgende Hydranten einbezogen:

Hydrant	Durchfluss In m ³ /h	Staudruck in bar	Nennweite Hauptleitung
H021	37,2	3,2	DN 100
H039	32,2	3,0	DN 100
H040	31,8	3,3	DN 100

sowie der Hydrant H001 im Bereich der Einfahrt zum Gewerbegebiet (maximale Entfernung ca. 265 m) mit einem Durchfluss von 59 m³/h (Angabe der FFW Staßfurt).

9.0 Immissionen

Entsprechend dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme¹³, zur Vermeidung von Einschränkungen der umliegenden vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen, hier im Besonderen des Landwirtschaftsbetriebs Hauser und des Landwirtschaftsbetriebs mit Tierhaltung Voigtländer, erfolgten immissionsschutzrechtliche Untersuchungen und Bewertungen zur Planung nach TA Lärm und TA Luft.

Nach Informationen der Unteren Immissionsschutzbehörde unterliegen beide Betriebe der baurechtlichen Genehmigung und waren daher nicht als genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem 2. Abschnitt des BImSch zu beurteilen. Grundsätzlich wies die Behörde auf die Betreiberpflichten gem. § 22 BImSchG für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen hin.

Lärm

Die bereits mit dem 2. Entwurf vorgelegte Schallimmissionsprognose vom 08.05.2025 wurde unter Berücksichtigung der geänderten Planung überarbeitet. Im Fachgutachten berücksichtigt wurde bereits auch der Bauantrag zum Neubau einer Unterstellhalle auf dem Gelände des benachbarten Landwirtschaftsbetriebs Hauser.

Zusammenfassend wird von der Fachgutachterin in der überarbeiteten Schallimmissionsprognose v. 25.03.2026 festgestellt, dass...

¹³ Das Gebot der Rücksichtnahme ergibt sich in beplanten Gebieten aus § 15 BauNVO; im unbeplanten Innenbereich aus dem Erfordernis des „Einfügens“ nach § 34 BauGB

[...].die Berechnungen mit den getroffenen Annahmen eine Unterschreitung der Richtwerte der TA-Lärm auf der Planfläche für eine Berechnungshöhe von 1,50 m (Erdgeschoss) und für eine Berechnungshöhe von 4,50 m (mögliches Dachgeschoss) ergaben. [...] ¹⁴

Gerüche

Zur Prüfung möglicher Konflikte der Bauleitplanung zu der nördlich gelegenen Tierhaltungsanlage des Landwirtschaftsbetriebs Voigtländer u. Sohn GbR wurde zum Planstand des 2. Entwurfs eine fachgutachterliche Bewertung als worts- case – Bewertung vorgelegt.

Im Ergebnis der Geruchsimmissionsprognose vom 11.08.2023 wurde ein Maximalwert der Geruchshäufigkeit von 15% ermittelt, der für Wohngebiete im Übergang zum Dorfgebiet zulässig ist. (siehe Bild 6 Rasterkarte aus der Geruchsimmissionsprognose vom 11.08.2023)

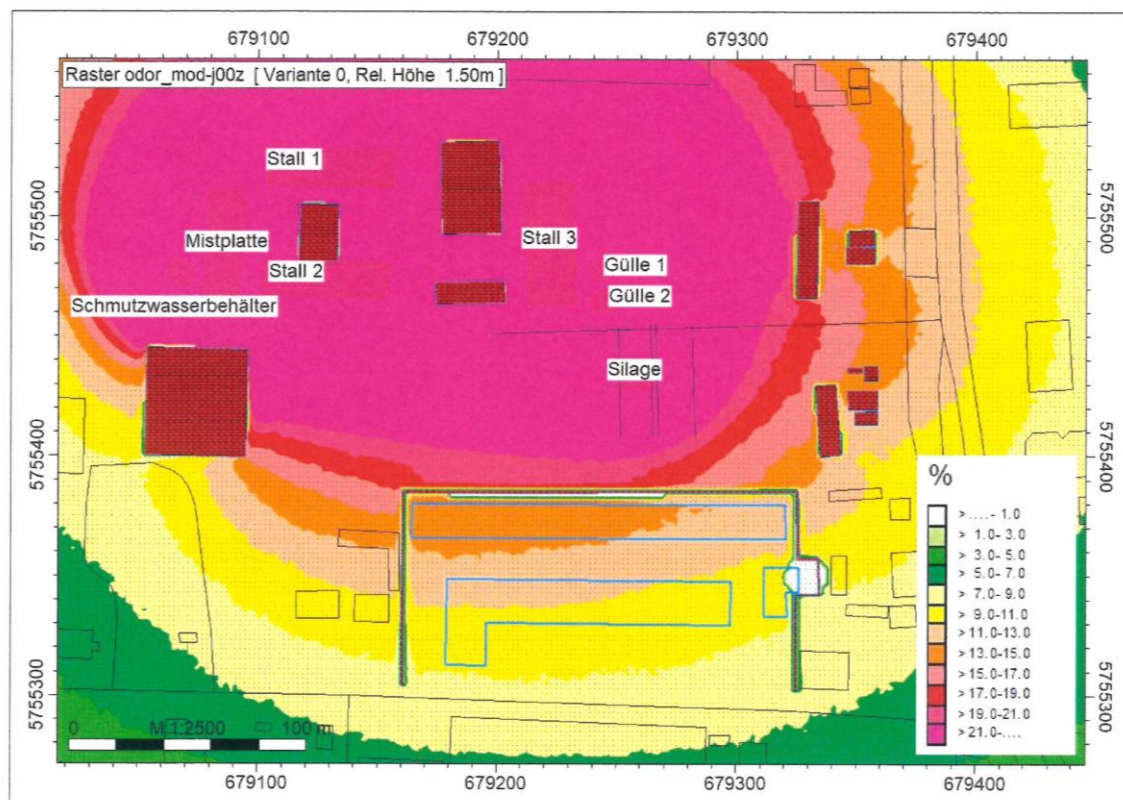


Bild 6: Geruchshäufigkeit in % für die Gesamtzusatzbelastung (odor-mod-j00z) im Istzustand (Raster 2 x 2 m)

¹⁴ Schallimmissionsprognose für den Bebauungsplan Nr. 66/22 „Wohngebiet an der alten Eisfabrik“, Bericht Nr. 20230008 v. 25.03.2026

Entsprechend der bildlichen Darstellung der ermittelten Werte in der Rasterkarte, liegt die Geruchshäufigkeit in dem nun ausschließlich im südlichen Teil des Plangebietes angeordneten allgemeinen Wohngebiet mit Werten zwischen 9 % bis 13% unter dem zulässigen Maximalwert der Geruchshäufigkeit.

10. Auswirkungen auf die Umwelt

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

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

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

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

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

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

Im Plangebiet ist kein Schutzgebiet nach Europäischem Recht existent.

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

Auswirkungen der Planung sind nicht zu erwarten.

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

Im vorliegenden Fall werden durch die Planung eines allgemeinen Wohngebietes und eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Stellplatzanlage für Wohnmobile und Wohnwagen bei Nicht-Gebrauch nur geringe Lärm-, Licht- und stoffliche Emissionen (z.B. Staub) erzeugt.

Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

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

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

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

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

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

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

Für die Fläche existieren keine Festlegungen.

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

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

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

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

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

Verbotstatbestände gemäß § 44ff BNatSchG

Aufgrund der Ausprägung des Planbereiches und der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens sind Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG nicht zu erwarten

Grundsätzlich ist bei Fällarbeiten § 39 BNatSchG zu beachten. Die betreffenden Gehölze sind auf Horste zu untersuchen. § 28 NatSchG LSA und § 54 Abs. 7 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes sind zu beachten. Vor den notwendigen Baumfällungen sind die betreffenden Gehölze auf Besiedelung mit Fledermäusen zu untersuchen.

Gehölzentnahme

Bei erforderlichen Gehölzentnahmen sind die Festlegungen der Satzung des Baumschutzes (Baumschutzsatzung) der Stadt Staßfurt in der aktuellen Fassung¹⁵ zu beachten.

Eingriffsbewertung

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

11. Flächenbilanz

Nutzung	im Bestand in m ²	lt. Planung in m ²
Brachfläche	13.416,00	0,00
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,00	7.039,00
SO- Stellplatzanlage	0,00	5.278,00
Öffentl. Verkehrsfläche, Zweckbest. Fußweg	1.028,50	1.028,50
Priv. Verkehrsfläche Zweckbest. „V“	0,00	266,00
Private Grünfläche	0,00	833,00
Gesamtfläche Geltungsbereich	14.444,50	14.444,50

¹⁵ Baumschutzsatzung der Stadt Staßfurt in der derzeit gültige Fassung der 1. Änderung vom 14.08.2024

12. Kosten

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens sowie der weiteren Erschließung des Plangebietes trägt die Antragstellerin. Ein städtebaulicher Vertrag wurde abgeschlossen.