

**SALZSTADT STASSFURT**

**BEBAUUNGSPLAN**

**NR. 72-2/25 „WOHNGEBIET AM TIERPARK –  
1. TEILBAUABSCHNITT“**

**BEGRÜNDUNG**

**ENTWURF**

**STAND: 06/2026**

**PLANVERFASSER:**

**BAUMEISTER  
INGENIEURBÜRO GmbH Bernburg**  
Steinstraße 3i  
06406 Bernburg

Dipl.-Ing. (FH) Michael Jastrow  
Stadtplaner AK LSA 1393-99-3-d

Dipl.-Ing. (FH) Jens Kiebjieß  
Landschaftsarchitekt AK LSA 1587-02-3-c  
Stadtplaner AK LSA 1927-10-3-d

## Inhaltsverzeichnis

1.	VERANLASSUNG.....	1
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETES .....	5
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN .....	6
3.1	Raumordnung .....	6
3.1.1	Landesplanung .....	6
3.1.2	Regionalplanung .....	12
3.2	Flächennutzungsplan .....	14
3.3	Landschaftsplan .....	15
3.4	Sonstige städtebauliche Planungen .....	16
4.	ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS.....	16
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN.....	17
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	17
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	18
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	18
5.4	Verkehrsflächen .....	19
5.5	Ver- und Entsorgung .....	20
5.6	Grünflächen .....	24
5.7	Immissionsschutz.....	24
6.	HINWEISE .....	25
7.	VERTRÄGLICHKEIT MIT DER FAUNA-FLORA-HABITAT-RICHTLINIE ...	25
8.	ARTENSCHUTZ .....	29
9.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG .....	31
10.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN.....	31
11.	FLÄCHENBILANZ.....	32
	LITERATUR.....	32

# 1. Veranlassung

## Bisherige Entwicklung

Der Stadtrat der Salzstadt Staßfurt hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 02.03.2023 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 72/23 „Wohngebiet Am Tierpark“ in der Salzstadt Staßfurt aufzustellen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet zur Errichtung von Einfamilienhäusern geschaffen und die Erschließung gesichert werden. Auf dem ca. 4,5 ha großen Standort des Plattenbaugebietes Am Tierpark wurden mit Fördermitteln aus dem Programm Stadtumbau-Ost der Leerstand durch umfängliche Rückbaumaßnahmen deutlich reduziert. Auf der so freigestellten Fläche sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes für den individuellen Einfamilienhausbau geschaffen werden.

Am 22.05.202 hat der Vorhabenträger JKL Invest & Develop GmbH einen Antrag auf Aufstellung eines Teilbaugebungsplanes im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 72/23 „Wohngebiet Am Tierpark“ gestellt. Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern auf den Flächen des ehemaligen Plattenbaugebietes, nördlich des geplanten Netto-Marktes. Am 13.11.2025 mit Beschluss-Nr. 0221/2025 beschließt der Stadtrat der Salzstadt Staßfurt die Aufstellung des Teil-Bebauungsplanes Nr. 72-2/25 „Wohngebiet Am Tierpark – 1. Teilbauabschnitt“.

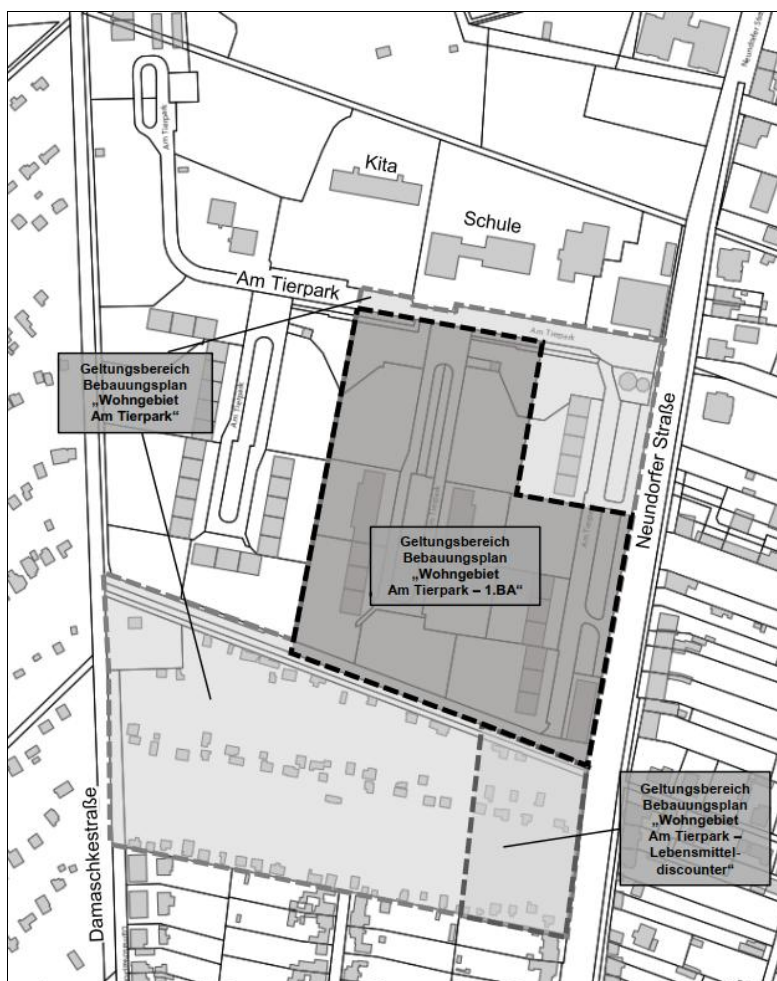


Abbildung 1: Auszug aus der Anlage zur Beschlussfassung über die Aufstellung des Teil-Bebauungsplanes (Vorlage-Nr.: 0221/2025 (1. Version)); Ohne Maßstab (© GeoBasis-DE / LVermGeo Sachsen-Anhalt [2025, AZ: B92-7309-2025])

Das Baugebiet im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet Am Tierpark – 1. Teilbauabschnitt“ ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung von Wohnhäusern. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Salzstadt Staßfurt als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB dargestellt, somit wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasst mehrere Flurstücke und Teilflächen der Flur 8 der Gemarkung Staßfurt. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Flächengröße von ca. 3,6 ha.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Es handelt sich um einen Bebauungsplan für die Schaffung von Baurecht zur Errichtung von Wohngebäuden auf Flächen des ehemaligen Plattenbaugebiets (Wiedernutzbarmachung).

### **Verfahrensart**

Die Wahl der Verfahrensart für die Aufstellung des Bebauungsplans ist maßgeblich davon abhängig, ob dessen Geltungsbereich dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zugeordnet ist oder innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB liegt. Vor dem Hintergrund dieser Fragestellung wurde der Salzlandkreis, Fachdienst 41 Kreis- und Wirtschaftsentwicklung und Tourismus schriftlich kontaktiert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im südlichen Stadtgebiet des Siedlungsbereichs der Salzstadt Staßfurt.

Das Merkmal „im Zusammenhang bebaut“ erfordert eine tatsächlich aufeinanderfolgende, zusammenhängende Bebauung. Maßgeblich ist hierfür die tatsächlich vorhandene Bebauung. Ob der Bebauungszusammenhang durch Baulücken oder sonstige von der Bebauung freigehalten Flächen unterbrochen wird, hängt davon ab, ob die Bebauung trotz vorhandener Freiflächen den Eindruck der Geschlossenheit vermittelt und die Freiflächen in einer Weise prägt, dass hieraus Merkmale für eine hinreichende Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, entnommen werden können. Ein Grundstück liegt nur dann innerhalb eines Bebauungszusammenhanges, wenn das Grundstück selbst einen Bestandteil des Zusammenhanges bildet.

In seinem Schreiben vom 23.08.2022 teilt der Salzlandkreis mit, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Innenbereich zuzuordnen ist.

Ein beschleunigtes Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB für die Nachverdichtung im Innenbereich durchgeführt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Südlich angrenzend wird der Bebauungsplan Nr. 72-1/25 „Wohngebiet am Tierpark - Lebensmitteldiscounter“ aufgestellt. Dieser Bebauungsplan wird in einem engen räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt. Da es sich bei beiden Bebauungsplänen um unterschiedliche Arten von Baugebieten handelt, besteht jedoch kein sachlicher Zusammenhang.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet am Tierpark – 1. Teilbauabschnitt“ soll das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung angewendet werden. Eine Umweltverträglichkeits-Vorprüfung nach Anlage 2 des BauGB ist nicht erforderlich. Es handelt sich um einen Bebauungsplan zur Schaffung von Baurecht für die Errichtung von Wohngebäuden (andere Maßnahmen der Innenentwicklung). In dem Bebauungsplan wird eine

zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt von deutlich weniger als 70.000 m<sup>2</sup>.

Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplans hat eine Gesamtgröße von ca. 3,6 ha und unterschreitet somit den Schwellenwert für die zulässige Grundfläche von 70.000 m<sup>2</sup> deutlich. Das Allgemeine Wohngebiet liegt nicht im bisherigen Innenbereich (im Zusammenhang bebauter Ortsteil) und im Bebauungsplan wird das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In einem engen zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans wird ein Bebauungsplan für den südlich angrenzenden Neubau eines Netto Marktes aufgestellt. Der Bebauungsplan für den angrenzenden Lebensmitteldiscounter wird zwar in einem engen zeitlichen und räumlichen Zusammenhang aufgestellt, jedoch nicht in einem engen sachlichen Zusammenhang. Denn in dem einen Bebauungsplan wird ein Sonstiges Sondergebiet für Einzelhandel festgesetzt und in dem anderen ein Wohngebiet.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB zur Wiedernutzbarmachung in das beschleunigte Verfahren sind gegeben.

Nachfolgend wird auf die Voraussetzungen für die entsprechende Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB eingegangen.

Das beschleunigte Verfahren ist nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch die Aufstellung des Bebauungsplans die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen oder Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Denn in Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind keine Arten der baulichen Nutzung zulässig, für die nach der Anlage 1 zum UVPG in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 1 UVPG oder nach Landesrecht eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Bei den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgütern handelt es sich um die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete. Die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und die europäischen Vogelschutzgebiete bilden das Europäische ökologische Netz „Natura 2000“.

Das dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohngebiet am Tierpark – 1. Teilbauabschnitt“ nächstgelegene FFH-Gebiet „Salzstelle bei Hecklingen“ (EU-Code: DE4135-301) befindet sich westlich dieses Geltungsbereichs in einer Entfernung von etwa 830 m.

Das FFH-Gebiet „Salzstelle bei Hecklingen“ liegt am Rande des Staßfurt-Oscherslebener Salzsattels in einer durch Salzauslaugung und unterirdischer Salzwanderung entstandenen Senkenstruktur. Dabei handelt es sich um ein Relikt eines ehemals großen Sumpfes, der Anfang des 19. Jahrhunderts durch Meliorationsgräben überwiegend ausgetrocknet und beweidet wurde. Heute weist das FFH-Gebiet einen hohen Artenreichtum mit z. T. hohen Individuenzahlen von Salzpflanzen und einer ausgeprägten Zonierung auf. Insgesamt besteht das Schutzgebiet aus einer Fläche, die ca. 35 ha beträgt.

Nach der Detailkarte zur Landesverordnung zur Unterschutzstellung der Natura 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt (N2000-LVO LSA), Kartenblatt-Nr. 191<sup>1</sup> kommt der dem Plangebiet nächstgelegene Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie, der Lebensraumtyp 1340 – Salzwiesen im Binnenland, ca. 830 m westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vor.

Es ist angesichts der in einem Wohngebiet zulässigen Arten baulicher und sonstiger Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie der vorherrschenden Windrichtung aus Westen nicht ersichtlich, wie die Lebensräume im FFH-Gebiet "Salzstelle bei Hecklingen" durch die Verwirklichung des Bebauungsplans beeinträchtigt werden könnten. Beeinträchtigungen des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ sind durch die Verwirklichung des Bebauungsplans deshalb nicht zu erwarten.

Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, bestehen wenn aufgrund der Verwirklichung eines Vorhabens, das zugleich benachbartes Schutzobjekt im Sinne des § 3 Abs. 5d BImSchG ist, innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG die Möglichkeit besteht, dass ein Störfall im Sinne des § 2 Nr. 7 der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) eintritt, sich die Eintrittswahrscheinlichkeit eines solchen Störfalls vergrößert oder sich die Folgen eines solchen Störfalls verschlimmern können, ist davon auszugehen, dass das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann (siehe auch § 8 UVPG).

Benachbarte Schutzobjekte im Sinne des § 3 Abs. 5d BImSchG sind ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Freizeitgebiete, wichtige Verkehrswege und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete. Der Bebauungsplan setzt mit einem Allgemeinen Wohngebiet Nutzungen fest, die Schutzobjekte sind.

Im Gebiet des Bebauungsplans und dessen näherer Umgebung ist kein Betriebsbereich vorhanden, der unter den Anwendungsbereich der Störfall-Verordnung fällt. Deshalb bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 BauGB

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden."

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans soll von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen werden.

---

<sup>1</sup>[https://www.natura2000-lsa.de/upload/2\\_natura\\_2000/LVO/Karten/Detailkarten\\_FFH/FFH\\_Detail\\_191\\_n.pdf](https://www.natura2000-lsa.de/upload/2_natura_2000/LVO/Karten/Detailkarten_FFH/FFH_Detail_191_n.pdf)

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Deshalb wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt; Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung werden nicht erstellt. Eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, nach § 4c BauGB soll nicht erfolgen.

Im beschleunigten Verfahren soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB "einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden." Die Aufstellung des Bebauungsplans trägt auch zur Sicherung von Arbeitsplätzen bei.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist nach § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen,

1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll, [...] und
2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB stattfinden.

Der Aufstellungsbeschluss über den Teil-Bebauungsplan Nr. 72-2/25 „Wohngebiet Am Tierpark – 1. Teilbauabschnitt“ wurde am 11.09.2025 im „Salzlandboten“ bekannt gemacht. Der Aufstellungsbeschluss enthält die Angabe, dass der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt wird. Die Stadt Staßfurt macht den Aufstellungsbeschluss am 13.05.2026 erneut im „Salzlandboten“ bekannt.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren bei Verfahren, bei denen die festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Umsetzung des Bebauungsplans müssen daher nicht ausgeglichen werden.

## **Planzeichnung**

Aus den Planunterlagen für Bebauungspläne sollen sich gemäß § 1 Abs. 2 Planzeichenverordnung (PlanZV) die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie die Geländehöhe ergeben. Als Kartengrundlage für die Planunterlage des Bebauungsplans wird die Liegenschaftskarte mit Stand vom März 2025 verwendet.

## **2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes**

### **Abgrenzung**

Der nördliche Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans grenzt an das Gelände der Sekundarschule „Am Tierpark und Tiergarten“ an, die östliche Grenze wird durch die Neundorfer Straße gebildet. Das Grundstück des Wohngebäudes „Am Tierpark“ 17-37 stellt

die westliche Grenze dar. Im Süden grenzen weitere Flächen des Kleingartenvereins „Reichsbahn e.V.“ an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke der Flur 8 der Gemarkung Staßfurt:

8/46 (teilweise), 8/52, 8/54, 8/56, 8/57, 8/58, 8/59, 8/60, 8/62 (teilweise), 8/63, 8/65, 8/67, 8/68, 8/69, 8/70, 8/71, 8/72, 8/73 (teilweise), 8/75, 8/76, 8/77, 191 (teilweise), 199, 201, 203, 205

### **Beschreibung**

Das Plangebiet liegt im südlichen Siedlungsgebiet der Salzstadt Staßfurt unmittelbar nördlich der Kleingartenanlage „Reichsbahn“. Dabei handelt es sich um ehemalige Flächen des Plattenbaugebiets „Am Tierpark“. Das Gebiet erstreckt sich zwischen dem nördlichen und südlichen Teil der Straße „Am Tierpark“. Westlich des Plangebiets erstrecken sich weitere Flächen des Plattenbaugebiets „Am Tierpark“. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 3,6 ha.

Das Gelände ist nahezu eben. Die Geländehöhe im Plangebiet liegt zwischen 66 und 67 m ü. NHN, das Gelände liegt etwa einen Meter tiefer als die Neundorfer Straße und etwa auf der Höhenlage der Straße „Am Tierpark“.

## **3. Übergeordnete Planungen**

### **3.1 Raumordnung**

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen und diese haben nach § 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) als raumbedeutsame Planungen Maßnahmen öffentlicher Stellen zu beachten.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) und im Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg vom 19.02.2025 enthalten.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen.

#### **3.1.1 Landesplanung**

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Bei raumbedeutsamen Planungen öffentlicher Stellen sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Ziele der Raumordnung sind nach § 3 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Verbindliche Vorgaben müssen strikt und verbindlich formuliert sein.

Ziele der Raumordnung sind Festlegungen eines rechtskräftigen Raumordnungsplans. Von einem Raumordnungsplan, der sich in Aufstellung befindet, können nicht ohne weiteres die

gleichen Bindungswirkungen ausgehen wie von dem Plan ab Inkrafttreten. In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie landesplanerische Stellungnahmen sind nach § 3 Nr. 4 ROG sonstige Erfordernisse der Raumordnung und keine Ziele der Raumordnung im Sinne des § 3 Nr. 2 ROG. Grundsätze der Raumordnung und sonstige Erfordernisse der Raumordnung lösen keine Anpassungspflicht für Bauleitpläne aus. Um von einem in Aufstellung befindlichen Ziel der Raumordnung sprechen zu können, müssen bestimmte Anforderungen erfüllt sein. Äußeres Zeichen für den Beginn eines Raumordnungsplanverfahrens ist regelmäßig ein Aufstellungsbeschluss. Weiter muss ein erster Planentwurf erarbeitet sein, der von dem zuständigen Beschlussorgan gebilligt und für das Beteiligungsverfahren frei gegeben worden ist.

Die für die Salzstadt Staßfurt relevanten Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan (LEP-LSA) des Landes Sachsen-Anhalt (LSA) und im Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg vom 15.07.2025 enthalten. Der LEP-LSA wurde neu aufgestellt und als Verordnung mit Datum vom 16.02.2011 beschlossen. Der Plan ist am Tag nach seiner Veröffentlichung, die am 11. März 2011 erfolgte, im Gesetz- und Verordnungsblatt in Kraft getreten. Die regionalplanerischen Ziele sind im Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg festgelegt.

Nachfolgend wird auf für das Plangebiet wesentliche Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung eingegangen.

### **Landesentwicklungsplan 2010**

Die Salzstadt Staßfurt gehört nach dem Landesentwicklungsplan 2010 zum ländlichen Raum. Entsprechend der Entwicklungsmöglichkeiten sind nach Grundsatz 8 im ländlichen Raum vier Grundtypen zu unterscheiden, die durch die Regionalplanung räumlich präzisiert bzw. festgelegt werden können. Die Salzstadt Staßfurt gehört zu dem Grundtyp „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.

Die Salzstadt Staßfurt grenzt an eine überregionale Entwicklungsachse mit europäischer Bedeutung (Ost-West).

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen gemäß Grundsatz 13 vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans können die vorhandenen Baulandreserven der Salzstadt Staßfurt umfassender als bisher genutzt werden.

Die Siedlungsentwicklung ist gemäß Ziel 23 mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen. Das Plangebiets ist fußläufig gut erreichbar zur Bushaltestelle "Staßfurt, Neundorfer Str.". Die Bushaltestelle "Staßfurt, Neundorfer Str." wird ausschließlich von den Bussen der Linien 146 (Aschersleben Busbahnhof nach Staßfurt, Bahnhof) und 153 (Staßfurt, Nord nach Neundorf (Anhalt); Karlgasse) angefahren.

Zentraler Ort ist gemäß § 5 Abs. 2 Satz 1 Landesplanungsgesetz (LPlanG) ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet einer Gemeinde einschließlich seiner

Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Der Zentrale Ort ist im Raumordnungsplan durch den Träger der Planung festzulegen. Dabei sind insbesondere die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Zentralen Ortes und die Erreichbarkeit für die Einwohner seines Verflechtungsbereiches zu berücksichtigen. Mittelzentren sind gemäß § 5 Abs. 3 Satz 2 LPlanG im Landesentwicklungsplan festzulegen.

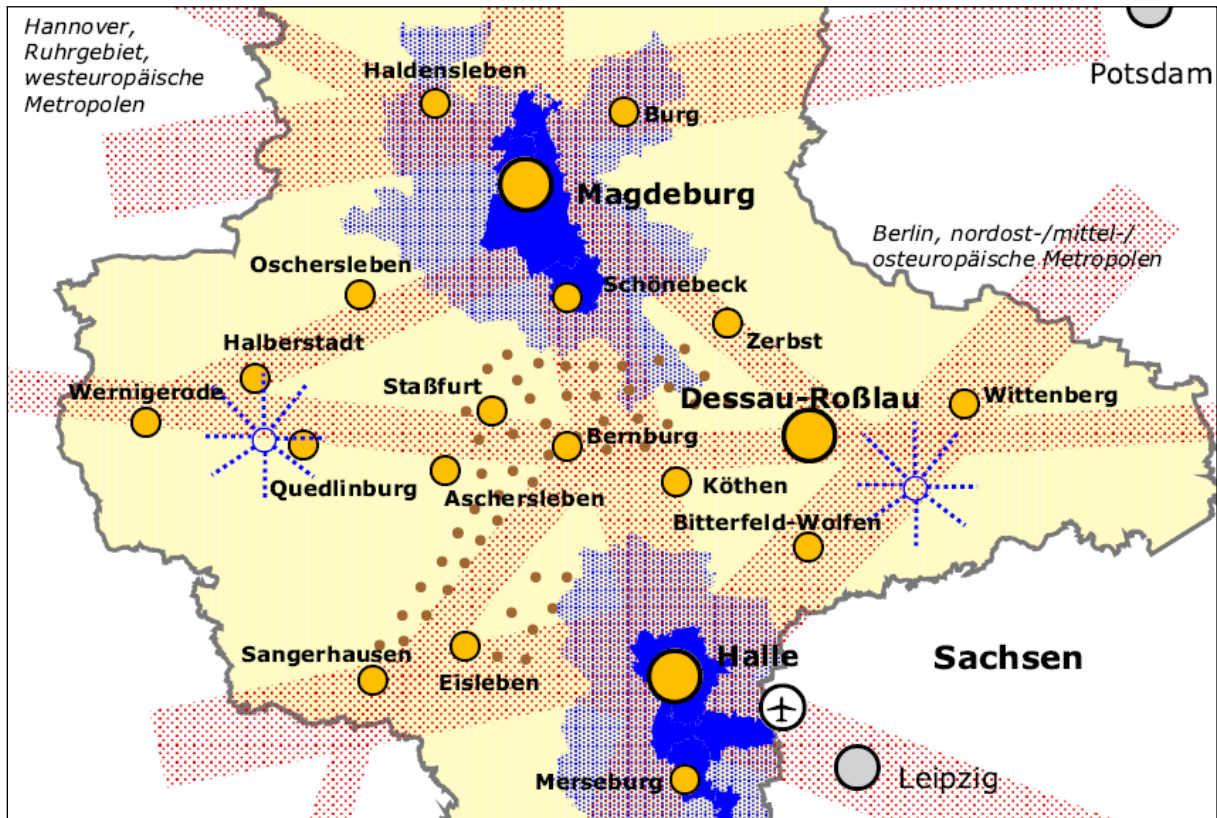


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Beikarte 1 zum Landesentwicklungsplan 2010

Durch die Festlegung von Zentralen Orten ist gemäß Ziel 27 zu gewährleisten, dass in allen Teilen des Landes ein räumlich ausgeglichenes und gestuftes Netz an Ober-, Mittel- und Grundzentren entsteht bzw. erhalten bleibt, welches durch leistungsfähige Verkehrs- und Kommunikationsstrukturen mit- und untereinander verflochten ist.

Die Salzstadt Staßfurt wird als Mittelzentrum festgelegt. Nach Ziel 34 sind Mittelzentren 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. Ein Mittelzentrum selbst soll in der Regel über mindestens 20.000 Einwohner verfügen.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg hat mit Beschluss vom 02.09.2015 das "Zentrale-Orte-Konzept der Planungsregion Magdeburg" für den Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg beschlossen. Mit diesem Zentrale-Orte-Konzept ist eine Anpassung des grundzentralen Systems durch die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg an die Kriterien im Landesentwicklungsplan erfolgt.

Nach der Festlegungskarte 2.1.7 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Bestandteil des Zentralen Ortes Salzstadt Staßfurt.

Die Zentralen Orte sind gemäß Ziel 28 unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als

- Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren,
- Wohnstandorte,
- Standorte für Bildung und Kultur,
- Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs zu entwickeln.

Öffentliche Mittel sollen nach Grundsatz 15 schwerpunktmäßig in den Zentralen Orten eingesetzt werden, insbesondere u. a. zur Herstellung der Funktionalität im Sinne einer Nutzungsmischung von Gebieten, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten, insbesondere infolge eines dauerhaften Überangebotes an baulichen Anlagen betroffen sind, zur Schaffung einer nachhaltigen Stadt- und Siedlungsstruktur sowie zur Wiedernutzung von Flächen, insbesondere der in Innenstädten. Die Aufstellung des Bebauungsplans trägt zur Entwicklung und strukturellen Neuordnung von durch Leerstand und Rückbau geprägten Bereichen der Salzstadt Staßfurt bei. Zusätzlich werden zuvor wohnbaulich genutzt Flächen reaktiviert.

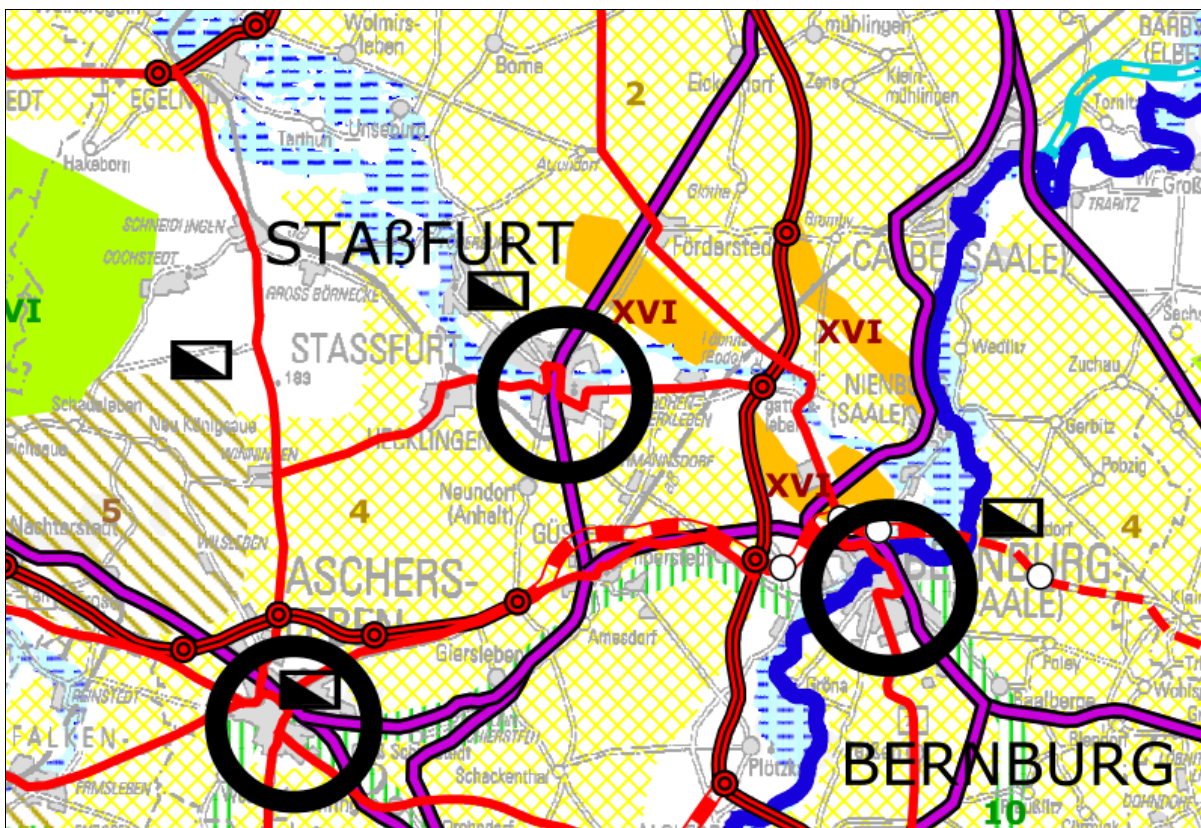


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010

Die Bahnstrecke von Aschersleben bzw. Sangerhausen über die Salzstadt Staßfurt weiter in Richtung Schönebeck und Magdeburg ist in der Planzeichnung des Landesentwicklungsplans als überregionale Schienenverbindung dargestellt. Das Schienennetz ist gemäß Ziel 69 für den Personenverkehr sowie für den Güterverkehr bedarfsgerecht zu erhalten und soweit erforderlich auszubauen und zu modernisieren. Das Gebiet des Bebauungsplans liegt zwar in der Nähe dieser Bahnstrecke, die Verwirklichung des Bebauungsplans steht jedoch weder der Erhaltung noch dem Ausbau und der Modernisierung der Strecke entgegen.

Der LEP 2010 weist keine flächigen Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans aus.

## 2. Entwurf des Landesentwicklungsplans 2030

Das Ministerium für Infrastruktur und Digitales hat am 09.03.2022 die Allgemeine Planungsabsicht zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes des Landes Sachsen-Anhalt bekannt gemacht. Am 22.12.2023 hat die Landesregierung den 1. Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt 2030 beschlossen und zur Beteiligung freigegeben. Die Planunterlagen des 1. Entwurfs standen in der Zeit vom 29.01.2024 bis einschließlich zum 12.04.2024 zur Einsichtnahme und zum Herunterladen zur Verfügung. Bis zum 12.04.2024 hatten öffentliche Stellen sowie alle Bürgerinnen und Bürger Gelegenheit, Hinweise oder Änderungsvorschläge zu allen Inhalten der Planunterlagen des ersten Entwurfs abzugeben.

Am 02.09.2025 hat die Landesregierung den 2. Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt 2030 (LEP LSA 2030) beschlossen und zur Beteiligung freigegeben. Die Planunterlagen des 2. Entwurfs lagen vom 15.09.2025 bis zum 17.10.2025 öffentlich aus.

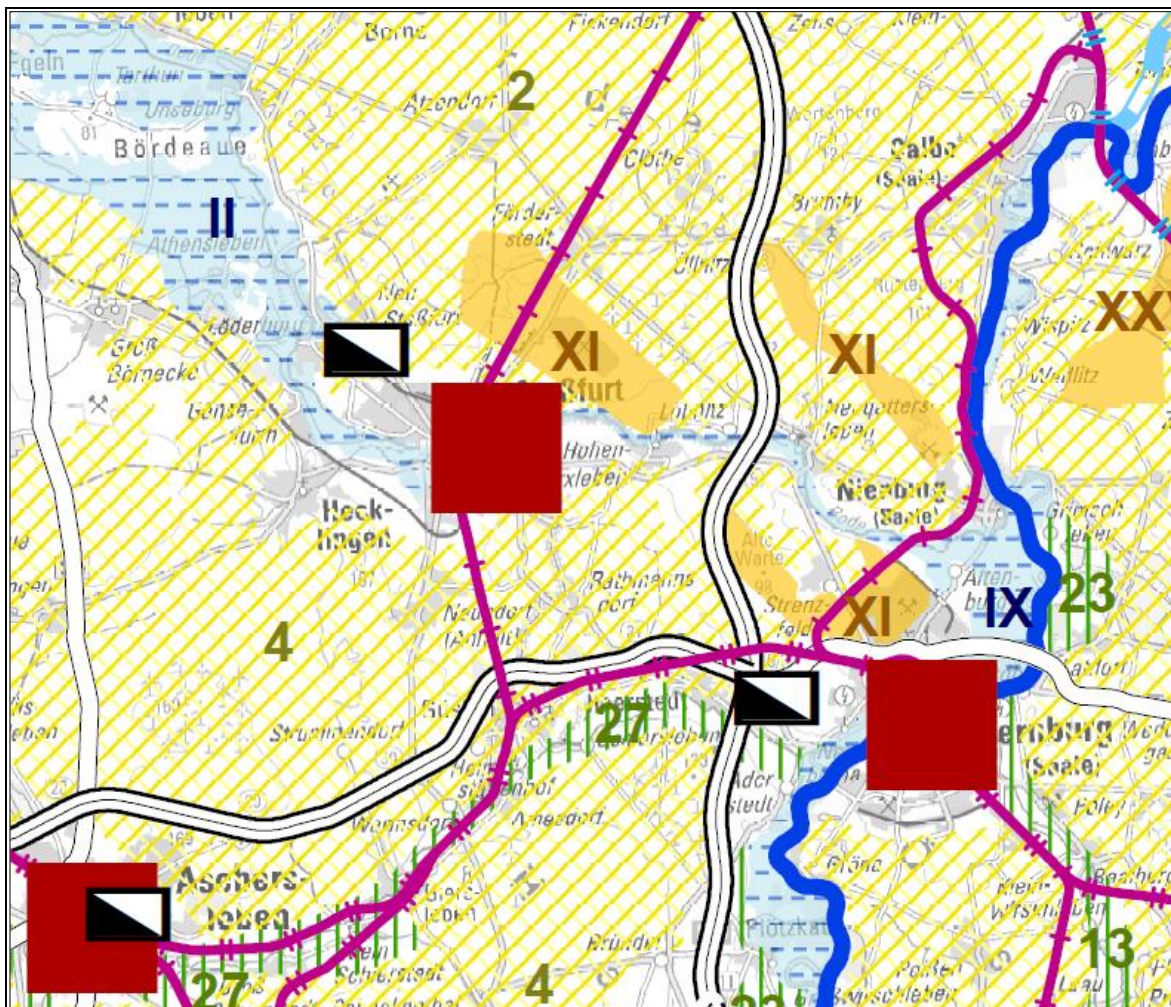


Abbildung 4: Ausschnitt aus der Hauptkarte des 2. Entwurfs des Landesentwicklungsplan 2030

Die Salzstadt Staßfurt gehört nach Ziel 2.3.2-1 zum Ländlichen Raum.

Der ländliche Raum ist gemäß Ziel 2.3.2-2 unter Berücksichtigung seiner Besonderheiten und seiner Vielfalt so zu entwickeln und zu ordnen, dass

- er in seiner Funktion als eigenständiger, gleichwertiger und zukunftsfähiger Lebens-, Wirtschafts-, Arbeitsraum-, Kultur- und Naturraum gesichert und gestärkt wird,
- die Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit des ländlichen Raums gestärkt und weiterentwickelt werden,
- die Einrichtungen und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge für eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung gesichert sind,
- die Mobilitätsbedürfnisse der Bevölkerung gesichert sowie die zumutbare Erreichbarkeit der zentralörtlichen Einrichtungen gewährleistet sind und
- seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt und Eigenart bewahrt werden.

Das System der Zentralen Orte in Sachsen-Anhalt umfasst gemäß Ziel 2.5-1 die drei Stufen Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren.

Mittelzentren übernehmen gemäß Ziel 2.5-3 zugleich mittelzentrale Versorgungsaufgaben für ihren Mittelbereich und Oberzentren leisten zugleich mittel- und oberzentrale Versorgungsaufgaben für die Bevölkerung ihres Mittelbereiches.

Mittelzentren sind gemäß Ziel 2.5.2-1 als regional bedeutsame Wirtschafts- und Infrastrukturstandorte zu stärken und weiterzuentwickeln. Die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs ist durch sie in ihrem Verflechtungsbereich sicherzustellen.

Gemäß Ziel 2.5.2-2 ist die Salzstadt Staßfurt ein Mittelzentrum.

Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Innenentwicklungspotenziale und die Möglichkeiten der Nachverdichtung sind vorrangig zu nutzen (Ziel 3.1-2). Gleichzeitig sollen die Reaktivierung von Brachflächen, Baulücken, Baulandreserven sowie das Flächenrecycling als Bestandteile eines umfassenden Flächenmanagements eine nachhaltige Flächennutzung fördern und die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke reduzieren (Grundsatz 3.1-5).

Die Wohnbauflächenentwicklung ist gemäß Ziel 3.2-1 auf zentrale Orte zu konzentrieren.

Gemäß Grundsatz 3.2-4 sind bei der Entwicklung und Ausweisung von Wohnbauflächen die sich aus dem demografischen Wandel ergebenden vielfältigen Anforderungen, insbesondere die Alters- und Haushaltsstruktur, besonders zu berücksichtigen.

Es wird davon ausgegangen, dass trotz der negativen Bevölkerungsprognose bis 2040 zwar ein Anstieg der leerstehenden Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zu erwarten ist, allerdings nach wie vor die Nachfrage nach Einfamilienhausstandorten vorhanden sein wird. Mit der Ausweisung eines Wohngebiets zur Errichtung von Einfamilienhäusern auf zuvor durch Plattenbauten bestandenen Flächen wird diesen Zielen und Grundsätzen sowie dem Grundsatz 3.2-4 über bedarfsgerechte Wohnbauflächenentwicklung Rechnung getragen.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz soll gemäß Grundsatz 3.1-7 bei raumbedeutsamen Planungen zur Siedlungsentwicklung berücksichtigt werden. Anschließend an das Plangebiet befindet sich die Bushaltestelle "Staßfurt, Neundorfer Str." welche das Plangebiet über Busse der Linien 146 (Aschersleben Busbahnhof nach Staßfurt, Bahnhof) und 153 (Staßfurt, Nord nach Neundorf (Anhalt), Karlgasse) an das öffentliche Verkehrsnetz anbindet.

Der LEP 2030 weist ebenfalls keine flächigen Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans aus.

## 3.1.2 Regionalplanung

### Regionaler Entwicklungsplan Magdeburg

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg hat am 03.03.2010 beschlossen, den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg) neu aufzustellen.

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg wurde am 19.02.2025 durch die Regionalversammlung beschlossen, durch die oberste Landesentwicklungsbehörde am 26.05.2025 genehmigt und ist wirksam geworden am 15.07.2025. Somit sind die Ziele des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Ziele der Raumordnung sind bei raumbedeutsamen Planungen zu beachten (§ 4 Abs. 1 Satz 1 ROG)

Das Kapitel 4 des Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg wurde mit dem Beschluss der Regionalversammlung vom 28.07.2021 aus dem Gesamtplan herausgelöst und als Sachlicher Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel" neu aufgestellt. Dieser sachliche Teilplan wurde am 28.06.2023 von der Regionalversammlung beschlossen, die Genehmigung durch die oberste Landesentwicklungsbehörde erfolgte am 16.10.2023.

Die Kapitel 4 „Ziele und Grundsätze der Siedlungsstruktur“ und Kapitel 5.4 „Energie“ werden mit der Aufstellung der beiden Sachlichen Teilpläne „Ziele und Grundsätze der Siedlungsstruktur“ sowie „Energie“ aus dem Gesamtplanverfahren herausgelöst und in eigenständigen Verfahren im weitergeführt.



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg

Der Regionale Entwicklungsplan enthält keine flächigen Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

## **Sachlicher Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel"**

Entsprechend des Grundsatzes G 4-2 sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Durch die geplante Errichtung von Wohnhäusern auf Flächen, welche aufgrund des Rückbaus des zuvor vorhandenen Plattenbaugebiets aktuell ungenutzt sind, wird diesem Grundsatz Rechnung getragen.

Die Siedlungsentwicklung ist gemäß Ziel 4-2 mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen. Das Plangebiets ist fußläufig gut erreichbar zur Bushaltestelle "Staßfurt, Neundorfer Str.". Die Bushaltestelle "Staßfurt, Neundorfer Str." wird ausschließlich von den Bussen der Linien 146 (Aschersleben Busbahnhof nach Staßfurt, Bahnhof) und 153 (Staßfurt, Nord nach Neundorf (Anhalt); Karlgasse) angefahren.

Die Zentralen Orte als Impulsgeber für die regionale Entwicklung sind gemäß Ziel 4.1-1 vorrangig zu sichern. Die funktional-räumlichen Beziehungen von Wohnen, Arbeit, Versorgung, Bildung, Erholung sind durch den Aufbau und den Erhalt entsprechender Verkehrsmittel und Kommunikationsmedien zu stärken.

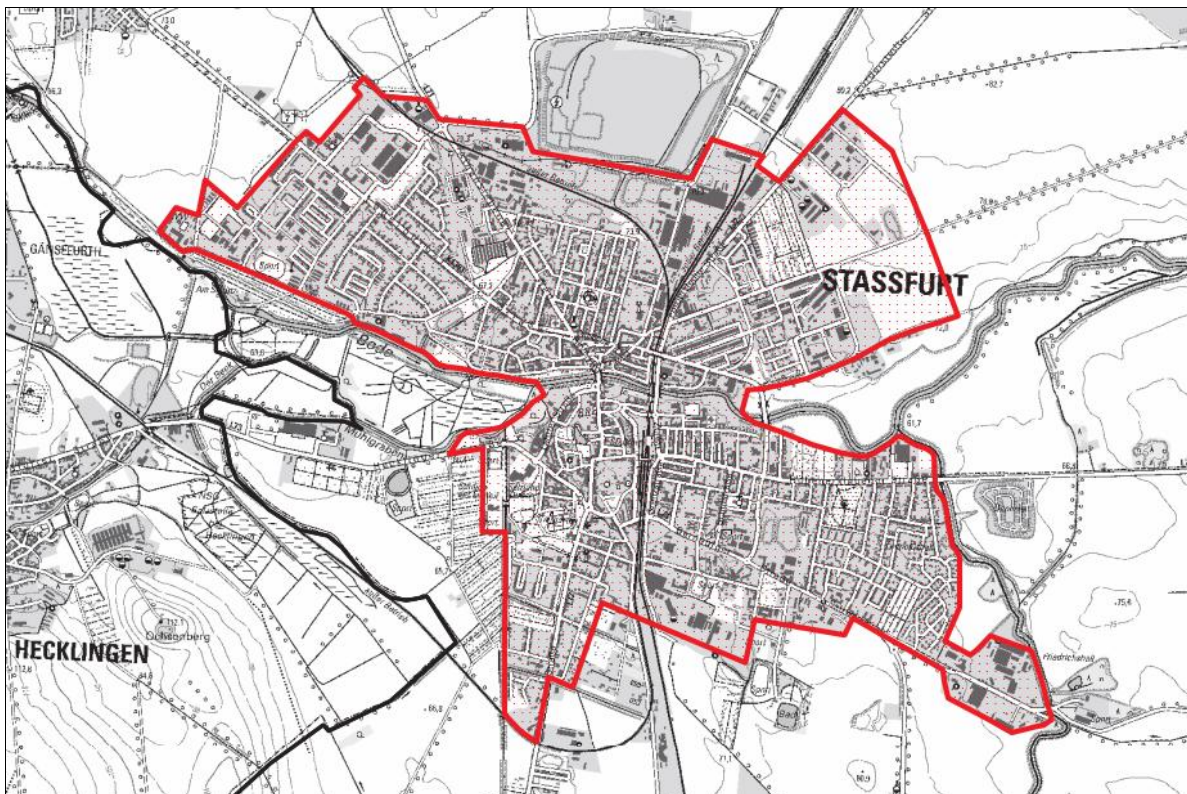


Abbildung 6: Festlegungskarte 2.3.13 räumliche Abgrenzung des Zentralen Ortes Salzstadt Staßfurt

Nach der Begründung zu diesem Ziel sollen sich in den Zentralen Orten die Siedlungstätigkeit und der Bau von Infrastruktureinrichtungen konzentrieren, um eine weitere Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden.

Die räumliche Abgrenzung der Mittelzentren ist nach Ziel 4.1-13 den Festlegungskarten zu entnehmen. Die räumliche Abgrenzung des Mittelzentrums Salzstadt Staßfurt kann der Festlegungskarte 2.1.7 des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze der Siedlungsstruktur“ entnommen werden. Das Mittelzentrum umfasst danach räumlich den Ort der Salzstadt Staßfurt. Das Plangebiet liegt innerhalb dieses Mittelzentrums.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Für die Salzstadt Staßfurt liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Der Stadtrat der Salzstadt Staßfurt hat am 10.12.2020 den Beschluss über die Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Salzstadt Staßfurt mit ihren Ortsteilen Athensleben, Atzendorf, Brumby, Förderstedt, Glöthe, Hohenerxleben, Löbnitz (Bode), Löderburg, Lust, Neu Staßfurt, Neundorf (Anhalt), Rathmannsdorf, Rothenförde und Üllnitz gefasst.

Die Neuaufstellung erfolgte mit dem Ziel, ein einheitliches Planwerk für das gesamte Verwaltungsgebiet zu erhalten und die vorbereitende Bauleitplanung an veränderte Gegebenheiten und Entwicklungen anzupassen.

Der Flächennutzungsplan der Salzstadt Staßfurt wurde dem Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt zur Genehmigung vorgelegt. Mit Schreiben vom 14.03.2025 hat das Landesverwaltungsamt die Genehmigung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Salzstadt Staßfurt mit ihren Ortsteilen unter der Erteilung von Nebenbestimmungen verfügt.

Der Stadtrat der Salzstadt Staßfurt hat sich gemäß § 6 BauGB den entsprechend der Genehmigungsverfügung vom 14.03.2025 geänderten Planinhalt zu eigen gemacht und ist in seiner Sitzung am 26.06.2025 den Änderungen mit Beschluss-Nr. 0160/2025 beigetreten.

Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB wurde die vorstehende Genehmigung am 30.07.2025 im Amtlichen Mitteilungsblatt der Salzstadt Staßfurt „Salzlandbote“ ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt der Salzstadt Staßfurt wurde der Flächennutzungsplan der Salzstadt Staßfurt wirksam.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dar. Somit ist der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

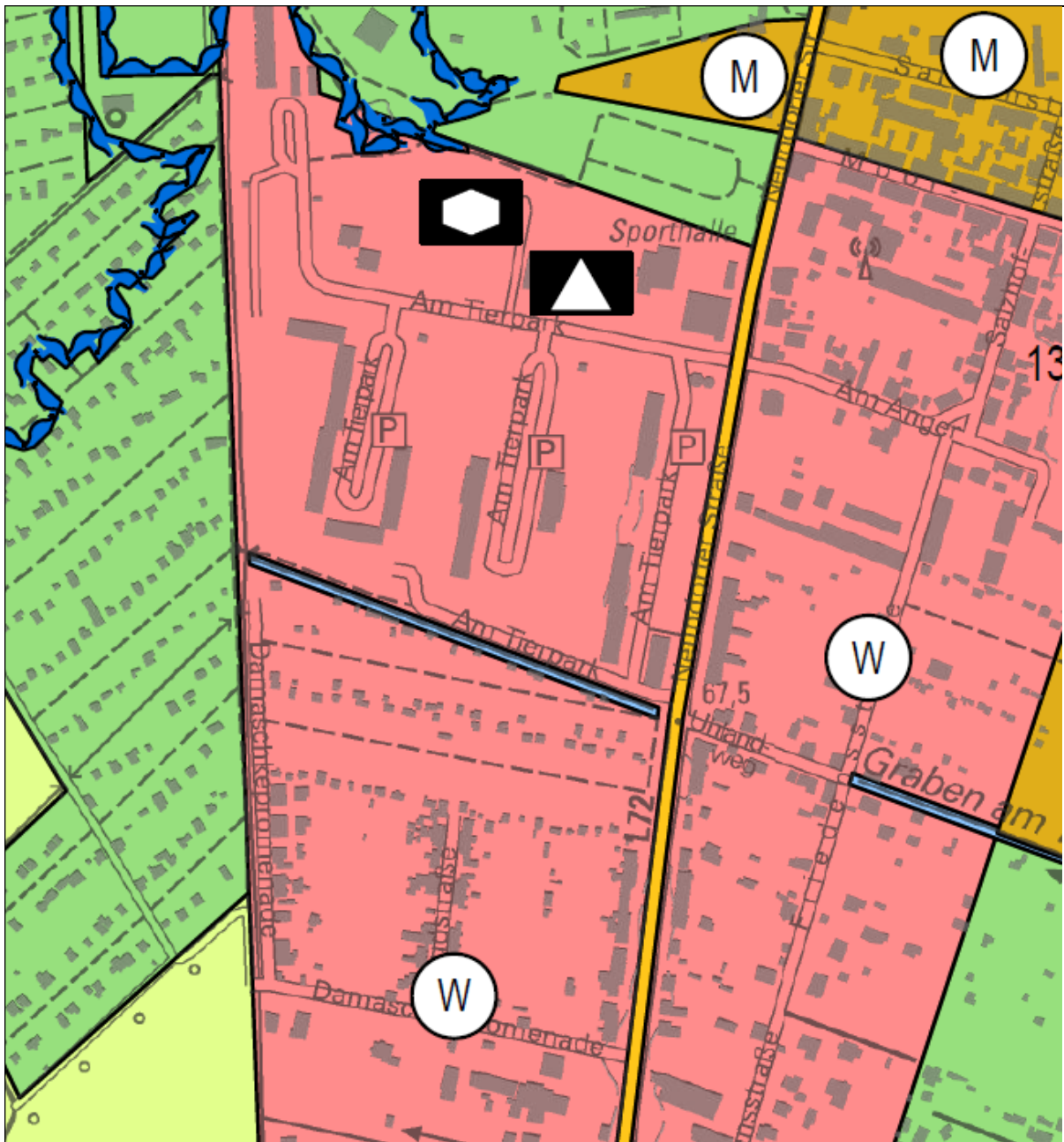


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

### 3.3 Landschaftsplan

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in der Abwägung die Darstellungen von Landschaftsplänen zu berücksichtigen. Die Inhalte der Landschaftsplanung dienen der Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege. In Planungen und Verwaltungsverfahren sind die Inhalte der Landschaftsplanung gemäß § 9 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG zu berücksichtigen. Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung in den Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies gemäß § 9 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG zu begründen.

Der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Staßfurt liegt seit Ende 2002 vor (ATELIER BERNBURG). Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Bebauung

im Siedlungs- und Außenbereich, übrige Siedlungsbereiche, überwiegend Wohnbebauung dargestellt.

In der Karte 16.2 werden die Maßnahmen für den südlichen Stadtteil der Salzstadt Staßfurt dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Wohn-/ Mischbebauung dargestellt. Das Plangebiet wurde nicht als Schwerpunktbereich für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Im Bereich des Plangebiets soll laut Maßnahmenplanung eine Durchgrünung dicht bebauter Bereiche, Freiraumgestaltung ungenügend gestalteter Bereiche stattfinden.

### **3.4 Sonstige städtebauliche Planungen**

#### **Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Staßfurt (InSEK Staßfurt 2035+)**

Mit dem am 12.06.2023 beschlossenen und mit der ortsüblichen Bekanntmachung im amtlichen Mitteilungsblatt der Salzstadt Staßfurt veröffentlichten Beschluss des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes InSEK Staßfurt 2035+ hat die Salzstadt Staßfurt eine strategische Konzeption entwickelt, mit der für die Salzstadt Staßfurt und seine Ortsteile die Ziele, aktuelle Entwicklungsaufgaben bzw. Handlungsfelder und mögliche Projekte für den Zeitraum der nächsten zehn bis fünfzehn Jahre beschrieben werden.

Die Rückbauflächen am Tierpark in Salzstadt Staßfurt wurden als minder- oder fehlgenutzte Bereiche identifiziert, die im Sinne eines Flächenrecyclings zu neuen Wohnbaustandorten qualifiziert werden könnten.

Die Maßnahme M 2 sieht das Areal „Am Tierpark“ als Potenzialfläche des Flächenrecyclings vor. Gemäß des Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sollen bei zukünftigen Neubauvorhaben bereits bebaute Flächen recycelt werden. Der Vorteil dabei ist, dass kostenintensive neue Erschließungsmaßnahmen vermieden werden, da bereits vorhandene Medienerschließungen oder Straßen teilweise reaktiviert werden können

## **4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes soll es sein, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein 3,6 ha großes Wohngebiet zur Errichtung von Einfamilienhäusern zu schaffen und die Erschließung zu sichern.

Der Bebauungsplan berücksichtigt insbesondere folgende Belange:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspfleg (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
- die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)
- die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 BauGB). Sie bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuchs erforderliche Maßnahmen.

## 5. Planinhalte und Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet im Plangebiet wird im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

**Allgemeine Wohngebiete (WA)** dienen vorwiegend dem Wohnen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind folgende Nutzungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  2. Anlagen für Verwaltungen,
  3. Gartenbaubetriebe,
  4. Tankstellen
- (textliche Festsetzung 1)

Somit sind im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA allgemein zulässige Nutzungsarten:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nach der textlichen Festsetzung 1 werden in dem Allgemeinen Wohngebiet WA nicht alle Nutzungen ausgeschlossen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zugelassen werden können. Ausnahmsweise zugelassen werden in dem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Das Ortsbild im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA soll darüber hinaus nicht durch Gartenbaubetriebe und Tankstellen beeinträchtigt werden, die im Gebiet des Bebauungsplans und dessen näherer Umgebung bisher nicht vorhanden und somit untypisch sind. Die Nutzung des Allgemeinen Wohngebietes WA durch Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen ist städtebaulich nicht gewollt und wird daher ebenfalls ausgeschlossen.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen Wohngebiet WA durch die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 Abs. 1 BauNVO) und die Geschossflächenzahl (GFZ, § 20 Abs. 2 BauNVO) bestimmt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA wird die Grundflächenzahl weit überwiegend mit 0,3 festgesetzt. Dieser Wert unterschreitet den Orientierungswert für die Obergrenze für die Grundflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 17 BauNVO. Diese Unterschreitung erfolgt im Interesse der Entwicklung eines aufgelockert bebauten und stark durchgrünten Wohngebiets. In einem Teilgebiet längs der Neundorfer Straße soll eine dichtere Bebauung ermöglicht werden. Dort wird die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt, dieser Wert entspricht dem Orientierungswert für die Obergrenze für die Grundflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 17 BauNVO.

Die Überschreitungsmöglichkeit für die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird weder ausgeschlossen noch eingeschränkt, um die Gestaltungsfreiheit der Bauherren möglichst wenig einzuschränken.

Die Geschossflächenzahl wird in dem Teil des Allgemeinen Wohngebiets WA mit einer GRZ von 0,4 mit 1,2 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen muss gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nur festgesetzt werden, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Die Zahl der Vollgeschosse wird nicht festgesetzt. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 können allenfalls drei Vollgeschosse verwirklicht werden.

In dem übrigen Teil des Allgemeinen Wohngebiets WA wird die Geschossflächenzahl mit 0,6 festgesetzt. In dem von der Neundorfer Straße aus rückwärtigen Bereichen des Wohngebiets sollen höchstens zwei Vollgeschosse errichtet werden dürfen, dies wird durch die dort gewählte Geschossflächenzahl gewährleistet.

## **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

### **Bauweise**

Festsetzungen zur Bauweise (§ 22 BauNVO) sowie zu zulässigen Hausformen werden nicht festgesetzt, um die Gestaltungsfreiheit der jeweiligen Grundstückseigentümer nicht unnötig einzuschränken. Diese Festsetzungen werden städtebaulich auch nicht für erforderlich gehalten.

### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Allgemeinen Wohngebiet WA durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Die Baugrenzen werden räumlich so festgesetzt, dass deren Verlauf die Mindestdiefe der Abstandsflächen berücksichtigt. Nach § 6 Abs. 5 Satz 1 BauO LSA beträgt die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, mindestens 3 m. Die Tiefe der Abstandsflächen bemisst sich gemäß § 6 Abs. 4 BauO LSA nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen. Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die Baugrenzen werden als durchgehendes Baufenster festgesetzt. Die Baugrenzen werden einheitlich mit einem Abstand von 3,0 m zu den angrenzenden Verkehrsflächen und zur Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgesetzt. Dieser Abstand entspricht der Mindestdiefe der Abstandsflächen und dient dazu, die Baufreiheit der Bauherren auf den Baugrundstücken möglichst wenig einzuschränken.

## 5.4 Verkehrsflächen

Die Anbindung des Plangebiets an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die nördliche und die südlichen Zufahrten von der Straße „Am Tierpark“ und weiter über die Neundorfer Straße (L 72). Diese Landesstraße führt in südliche Richtung bis zur B 180 bei Siersleben. In Richtung Nordosten verläuft die L 72 bis nach Förderstedt, in Förderstedt endet die L 72.

Die Fahrbahn des nördlichen Teilabschnitts der Straße „Am Tierpark“ ist gegenwärtig durchgehend mit Betonplatten befestigt und weist eine Breite von etwa 6 m auf. Der Abschnitt südlich des Plangebiets ist aktuell vollständig gepflastert und ist etwa 4,5 m breit.

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über als private Verkehrsflächen festgesetzte Erschließungsstraßen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“. Diese dienen der inneren Erschließung der Wohngrundstücke, der Sicherstellung der Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie der fußläufigen Erreichbarkeit innerhalb des Quartiers.

Die Hupterschließung des Plangebiets erfolgt über eine zentral im Gebiet verlaufende, in Nord-Süd-Richtung orientierte Erschließungsachse mit einer Breite von 8,50 m. Diese bindet den nördlichen Teil des Wohngebietes an. In westliche und östliche Richtung zweigen zur Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke kurze Stichstraßen ab. Im nördlichen Bereich zweigen je zwei gegenüberliegende Stichstraßen mit einer Breite von jeweils 4,00 m von der zentralen Achse ab. Die Länge der Stichstraßen beträgt vom westlichen bis zum östlichen Ende jeweils ca. 68,5 m. Südlich davon erfolgt eine weitere abschnittsweise Erschließung über eine westlich orientierte Stichstraße der gleichen Breite. Die Hupterschließungsachse setzt sich in östliche Richtung fort und weist fortan eine Breite von 7,00 m auf. Im östlichen Bereich des Plangebiets knickt die dort west-östlich verlaufende Erschließungsstraße in südliche Richtung ab und bindet an den südlichen Abschnitt der bestehenden Straße „Am Tierpark“ an. In nördliche Richtung setzt sich diese als kurze Stichstraße von 23,58 m Länge und 4,00 m Breite fort. Ergänzend hierzu erfolgt im südlichen Bereich eine Anbindung über zwei Stichstraßen von je 4 m Breite, welche vom südlichen Abschnitt der bestehenden Straße „Am Tierpark“ abgehende und der direkten Erschließung einzelner Baugrundstücke dienen.

Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ werden als private Verkehrsflächen festgesetzt. Diese Verkehrsflächen sollen dauerhaft in privatem Eigentum bleiben und nicht später der Salzstadt Staßfurt übergeben werden. Gleichwohl können diese Verkehrsflächen gewidmet werden.

Voraussetzung für die Widmung ist gemäß § 6 Abs. 3 Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA), dass der Träger der Straßenbaulast das dingliche Recht hat, über das der Straße dienende Grundstück zu verfügen, oder dass der Eigentümer oder ein sonst zur Nutzung dinglich Berechtigter der Widmung zugestimmt hat oder der Träger der Straßenbaulast den Besitz durch Vertrag, durch vorzeitige Besitzeinweisung nach § 40 StrG LSA oder in einem sonstigen gesetzlich geregelten Verfahren erlangt hat. Somit muss der Träger der Straßenbaulast nicht der Eigentümer einer Straße sein.

Im nördlichen Randbereich werden Verkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen „Gehweg“ und „Parkplatz“ festgesetzt. Diese dienen der fußläufigen Anbindung entlang der Bestandsstraße sowie der Bereitstellung ergänzender Stellplätze. Bei diesen Verkehrsflächen handelt es sich um öffentliche Verkehrsflächen, sie liegen auf dem öffentlichen Straßengrundstück.

Die konkrete Abgrenzung der Verkehrsflächen ergibt sich aus der Planzeichnung.

## **5.5 Ver- und Entsorgung**

### **Elektroenergie**

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie erfolgt durch die Stadtwerke Staßfurt GmbH. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Leitungen oder Anlagen der Stadtwerke Staßfurt GmbH. Stromkabel liegen auf der östlichen Seite der Neundorfer Straße.

Auf einer der bisherigen straßenbegleitenden Grünflächen im nördlichen Randbereich des Bebauungsplans an der Straße „Am Tierpark“ soll künftig eine Trafostation errichtet werden. Diese Fläche wird im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt.

### **Gas**

Die Salzstadt Staßfurt wird durch das Unternehmen Erdgas Mittelsachsen GmbH mit Gas versorgt. In der Neundorfer Straße ist eine Gasleitung vorhanden. Das Plangebiet wird bisher nicht mit Gas versorgt. Gasleitungen liegen auf der östlichen Seite der Neundorfer Straße.

### **Trinkwasser**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch den Wasser- und Abwasserzweckverband (WAZV) „Bode-Wipper“.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich teilweise bereits Leitungen des WAZV „Bode-Wipper“. In der Neundorfer Straße verläuft eine Trinkwasserleitung 150 PEh. Ein Abzweig dieser Leitung verläuft im Mündungsbereich des südlichen Abschnitts der Straße „Am Tierpark“ und knickt anschließend in Richtung Norden ab und verläuft fortan durch den südöstlichen Abschnitt des Plangebiets. Auf Höhe der Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe innerhalb des Flurstücks 8/13 knickt die Leitung in Richtung Westen ab und verläuft weiter entlang der Straße „Am Tierpark“ durch den nördlichen Abschnitt des Plangebiets.

Das Plangebiet ist im Norden über die Versorgungsleitung AZ, DN 300 sowie im Osten über die Versorgungsleitung PVC, DN 300 erschlossen. Die Erschließung des Wohngebietes ist durch den 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 von Planungsunterlagen sowie Kosten für Tiefbau und Leitungsverlegung, zwischen dem Investor und dem WAZV „Bode-Wipper“ ein Erschließungsvertrag zu vereinbaren.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich drei Hydranten der WAZV „Bode-Wipper“. Dabei handelt es sich um den Hydranten „H 041“ innerhalb des Flurstücks 8/77. Nach der Bestandskarte befindet sich der Hydrant auf dem östlich des Plangebiets verlaufenden Abschnitts der Straße „Am Tierpark“. Der zweite Hydrant („H 040“) befindet sich an der nordöstlichen Ecke des

Flurstücks 8/68 auf dem östlich des Plangebiets verlaufenden Abschnitts der Straße „Am Tierpark“. Der dritte Hydrant befindet sich wenige Meter südlich des nördlichen Abschnitts der Straße „Am Tierpark“ innerhalb des Flurstücks 205.

### **Löschwasser**

Die Salzstadt Staßfurt hat gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BrSchG) insbesondere für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen. Die Bemessungsgrundlage für den Grundschutz an Löschwasser ergibt sich aus dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung). Danach ist der Löschwasserbedarf in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln (Tabelle auf S. 6 des Arbeitsblatts).

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf geben gemäß Abschnitt 4.3 des Arbeitsblattes den Gesamtbedarf an, unabhängig davon, welche Entnahmemöglichkeiten jeweils bestehen und in welchem Umfang diese genutzt werden können. Die Richtwerte beziehen sich gemäß Abschnitt 4.4 des Arbeitsblattes auf den Normalfall, d.h. auf die vorhandene bzw. im Bebauungsplan vorgesehene bauliche Nutzung. In der Regel soll das Löschwasser gemäß Abschnitt 4.5 des Arbeitsblattes für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für Allgemeine Wohngebiete in der Tabelle des Arbeitsblattes durch die Zahl der Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl definiert. Im Bebauungsplan wird die Zahl der Vollgeschosse im Allgemeinen Wohngebiet WA nicht festgesetzt. Für Allgemeine Wohngebiete mit bis zu drei Vollgeschossen und einer Geschossflächenzahl von bis zu 1,2 beträgt der Löschwasserbedarf bei einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung 96 m<sup>3</sup>/h, die über 2 Stunden bereitzustellen sind.

Eine große Gefahr der Brandausbreitung besteht bei nicht feuerhemmenden Außenwänden und weichen Bedachungen. Eine kleine Gefahr der Brandausbreitung ist bei feuerhemmenden Außenwänden und harten Bedachungen gegeben. Eine mittlere Gefahr der Brandausbreitung setzt entweder feuerhemmende Außenwände oder harte Bedachungen voraus.

Feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen sind solche, die die Anforderungen des § 27 Abs. 2 Satz 1 BauO LSA erfüllen. Danach müssen nichttragende Außenwände und nichttragende Teile tragender Außenwände aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen; sie sind aus brennbaren Baustoffen zulässig, wenn sie als raumabschließende Bauteile feuerhemmend sind. Im Plangebiet wird nur die Errichtung von Wohngebäuden mit feuerbeständigen oder feuerhemmenden Umfassungen erwartet. Dies entspricht den Erfahrungen in neuen Wohngebieten benachbarter Gemeinden.

Harte Bedachungen sind gemäß § 31 Abs. 1 BauO LSA Bedachungen, die gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig sind. Die Bedachung muss gemäß § 31 Abs. 1 BauO LSA gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig sein. Gebäude mit weichen Bedachungen sind im Gebiet des Bebauungsplans nicht vorhanden und auch künftig nicht zu erwarten.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA werden nur bauliche Anlagen mit Außenwänden aus nichtbrennbaren oder feuerhemmenden Baustoffen erwartet, so dass dort von einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung ausgegangen wird.

**Tabelle 1 – Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung<sup>e)</sup>**

Bauliche Nutzung nach § 17 der Baunutzungsverordnung	reine Wohngebiete (WR) allgem. Wohngebiete (WA) besondere Wohngebiete (WB) Mischgebiete (MI) Dorfgebiete (MD) <sup>a)</sup>		Gewerbegebiete (GE)			Industriegebiete (GI)
				Kerngebiete (MK)		
Zahl der Vollgeschosse (N)	N ≤ 3	N > 3	N ≤ 3	N = 1	N > 1	–
Geschossflächenzahl <sup>b)</sup> (GFZ)	0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7	0,7 < GFZ ≤ 1,2	0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7	0,7 < GFZ ≤ 1	1 < GFZ ≤ 2,4	–
Baumassenzahl <sup>c)</sup> (BMZ)		–	–	–	–	BMZ ≤ 9
<b>Löschwasserbedarf</b>						
bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung <sup>e)</sup> :			m³/h	m³/h	m³/h	m³/h
klein	48	96	48	96	96	96
mittel	96	96	96	96	192	192
groß	96	192	96	192	192	192
	<b>Überwiegende Bauart</b>					
	feuerbeständige <sup>d)</sup> , hochfeuerhemmend <sup>d)</sup> oder feuerhemmende <sup>d)</sup> Umfassungen, harte Bedachungen <sup>d)</sup>					
	Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend, harte Bedachungen oder Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend, weiche Bedachungen <sup>b)</sup>					
	Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend; weiche Bedachungen, Umfassungen aus Holzfachwerk (ausgemauert). Stark behinderte Zugänglichkeit, Häufung von Feuerbrücken usw.					

**Erläuterungen:**

- a) soweit nicht unter kleinen ländlichen Ansiedlungen (siehe Abschnitt 5, 4. Absatz) fallend
- b) Geschossflächenzahl = Verhältnis von Geschossfläche zu Grundstücksfläche
- c) Baumassenzahl = Verhältnis vom gesamten umbauten Raum zu Grundstücksfläche
- d) Die Begriffe „feuerhemmend“, „hochfeuerhemmend“ und „feuerbeständig“ sowie „harte Bedachung“ und „weiche Bedachung“ sind baurechtlicher Art
- e) Begriff nach DIN 14011 Teil 2: „Brandausbreitung ist die räumliche Ausdehnung eines Brandes über die Brandausbruchsstelle hinaus in Abhängigkeit von der Zeit.“ Die Gefahr der Brandausbreitung wird umso größer, je brandempfindlicher sich die überwiegende Bauart eines Löschbereiches erweist.

Abbildung 8: Tabelle 1 des DVGW-Arbeitsblatts W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“

Von den Löschwasserentnahmemöglichkeiten ausgehend werden gemäß Abschnitt 6.3 des Arbeitsblattes Brandobjekte in einem Umkreis von jeweils 300 m erfasst. Es wird davon ausgegangen, dass das gesamte festgesetzte Allgemeine Wohngebiet in einem Umkreis von 300 m um den nächstgelegenen Hydranten liegt, auch wenn die Vorhaltung von Löschwasser satzungsgemäß nicht die Aufgabe des Wasser- und Abwasserzweckverband (WAZV) „Bode-Wipper“ ist.

Löschwasserentnahmestellen sind durch Schilder nach DIN 4066 "Hinweisschilder für die Feuerwehr" (Ausgabe Juli 1997) zu kennzeichnen.

### **Telekommunikation**

Östlich entlang der Grenze des Plangebiets sowie innerhalb der vorgesehenen Wohnbauflächen verlaufen Telekommunikationskabel der Deutschen Telekom AG. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebiets ist lediglich die Verlegung eines Hausanschlusses erforderlich.

Eigentümer oder Betreiber öffentlicher Versorgungsnetze können gemäß § 146 Abs. 1 Telekommunikationsgesetz (TKG) im Rahmen von Bauarbeiten passive Netzinfrastrukturen für ein Netz mit sehr hoher Kapazität mitverlegen, um eine Mitnutzung im Sinne dieses Abschnitts oder den Betrieb eines Netzes mit sehr hoher Kapazität zu ermöglichen.

### **Abwasser**

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Abwassers erfolgt durch den Wasser- und Abwasserzweckverband (WAZV) „Bode-Wipper“ im Trennsystem.

In der Neundorfer Straße verläuft aus Richtung Süden kommend bis zur Kreuzung mit den Straßen „Am Tierpark“ und „Uhlenweg“ beidseitig ein Regenwasserkanal. Im Bereich der Kreuzung knickt der Kanal in Richtung Westen in den südlichen Abschnitt der Straße „Am Tierpark“ ab. Zusätzlich verläuft entlang des östlichen Abschnitts der Straße „Am Tierpark“ ein Regenwasserkanal in nördliche Richtung, welcher im nordöstlichen Bereich des Plangebiets auf Höhe des Flurstücks 206 in Richtung Westen abknickt und fortan einige Meter südlich der Straße „Am Tierpark“ verläuft.

Zusätzlich verläuft entlang des nördlichen Abschnitts der Straße „Am Tierpark“ sowie zumindest teilweise entlang des östlichen Abschnitts der Straße „Am Tierpark“ ein Schmutzwasserkanal bis auf Höhe des Gebäudes „Am Tierpark 74. Im restlichen Bereich des östlichen Abschnittes sowie im südlichen Abschnitt der Straße „Am Tierpark“ verläuft kein Schmutzwasserkanal.

Das Plangebiet ist bis auf Höhe der geplanten Erschließungsstraße über die im Norden des Plangebiets befindlichen Schmutzwasser-Kanalhaltung Steinzeug DN 300 und im weiteren Verlauf über die Schmutzwasser-Kanalhaltung Steinzeug DN 200 erschlossen. Ein Schmutzwasser-Grundstücksanschluss ist nicht vorhanden. Die Herstellung eines Grundstücksanschlusses ist möglich. Dazu ist im Vorfeld zwischen dem Investor und dem WAZV „Bode-Wipper“ ein Erschließungsvertrag zu vereinbaren. Grundlage der Vereinbarung sind aussagefähige Planungsunterlagen. Hierzu gehört die hydraulische Berechnung für das neu entstehende Gebiet mit den geplanten anzuschließenden Grundstücken, einem Grundleitungsplan mit Angabe der Fließrichtung sowie die geplanten Kosten für Tief- und Kanalbau.

Die Sondierung zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit (Gutachterbüro für Baugrund und Kontaminierte Böden 2025) gibt die hydrogeologischen Verhältnisse für das Plangebiet wieder.

Den Durchlässigkeiten des Lockergesteins lassen sich in Anlehnung an die DIN 18130 „Baugrund - Untersuchung von Bodenproben; Bestimmung des Wasserdurchlässigkeitsbeiwerts“,

Teil 1 „Laborversuche“ (Ausgabe Mai 1998) [ersetzt durch DIN EN ISO 17892 „Geotechnische Erkundung und Untersuchung - Laborversuche an Bodenproben“, Teil 11 „Bestimmung der Wasserdurchlässigkeit“ (Ausgabe März 2021)] den hydrologischen Begriffen Auffüllung mit Durchlässigkeitsbereich „sehr schwach durchlässig“, Geschiebelehm mit Durchlässigkeitsbereich „sehr schwach durchlässig“ und schluffiger u. kiesiger Sand nichtbindiges Lockergestein mit Durchlässigkeitsbereich „schwach durchlässig“ zuordnen.

Das Gutachten hat bestätigt, dass eine Versickerung des Regenwasserdachabflusses in der Schicht des schluffigen und kiesigen Sandes möglich ist.

Ergänzend zur Versickerung des Niederschlags auf den Grundstücken soll im Seitenraum der Erschließungsstraße die Ausbildung einer Mulde zur zusätzlichen Versickerung des Oberflächenwassers erfolgen.

### **Abfall**

Die Abfuhr des Hausmülls erfolgt über die turnusmäßige Müllabfuhr an den erschlossenen Grundstücken, die durch den Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises durchgeführt wird.

## **5.6 Grünflächen**

Am nördlichen Rand des Plangebietes befinden sich zwischen der Fahrbahn des dortigen Abschnitts der Straße „Am Tierpark“ und dem straßenbegleitenden Gehweg sowie zwischen diesem Gehweg und dem Wohngebiet einige kleinere Grünflächen auf den öffentlichen Straßenflurstücken. Diese Grünflächen werden im Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ festgesetzt. Auf einer der dort im Bestand vorhandenen Grünflächen soll künftig eine Trafostation errichtet werden. Dieser Standort wird im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt.

## **5.7 Immissionsschutz**

Raumbedeutsame Planungen haben gemäß § 50 BImSchG die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass

1. schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG,
  2. von Störfällen im Sinne der Störfall-Verordnung hervorgerufene Auswirkungen
- auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

Bebauungspläne sind raumbedeutsame Planungen im Sinne des § 3 Nr. 6 ROG. Schädliche Umwelteinwirkungen sind gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Im Geltungsbereich sind als maßgebliche Lärmquelle im Wesentlichen die Verkehrsschallimmissionen der Neundorfer Straße zu berücksichtigen. Aufgrund der Verkehrsbelegung der Neundorfer Straße, der östlich an die Neundorfer Straße angrenzenden Wohnbebauung sowie der bisherigen wohnbaulichen Nutzung des Plangebiets ist davon auszugehen, dass die durch

den Straßenverkehr verursachten Lärmimmissionen bereits auf für Wohnnutzung typisches Niveau begrenzt sind und keine gesundheitsgefährdenden Belastungen vorliegen.

Auch im Hinblick auf das südlich angrenzende Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ ist davon auszugehen, dass sie maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für schutzbedürftige Nutzungen eingehalten werden. Insgesamt sind keine für Wohngebiete untypischen oder unzumutbaren Lärmbelastungen zu erwarten.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind keine zusätzlichen erheblichen Lärmimmissionen aus dem Plangebiet zu erwarten.

## **6. Hinweise**

### **Artenschutz**

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Vorschriften des allgemeinen Artenschutzes im Sinne des § 39 BNatSchG zu beachten. Bei einer Baufeldfreimachung ist zu beachten, dass es gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG verboten ist Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. (Allgemeiner Artenschutz)

### **Denkmalschutz**

Grundsätzlich gelten für alle Erdarbeiten die Bestimmungen des § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA). Diese besagen:  
Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen.

Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

## **7. Verträglichkeit mit der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie**

### **Grundlagen**

Projekte sind gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung zu überprüfen. Pläne sind insbesondere auch Bebauungspläne (s. a. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB).

„Natura 2000-Gebiete“ sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 6 BNatSchG die in die Liste der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach Artikel 4 Abs. 2 Unterabs. 3 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der EU

(FFH-Richtlinie, Richtlinie 92/43/EWG) eingetragenen Gebiete, auch wenn ein Schutz im Sinne des § 32 Abs. 2 bis 4 BNatSchG noch nicht gewährleistet ist. In dem Durchführungsbeschluss 2025/256/EU der Kommission vom 07.02.2025 zur Verabschiedung einer achtzehnten aktualisierten Liste von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in der kontinentalen biogeografischen Region ist das Gebiet "Salzstelle bei Hecklingen" (EU-Code: DE 4135-301) als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung enthalten.

Das FFH-Gebiet „Salzstelle bei Hecklingen“ wurde mit der „Landesverordnung zur Unterschutzstellung der Natura 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt“ (N2000-LVO LSA) mit der Anlage Nr. 3.108 rechtlich gesichert. Nach der Detailkarte zur Landesverordnung zur Unterschutzstellung der Natura 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt (N2000-LVO LSA), Kartenblatt-Nr. 191<sup>2</sup> kommt der dem Plangebiet nächstgelegene prioritäre Lebensraumtyp des Anhangs I der FFH-Richtlinie, der Lebensraumtyp 1340\* - Salzwiesen im Binnenland, ca. 830 m westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vor.

Das Natura 2000-Gebiet befindet sich westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in einer Entfernung von etwa 830 m.

Für die gemeldeten Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung besteht ein Verschlechterungsverbot, jedoch kein Veränderungsverbot. Verboten sind – gemessen an den Erhaltungszielen des jeweiligen Gebietes – erhebliche Beeinträchtigungen.

Zunächst ist eine Vorprüfung durchzuführen. Die Vorprüfung wird im Rahmen des behördlichen Verfahrens mit abgearbeitet, das für die Genehmigung des Projekts oder zu seiner Anzeige vorgeschrieben ist. Wenn für die Zulassung oder Durchführung des Projektes eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist, soll die Vorprüfung soweit wie möglich mit den Prüfschritten dieser Verfahren verbunden werden.

Bei gestuften Verfahren ist die Vorprüfung im vorgelagerten Verfahren entsprechend dem Planungsstand des Vorhabens durchzuführen. Im nachfolgenden Zulassungsverfahren sollen die im vorgelagerten Verfahren ermittelten Sachverhalte soweit wie möglich zugrunde gelegt werden. Die Vorprüfung ist deshalb Teil der Begründung.

Ziel der Vorprüfung ist zu untersuchen, ob der Bebauungsplan einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten geeignet ist, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung erheblich zu beeinträchtigen. Die Eignung wird anhand einer überschlägigen Einschätzung beurteilt. Kriterien für diese Einschätzung sind die Größe der Maßnahme, die Empfindlichkeit der Schutzgüter sowie die Schwere und Dauer der Auswirkungen.

## **Beschreibung der Maßnahme**

### **Standort**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im südlichen Gebiet der Salzstadt Staßfurt. Dabei handelt es sich um Flächen eines ehemaligen Plattenbaugebiets, das westlich und südlich von Kleingartenanlagen, im Osten von Wohnbebauung sowie nördlich von Flächen für öffentliche Zwecke umgeben ist. In einer Entfernung von etwa 830 m westlich zum Geltungsbereich befindet sich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Salzstelle bei Hecklingen“.

---

<sup>2</sup>[https://www.natura2000-lsa.de/upload/2\\_natura\\_2000/LVO/Karten/Detailkarten\\_FFH/FFH\\_Detail\\_191\\_n.pdf](https://www.natura2000-lsa.de/upload/2_natura_2000/LVO/Karten/Detailkarten_FFH/FFH_Detail_191_n.pdf)

#### Art der Maßnahme

Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest.

#### Größe der Maßnahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 3,6 ha.

#### Darstellung der Maßnahme

Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet zur Schaffung von Baurecht zur Errichtung von Einfamilienhäusern fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Allgemeinen Wohngebiet mit einem Wert von 0,4 festgesetzt. Es wird keine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Verkehrserschließung erfolgt über die Straße „Am Tierpark“.

#### Empfindlichkeit der Schutzgüter

Aufgrund des Abstands des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung „Salzstelle bei Hecklingen“ vom Geltungsbereich von etwa 830 m kommt es im Hinblick auf die Empfindlichkeit der Schutzgüter des FFH-Gebiets „Salzstelle bei Hecklingen“ auf die Empfindlichkeit gegenüber von außen auf das Gebiet einwirkenden Beeinträchtigungen an. Es zeigt sich, dass bei keinem Schutzgut davon ausgegangen werden kann, dass Beeinträchtigungen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Salzstelle bei Hecklingen“ überhaupt erreichen können.

Mögliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind auch im Hinblick auf die Erhaltungsziele des Gebiets einzuschätzen. Die Erhaltungsziele sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 9 BNatSchG die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der in Anhang I der FFH-Richtlinie aufgeführten Lebensräume und der in Anhang II dieser Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten, die in einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung vorkommen.

Die in die Liste nach Artikel 4 Abs. 2 Unterabs. 3 der Richtlinie 92/43/EWG aufgenommenen Gebiete sind gemäß § 32 Abs. 2 BNatSchG entsprechend den jeweiligen Erhaltungszielen zu geschützten Teilen von Natur und Landschaft im Sinne des § 20 Abs. 2 BNatSchG zu erklären. Die Schutzerklärung bestimmt gemäß § 32 Abs. 3 Satz 1 BNatSchG den Schutzzweck entsprechend den jeweiligen Erhaltungszielen und die erforderlichen Gebietsbegrenzungen.

Der gebietsbezogene Schutzzweck ist für das FFH-Gebiet „Salzstelle bei Hecklingen“ in § 2 der Anlage Nr. 3.108 der „Landesverordnung zur Unterschutzstellung der Natura 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt“ (N2000-LVO LSA) bestimmt.

Der gebietsbezogene Schutzzweck gemäß § 2 umfasst:

- (1) die Erhaltung einer unterhalb des Ochsenberges bei Hecklingen durch Salzauslaugung entstandenen Senkenstruktur mit einem Komplex gebietstypischer Lebensräume, insbesondere der typischen Salzrasen, Salzwasser führenden Quellen, Quelltümpel, vegetationsfreie Stellen, Quellfluren und Brackröhrichte,
- (2) die Erhaltung oder die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes insbesondere folgender Schutzgüter als maßgebliche Gebietsbestandteile:
  1. LRT gemäß Anhang I FFH-RL:  
1340\* Salzwiesen im Binnenland  
einschließlich ihrer jeweiligen charakteristischen Arten, hier insbesondere Erzfarbener Handläufer (*Dyschirius chalceus*), Erzfarbener Salzstellenläufer (*Pogonus chalceus*), Heller Salzstellenläufer (*Pogonus luridipennis*), Salz-Handläufer (*Dyschirius salinus*), Salzstellen-Rotstirnläufer (*Anisodactylus poeciloides*), Salzstellen-Zwergahnenläufer (*Tachys scutellaris*), Schillernder Salzstellenläufer (*Pogonus iridipennis*),

Kurzhaariger Kinnzahn-Schnellläufer (*Dicheirotrichus obsoletus*) und Salzstellen-Buntschnellläufer (*Acupalpus elegans*); konkrete Ausprägungen und Erhaltungszustände der LRT des Gebietes sind hierbei zu berücksichtigen,

2. Arten gemäß Anhang II FFH-RL:

Bauchige Windelschnecke (*Vertigo moulinsiana*), Schmale Windelschnecke (*Vertigo angustior*).

Nach der Darstellung der Gebietskarte „Salzstelle bei Hecklingen“ (Maßstab: 1:40.000) ist das Gebiet nicht untergliedert. Nach der Detailkarte „Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet)“ mit der Kartenblattnummer 191<sup>3</sup> ist davon auszugehen, dass der in Anhang I der FFH-Richtlinie gelistete prioritäre Lebensraumtyp 3410\* – Salzwiesen im Binnenland in dem den Plangebiet nächstgelegenen Teil des Gebiets „Salzstelle bei Hecklingen“ mit einem Abstand von etwa 830 m vorkommt.

Prioritäre Arten im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG wurden in dem FFH-Gebiet "Salzstelle bei Hecklingen" nicht ausgewiesen.

### **Schwere und Dauer der Auswirkungen**

Es sind Angaben zu machen über die Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Salzstelle bei Hecklingen“ und gegebenenfalls auf prioritäre natürliche Lebensraumtypen oder prioritäre Arten.

#### **Einschätzung**

Die Einschätzung, ob die Aufstellung des Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen geeignet ist, einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Salzstelle bei Hecklingen“ erheblich zu beeinträchtigen, erfolgt in Anlehnung an die Methoden der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn entweder einzelne Faktoren eines Wirkungsgefüges, z.B. eines Ökosystems, oder das Zusammenspiel der Faktoren negativ beeinflusst werden.

Erheblich ist die Beeinträchtigung, wenn die Veränderungen oder Störungen in ihrem Ausmaß oder in ihrer Dauer dazu führen können, dass ein Gebiet seine Funktionen in Bezug auf ein oder mehrere Erhaltungsziele oder den Schutzzweck nur noch in deutlich eingeschränktem Umfang erfüllen kann. Es muss sich um Beeinträchtigungen handeln, die sich auf die zu schützenden Lebensraumtypen oder die zu schützenden Arten mehr als unerheblich und nicht nur vorübergehend auswirken können.

Grundwasserabsenkungen, Stoffeinträge, bei Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in Einzelfällen auch Lärm- und Lichteinwirkungen, Erschütterungen oder andere Auswirkungen – auch wenn sie von außen in das Gebiet hineinwirken – sowie Zerschneidungseffekte können beispielhaft zu erheblichen Beeinträchtigungen führen.

Aufgrund des Abstands des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung „Salzstelle bei Hecklingen“ vom Geltungsbereich von etwa 1,0 km zeigt sich, dass bei den Einwirkungsbereichen von keinem Schutzgut davon ausgegangen werden kann, dass sie überhaupt das FFH-Gebiet „Salzstelle bei Hecklingen“ erreichen können.

---

<sup>3</sup>[https://www.natura2000-lsa.de/upload/2\\_natura\\_2000/LVO/Karten/Detailkarten\\_FFH/FFH\\_Detail\\_191n.pdf](https://www.natura2000-lsa.de/upload/2_natura_2000/LVO/Karten/Detailkarten_FFH/FFH_Detail_191n.pdf)

## **Bewertung**

Ziel der Vorprüfung ist zu untersuchen, ob der Plan einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten geeignet ist, ein Natura 2000-Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. Die Eignung wird anhand einer überschlägigen Einschätzung beurteilt.

Die Beschreibungen der einzelnen Kriterien zeigen, dass die Aufstellung des Bebauungsplans – gemessen an den Erhaltungszielen der Gebiete – voraussichtlich nicht geeignet ist, das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Salzstelle bei Hecklingen“ erheblich zu beeinträchtigen. Deshalb wird eingeschätzt, dass der Bebauungsplan den Projektbegriff im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG nicht erfüllt.

Es ist auch zu untersuchen, ob der Bebauungsplan im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet ist das FFH-Gebiet „Salzstelle bei Hecklingen“ erheblich zu beeinträchtigen. Südlich des Plangebiets befindet sich der derzeit in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 72-1/25 „Wohngebiet am Tierpark – Lebensmitteldiscounter“, der die Ausweisung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ vorsieht. Der Geltungsbereich schließt unmittelbar südlich an das Plangebiet an und wird lediglich durch die Straße „Am Tierpark“ getrennt.

Im Hinblick auf mögliche kumulative Wirkungen ist zu prüfen, ob zwischen den Vorhaben und dem FFH-Gebiet „Salzwiesen bei Hecklingen“ relevante Wirkpfade bestehen. Von den beiden geplanten Nutzungen gehen typischerweise insbesondere verkehrsbedingte Geräuschemissionen sowie in begrenztem Umfang Licht- und Luftschadstoffemissionen aus. Diese beschränken sich jedoch im Regelfall auf das unmittelbare Umfeld der Vorhaben. Eine relevante Erhöhung von Immissionen mit Fernwirkung, die geeignet wäre, das etwa 830 m bzw. 1000 m entfernte FFH-Gebiet „Salzstelle bei Hecklingen“ zu erreichen oder zu beeinträchtigen, ist nicht zu erwarten.

Auch weitergehende Wirkpfade, etwa über Veränderungen des Wasserhaushalts oder stoffliche Einträge, sind aufgrund der Art und des Umfangs der geplanten Nutzungen sowie der fehlenden funktionalen Zusammenhänge auszuschließen.

Deshalb wird der Bebauungsplan auch im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen nicht als geeignet angesehen, das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Salzstelle bei Hecklingen“ erheblich beeinträchtigen zu können.

## **8. Artenschutz**

Für die Aufstellung des Bebauungsplans wurde bei der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) die Notwendigkeit der Erstellung eines Artenschutzfachbeitrags angefragt.

Bei dem Untersuchungsgebiet (UG) handelt es sich um Flächen eines ehemaligen Plattenbaugebiets. Die Wohnblöcke sind mittlerweile zurückgebaut, lediglich die Verkehrsflächen und Parkplätze sind noch vorhanden. Die Freiflächen sind gegenwärtig mit Rasen bewachsen und werden seit dem Rückbau regelmäßig gepflegt und kurzgehalten.

Mit E-Mail vom 12.09.2025 wurden seitens der UNB insbesondere die Artengruppen Zauneidechsen sowie Brutvögel als potentiell relevant benannt. Aufgrund der aktuellen Ausprägung der Fläche als Scherrasen ohne geeignete Habitatstrukturen ist jedoch nicht mit einem Vorkommen der Zauneidechse auszugehen, sodass diesbezüglich kein weiterer Untersuchungsbedarf besteht.

Hinsichtlich der Avifauna wurde ausgeführt, dass Brutvögel insbesondere bei vorhandenen Gehölzstrukturen zu berücksichtigen sind. Im Plangebiet sind mehrere Einzelbäume vorhanden, die sich in den Gartenflächen der ehemaligen Wohnblöcke befinden. Diese Bäume haben jedoch noch keine Größe, die eine Nutzung der Bäume als Bruthöhlen ermöglichen würde.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Artenschutzfachliche Einschätzung erarbeitet (habit.art 2026).

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Betroffenheiten wurde am 08.06.2026 eine naturschutzfachliche Begehung des Untersuchungsgebietes durchgeführt. Ziel der Untersuchung war die Bewertung naturschutzfachlicher Potenziale innerhalb der Grünflächen des Plangebiets, insbesondere hinsichtlich einer potenziellen Eignung als Lebensraum für die streng geschützte Zauneidechse (*Lacerta agilis*). Darüber hinaus wurden die vorhandenen jungen Gehölzbestände auf potenzielle Nist- und Ruhestätten heimischer Brutvogelarten untersucht. Im Rahmen der Begehung kamen ein Fernglas, ein GPS-Gerät sowie eine Kamera zur Fotodokumentation zum Einsatz.

Das Brutvogelpotenzial der Gehölze wird potenziell als gering eingeschätzt. Im Rahmen der Begehung konnte weder ein aktuelles noch ein altes Nest dokumentiert werden. Auch Höhlungen weisen die jungen Bäume nicht auf. Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass die Gehölze zukünftig als Brutstätten für verschiedene (vor allem kommune) Vogelarten dienen können.

Aufgrund der städtischen Umgebung und dem damit verbunden hohen Störungsdruck, der eher kleinen und isolierten Fläche sowie der regelmäßigen Mahd ist das Potenzial für bodenbrütende Arten nahezu ausgeschlossen.

Geeignete Habitatstrukturen für Zauneidechsen umfassen neben sonnenexponierten Lagen (Hangneigungen max. 40°), lockerem gut drainiertem Substrat und mittelstarker Vegetation, auch das Vorhandensein von Kleinstrukturen, wie Steine, Totholz und Buschwerk.

Die untersuchte Fläche bietet für die Zauneidechse nahezu kein Habitatpotenzial. Aufgrund des Fehlens geeigneter Kleinstrukturen und lockerem Substrat stehen den Tieren keine Versteck-, Sonnen- oder Fortpflanzungsplätze zur Verfügung. Zudem handelt es sich um eine kleine Fläche innerhalb eines stark urban geprägten Umfelds, die durch umliegende Straßen zusätzlich isoliert wird. Die regelmäßige Mahd führt darüber hinaus zu einer weiteren Einschränkung der Habitatqualität, sodass eine dauerhafte Besiedlung durch die Zauneidechse als äußerst unwahrscheinlich einzustufen ist

Im Ergebnis der artenschutzfachlichen Einschätzung sind unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben keine erheblichen artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Hinsichtlich potenzieller Beeinträchtigungen von Brutvögeln wird empfohlen, erforderliche Gehölzentnahmen außerhalb der Aktivitäts- und Brutphase von Vogelarten, idealerweise im Zeitraum von Oktober bis Februar, durchzuführen. Eine gesonderte Festsetzung oder weitergehende Vermeidungsmaßnahme im Bebauungsplan sind hierfür jedoch nicht erforderlich, da Gehölzentnahmen bereits den gesetzlichen Vorgaben des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unterliegen. Demnach ist das Abschneiden, Auf-den-Stock-Setzen oder Beseitigen von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September grundsätzlich unzulässig. Hierdurch wird bereits ein ausreichender Schutz potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten gehölbewohnender Vogelarten gewährleistet.

Aufgrund der ungeeigneten Habitatbedingungen sowie der sehr geringen Wahrscheinlichkeit einer Besiedlung des Untersuchungsgebietes durch die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) sind keine weiteren Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Insgesamt ist davon auszugehen, dass bei Umsetzung der Planung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

## **9. Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **Bodenordnung**

Förmliche Maßnahmen der Bodenordnung (§§ 45 bis 84 BauGB), insbesondere Umlegungsverfahren, sind nicht erforderlich. Zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist die Teilung oder die Verschmelzung von Flurstücken ausreichend. Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht erforderlich.

### **Entschädigungen**

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche im Sinne der §§ 39 bis 44 BauGB ausgelöst. Es entstehen Eigentümern und Nutzungsberechtigten keine Vertrauensschäden. Durch die Festsetzung von Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind, entstehen keine Entschädigungsansprüche.

### **Erschließung**

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch bereits vollständig erschlossen.

### **Ausgleichsmaßnahmen**

Die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft ist für die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich. Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Fälle des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB betreffen Bebauungspläne, in denen eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Dies ist bei dem vorliegenden Bebauungsplan der Fall. Ein Ausgleich ist nach des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

## **10. Wesentliche Auswirkungen**

### **Umwelt**

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Eine artenschutzfachliche Einschätzung liegt vor (habit.art 2026).

### **Städtebauliche Entwicklung**

Negative städtebauliche Auswirkungen für die Salzstadt Staßfurt sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht gegeben. Die Festsetzungen entsprechen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

## Verkehr

Die Verwirklichung des Bebauungsplans im Bereich des festgesetzten Baugebiets erzeugt keinen zusätzlichen Verkehr, da in dem Baugebiet des Plangebiets bereits bisher bauliche Nutzungen zulässig bzw. vorhanden waren. Zudem wies die frühere Wohnnutzung eine deutlich größere Nutzung auf als die Wohnnutzung, die mit diesem Bebauungsplan zugelassen wird. Nachteilige Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplans auf den Verkehr sind nicht zu erwarten.

## 11. Flächenbilanz

Nutzungsart	Flächengröße im Geltungsbereich des B-Plans in ha
Allgemeines Wohngebiet WA	3,0147
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Gehweg“	0,0297
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“	0,0284
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“	0,3518
Flächen für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung „Elektrizität“	0,0030
Öffentliche Grünflächen	0,0156
Gesamt	3,4432

Tabelle 1: Flächenbilanz

## Literatur

DVGW, Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (2008):  
Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“. Bonn.

Gutachterbüro für Baugrund und Kontaminierte Böden (2025):  
Sondierung zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit für das Bauvorhaben Entwurf: Wohnpark am Tierpark in 39418 Staßfurt, Am Tierpark. Welsleben.

habit.art GmbH (2026):  
Bau eines Wohngebietes. Artenschutzfachliche Einschätzung. Halle.

## Rechtsvorschriften

### Europäische Union

Durchführungsbeschluss 2026/401EU der Kommission vom 24.02.2026 mit Durchführungsbestimmungen zur Richtlinie 92/43/EWG des Rates in Bezug auf die Liste von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und zur Aufhebung der Durchführungsbeschlüsse (EU) 2024/428, (EU) 2025/238, (EU) 2025/239, (EU) 2025/240, (EU) 2025/242, (EU) 2025/244, (EU) 2025/251, (EU) 2025/256 und (EU) 2025/257 (ABl. L, 2026/401, 06.03.2026)

Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, FFH-Richtlinie) vom 21.05.1992 (Abl. EG Nr. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch Richtlinie (EU) 2025/1237 vom 17.06.2025 (ABI. EG Nr. L 1237 S. 1)

## **Bund**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. I Nr. 348)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI. S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAntz AT 08.06.2017 B5)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84)

## **Land Sachsen-Anhalt**

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 14.01.2026 (GVBl. LSA S. 10)

Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz, BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.06.2001 (GVBl. LSA S. 190), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 24.03.2020 (GVBl. LSA S. 108)

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), berichtigt am 13.04.1992 (GVBl. LSA S. 310), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)

Landesplanungsgesetz Sachsen-Anhalt (LPlanG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA S. 170), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.01.2026 (GVBl. LSA S. 18)

Landesverordnung zur Unterschutzstellung der NATURA 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt (N2000-LVO LSA) vom 20.12.2018 (Amtsblatt Landesverwaltungsamt vom 20.12.2018)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 01.10.2025 (GVBl. LSA S. 748, 762)

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg. In Kraft getreten am 15.07.2025. Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg. Magdeburg.

Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA), Artikel 1 des Gesetzes vom 06.07.1993 (GVBl. LSA S. 334), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.02.2026 (GVBl. LSA S. 178)

Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S. 160)

Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.10.2025 (GVBl. LSA S. 748)