

Stadt Staßfurt

Salzlandkreis, Land Sachsen-Anhalt



Bebauungsplan Nr. 65/22 **"Wohngebiet Magdeburg-Leipziger-Straße"** **in Staßfurt OT Förderstedt**

Begründung

Urschrift

Mai 2024

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

Herr Andreas Dietz
Maikäferweg 60
39120 Magdeburg

Auftragnehmer: Stadt Staßfurt
Hohenexlebener Straße 12
39418 Staßfurt

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

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

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen	
1.1. Zwecke, Ziele und Erforderlichkeit der Planung	Seite 5
1.2. Rechtsgrundlagen zur Planaufstellung	Seite 7
1.3. Plangrundlagen und Vermessung	Seite 8
1.4. Aufstellungsverfahren	Seite 9
2. Beschreibung des Geltungsbereiches	
2.1. Allgemeine Lage, Begründung der Standortwahl	Seite 11
2.2. Beschreibung des Plangebietes	Seite 12
2.3. Eigentumsverhältnisse	Seite 13
3. Sonstige städtebauliche Planungen	
3.1. Teil-Flächennutzungsplan Förderstedt	Seite 13
4. Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	Seite 14
4.1. Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt, 16. Februar 2011	Seite 14
4.2. Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz	Seite 17
4.3. Regionaler Entwicklungsplan der Planungsregion Magdeburg	Seite 20
4.4. Zielvorgaben der Landes- und Regionalplanung	Seite 29
5. Nachweis der Eigenentwicklung	Seite 30
5.1. Bedarfsermittlung Wohnbauflächen	Seite 32
5.2. Einwohnerbasis	Seite 33
5.3. Wohnbedarfsanalyse	Seite 38
5.4. Einwohnerzuwachs	Seite 40
5.5. Berechnung des Bevölkerungszuwachses auf dem Plangebiet	Seite 41
6. Begründung der textlichen Festsetzungen	
6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen	Seite 41
6.2. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB	Seite 43

7. Auswirkungen auf die Erschließung	
7.1. Die Belange	Seite 44
7.2. Ver- und Entsorgung	Seite 45
8. Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	Seite 47
8.1. Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen	Seite 49
8.2. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	Seite 54
8.2.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Seite 54
8.2.2. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht- durchführung der Planung	Seite 55
8.2.3. Prognose möglicher erheblicher Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase	Seite 55
8.2.4. Auswirkungen des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens	Seite 55
8.2.5. Auswirkungen des Bebauungsplanentwurfes auf öffentliche Belange	Seite 58
9. Auswirkungen auf private Belange	Seite 65
10. Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange	Seite 65
11. Flächenbilanz	Seite 65
12. Maßnahmen zur Verwirklichung	
12.1. Kostentragung	Seite 66
12.2. Bodenordnende Maßnahmen	Seite 66
Anlage 1 – Artenschutz	Seite 67

1. Vorbemerkungen

1.1. Zwecke, Ziele und Erforderlichkeit der Planung

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

Auf dem ca. 1,7ha großen Standort soll ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Hier ist die Errichtung von 15 Einfamilienhäusern geplant.

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

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

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

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

Zielsetzung:

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

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

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

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

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

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

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

Zusammenfassung der angestrebten Planungsziele:

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

Erforderlichkeit der Planung

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

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

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

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

1.2. Rechtsgrundlagen zur Planaufstellung

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

Gesetzliche Grundlagen der Bauleitplanung

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert, § 71a eingefügt durch Gesetz vom 18. November 2020 (GVBl. LSA S. 660²).
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung vom 17.06.2014 (GVBl. Nr. 12 vom 26.06.2014, S. 288), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht und § 129 geändert sowie § 76a neu eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. April 2024 (GVBl. LSA S. 96)**)

Gesetze, Verordnungen und Pläne

Bundesrecht in der jeweils gültigen Fassung

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

Landesgesetze und Verordnungen

in der jeweils gültigen Fassung

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

Weitere Pläne

- Landesentwicklungsplan (LEP-LSA) 2010 des Landes Sachsen-Anhalt
- Regionaler Entwicklungsplan Harz 2009
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg 2006)
- 4. Entwurf REP Magdeburg mit Umweltbericht
- 4. Entwurf des sachlichen Teilplanes des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg“ mit Umweltbericht, beschlossen zur Trägerbeteiligung und öffentlichen Auslegung vom 29.04. - 31.05.2024
- Sachliche Teil "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur / Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg" in Krafttreten am 16.04.2024
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept Staßfurt 2035+ (InSEK 2035+)

Flächennutzungsplan und Beschlüsse

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

1.3. Plangrundlagen und Vermessung

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

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

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

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

1.4. Aufstellungsverfahren

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

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

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

Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat in seiner Sitzung vom 24.05.2022 mit Beschluss-Nr. 0515/2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 65/22 „Wohngebiet Magdeburg-Leipziger-Straße“ in Staßfurt OT Förderstedt mit Städtebaulichem Vertrag gefasst. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den ca. 1,7 ha großen Bereich des Lückenschlusses der Bebauung Magdeburg-Leipziger-Straße 1 und 2 (auf den Flurstücken 69/3 und 1077/71, Flur 6, Gemarkung Förderstedt) zur Errichtung von 15 Einfamilienhäusern zu schaffen und zu sichern.

Das Verfahren wurde im Verfahren nach § 13 b BauGB geführt. Mit Beschluss des Stadtrates am 29.06.2023 (Beschluss-Nr. 0702/ 2022) wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen und seine Rechtskraft im Salzlandboten Nr. 522 vom 07.07.2023 bekanntgemacht.

Der Gesetzgeber führte im Jahr 2017 den § 13 b BauGB ein, um den Gemeinden die Schaffung von Wohnraum zu erleichtern. Insbesondere sollten Bebauungspläne im Außenbereich durch Erleichterungen, wie den Verzicht auf Umweltprüfungen, beschleunigt werden. Der Bebauungsplan Nr. 65/22 „Wohngebiet Magdeburg-Leipziger-Straße“ in Staßfurt OT Förderstedt, wurde nach § 13b Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, (B-Plan der Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen), so dass von Gesetzes wegen von der frühzeitigen Unterrichtung oder Erörterung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgesehen und zudem keine Umweltprüfung durchgeführt wurde. Damit entfiel zugleich die Anwendung einer Reihe von Regelungen, die mit der Umweltprüfung in unmittelbarem Zusammenhang stehen (Umweltbericht, zusammenfassende Erklärung, Monitoring).

Doch die Anwendung dieser Regelung wurde durch das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) v. 18. Juli 2023 (4 CN 3.22) genauer beleuchtet und vor dem Hintergrund europarechtlicher Normen gekippt. Das BVerwG hat entschieden, dass das Absehen von der Umweltprüfung gemäß § 13 b BauGB gegen die europarechtliche SUP-Richtlinie (Strategische Umweltprüfung) verstoße. Dies führe dazu, dass die gesamte Regelung aufgrund des Vorrangs des Unionsrechts nicht mehr anwendbar sei. Diese Entscheidung hat weitreichende Konsequenzen für laufende und abgeschlossene Bebauungsplanverfahren.

Der Bund hat im Zuge der Verabschiedung des Wärmeplanungsgesetzes im Dezember 2023 auch Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGB) beschlossen. Unter anderem wird mit Rechtskraft zum 1. Januar 2024 ein neuer § 215 a BauGB eingeführt - eine Art "Reparaturvorschrift" -, mit der Rechtsklarheit bezüglich der älteren Regelung des § 13b BauGB geschaffen wird.

Er regelt, dass die Gemeinden eine sog. umweltrechtliche Vorprüfung durchführen müssen. Falls diese Vorprüfung Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen ergibt, und nur dann, muss eine vollständige Umweltprüfung durchgeführt werden. Die sonstigen Erleichterungen des vereinfachten Verfahrens wie der Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und das Absehen des Gebots der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan bleiben bestehen. Die Neuregelung hält den Mehraufwand für die betroffenen Gemeinden so gering wie nach dem Europarecht möglich.

Des Weiteren kommt hinzu, dass der Salzlandkreis mit Schreiben vom 06.12.2023 festgestellt hat, dass der rechtskräftige Bebauungsplan unter einem beachtlichen Verfahrensfehler leidet. Mit Hinzunahme der textlichen Festsetzung TF 3 „*Die Anzahl der Einliegerwohnungen für das gesamte Baugebiet wird auf 20 % begrenzt. Die räumliche Aufteilung der Einliegerwohnung wird auf ein Geschoss begrenzt.*“ hätte nach Rechtsauffassung des Salzlandkreises eine erneute Betroffenenbeteiligung gem. § 214 Abs. 1 Nr. 2 BauGB erfolgen müssen, was allerdings nicht erfolgte. Mit der Rüge des Salzlandkreises innerhalb der Jahresfrist gemäß § 214 BauGB ist der Bebauungsplan zwingend rechtskonform zu heilen.

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

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

Für den rechtskräftigen Bebauungsplan wurde ein ergänzendes Verfahren gem. §215a BauGB – vorgenommene Umweltprüfung und Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des 2. Entwurfs- vorgenommen. Gemäß §214 BauGB wurde der Bebauungsplan mit Beschluss des Stadtrates am 20.06.2024 und Bekanntmachung im Amtlichen Mitteilungsblatt, Salzlandbote, rückwirkend rechtskräftig.

2. Beschreibung des Geltungsbereiches

2.1. Allgemeine Lage, Begründung der Standortwahl

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



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

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

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

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

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

2.2. Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 65/22 "Wohngebiet Magdeburg-Leipziger-Straße" in Staßfurt OT Förderstedt, befindet sich am nördlichen Ortsrand von Förderstedt auf einer Fläche von 17.597 m² (amtlich).

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



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

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

2.3. Eigentumsverhältnisse

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

3. Sonstige städtebauliche Planungen

3.1. Teil-Flächennutzungsplan Förderstedt

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

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

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

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

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

Aktuell wird ein gesamtstädtischer Flächennutzungsplan neu aufgestellt. Bei diesem Entwurf wird die Fläche als Potentialfläche für Wohnen dargestellt.

4. Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

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

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

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

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

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

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

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

Hinweise zum Verfahren der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes:

Die Landesregierung Sachsen-Anhalt hat mit Beschluss vom 08.03.2022 die Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen. Am 22.12.2023 hat die Landesregierung den ersten Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen und zur Beteiligung der Öffentlichkeit der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts freigegeben.

Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur

G 13 LEP2010

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig

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

Z 22 LEP2010

Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung ist zu vermeiden

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

In den übrigen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Dabei sind die Versorgungseinrichtungen dieser Orte unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und ihrer Lage im Raum den örtlichen Bedürfnisse anzupassen.

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

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

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

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

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

Unter Eigenentwicklung ist dabei zu verstehen: Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, der ortsansässigen Gewerbebetriebe und der Dienstleistungseinrichtungen ergibt.

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

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

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

Z37 LEP 2010

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

Hier: Mittelzentrum Staßfurt

Neuaufstellung des LEP

Durch die Landesregierung Sachsen-Anhalt wurde am 08.03.2022 die Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen. Der Beschluss ist am 09.03.2022 auf der Homepage des Ministeriums für Infrastruktur und Digitales bekannt gemacht worden. Nach derzeitigem Planungsstand (Mai 2024), soll der neue Landesentwicklungsplan zum Ende der aktuellen Legislaturperiode im Jahr 2026 vorliegen. Das Ministerium nennt als Anlässe für die Neuaufstellung im Wesentlichen die veränderten gesellschaftlichen, wirtschaftlichen, und ökologischen Rahmenbedingungen sowie unterschiedliche Raumnutzungsansprüche. Diese sind u.a. mit Fragen des Klimawandels und Klimaschutzes, dem wirtschaftlichen Strukturwandel und dem Ausbau der erneuerbaren Energien begründet.

Die Neuaufstellung des LEP ist durch die folgenden Schwerpunkte gekennzeichnet:

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

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

4.2. Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz

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

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

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

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

Allgemeine Grundsätze der Raumordnung für die Planungsregion:

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

[Quelle: REP Harz (2009), Seite 5-8⁶].

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

4.1.2. G 1

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

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

4.2. Z 6

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

Z 7

Mittelzentren sind die Städte: [unter anderem]

5. Staßfurt

Z 17

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

4.3.1 Z 1

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

Z 2

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

Z 4

Als Vorranggebiete für Hochwasserschutz werden festgelegt, [unter anderem]

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

I Bode

Zitat Ende.

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

4.3.4. Z 1

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

I Teile der Magdeburger Börde

4.3.5. Z 3

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

Z 4

Als Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung werden festgelegt: [unter anderem]

IV Kalksteinlagerstätten Staßfurt/Förderstedt/Bernburg/Nienburg

Z 5

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

4.5.4. Z 1

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

Als Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft werden festgelegt: [unter anderem]

1. Teile der Magdeburger Börde

4.8.2. Z 5

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

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

Z 7

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

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

Z 11

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

- j) Staßfurt

4.8.3. Z 6

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

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

4.8.4. Z 5

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

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

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

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

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

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

4.3. Regionaler Entwicklungsplan der Planungsregion Magdeburg

(REP Magdeburg)

Die Stadt Staßfurt ist der Planungsregion Magdeburg zugeordnet.

In dem noch rechtskräftigen Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz vom 17.05.2006, der von der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg auf Grundlage der Genehmigung der obersten Landesplanungsbehörde vom 21.04.2009 übernommen wurde, befindet sich der Geltungsbereich in dem unbepflanzten Bereich, der die Ortslage Förderstedt umfasst. Entsprechend des 4. Entwurfs REP MD soll sich die Ausweisung von Wohnbauland auf die Zentralen Orte konzentrieren. Das Kapitel 4 des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg wurde mit Beschluss der Regionalversammlung vom 28.07.21 (Beschluss RV 04/2021) aus dem Gesamtplan herausgelöst und am 16.04.2024 als Sachlicher Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge /Großflächiger Einzelhandel (STP ZO) durch die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg in Kraft gesetzt. Darin wurde die Entwicklung der Siedlungsstruktur mit Festlegung der zentralen Orte der unteren Stufe (Grundzentren) gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 1 LEntwG LSA sowie räumlicher Abgrenzung der Mittelzentren, der Grundzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums und der festgelegten Grundzentren vorgestellt. Die Stadt Staßfurt ist danach als Mittelzentrum ausgewiesen. Die räumliche Abgrenzung des Mittelzentrums konzentriert sich auf die Kernstadt Staßfurt. Den übrigen Ortsteilen der Stadt Staßfurt, wie auch Förderstedt, ist keine zentralörtlichen Funktion nach dem LEP5 bzw. dem Regionalen Entwicklungsplan zugewiesen. Folglich ist für die übrigen Ortsteile der Stadt Staßfurt (so auch für Förderstedt) lediglich die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen im Rahmen der Eigenentwicklung möglich.

Für Förderstedt sind die in Kap. 4 formulierten Grundsätze und Ziele Z4-2 des 2. Entwurfs des STP ZO zu berücksichtigen: „In den übrigen Städten und Gemeinden der Region Magdeburg, die keine zentralörtliche Funktion übernehmen, können für den Bedarf der örtlichen Bevölkerung und Gewerbetreibenden (Eigenbedarf) Wohnbauflächen und Gewerbeflächen mit entsprechendem Nachweis ausgewiesen werden. Bei der Nachweisführung ist eine Flächenbilanz erforderlich, die eine Analyse der unausgelasteten, unversiegelten und brachliegenden Flächen beinhaltet. Bei der Planung von raumbedeutsamen Vorhaben und Maßnahmen gilt: Hinsichtlich des Bedarfes an Wohnbauflächen sind die natürliche Bevölkerungsentwicklung, die Altersstruktur, die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung (auf Grundlage der amtlichen statistischen Bevölkerungsprognose), die Ansprüche der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, die gegenwärtige Bausubstanz bereits vorhandener Wohnflächen, die Entwicklung der Haushaltsstruktur und der Grundstücksgrößen pro Wohneinheit zu analysieren. Ebenso sind Angaben über die Baulandnachfrage erforderlich...“ Näheres siehe Kapitel 11 vorliegender Begründung.

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

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

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

5.3.2.1 Z

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

5.3.2.2 Z

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

5.3.2.3 Z

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

5.3.2.4 Z

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

5.3.3.2 Z

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

5.3.3.3 Z

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

I die Flächen zwischen den Uferlinien der Gewässer und Hochwasserdeichen oder den Hochufern sowie die Ausuferungs- und Retentionsflächen der Fließgewässer:

[unter anderem] Bode

5.3.6.3 Z

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

5.3.6.4 Z

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

II Kalksteinlagerstätten Staßfurt/Förderstedt/Bernburg/Nienburg

Z

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

5.7.1.2 Z

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

2. Magdeburger Börde

5.7.2.2 Z

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

5.7.2.4 Z

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

2. „Albertinsee“ Förderstedt

5.7.3.1 G

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

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

5.7.3.3 Z

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

5.8 Z

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

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

5.8.2.1 Z

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

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

4. Förderstedt

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

5.9.3.7 Z

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

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

5.9.4.5 Z

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

5. Bode-Radwanderweg

Neuaufstellung des REP

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

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

Die Regionalversammlung hat den 4. Entwurf des REP der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht (Beschluss RV 06/2024 am 13.03.2024) beschlossen. Der Abwägungsbeschluss zum 3. Entwurf erfolgte mit Sitzung der Regionalversammlung im November 2023 (Beschluss RV 11/2023 am 28.06.2023). Der Abwägungsbeschluss zum 2. Entwurf erfolgte bereits mit Sitzung der Regionalversammlung am 12.10.2022.

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

In gleicher Sitzung hat die Regionalversammlung den Änderungsbeschluss gefasst, dass das Kapitel 5.4 (Energie) mit den Unterkapiteln 5.4.1 (Nutzung der Windenergie), 5.4.2 (Biomasse) und 5.4.3 (Solarenergie) aus dem Aufstellungsverfahren herausgelöst wird und somit nicht mehr inhaltlicher Bestandteil des Planentwurfs ist. Auf diese Unterkapitel wird somit an dieser Stelle der Begründung des Bebauungsplanes kein Bezug genommen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Staßfurt ist noch der REP für die Planungsregion Harz in den Grenzen vom 31.12.2007 weiterhin wirksam und zu beachten. Ziele und Grundsätze der Raumordnung aus der Neuaufstellung des REP Magdeburg (3. Entwurf), die für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes von Relevanz sind, aber allgemeingültigen Charakter besitzen, werden im Folgenden nicht im Wortlaut angeführt. Ziele und Grundsätze mit Benennung konkreter Ortslagen des Geltungsbereiches, werden nachfolgend vollständig in ihrem Wortlaut übernommen.

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

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

[Quelle: REP Magdeburg, 4. Entw. (2024), Seite 5-6, 13-14, 16-20 sowie Seite 75 und 91]

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

G 10

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

2. Ländlicher Raum außerhalb der Verdichtungsräume mit günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen – Wachstumsräume

Die Entwicklung des ländlichen Raumes außerhalb der Verdichtungsräume mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen muss sich an den jeweiligen Bedingungen und der besonderen Art seines wirtschaftlichen Wachstums orientieren. Insbesondere kommt es darauf an, die Faktoren für die Schaffung regionaler „innovativer Milieus“ positiv zu beeinflussen. Dabei sind Kooperationsnetze zwischen kleinen und mittleren Unternehmen zu schaffen und ein Technologietransfer anzustreben.

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

Wachstumsraum ist: Nordharz

4. Ländlicher Raum, der aufgrund seiner peripheren Lage sowie einer niedrigen Siedlungs- und Arbeitsplatzdichte oder aufgrund wirtschaftlicher Umstrukturierungsprozesse besondere Strukturschwächen aufweist – Räume mit besonderen Entwicklungsaufgaben

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

Räume mit besonderen Entwicklungsaufgaben sind: Teile des Landkreises Salzlandkreis.

In diesen Räumen sind insbesondere eine diversifizierte Wirtschaftsstruktur und eine Differenzierung des Arbeitsplatzangebotes anzustreben. Rationalisierung, Modernisierung und Umstellungsmaßnahmen in Wirtschaftszweigen mit Strukturproblemen einschließlich der Land- und Forstwirtschaft sind unter Beachtung sozialer Belange zu unterstützen (LEP 2010; G 8).

G 14

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

- Clustermanagement MAHREG Automotive,

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

G 17

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

G 21

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

Z14

In den übrigen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Dabei sind die Versorgungseinrichtungen dieser Orte unter Beachtung der

Bevölkerungsentwicklung und ihrer Lage im Raum den örtlichen Bedürfnissen anzupassen.
(LEP 2010; Z 26)

Z 45

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

Z 56

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

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

Z 70

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

Z 72

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

5. Bode-Radweg

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

Z 73

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

Z 84

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

11. Staßfurt

Z 85

Als regionalbedeutsame Standorte für die Abfallbeseitigung sind festgelegt: [unter anderem]

6. Thermische Abfallverwertungsanlage Staßfurt

G 93

Die natürlichen, naturnahen und durch menschliche Nutzung geprägten Lebensräume und die darin vorkommenden heimischen Arten sollen – im Sinne der Biodiversitätsstrategie des Lan-

des Sachsen-Anhalt – in einem günstigen Erhaltungszustand langfristig gesichert werden. Dafür sollen charakteristische naturnahe Ökosysteme in einer Größenordnung, Verteilung und Vielfalt im Raum vernetzt, geschützt, gepflegt und entwickelt werden, die wildlebenden heimischen Pflanzen und Tieren, insbesondere den gefährdeten Arten, den Aufbau langfristig gesicherter Populationen ermöglichen. In der Region Magdeburg zählen zu diesen Ökosystemen mit besonderer Verantwortung: [unter anderem]
- die Elbaue, das Saaletal und die Bodeniederung

G 97

In den Vorbehaltsgebieten für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems soll die Zugänglichkeit der Landschaft für Erholungssuchende sichergestellt und durch geeignete Erschließungsmaßnahmen gelenkt werden.

G 98

Als Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems werden festgelegt: [unter anderem]
14. Bodeniederung

Z 93

Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind Gebiete zur Erhaltung der Flussniederungen, für den Hochwasserrückhalt und den Hochwasserabfluss sowie zur Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Flächennutzung, die die Hochwasserentstehung begünstigen und beschleunigen. Diese Gebiete sind zugleich in ihrer bedeutenden Funktion für die für Natur und Landschaft zu erhalten. (LEP 2010; Z 121)

Z 94

Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind zum Schutz von Leben und Gesundheit der Bevölkerung von Neubebauung freizuhalten. (LEP 2010; Z 122)

Z 96

Als Vorranggebiete für Hochwasserschutz werden festgelegt: [unter anderem]
Überschwemmungsbereiche an folgenden Gewässern: [unter anderem]
I Bode (einschließlich Holtemme)

Z 98

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

Z 103

Vorranggebiete für die Landwirtschaft sind Gebiete, in denen Grund und Boden ausschließlich für die landwirtschaftliche Bodennutzung in Anspruch genommen werden darf. (LEP 2010; Z 128)

Z 105

Als Vorranggebiete für Landwirtschaft werden in der Region Magdeburg festgelegt: [unter anderem]

I Teile der Magdeburger Börde

V Teile des Nördlichen und Nordöstlichen Harzvorlandes

Z 106

Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sind Gebiete, in denen die Landwirtschaft als Nahrungs- und Futtermittelproduzent, als Produzent nachwachsender Rohstoffe sowie als Bewahrer und Entwickler der Kulturlandschaft den wesentlichen Wirtschaftsfaktor darstellt. Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen. (LEP 2010; Z 129)

G 133

Als Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft werden festgelegt: [unter anderem]

2. Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben

Z 112

Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung dienen dem Schutz von erkundeten Rohstoffvorkommen insbesondere vor Verbauung und somit der vorsorgenden Sicherung der Versorgung der Volkswirtschaft mit Rohstoffen (Lagerstättenschutz). (LEP 2010; Z 134)

Z 113

Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung sind Gebiete mit erkundeten Rohstoffvorkommen, die bereits wirtschaftlich genutzt werden, die für eine wirtschaftliche Nutzung vorgesehen sind oder in denen das Rohstoffvorkommen wegen seiner volkswirtschaftlichen Bedeutung geschützt werden soll. (LEP 2010; Z 135)

Z 114

Als Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung werden festgelegt: [unter anderem]

XIX Förderstedt (Kalkstein)

Z 119

Vorbehaltsgebiete für Rohstoffgewinnung sind Gebiete mit Rohstoffvorkommen, die rohstoffgeologisch und rohstoffwirtschaftlich noch nicht abschließend untersucht sind.

Vorbehaltsgebiete für Rohstoffgewinnung sollen in erster Linie der langfristigen Sicherung von Rohstoffvorkommen dienen. Nutzungen in diesen Gebieten haben das Vorhandensein einer Rohstofflagerstätte und die künftige Möglichkeit einer Gewinnung des Rohstoffs zu berücksichtigen. (LEP 2010; Z 138)

Z 125

In der Planungsregion Magdeburg werden folgende Standorte für Wassersport und wasser-touristische Angebote festgelegt: [unter anderem]

15. Staßfurt (Bode)

Z 129

Folgende regional bedeutsame Freizeitanlagen sind festgelegt: [unter anderem]

- NEG Löderburger See

- NEZ Albertinesee Üllnitz
- Strandsolbad Staßfurt
- Tiergarten Staßfurt

Z 136

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

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

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

4.4. Zielvorgaben der Landes- und Regionalplanung

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

Im Vordergrund steht hierbei die Schaffung von Wohneigentum auf eigenem Grund und Boden. Die jeweiligen Anfragen erfolgen jedoch ortsbezogen und lassen sich kaum auf andere Orte im Stadtgebiet dirigieren. Der funktionale Erhalt der sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Infrastruktur in den Ortsteilen ist auch ein wesentlicher Faktor zur Unterstützung und Stärkung der Tragfähigkeit des Mittelzentrums Staßfurt. Die Planung erfolgt auf einer verfügbaren landwirtschaftlichen Fläche im erschlossenen Siedlungsbereich von Förderstedt. Die Überplanung der rund 1,7ha großen Fläche innerhalb der Ortslage Förderstedt, ist eine Maßnahme der Nachverdichtung (G13, Z22 LEP 2010 LSA). Die vorliegende Planung dient der Beantwortung bereits gestellter und künftiger Baulandanfragen in Förderstedt. (Z25 LSA-2010). Das Ministerium für Infrastruktur und Digitales hat mit Stellungnahme vom 19.04.2024 die Vereinbarkeit der 15 Bauplätze in der landesplanerischen Feststellung mitgeteilt. Der Bebauungsplan ist aufgrund seiner räumlichen Ausdehnung dem Ziel und Zweck der Planung und den verbundenen Auswirkungen auf die planerisch gesicherten Raumfunktion raumbedeutsam.

5. Nachweis der Eigenentwicklung

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

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

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

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

In der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose vom Juni 2021, welche den Zeitraum von 2019 bis 2035 erfasst, wird für die Stadt Staßfurt nun ein Einwohnerrückgang von 17 % prognostiziert.

Damit liegt die Stadt Staßfurt im Trend zu der in der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose prognostizierten Bevölkerungsentwicklung des Salzlandkreises (- 17%) und des Landes Sachsen-Anhalt insgesamt (-13%). Die Hauptgründe liegen in dem Verhältnis der Anzahl der Geburten zur Sterberate, aber auch einem negativen Wanderungssaldo.

Im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Staßfurt 2030+ (INSEK 2030+, Stand September 2022), sowie des InSEK Staßfurt 2035+ (12.04.2023), erfolgte eine Untersuchung zu Baulandpotenzialen (Wohnbauflächenbedarf). Im Ergebnis des festgestellten Wohnungsbestands und Leerstands im Stadtgebiet wurden unter Bezugnahme auf die Struktur der Stadt und ihrer Ortsteile sowie der Einwohner- und Haushaltsentwicklung von dem beauftragten Büro für Siedlungserneuerung, Dessau (Ausgabe 10/2022) folgende Kernaussagen getroffen und für die Darstellung des Eigenbedarfs im Bebauungsplanverfahren zugearbeitet:

II. Einwohner- und Haushaltsentwicklung

(1) Die Einwohnerzahl von Staßfurt ist seit vielen Jahren rückläufig, der Einwohnerrückgang betrifft seit über 20 Jahren Kernstadt und Ortsteile gleichermaßen. Der Hauptgrund des Einwohnerrückgangs liegt in einem kontinuierlichen Geburtendefizit von etwa 200 Personen pro Jahr und einem negativen Wanderungssaldo.

(2) Die 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose vom Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt prognostiziert bis zum Jahr 2035 einen Rückgang der Einwohner auf etwa 20.500 Personen. Von diesem allgemeinen Einwohnerrückgang ist auch das weitere Umfeld der Stadt wie der Salzlandkreis und die Städte Bernburg, Aschersleben und Schönebeck betroffen.

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

III. Wohnungsbestand und Leerstand

(1) Die Gesamtanzahl an Wohnungen beträgt etwa 12.000 Wohneinheiten. Durch gezielte Rückenbaumaßnahmen wurde der Bestand vor allem Anfang der 2000er Jahre verringert. Gleichzeitig ist der Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern leicht angestiegen. Der Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist allerdings vergleichsweise hoch.

(2) Zur Höhe des Wohnungsleerstandes in der Stadt liegen keine verlässlichen Daten vor. In den Wohnungsbeständen der organisierten Wohnungswirtschaft (WOBAU, WBG und Umland) mit ca. 4.400 Wohnungen stehen insgesamt etwa 1.000 Wohnungen leer, das ist eine Leerstandsquote von ca. 22 %.

(3) Im Rahmen der Begehungen zum Stadtentwicklungskonzept wurden 319 komplett leerstehende Gebäude im ganzen Stadtgebiet erfasst, in denen sich rechnerisch etwa 600 leerstehende Wohnungen befinden.

(4) Durch die prognostizierte weitere Abnahme der Einwohnerzahlen und den damit verbundenen Rückgang der Anzahl der Haushalte ist mit einer weiteren Zunahme an Leerständen, vorrangig im Bereich des Wohnungsbestandes in Mehrfamilienhäusern zu rechnen.

IV. Wohnbauflächenbedarf

(1) Die Stadt hat im Geltungsbereich von Bebauungsplänen für den individuellen Wohnungsbau noch etwa 20 freie und sofort bebaubare Grundstücke.

(2) Die Stadt verfügt über ein Baulückenkataster, das Ende 2021 etwa 100 sofort bebaubare Grundstücke für etwa 170 Wohneinheiten auswies.

(3) In der Stadt Staßfurt wurden in den letzten Jahren im Durchschnitt 14 Wohnungen pro Jahr neu errichtet, fast ausschließlich in Ein- und Zweifamilienhäusern. Im Vergleich zum Salzlandkreis und zum Land Sachsen-Anhalt ist die Bautätigkeit geringer.

(4) Eine Auswertung der Grundstücksverkäufe der Jahre 2019-2021 weist auf eine vergleichsweise hohe Anzahl an Verkäufen von Bestandsimmobilien hin, denn nur ca. 10% aller Verkäufe betreffen unbebaute Baugrundstücke.

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

V. bestehende Bebauungspläne des Ortsteiles Förderstedt

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

Darüber hinaus befinden sich folgende Bebauungspläne im Verfahren:

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

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

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

5.1. Bedarfsermittlung Wohnbauflächen

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

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

5.2. Einwohnerbasis

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

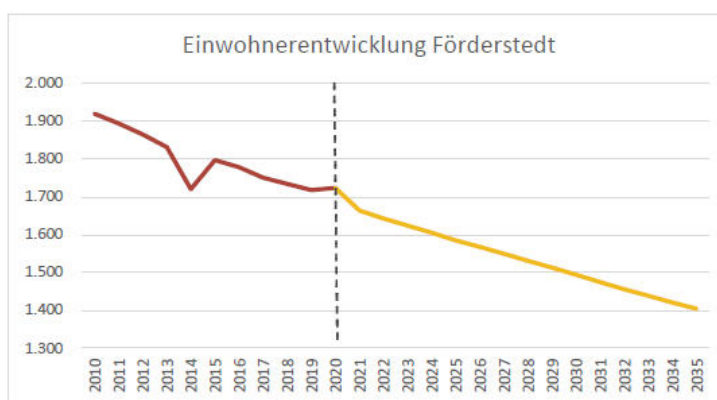


Abbildung 4: Entwicklung der Einwohnerzahlen in Förderstedt bis 2020 mit Interpolation bis 2035
 Quelle: Wohnbund Beratung

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

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

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

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

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

Die Gründe dafür werden im InSEK 2035+ optimal beschrieben:

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

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

Hier die Altersstruktur in 2019 für Staßfurt:

JAHR	Ortsteile	2019	
Altersgruppe	Gesamt	Kernstadt	Gesamtstadt
unter 6 Jahre	418	593	1.011
6 bis unter 15 Jahre	715	1.066	1.781
15 bis unter 25 Jahre	734	1.122	1.856
25 bis unter 40 Jahre	1.388	2.219	3.607
40 bis unter 65 Jahre	4.423	5.297	9.720
65 bis unter 80 Jahre	2.179	2.991	5.170
80 Jahre und älter	933	1.429	2.362
Insgesamt	10.790	14.717	25.507

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

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

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

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

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

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

60-64	148
65-74	261
75-110	189
Summe	1.756

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

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

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

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

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

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

Abbildung 8: Einwohnerentwicklung von Förderstedt bis 2020

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

5.3. Wohnbedarfsanalyse

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

2019	Einfamilien- häuser	Wohnungen in Zweifamilien- häusern	Wohnungen in Mehrfamilien- häusern	Wohnungen Gesamt
Sachsen-Anhalt	409.717	285.596	596.938	1.292.251
Salzlandkreis	39.631	26.964	49.262	115.857
Staßfurt	4.749	2.340	9.050	16.139

Abbildung 9: Wohnungsbestand 2019
 Quelle: InSEK Staßfurt (Zahlen Statistisches Landesamt)

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

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

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

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

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

Gehen wird bei dem Ortsteil Förderstedt von einen prozentualen Bevölkerungsanteil von rd. 7,0 % an der Gesamtbevölkerung von Staßfurt aus, hat Förderstedt einen prognostizierten Eigenbedarf an Bauplätzen von rd. 12 Stück.

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

Für die Ermittlung des Eigenbedarfs finden weitere Planungen im Ortsteil Förderstedt sowie Baulücken und Leerstände und sonstige Potentialflächen bei der Bedarfsermittlung Berücksichtigung.

Das Baulandkataster listet in Förderstedt insgesamt 7 aktivierbare Bauplätze auf (Stand: August 2023). Zwei aktivierbare Bauplätze aus der „Abrundungssatzung Bereiche 1, 2 und 3“ bzw. dem Bebauungsplan Nr. 6 „Wohngebiet Makrene“ sind bereits im BLK erfasst.

Im FNP werden Flächen für ca. 9 Bauplätze am Athenslebener Weg und an der Kirchhofstraße neu dargestellt.

In Summe verfügt Förderstedt über derzeit 31 potenzielle Bauplätze. Dies steht einem prognostizierten Bedarf von 12 Bauplätzen gegenüber.

In der Wohnbauflächenbedarfsanalyse im InSEK wurde nicht konkret festgelegt, wie sich die benötigten 180 Bauplätze innerhalb des Stadtgebietes verteilen. Der neue Entwurf des FNP greift die Analyseergebnisse auf und führt eine umfangreiche Abwägung zur Aufteilung der potentiellen Bauplätze im gesamten Stadtgebiet durch. Hierbei wurde auch das Plangebiet bereits berücksichtigt.

Die 16 im Integrierten Stadtentwicklungskonzept bilanzierten Baulücken, die innerhalb der bebauten Ortslage Förderstedt vorhanden sind, werden durch die Eigentümer hauptsächlich noch selbst bewirtschaftet oder für eine Bebauung durch Familienangehörige vorgehalten. Sie stehen der Allgemeinheit nicht gänzlich als Bauland zur Verfügung, da nicht immer Verkaufswille vorliegt.

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

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

Auf diesen Grundstücken können maximal 7 bis 8 Einfamilienhäuser entstehen.

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

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

13-15 Bauplätze.

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

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

Entwurf wird die Fläche als Potentialfläche für Wohnen dargestellt. Für Förderstedt werden zwar 19 Bauplätze über den ermittelten Bedarf von 12 Bauplätzen ermittelt, aber auch entsprechend begründet. Eine positive landesplanerische Stellungnahme liegt zum FNP-Entwurf vor.

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

Im InSEK wurde der Ortsteil Förderstedt aufgrund seiner Größe und der Ausstattung mit Funktionen der Daseinsvorsorge (vor allem Grundschule, Sekundarschule, Nahversorger ...) als Entwicklungsschwerpunkt der zweiten Kategorie festgelegt. Somit müssen weitere Bauplätze in Förderstedt geschaffen werden, um einen Bevölkerungszuwachs möglich zu machen. Das Baugebiet eignet sich aufgrund der in die Ortsstruktur gut integrierten Lage für die Entwicklung hierfür. Die Bauplätze aus dem Geltungsbereich können nach den Vorgaben des B-Planes für die zukünftigen Eigentümer frei gestaltbar sein.

Freie Bauplätze sollen vor allem junge Familien in den Ortsteil locken. Der Ortsteil Förderstedt ist aufgrund der sozialen und Bildungsangeboten dafür prädestiniert.

5.4. Einwohnerzuwachs

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

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

In den Ortschaften in unmittelbarer Stadtnähe wird ein höherer Rückgang der Haushaltsgröße aufgrund der im Bestand größeren Haushalte erwartet. Dieser resultiert daraus, dass im Zeitraum von 1990 bis 2005 vor allem Familien mit Kindern Einfamilienhäuser errichtet haben. In diesen Baugebieten vollzieht sich mit der Zeit eine rapide Abnahme der Haushaltsgrößen und der Bevölkerungsdichte, da bisher familienangehörige Kinder eigene Haushalte an anderer Stelle gründen. Zurück bleiben in der Regel nur noch zwei Personen je Einfamilienhaus. Dies wirkt sich aufgrund der relativ homogenen Altersstrukturen in den

Neubaugelbietern gravierend aus. Dieser Prozess wird sich erfahrungsgemäß auch in der Zukunft weiter fortsetzen, weshalb mit einer weiteren Abnahme der Haushaltsgrößen bis 2035 zu rechnen ist. Die Stadt Staßfurt rechnet etwa mit einer Halbierung des Abstandes zum Landesdurchschnitt, der derzeit 0,11 Einwohner pro Haushalt beträgt. Für Förderstedt ist damit ein Rückgang um 0,24 Einwohner pro Haushalt auf eine Haushaltsgröße von 1,90 Einwohner zu erwarten. Dies bedeutet, dass in Förderstedt 740 Haushalte im Jahr 2035 bestehen. Die Anzahl der Haushalte sinkt aufgrund des Einwohnerrückgangs um ca. 74 Haushalte. Um diesem Rückgang entgegen zu wirken und den Ort attraktiver für Familien zu machen, erfordert es die Bereitstellung von Bauflächen für den Eigenbedarf.

5.5. Berechnung des Bevölkerungszuwachses auf dem Plangebiet

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

Ausgehend von 15 Einfamilienhäusern und einer Personenanzahl von 2-4 Personen pro Haushalt, ergibt sich folgender Zuwachs für die Gemeinde Förderstedt:

Es wird davon ausgegangen, dass die beliebte Bauweise im Bungalowstil, 20% der Bebauung ausmachen wird. Somit wird der Einwohnerzuwachs bei der älteren Bevölkerung steigen, da in diesem Baustil eine barrierefreie Nutzung möglich ist. Der Zuwachs wird sich somit geschätzt auf 6 Personen (bei 2 Pers/Haushalt) belaufen.

Bei den Familien mit 4 Personen ist die Stadtvillenbauweise äußerst beliebt. Dieser Bautyp wird geschätzt vorrangig an diesem Standort zu finden sein. Es wird hier von einer Nutzung von 60% ausgegangen und erlangt somit einen Einwohnerzuwachs von 36 Personen (Bezug auf 4 Personen/Haushalt in 9 Stadtvillen).

Der Entwurf des Bebauungsplanes hält die Option offen, die Wohnhäuser mit Einliegerwohnungen auszustatten (max. 20% der Gesamtgrundstücke). Hier wird von einer Bebauung von 20% mit diesem Bautypen ausgegangen. Die Personenanzahl der Hauptwohnung wird sich, geschätzt, auf 3 Personen / Haushalt belaufen zuzüglich 1 Person / Einliegerwohnung. Somit kann hier der Einwohnerzuwachs auf 12 Personen steigen.

Bei 15 Wohnhäusern kann somit ein Einwohnerzuwachs von ca. 51 Personen auf der Fläche von ca. 1,7 ha erreicht werden (ein Anstieg von ca. 3% der Einwohnerzahl von Förderstedt).

6. Begründung der textlichen Festsetzungen

6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Höchstmaß ergibt sich aus der mittleren Höhe des angrenzenden Straßenquerschnitts, welcher an der Straßenbegrenzungslinie gemessen wird.

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

In der Planzeichnung wurden Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO in Form eines sog. Baufensters festgesetzt. Damit wird, in Ergänzung der zulässigen GRZ, die durch Hauptanlagen überbaubare Grundstücksfläche definiert. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet bei der angestrebten Bebauung nicht erforderlich. Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass eine Flexibilität der Bebauung gewährleistet ist. Als Abstand zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Magdeburg-Leipziger-Straße sowie der Planstraße B, wurde 5,0 m festgesetzt.

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

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

Im Plangebiet wird die Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus auf maximal eine Hauptwohnung und eine Einliegerwohnung begrenzt. Somit wird die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ausgeschlossen.

Da mit dem Bebauungsplan der prognostizierte Bedarf an Einfamilienhäusern in Förderstedt überschritten wird, wird die Anzahl der möglichen Einliegerwohnungen anteilig auf 20 % festgelegt. Gemäß dem Grundsatz G 4-4 des STP ZO des REP Magdeburg kann das Maß der Eigenentwicklung eines Ortes überschritten werden, wenn die Nähe zu einem zentralen Ort, eine gute Anbindung an den schienengebundenen Personennahverkehr und eine signifikante wirtschaftliche Entwicklung gegeben sind. Die direkte infrastrukturelle Anbindung innerhalb 30 min (Haltepunkt Förderstedt) an das Oberzentrum Magdeburg, die Schwerpunktsetzung der Daseinsvorsorgefunktion (insbesondere Schulstandorte) und die als positiv zu bewertende Entwicklung Förderstedts der vergangenen Jahre (Gewerbeentwicklung und stagnierende Bevölkerungsentwicklung), verbunden mit einer hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen, begründet eine Überschreitung des Eigenbedarfs.

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

Für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Dies ist jedoch nicht damit gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft nicht zu berücksichtigen sind. Zur Berücksichtigung dieser Belange wurden im B-Plan Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB und Pflanzbestimmungen festgesetzt. Bei den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen handelt es sich um Schutzanpflanzungen als Übergang zur offenen Landschaft sowie um Maßnahmen zur Verbesserung des Orts- und

Landschaftsbildes. Des Weiteren wurde im Teil B der Textlichen Festsetzungen eine Pflanzenliste mit empfehlendem Charakter (und nicht abschließend) aufgenommen. Die Pflanzenliste enthält eine Auswahl standortheimischer Gehölze, welche für die Erhaltung und Entwicklung des typischen Orts- und Landschaftsbildes und der Lebensräume, der darin heimischen Tierwelt besonders geeignet ist. Es soll die Entwicklung standortgerechter, gebietstypischer Pflanzenarten im Gebiet unterstützt werden. Damit wird ein Beitrag zur Entwicklung vielfältiger, landschaftstypischer Lebensräume für Flora und Fauna geleistet. Des Weiteren wurden im B-Plan, unter Punkt 6.1 der textlichen Festsetzungen Teil B, Maßnahmen zum Artenschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB aufgenommen.

7. Auswirkungen auf die Erschließung

7.1 Die Belange

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

Dieses kann für das Plangebiet wie folgt gewährleistet werden:

Verkehrserschließung

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

Mit der Bauleitplanung sind die Schleppkurvennachweise für das Bemessungsfahrzeug für alle Fahrbeziehungen (von und zur Landstraße 50) vorzulegen. Die erforderlichen Sichtfelder auf die bevorrechtigten Fahrzeuge der L50 sind nachzuweisen (RASt 06).

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

Um eine fachgerechte Entsorgung der Abfallbehälter zu gewährleisten, muss sichergestellt sein dass die Vorschriften für das erforderliche Lichtraumprofil eingehalten werden und jedes Grundstück bzw. jeder Sammelplatz für Abfälle mit einem 3-achsigen Entsorgungsfahrzeug mit einer Länge vom 10m befahren werden kann.

Aufgrund der Lärmbelästigung, ausgehend von der L50, werden die Orientierungswerte nicht eingehalten. Hier muss bereits in der Entwurfsplanung ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. Grundrissgestaltung, baulicher Schallschutz) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

7.2 Ver- und Entsorgung

- Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist der WAZV „Bode-Wipper“, Staßfurt
Für die Umsetzung des Bebauungsplanes wird darauf hingewiesen, dass nach Verlegung der Trinkwasserleitungen die hygienischen Vorschriften der §§ 13 Abs. 1 bis 3, 14 Abs. 1 und 2 sowie 14b TrinkwV17 i.V.m. § 37 IfSG18 einzuhalten sind. Des Weiteren ist zu beachten, dass dem Fachdienst Gesundheit des Salzlandkreises gemäß §§ 13 und 14 Abs. 1 und 3 TrinkwV und dem § 37 IfSG die Überwachung von Trinkwasser und deren Anlagen obliegt. Demzufolge ist der Fachdienst Gesundheit des Salzlandkreises 4 Wochen vor Inbetriebnahme der Leitungssysteme zwecks Trinkwasserprobeentnahme und Freigabe der Leitungen zu informieren.
- Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der WAZV „Bode-Wipper“ in Staßfurt
Hinsichtlich der Abwasserbeseitigung (Zentrale Entsorgungslösung) hat ein Anschluss an das öffentliche Kanalsystem zu erfolgen. Die Anschlussbedingungen für Schmutzwasser sind durch den Bauherren mit dem Abwasserbeseitigungspflichtigen zu regeln. Hierzu ist im Vorfeld der Maßnahme beim zuständigen Zweckverband, ein Entwässerungsantrag zu stellen.
- Niederschlagswasserbeseitigung: Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist die Stadt Staßfurt.
„Gemäß § 55 Abs. 2 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) i.V.m. § 78 WG LSA (Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt), soll in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser ortsnah versickert oder verrieselt werden...Die aus Bohrungen bekannten Bodenbildungen, Löss, Sand und Geschiebemergel über Kalksteinen des Muschelkalkes ist bezüglich der Versickerung von Niederschlagswasser als schwierig bis ungeeignet zu bewerten, weshalb nach erster Einschätzung kein zusätzliches Wasser aus der Niederschlagsbeseitigung zugeführt werden sollte. Soweit eine Niederschlagswasserversickerung doch geplant wird, muss durch entsprechende Untersuchungen des Untergrundes (im Rahmen von Baugrunduntersuchungen), vorab und standortkonkret nachgewiesen werden, dass die für eine Versickerung des Regenwassers notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen entsprechend Arbeitsblatt DWA-A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ vom April 2005 (wie ausreichende Lockergesteinsmächtigkeit, geeigneter kf-Wert, ausreichend tiefe Lage des Grundwasserspiegels auch in regenreichen Jahreszeiten) auf dem Baugrundstück gegeben sind. Der für entsprechende Planungen erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) wäre beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt einzuholen.“ Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist zu prüfen, ob das Niederschlagswasser in Zisternen aufgefangen werden kann bzw. die Einleitung in den vorhandenen Regenwasserkanal an der Magdeburg-Leipziger-Straße möglich ist.

- Niederschlagswasserbeseitigung in Nähe der Bahnschienen: Dach-, Oberflächen-, Oberwasser und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Vermessungs- und Grenzzeichen sind während der Bauzeit durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Veranlasst der Auftraggeber oder das bauausführende Unternehmen Maßnahmen durch die Grenz- oder Vermessungszeichen gefährdet werden können, so haben diese - gemäß den Vermessungs- und Abmarkungsgesetzen der Länder - rechtzeitig deren Sicherung bei dem zuständigen Vermessungs- bzw. Katasteramt oder einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zu beantragen. Anzeigepflichtig ist derjenige, welcher die örtliche Ausführung der gefährdenden Maßnahme endgültig zu bestimmen hat. Die Deutsche Bahn verweist auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben
- Bohrungen sind gemäß § 49 Abs. 1 WHG der unteren Wasserbehörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Zur Anzeige ist das Anzeige- und Auskunftssystem des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt zu nutzen.
- Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung sind die Stadtwerke Staßfurt
- Gasversorgung: Träger der Gasversorgung ist die Erdgas Mittelsachsen GmbH (EMS), Staßfurt
- Post/ Telekom/ Breitband: Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. (Breitbandanschluss bereits vorhanden)
- Im Zuge des weiteren Verfahrens sind die konkreten Anschlussbedingungen mit dem Versorger abzustimmen.
- Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Salzlandkreis. Zuständig ist hier der Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises.
Das Plangebiet ist über die bestehende Magdeburg-Leipziger Straße durch die Müllabfuhr gut erreichbar.
- Der innerhalb der Makrele befindliche Hydrant H077 weist gem. der Stellungnahme des Wasser- und Abwasserverbandes „Bode-Wipper“ einen Durchfluss von 38 m³/ h auf. Der Hydrant H 054 innerhalb der Magdeburg-Leipziger-Str. ist mit einem Durchfluss vom 35 m³/h angegeben.
- Löschwassergrundschatz: Stadt Staßfurt

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

Grundlage für die Vorprüfung ist die vom deutschen Bundestag beschlossene Änderung des Baugesetzbuches (BauGB). Es wurde ein neuer § 215 a BauGB eingeführt. Eine Art „Reparaturvorschrift“, mit der bezüglich der älteren Regelung des § 13 b BauGB Rechtsklarheit geschaffen wird.

Das Bundesverwaltungsgericht hatte im Sommer dieses Jahres entschieden, dass der im Jahr 2017 eingeführte § 13 b BauGB, der die Aufstellung von Bebauungsplänen im Außenbereich im vereinfachten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung erlaubte, gegen Europarecht verstößt und nicht mehr angewendet werden darf. Der § 215 a BauGB schafft nun Rechtsklarheit. Er regelt, dass die Gemeinden eine sog. umweltrechtliche Vorprüfung durchführen müssen. Wenn auf Grund dieser überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, und nur dann, kann von einer vollständigen Umweltprüfung abgesehen werden. Ein umfangreicher Umweltbericht und eine Eingriffs-/ Ausgleichsregelung sind dann nicht erforderlich. Damit ersetzt der § 215 a BauGB den § 13 b BauGB, der klarstellend aufgehoben wird. Die Gesetzesänderung trat mit Bekanntmachung am 22.12.2023 zum 1. Januar 2024 in Kraft.

Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan

Aus der übergeordneten Regionalplanung ergeben sich für das Plangebiet keine direkten Vorgaben zu Zielen des Umweltschutzes. Im Regionalplan für die Planungsregion Magdeburg ist das Plangebiet von keinen zeichnerischen Darstellungen betroffen.

Aktuell wird ein gesamtstädtischer Flächennutzungsplan neu aufgestellt. Bei diesem Entwurf wird die Fläche als Potentialfläche für Wohnen dargestellt (v. 03.04.2024).

Zur Berücksichtigung der Ziele aus den übergeordneten Fachgesetzen wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.

Direkte, für das Plangebiet relevante Ziele von Fachplänen existieren für das Plangebiet nicht. Die Ergebnisse von Fachplanungen und Untersuchungen werden in die nachfolgenden Ausführungen eingestellt. Anderweitige Fachpläne aus den Bereichen Wasser- und Abfallrecht sind nicht vorhanden.

Aus der nachfolgenden Analyse der Umweltauswirkungen ergibt sich die Art und Weise, wie diese dort dargelegten Ziele berücksichtigt werden. Dabei ist festzuhalten, dass die Ziele der Fachgesetze einen bewertungsrelevanten Rahmen inhaltlicher Art darstellen, während die Zielvorgaben der Fachpläne über diesen inhaltlichen Aspekt hinaus auch konkrete räumlich zu berücksichtigende Festsetzungen vorgeben.

Fachgesetze:

Grundlage ist neben dem Naturschutzgesetz des Bundes (BNatSchG) vor allem das Naturschutzgesetz Land Sachsen — Anhalt (NatSchG LSA).

Die folgenden wichtigen Fachgesetze bilden ebenfalls die Grundlage für den Umweltbericht. In den folgenden Gesetzen sind Richt- und Grenzwerte als Umweltqualitätsnormen definiert. Diese Grenz- und Richtwerte dürfen nicht überschritten werden und sind im Verfahren sowie bei der Entwicklung und Nutzung des Gebietes zu beachten.

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der relevanten Schutzgüter Berücksichtigung finden müssen. In der nachfolgenden Tabelle werden die hinsichtlich der Umweltschutzziele relevanten Fachgesetze sowie eine kurze Zusammenfassung der wesentlichen Zielaussagen aufgeführt.

Tab. 1: Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen

Schutzgut	Quelle	Wesentliche Zielaussagen
Mensch/ Gesundheit des Menschen	Baugesetzbuch	Bauleitpläne sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung, eine dem Wohl der Allgemeinheit ausgerichtete sozialgerechte Bodennutzung und eine menschenwürdige Umwelt sicherstellen.
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima, Luft, Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Baugesetzbuch	Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen; insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
Mensch, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima, Luft, Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Bundesimmissionsschutz- gesetz inkl. Verordnungen	Schutz der Schutzgüter: Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Emissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
Mensch	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche.
Mensch	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, sowie der Vorsorge

		gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen.
Mensch	Geruchsmissionsrichtlinie	Feststellung und Bewertung von Geruchsmissionen.
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	BNatSchG, NatSchG LSA	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass <ul style="list-style-type: none"> • die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, • die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, • die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie • die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind
Boden	BBodSchG	Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Denkmalschutzgesetz LSA	Schutz, Pflege, Erhalt und wissenschaftliche Erforschung von Kulturdenkmälern.

8.1. Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme des Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

a) Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum; Schutzgut Landschaft

Die Landschaftsfaktoren Relief, Vegetation, Wasser, Nutzungsstrukturen etc. bilden die Basis für die Beschreibung des Landschaftsbildes. Dabei dienen die Kriterien Vielfalt, Strukturierung, Natürlichkeit und Eigenart zur Bewertung des landschaftsästhetischen Wertes (Ist-Zustand, Vorbelastung), der Empfindlichkeit und des Entwicklungspotentials des Landschaftsbildes.

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Förderstedt der Stadt Staßfurt.

Am 28. Februar 2000 erlangte der Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Förderstedt seine Rechtskraft. Dieser stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als gemischte Baufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO und als Wohnbaufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 1 BauNVO dar.

Aktuell wird ein gesamtstädtischer Flächennutzungsplan neu aufgestellt. Bei diesem Entwurf wird die Fläche als Potentialfläche für Wohnen dargestellt.

Befestigte Verkehrsflächen sind nicht vorhanden.

Im nördlichen Bereich befindet sich eine Zuwegung zum Plangebiet. Dieser Weg ist unbefestigt und wird lediglich vom landwirtschaftlichen Verkehr befahren.

Im Südosten und Westen begrenzen Einfamilienhausbebauungen das Plangebiet.

Südwestlich begrenzt die Landesstraße L 50 den Geltungsbereich und östlich wirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Flächen werden landwirtschaftlich nicht mehr genutzt und sind somit prädestiniert für eine zukünftige Wohnbebauung.

Der gesamte Geltungsbereich ist frei von Bewuchs.



Darstellung: Draufsicht des Plangebietes, ohne Bewuchs und Darstellung der Nachbarbebauung, Quelle: private Aufnahme des Eigentümers

Das Plangebiet hat keine besondere Erholungsfunktion für den Menschen.

b) Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Der Umweltzustand und die Umweltmerkmale im Ausgangszustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegung zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet. Daraus werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen abgeleitet.

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes und des Naturschutzgesetzes Sachsen-Anhalt sind Pflanzen und Tiere als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen. Unter der potenziell natürlichen Vegetation wird die Vegetation verstanden, welche sich unter den gegenwärtigen spezifischen standörtlichen Bedingungen ohne weitere anthropogene Einflussnahme entwickeln würde (Landschaftsprogramm Stand 2001).

Schutzgebiete (Naturschutz)

Es sind keine entsprechend der FFH-Richtlinien (Richtlinie 92/43/EWG Flora - Fauna - Habitat - Richtlinie vom 21.05.1992, §§ 32 - 34 BNatSchG) Anhang I geschützten Lebensräume in der näheren Umgebung zu finden. Deshalb muss auf der Grundlage von Artikel 6 Abs. 2 und 3 keine Verträglichkeitsuntersuchung für dieses Vorhaben durchgeführt werden. Schutzgebiete nach Landes-, Bundes- und Europarecht werden nicht durch das Vorhaben betroffen. Im Gebiet befinden sich keine registrierten „Geschützte Biotope“ nach § 30 BNatSchG.

Artenschutz

Geschützte Arten

Arten des Anhangs A und B der VO (EG) 338/97

Nach dem gegenwärtigen Erkenntnisstand sind keine Arten der EU - Artenschutzverordnung im Untersuchungsraum dauerhaft anzutreffen.

Arten des Anhangs IV und V der FFH-Richtlinie

Nach dem gegenwärtigen Erkenntnisstand sind keine Arten des Anhangs IV und V der FFH-Richtlinie im Untersuchungsraum dauerhaft anzutreffen.

Europäische Vogelarten

Da die Ackerfläche des Geltungsbereiches frei von Gebüsch ist, ist hier auch keine Möglichkeit für verschiedene Vogelarten gegeben, diese als Nistplatz und Nahrungsraum zu nutzen.

Bewertung

Da weder Arten des Anhangs A und B der VO (EG) 338/97, Arten des Anhangs IV und V der FFH-Richtlinie sowie keine Europäische Vogelarten im Plangebiet anzutreffen sind, sind mit der geplanten Nutzung (Errichtung von 15 Einfamilienhäusern) auch keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Das Schutzgut Artenschutz wurde somit in ausreichendem Umfang in die Umweltprüfung eingestellt.

Boden / Fläche

Für das Plangebiet liegt bislang noch kein Baugrundgutachten vor. Eine Einschätzung der Bodenverhältnisse kann daher nur über die Angaben zum Naturraum sowie aus der früheren Nutzung vorgenommen werden.

Der geologische Untergrund der Magdeburger Börde wird von Triasschichten aufgebaut. Wegen ihrer Überlagerungen durch tertiäre und pleistozäne Sedimente treten diese Gesteine nicht landschaftsprägend auf. Wichtigste Sedimentbildung der Weichselkaltzeit dieses Raumes sind die äolischen Decken von Löß, sandigem Löß und Sandlöß, die in einer Mächtigkeit von 80 bis 120 cm auf ebenen Flächen und 3 m und mehr an den Unterhängen und in den Tälern dem Untergrund aufliegen. Das Platten-Flachrücken-Relief der Magdeburger Börde ist geprägt durch seine relativ geringe Reliefenergie (<50 m/km²) und die Dominanz von ebenen und fast ebenen (0 - 3°) Flächen.

Die Magdeburger Börde ist mit Löß-Schwarzerden überzogen, die eine sehr hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit aufweisen.

Im gesamten Plangebiet ist natürlich gewachsener Boden vorhanden.

Anfallendes Niederschlagswasser kann auf der Fläche versickern. Als Bestandteil des Naturhaushaltes und insbesondere des Wasserhaushaltes ist das Plangebiet als naturnah einzuschätzen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um keine Altlastverdachtsfläche.

Soweit bekannt ist, sind keine Bodenverunreinigungen verzeichnet.

Es liegen keine Hinweise vor, dass der Boden innerhalb des Plangebietes eine besondere Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte aufweist.

Bewertung

Da keine Gehölze vorhanden sind und somit auch keine heimischen Arten sich ansiedeln können, sind mit der geplanten Nutzung (Errichtung von 15 Einfamilienhäusern) auch keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Der Bodenschutz wird mit einer GRZ Festsetzung von 0,4 erreicht. Eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen ist ausgeschlossen. Das Schutzgut Boden/Fläche wurde somit in ausreichendem Umfang in die Umweltprüfung eingestellt.

Wasser

Grundwasser

Angaben zu den Grundwasserverhältnissen liegen nicht vor. Im Bereich Staßfurt / Förderstedt ist jedoch das Grundwasser durch den umgegangenen Bergbau großräumig abgesenkt. Im Plangebiet selbst bzw. angrenzend befinden sich keine Trinkwasserschutzgebiete.

Oberflächenwasser

Die Magdeburger Börde ist aufgrund der geringen Niederschläge, der bodenbedingt hohen Pflanzenverdunstung und des geologischen Untergrundes insgesamt abflussschwach. Der Landschaftsraum entwässert in Richtung Elbe. Innerhalb des Plangebietes sind keine Fließgewässer oder stehenden Gewässer vorhanden.

Bewertung

Aufgrund fehlender Kenntnisse kann eine Bewertung des Schutzgutes Wasser nicht vorgenommen werden. Da die geplante Nutzung (Errichtung von 15 Einfamilienhäusern) nicht mit einer vollflächigen Versiegelung verbunden ist, sind auch keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Das Schutzgut Wasser wurde somit in ausreichendem Umfang in die Umweltprüfung eingestellt.

Klima/Luft

Klimatisch ist das Gebiet der Region des Ostdeutschen Binnenlandklimas zuzuordnen. Dieser Übergangsbereich zwischen ozeanischem und kontinentalem Klima ist gekennzeichnet durch ein relativ niedriges Niederschlagsdargebot mit hohen Verdunstungsraten und niedrigen Grundwasserspenden. Die Jahresmitteltemperatur wurde mit +8,5° c bestimmt. Es sind keine lufthygienischen Vorbelastungen zu verzeichnen.

Bewertung

Die Bedeutung des Landschaftsraumes hinsichtlich klimatischer Ausgleichsfunktionen ist normal einzustufen, da das Plangebiet dreiseitig von Bebauung umgeben ist und sich lediglich im nördlichen Bereich eine Ackerlandschaft befindet, die als Kaltluftentstehungsgebiet fungieren kann.

Somit sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Das Schutzgut Klima/Luft wurde somit in ausreichendem Umfang in die Umweltprüfung eingestellt.

Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)

Die Bebauung des Plangebietes wird als Lückenschluss der vorhandenen Bebauung der Magdeburg-Leipziger-Straße 1 und 2 gesehen.

Der Geltungsbereich wird dreiseitig durch Wohnbebauung definiert. Im Norden befindet sich Ackerfläche.

Die Fläche ist nahezu eben und wird lediglich durch Grasbewuchs charakterisiert.

Bewertung

Das Plangebiet besitzt für die wohnungsnaher Erholung keine Bedeutung. Der Standort weist keine naturräumlichen Eigenarten auf. Der Geltungsbereich beeinträchtigt weder das Ortsbild noch wirkt es störend. Es ist vom Ortszentrum nicht einsehbar.

Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu betrachten. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen sind insbesondere als Schutzziel das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion und
- die Erholungsfunktion.

Das Plangebiet befindet sich im Übergang zum freien Landschaftsraum. Die Wohnbebauung mit den rückwärtig ausgerichteten Gärten grenzt im Südwesten und Nordosten unmittelbar an. Derzeit finden keine Nutzungen auf der Fläche statt, die die Erholungsnutzung in den Hausgärten stören könnten.

Da es sich um einen Altstandort handelt, besitzt der Bereich selbst keine Erholungsfunktion.

Bewertung

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch besitzt das Plangebiet lediglich wirtschaftliche Ansprüche, die in der Nachnutzung des Altstandortes bestehen.

Es sind keine Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzung, die derzeit vom Plangebiet ausgehen, zu verzeichnen.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind nach dem derzeitigen Erkenntnisstand nicht vorhanden. Es befinden sich keine Baudenkmale nach Denkmalschutzgesetz im Plangebiet.

Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

In dem vorliegenden Plangebiet beeinflussen sich die Schutzgüter nicht negativ. Da kein Gehölz, Hecken- bzw. Baumbewuchs anzutreffen ist, finden auch keine zu schützenden Tiere hier Unterschlupf bzw. Nahrung.

Anfallendes Wasser wird auf den Grundstücken versickert und auch im Hinblick auf den Menschen sind keine Wechselwirkungen zu ermitteln, da Ausstattungen beispielsweise für eine Erholungsnutzung fehlen.

Weitere Schutzgebiete

Es sind keine entsprechend der FFH-Richtlinien (Richtlinie 92/43/EWG Flora - Fauna - Habitat - Richtlinie vom 21.05.1992, §§ 32 - 34 BNatSchG) Anhang I geschützten Lebensräume in der näheren Umgebung zu finden. Deshalb muss auf der Grundlage von Artikel 6 Abs. 2 und 3 keine Verträglichkeitsuntersuchung für dieses Vorhaben durchgeführt werden.

Schutzgebiete nach Landes-, Bundes - und Europarecht werden nicht durch das Vorhaben betroffen.

Im Gebiet befinden sich keine registrierten „Geschützte Biotope“ nach § 30 BNatSchG.

8.2. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

8.2.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Nutzung des Standortes erfolgt eine Differenzierung der Fläche in Bereiche, deren ökologische Eignung mit Errichtung der Wohnhäuser gemindert wird. Die Errichtung der Wohnhäuser mit deren Nebenanlagen und Zuwegungen führen in Bereichen der Fundamente, Bodenplatten und Bepflasterungen zu Versiegelungen. Die Inanspruchnahme des Bodens wird dadurch begrenzt, dass für das Plangebiet nur eine maximal zulässige GRZ von 0,4 festgesetzt wird. Zur angrenzenden Wohnbebauung ist mit der Baugrenze ein Abstand zu wahren, um die Erholungseignung der Gärten nicht zu mindern.

Aus den vorstehenden Festsetzungen ergibt sich die Möglichkeit, grünordnerische Maßnahmen auf den verbleibenden Flächen umzusetzen.

8.2.2. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet ist großflächig anthropogen überprägt. Da es für die Landwirtschaft genutzt wurde (Heuerwirtschaftung), befindet sich kein Bewuchs im Geltungsbereich.

Auch wenn die Planung nicht durchgeführt werden würde, würde z.B. die Artenvielfalt vorkommender Brutvögel aufgrund fehlenden Bewuchses nicht zunehmen. Aufgrund der einseitigen Bewirtschaftung zur Heugewinnung befinden sich keine geeigneten Mineralien im Boden um anderweitige Erzeugnisse zu bestellen. Die Planfläche müsste erst aufgearbeitet werden um ertragsreich zu werden. Aufgrund der fehlenden Mineralien wurde mittlerweile auch die Heuernte zurückgefahren.

Das Plangebiet besitzt für Pflanzen und Tiere insofern keine größere Bedeutung.

Über diese allgemeine Einschätzung der Entwicklung des Standortes hinausgehende genauere Prognosen liegen nicht vor. Eine Notwendigkeit zu vertiefenden Untersuchungen besteht nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

8.2.3. Prognose möglicher erheblicher Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase

Die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt sind zu differenzieren in baubedingte, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen.

Im Allgemeinen wirken baubedingte Beeinträchtigungen nur vorübergehend während der Bauphase.

Anlagebedingte Wirkungen beschränken sich auf die Inanspruchnahme von Bodenfläche sowie die Wirkungen im Landschaftsraum. Die bei einem ordnungsgemäßen Betrieb eines Vorhabens hervorgerufenen Auswirkungen auf die Umwelt sind dahingehend vielfältig, da diese auf alle Schutzgüter wirken können und sich die Erheblichkeit auch nach der Art und Menge der Emissionen bemisst. Für die nachfolgende Prognose wird auf die inhaltlichen Vorgaben der Anlage 1 Ziffer 2 Buchstabe b BauGB abgestellt.

8.2.4. Auswirkungen des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens

Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen dazu, dass im Plangebiet 15 Einfamilienhäuser errichten werden können. In der Bauphase werden keine über das Baufenster hinausgehenden Flächen genutzt. Baubedingt sind jedoch Lärm- und Abgasemissionen zu verzeichnen, die im Wesentlichen auf die Anlieferung der Materialien (Beton, Mauerwerkssteine, Dachstuhl, usw.) zurückzuführen sind. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden nicht zu verzeichnen sein, da die Bauarbeiten nur in der Tagzeit durchgeführt werden. Auch wenn Wohnen unmittelbar angrenzt, werden die mit der Errichtung

der Wohnhäuser einhergehenden Auswirkungen in der Tagzeit im Rahmen der zulässigen Richtwerte liegen.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist eine Versiegelung verbunden, die sich auf die Wohngebäudeflächen und deren Nebenanlagen, Zuwegungen sowie Carports und Garagen beschränkt.

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

Daher sind im Hinblick auf den Boden einige Auswirkungen zu erwarten, die jedoch mit der Festlegung der geringen GRZ begrenzt wurden.

Da das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken zu versickern ist, wird davon ausgegangen, dass sich die Bodenfeuchte nicht ausschlaggebend verändern wird, lediglich umlagern. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Klima/ Luft sind nur als gering einzuschätzen. Erhebliche Auswirkungen auf die Flora sind nicht zu erwarten, da keine vorhandenen Gehölze gerodet werden müssen.

Die Auswirkungen auf die Tierwelt werden ebenfalls keinen großen Schaden erwirken.

Da weder Arten des Anhangs A und B der VO (EG) 338/97, Arten des Anhangs IV und V der FFH-Richtlinie sowie keine Europäische Vogelarten im Plangebiet anzutreffen sind, sind mit der geplanten Nutzung (Errichtung von 15 Einfamilienhäusern) auch keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Im Falle der Errichtung der Wohnhäuser innerhalb des Plangebietes wird es nicht zum Verlust von Habitatstrukturen (Gebüsche, hochwüchsige Gras-Krautfluren) und damit auch nicht zu Verlusten von potenziellen Neststandorten sowie Nahrungshabitaten der Brutvogelzönose kommen.

Im Rahmen der Baumaßnahmen könnte es allerdings dazu kommen, dass Tiere verletzt oder getötet werden.

Ein Barriereeffekt (z.B. durch Einzäunung des Plangebietes) wird es in der Bauphase nicht geben. Somit stellt dieses auch kein Hindernis für beispielsweise Kleinsäuger dar.

Im Hinblick auf das Landschaftsbild wird sich das Vorhaben auswirken. Die Lückenerscheinung der umliegenden Wohnbebauung wird geschlossen werden und sich in das Ortsbild einfügen.

Kultur- oder Sachgüter werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Nutzung natürlicher Ressourcen

Hierunter sind vorrangig die Aspekte Flächen, Boden, Wasser, Tier Pflanzen und biologische Vielfalt zu betrachten.

Für die Realisierung des Bauvorhabens werden natürliche Flächen in Anspruch genommen. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes soll es sein, die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Plangebiet zu schaffen und zu sichern.

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

Mit dem vorliegenden B-Plan soll kurzfristig Bauland für die Errichtung von 15 Eigenheimen ermöglicht werden und somit die Attraktivität sowie die Einwohnerzahl der Gemeinde steigern.

Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Emissionen in der Bauphase werden durch Verkehr hervorgerufen, der der Andienung und Verarbeitung des Materials dient. Durch die Verarbeitung der Materialien kann es zu geringen Erschütterungen kommen. Von Strahlungs- und Wärmeentwicklung sowie Ausdünstung von Schadstoffen wird nicht ausgegangen.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Jedes ausführende Gewerk wird seine Abfälle fachgerecht entsorgen.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Im Allgemeinen geht von der Errichtung der Wohnhäuser diesbezüglich keine Risiken aus. Es befinden sich im Wirkungsbereich des Vorhabens keine Kulturdenkmale.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es befinden sich im Umfeld keine Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz. Auch auf die Nutzung natürlicher Ressourcen hat das geplante Vorhaben keine Auswirkungen.

Schutzgut Mensch

Mit der Einhaltung der Grenzwerte für Lärm und Emissionen entstehen keine Risiken für das Schutzgut Mensch.

Schutzgüter Wasser, Klima / Luft, Kultur- und Sachgüter

Da für die genannten Schutzgüter mit Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind, sind auch keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich notwendig.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Schutz von Pflanzen und Tieren als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann durch Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich, der mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Umweltauswirkungen gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG erfolgen.

Die Umsetzung des Bebauungsplans wird mit einem erheblichen Eingriff verbunden sein.

Da gemäß § 215 a BauGB bei der umweltrechtlichen Vorprüfung keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der einzelnen Schutzgüter durch die Planung festgestellt werden konnte, kann von der Eingriffs-Ausgleichsregelung abgesehen werden. Dennoch werden zum Artenschutz und zur Förderung des Naturraums sowohl artenschutzrechtliche als auch grünordnerische Maßnahmen in Form von Baumpflanzungen auf den Baugrundtücken vorgenommen. Es wird die naturnahe Entwicklung der Flächen durch Einbringen heimischer Gehölze gefördert. Dabei werden bereits vorhandene Strukturen aufgegriffen und weiterentwickelt.

Schutzgüter Boden / Fläche

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden sind nur gering, da der Standort durch die vorangegangene Nutzung überwiegend eben und geeignet ist. Die unversiegelten Bodenflächen können weiterhin als Standort für Pflanzen dienen. Auch kann das Niederschlagswasser ungehindert versickern. Es kann daher eingeschätzt werden, dass der Eingriff in das Schutzgut Boden aufgrund der Vorprägung nicht erheblich ist.

Im Hinblick auf die Fläche wird sich die Oberflächennutzung ändern. Die derzeit brachgefallene Landwirtschaftsfläche wird mit Wohnbebauung überstellt.

Schutzgüter Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter

Im Hinblick auf diese Schutzgüter ist keine Eingriffserheblichkeit ermittelt worden. Daher werden auch keine Maßnahmen vorgeschlagen, die über die Ausgleichsmaßnahmen zu Pflanzen und Tiere hinausgehen.

8.2.5. Auswirkungen des Bebauungsplanentwurfes auf öffentliche Belange

Nr.	besonders zu berücksichtigende Belange entsprechend BauGB § 1 (6)	Betroffenheit durch Festsetzung			Bemerkung
		positiv	neutral	negativ	
01.	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	X			
02.	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung	X			planungsrechtliche Vorbereitung für die individuelle bauliche Nutzung
03.	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung	X			nicht berührt
04.	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	X			

05.	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	X	
06.	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge	X	nicht berührt
07.	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere		
a)	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,	X	nicht erkennbar
b)	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	X	nicht erkennbar
c)	umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,	X	nicht erkennbar
d)	umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	X	nicht erkennbar
e)	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	X	nicht erkennbar
f)	die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	X	aufgrund neuer Bestimmungen ist die Nutzung Genehmigungsvoraussetzung bei Neubauten
g)	die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere	X	nicht erkennbar

	des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,		
h)	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	X	nicht berührt
i)	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,	X	nicht erkennbar
08.	die Belange		
a)	der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung	X	nicht berührt
b)	der Land- und Forstwirtschaft		X berührt, aber nicht im erheblichen Maße, da die Fläche bereits als Ackerfläche nicht mehr bewirtschaftet wurde – Artenschutzmaßnahmen erforderlich nicht berührt
c)	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	X	nicht berührt
d)	des Post- und Telekommunikationswesens	X	nicht berührt
e)	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschl. der Versorgungssicherheit	X	nicht berührt
f)	der Sicherung von Rohstoffvorkommen	X	
09.	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung	X	nicht erkennbar

10.	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften	X	nicht berührt
11.	die Ergebnisse eines von der Stadt beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung	X	nicht erkennbar
12.	die Belange des Hochwasserschutzes	X	nicht erkennbar

Im Ergebnis der Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 65/22 „Wohnbebauung Magdeburg-Leipziger-Straße“ im OT Förderstedt hat ergeben, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1, Abs. 6, Nr. 7 BauGB benannten Schutzgüter bestehen.

Geologie

Der tiefere geologische Untergrund im östlichen Teil des Vorhabens wird aus Gesteinen des Mittleren Keuper gebildet, die potentiell subrosionsgefährdete Horizonte aufweisen. Aufgrund des Vorhandenseins dieser Horizonte und durch den entsprechenden Aufbau des Untergrundes liegt hier eine potentielle Gefährdung vor. Konkrete Hinweise auf Subrosionsauswirkungen, wie Erdfälle oder lokale Senkungen, sind allerdings im Fachinformationssystem Ingenieurgeologie des LAGB im Vorhabensbereich und der näheren Umgebung bisher nicht dokumentiert, so dass eine Gefährdung hier als gering eingeschätzt wird. Gemäß der digitalen Geologischen Karte 1:25.000 und nahegelegenen Bohrungen kommen im betreffenden Bereich unter Geländeoberkante Schluffe und Geschiebemergel vor, welche von einer ca. 1 Meter mächtigen Lössschicht überlagert wird. Löss ist im trockenen Zustand relativ standfest. Allerdings nimmt Löss, aufgrund seiner hohen Porosität, leicht Wasser auf. Mit steigender Wasseraufnahme kommt es zu Konsistenzveränderungen bis hin zur Verflüssigung, was zu Setzungen an Bauwerken (Rissbildungen) führen kann. Für das Errichten von Neubauten wird empfohlen eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchzuführen.

Gehölzschutz

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

Artenschutzrechtliche Belange

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

Der Artenschutz wurde betrachtet, siehe hierzu „Artenschutzrechtliche Betrachtung“ Anlage 1 der Begründung. Des Weiteren wurden Artenschutzrechtliche Festsetzungen im B-Plan aufgenommen, siehe textliche Festsetzung Teil B Punkt 6.1.
Weitergehende Untersuchungen sind auf Ebene des B-Planes nicht erforderlich

Belange der Abfallbeseitigung

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

Belange des Gewässerschutzes

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

Belange der Luftreinhaltung

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

Belange der Lärmbekämpfung

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

Berücksichtigung von Belangen der Landwirtschaft

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

Berücksichtigung von Belangen des Immissionsschutzes

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

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

Auf den §15 (Abs. 2) der BauO LSA wird bereits in der Entwurfsplanung geachtet. Somit muss u. A. darauf geachtet werden, dass schutzbedürftige Räume der Wohnhäuser in dem ersten Baufeld zur Magdeburg-Leipziger-Straße, von dieser abgewandt geplant werden. Die entsprechenden schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sind entsprechend einzuhalten. Durch den Bauherren oder einer ihm vertretungsberechtigten Person ist bei Einsatz von Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbaren (Kleinst)-Anlagen innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (WA) der zulässige Aufstellort außerhalb des Gebäudes nach dem LAI-Laitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen in Abhängigkeit des Schalleistungspegels (Lw) der jeweiligen Anlage zu ermitteln und umzusetzen. Da die Landesbauordnung die Einhaltung des Schallschutzes bereits vorgibt,

werden keine Textlichen Festsetzungen getroffen. Hinweise auf der Planzeichnung sind erfolgt.

Belange des Denkmalschutzes und der Archäologie

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

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

Schutzgebiete

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

Fläche und Boden

Die Bebauung und Versiegelung führt zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung bzw. zum Verlust natürlicher Bodenfunktionen, insbesondere der Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere sowie der Speicher- und Filterfunktion für Niederschlagswasser. Die Vorsorgegrundsätze entsprechend § 1 BodSchAG LSA sind zu beachten. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Der bei Baumaßnahmen anfallende humose Oberboden (Mutterboden) ist nach § 202 BauGB getrennt vom Unterboden zu lagern, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen sowie auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder einer landwirtschaftlichen bzw. gärtnerischen Nutzung zuzuführen. Abgesehen von der Straße werden die Grundstücke nur zu maximal 40 % versiegelt. Zur Minimierung der Eingriffe wurde vorsorglich die Festsetzung getroffen, dass die GRZ nicht mit Nebenanlagen zu 50 % überschritten werden darf. Zudem werden als Ausgleich auf jedem Grundstück Bäume und Hecken gepflanzt.

9. Auswirkungen auf private Belange

Private Belange umfassen im vorliegenden Fall

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

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

10. Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange

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

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

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

11. Flächenbilanz

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

12. Maßnahmen zur Verwirklichung

12.1. Kostentragung

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

12.2. Bodenordnende Maßnahmen

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

Anlage 1 - Artenschutz

Rechtsgrundlagen

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

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

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

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

Vollzugsfähigkeit des Bauleitplans

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

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

Methodik und Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung

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

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