

# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

## Neuaufstellung Stadt Staßfurt

### Begründung

**Genehmigungsfassung  
mit Maßgaben und Auflage**

**Beitrittsbeschluss**

**vom 26.06.2025**

**Beschluss**

**vom 17.10.2024**



Wenzel & Drehmann P\_E\_M GmbH

Jüdenstraße 31  
06667 Weißenfels

T: 03443 / 284390  
M: info@wenzel-drehmann-pem.de

*Gefördert durch das Ministerium für Infrastruktur und Digitales Sachsen-Anhalt  
(Förderung der Regionalentwicklung in Sachsen-Anhalt - Sachsen-Anhalt REGIO)*



SACHSEN-ANHALT

**#moderndenken**

## Auftraggeber:

**Stadt Staßfurt**  
Hohenerxlebener Straße 12  
  
39418 Staßfurt



## Auftragnehmer:

**Wenzel & Drehmann P\_E\_M GmbH**  
Jüdenstraße 31  
06667 Weißenfels  
  
T: 03443 / 284390  
M: [info@wenzel-drehmann-pem.de](mailto:info@wenzel-drehmann-pem.de)



**Unterauftragnehmer:**  
**DÄRR LANDSCHAFTSARCHITEKTEN**  
Ernst-Grube-Straße 1  
06120 Halle (Saale)

T: 0345 / 555810  
M: [freiraum@la-daerr.de](mailto:freiraum@la-daerr.de)



# Inhaltsverzeichnis

<b>1 Ausgangsbedingungen .....</b>	<b>1</b>
1.1 Planungsanlass .....	1
1.2 Rechtscharakter und Aufgabe des Plans .....	1
1.3 Plangrundlage.....	2
1.4 Rechtsgrundlagen / Planungsverfahren .....	2
1.5 Lageeinordnung.....	3
1.6 Geltungsbereich.....	4
1.7 Geschichtlicher Abriss – Auswirkungen des Bergbaus auf die Stadtentwicklung .....	4
1.8 Ortschaften mit ihren Ortsteilen .....	5
1.9 Erneuerbare Energien.....	10
1.10 Ziele der Raumordnung .....	12
1.10.1 Landesentwicklungsplan 2010 .....	13
1.10.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz .....	25
1.10.3 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg .....	30
1.11 Sonstige städtebauliche und Kommunale Planungen .....	42
1.11.1 Leitbild der Stadt Staßfurt „Staßfurt 2030 – Wandel gestalten“.....	42
1.11.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Staßfurt .....	43
1.11.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (InSEK 2035+) für die Stadt Staßfurt .....	45
1.11.4 Integriertes Klimaschutzkonzept Stadt Staßfurt.....	46
1.11.5 Standortkonzept Freiflächen-Photovoltaikanlagen .....	46
1.11.6 Konzept zur Gewerbeflächenentwicklung .....	50
1.11.7 Kleingartenentwicklungskonzept der Stadt Staßfurt .....	52
1.11.8 Bestehende / verbindliche Bebauungspläne .....	53
1.12 Bedarfsermittlung und Bilanzierung von Wohnbauflächen .....	59
1.12.1 Vorbemerkungen und Herangehensweise zur Wohnbedarfsanalyse und neuen Wohnbauflächen.....	60
1.12.2 Einwohnerbasis .....	61
1.12.3 Wohnbedarfsanalyse .....	63
1.12.4 Auslastung der Bebauungspläne für Wohnnutzung.....	67
1.12.5 Baulücken aus dem Baulandkataster .....	70
1.12.6 Entwicklungsflächen für die Wohnnutzung.....	71
1.12.7 Bilanzierung Wohnbauflächen.....	72
1.12.8 Wohnbauflächen in den Ortsteilen .....	74
1.12.9 Perspektivische Entwicklung von Wohnbauflächen in Löderburg .....	82
1.13 Bestandsbeschreibung und Bedarfsermittlung gewerblicher Bauflächen .....	84
1.13.1 Ausgangssituation der Wirtschafts- und Gewerbeblächenentwicklung .....	84
1.13.2 Neubewertung der Gewerbeblächenausweisung in den bisherigen Teil- Flächennutzungsplänen .....	85
1.13.3 Aktuelle Bestandsdarstellung und Auslastung.....	85
1.13.4 Wirtschaftsentwicklung und Flächennachfrage .....	87
1.13.5 Trend und Entwicklungsprognose .....	90
1.13.6 Fazit zur Wirtschafts- und Gewerbeblächenentwicklung .....	91
1.14 Kultur und Tourismus.....	92

<b>2</b>	<b>Darstellungen im Flächennutzungsplan .....</b>	<b>94</b>
2.1	Bauflächen.....	95
2.1.1	Evaluierung der Wohnbauflächenausweisungen in früheren Plänen.....	95
2.1.2	Bauflächenentwicklung des Flächennutzungsplans .....	99
2.1.3	Wohnbauflächen.....	99
2.1.4	Gemischte Bauflächen.....	100
2.1.5	Gewerbliche Bauflächen .....	100
2.1.6	Sonderbauflächen.....	101
2.2	Flächen für den Gemeinbedarf .....	104
2.2.1	Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.....	105
2.2.2	Sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen .....	106
2.2.3	Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.....	108
2.2.4	Schulen.....	108
2.2.5	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen .....	109
2.2.6	Verwaltungszwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.....	110
2.2.7	Feuerwehr.....	110
2.3	Hauptverkehrszüge.....	111
2.3.1	Hauptverkehrsstraßen .....	111
2.3.2	Bahnflächen.....	112
2.3.3	Hauptradwege .....	113
2.4	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung.....	113
2.5	Hauptversorgungsleitungen .....	114
2.6	Grünflächen .....	117
2.6.1	Parkanlagen.....	118
2.6.2	Dauerkleingärten und private Gartenanlagen.....	118
2.6.3	Friedhöfe .....	120
2.6.4	Sport- und Badeplätze .....	120
2.7	Wasserflächen und Flächen zum Hochwasserschutz .....	121
2.7.1	Wasserflächen .....	121
2.7.2	Flächen für den Hochwasserschutz .....	124
2.8	Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen .....	126
2.9	Flächen für die Landwirtschaft und Wald .....	129
2.9.1	Flächen für die Landwirtschaft .....	129
2.9.2	Waldflächen .....	129
2.10	Kennzeichnungen .....	130
2.10.1	Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (Altbergbau).....	130
2.10.2	Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind.....	134
2.10.3	Altlasten und Altlastenverdachtsstandorte .....	135
2.11	Nachrichtliche Übernahmen.....	136
2.11.1	Nutzungsregelungen nach Straßenrecht.....	136
2.11.2	Nutzungsregelungen nach Naturschutzrecht.....	138
2.11.3	Nutzungsregelungen nach Denkmalrecht .....	139
2.11.4	Nutzungsregelungen für Brand- und Katastrophenschutz .....	140

<b>3</b>	<b>Zusammenfassung des Umweltberichts .....</b>	<b>141</b>
<b>4</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>143</b>
4.1	Kampfmittelverdachtsflächen .....	143
4.2	Archäologische Kulturdenkmale.....	144
4.3	Lage-, Höhen- und Schwerefestpunkte des Landes Sachsen-Anhalt.....	144
4.4	Richtfunk.....	144
4.5	Flurbereinigungs- und Bodenordnungsverfahren .....	144
<b>Anlage A1</b>	<b>Räumliche Abgrenzung des Zentralen Ortes – Mittelzentrum Staßfurt...</b>	<b>147</b>
<b>Anlage A2</b>	<b>Pläne aus dem Baulandkataster der Stadt Staßfurt (Stand: Aug. 2023)..</b>	<b>149</b>
<b>Anlage A3</b>	<b>Versorgungsleitungen und -anlagen .....</b>	<b>157</b>
<b>Anlage A4</b>	<b>Hochwassergefahrenflächen der Bode HQ100 und HQ200 in Staßfurt ...</b>	<b>169</b>
<b>Anlage A5</b>	<b>Altbergbau und Reservelagerstätten.....</b>	<b>171</b>
<b>Anlage A6</b>	<b>Altlasten und Altlastenverdachtsstandorte.....</b>	<b>175</b>
<b>Anlage A7</b>	<b>Nutzungsregelungen nach Denkmalrecht .....</b>	<b>179</b>



# Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ortschaften und Ortsteile .....	6
Abbildung 2: Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen, Ausschnitt Stadt Staßfurt.....	21
Abbildung 3: bestehende / verbindliche Bebauungspläne.....	58
Abbildung 4: Entwicklung der Einwohnerzahlen in Staßfurt bis 2020.....	61
Abbildung 5: Entwicklung der Einwohnerzahlen in Staßfurt bis 2035.....	62
Abbildung 6: Einwohnerzahlen nach Altersstruktur.....	62
Abbildung 7: Prognose Einwohnerzahlen nach Altersgruppen bis 2035 .....	62
Abbildung 8: Einwohnerentwicklung nach Ortsteilen bis 2020 .....	63
Abbildung 9: Wohnungsbestand 2019 .....	64
Abbildung 10: Entwicklung der Haushalte bis 2020 .....	64
Abbildung 11: Prognose der Entwicklung der Haushalte bis 2035 .....	65
Abbildung 12: Auslastung der Bebauungspläne zur Wohnnutzung.....	69
Abbildung 13: Freie Baufläche und Bauplätze des Baulandkatasters in Staßfurt (2023).....	71
Abbildung 14: künftige Wohnbauflächen in Staßfurt .....	72
Abbildung 15: Bilanzierung Wohnbauflächen .....	73
Abbildung 16: Kernstadt – Darstellung von Flächen mit Rückbaumaßnahmen und neu ausgewiesener Wohnbauflächen.....	75
Abbildung 17: Brumby – Darstellung neu ausgewiesener Wohnbauflächen .....	76
Abbildung 18: Förderstedt – Darstellung neu ausgewiesener Wohnbauflächen .....	77
Abbildung 19: Glöthe – Darstellung neu ausgewiesener Wohnbauflächen .....	78
Abbildung 20: Hohenerxleben – Darstellung neu ausgewiesener Wohnbauflächen.....	79
Abbildung 21: Lust – Darstellung neu ausgewiesener Wohnbauflächen .....	80
Abbildung 22: Neeldorf – Darstellung neu ausgewiesener Wohnbauflächen .....	81
Abbildung 23: Ortsteil Löderburg: Überschwemmungsgebiete Bode, HQ 100, Auszug .....	82
Abbildung 24: Ortsteil Löderburg: Überschwemmungsfläche HQ 100 - Vergleich: Ist / Plan, Auszug .....	83
Abbildung 25: Auslastung der Gewerbegebiete der Stadt Staßfurt .....	86
Abbildung 26: Entwicklung der Gewerbesteuer 2020-2022 .....	87
Abbildung 27: Entwicklung der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2020-2022.....	88
Abbildung 28: Entwicklung der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2020-2022.....	88
Abbildung 29: Realisierte Gewerbe-Ansiedlungen in Staßfurt auf gewerblichen Bauflächen 2015 - 2023 .....	89
Abbildung 30: Anfragen für gewerbliche Bauflächen in Staßfurt 2022 - 2023 .....	90
Abbildung 31: Fortschreibung + Prognose für gewerbliche Bauflächen in Staßfurt bis 2035.	91

Abbildung 32: Kirchliche Anlagen .....	106
Abbildung 33: Soziale Einrichtungen – Kitas, Horte, Treffs für Jugendliche und Senioren ..	107
Abbildung 34: Soziale Einrichtungen – Dorfgemeinschaftshäuser .....	108
Abbildung 35: Kulturelle Einrichtungen .....	108
Abbildung 36: Gesundheitliche Einrichtungen .....	108
Abbildung 37: Schulen und Bildungseinrichtungen .....	109
Abbildung 38: Sportliche Anlagen .....	110
Abbildung 39: Verwaltungseinrichtungen der Stadt Staßfurt .....	110
Abbildung 40: Freiwillige Feuerwehr .....	111
Abbildung 41: Ver- und Entsorgungsflächen .....	114
Abbildung 42: Ausschnitt SuedOstLink Übersichtskarte Abschnitt A1, November 2023.....	117
Abbildung 43: Parkanlagen .....	118
Abbildung 44: Kleingartenanlagen .....	120
Abbildung 45: Friedhöfe .....	120
Abbildung 46: Sportplätze und Badeanstalten .....	121
Abbildung 47: Wasserflächen .....	122
Abbildung 48: Gewässer I. Ordnung (WG) .....	123
Abbildung 49: Ausschnitt geplantes Absatzbecken (IAA 2).....	127
Abbildung 50: Ausschnitt geplante Erweiterung Kalksteintagebau „Förderstedt“ .....	128
Abbildung 51: Stillgelegter Bergbau / Altbergbau .....	131
Abbildung 52: Ausschnitt Sperrbereich und Schachtanlagen Neustaßfurt VI / Bohrung Unseburg IV .....	132
Abbildung 53: Bergbauberechtigungen .....	135

## Abkürzungsverzeichnis

BauGB .....	Baugesetzbuch
BauNVO.....	Baunutzungsverordnung
BBergG .....	Bundesbergesetz
BBodSchG .....	Bundesbodenschutzgesetz
BBPIG .....	Bundesbedarfsplangesetz
BKleingG.....	Bundeskleingartengesetz
BNatSchG .....	Bundesnaturschutzgesetz
BP .....	Bebauungsplan
DSchG LSA.....	Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
EEG .....	Erneuerbare-Energien-Gesetz
FFPVA .....	Freiflächen-Photovoltaikanlagen
FIS .....	Fachinformationssystem
FlurbG.....	Flurbereinigungsgesetz
FND .....	Flächennaturdenkmal
FStrG .....	Bundesfernstraßengesetz
InSEK.....	Integriertes Stadtentwicklungskonzept
LAGB .....	Landesamt für Geologie und Bergwesen
LEP .....	Landesentwicklungsplan
LSG.....	Landschaftsschutzgebiet
LVermGeo.....	Landesamt für Vermessung und Geoinformation
LWaldG.....	Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt
NABEG .....	Netzausbaubeschleunigungsgesetz
NatSchG LSA.....	Naturschutzgesetz für das Land Sachsen-Anhalt
ND.....	Naturdenkmal
ÖPNV.....	Öffentlicher Personennahverkehr
OU .....	Ortsumgehung
PlanZV .....	Planzeichenverordnung
REP .....	Regionalentwicklungsplan
ROG.....	Raumordnungsgesetz
ROK.....	Raumordnungskataster
STP ZO... Sachlichen Teilplan Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur -	Zentrale Orte
TöB .....	Träger öffentlicher Belange
VEP.....	Vorhaben- und Erschließungsplan
VermGeoG LSA .....	Vermessungs- und Geoinformationsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
WG LSA.....	Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt
WHG .....	Wasserhaushaltsgesetz
ZOK .....	Zentrale-Orte-Konzept



# 1 Ausgangsbedingungen

## 1.1 Planungsanlass

Mit der Flächennutzungsplanung hat die Stadt Staßfurt die Aufgabe und gleichzeitig die Möglichkeit, die Belange der kommunalen Bodennutzung städtebaulich zu ordnen, zu überplanen und damit zu beeinflussen. Gemäß § 5 Abs. 1 BauGB ist im Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt Staßfurt in den Grundzügen darzustellen. Flächennutzungspläne unterliegen gemäß § 6 Abs. 1 BauGB der Genehmigungspflicht.

Für die Kernstadt Staßfurt sowie für die Ortschaften bzw. Ortsteile existieren einzelne Flächennutzungspläne, die teilweise noch aus den 1990er stammen. Durch die Eingemeindungen in den Jahren 2003, 2004 und 2009 wurden die bestehenden (Teil-)Flächennutzungspläne übernommen.

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans soll vor dem Hintergrund der vollzogenen Eingemeindungen erstmals eine konzeptionelle Gesamtbetrachtung des vollständigen Hoheitsgebiets der Stadt Staßfurt vorgenommen werden. Darüber hinaus entsprechen die bestehenden Teil-Flächennutzungspläne in ihren Darstellungen nicht mehr den planerischen Zielstellungen der Stadt, was eine FNP-Neuaufstellung ebenfalls erforderlich macht.

Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat daher in seiner Sitzung am 10.12.2020 den Beschluss über die Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Staßfurt gefasst (Beschluss-Nr. 0253/2020). Der Beschluss ist im amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Staßfurt (Salzlandbote Nr. 448) am 18.12.2020 bekanntgemacht worden.

## 1.2 Rechtscharakter und Aufgabe des Plans

Die Stadt Staßfurt legt mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans fest, wie die beabsichtigte Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen erfolgen soll. Er ist gemäß verwaltungsinterner Abstimmung für alle Stellen der Stadt bindend.

Der Flächennutzungsplan (FNP) soll dem Nachhaltigkeitsprinzip gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB folgen. Dies beinhaltet sowohl eine sparsame und schonende Inanspruchnahme neuer Flächen für bauliche und infrastrukturelle Maßnahmen, die Aufbereitung und Wiedernutzbarmachung brachgefallener oder ungenutzter Bau- und Infrastrukturen als auch die Offenhaltung geeigneter Entwicklungsflächen für nachfolgende Generationen.

Sofern während ihrer Beteiligung im Verfahren der Neuaufstellung kein Widerspruch erfolgte, haben die Behörden und sonstigen Einrichtungen, die Träger öffentlicher Belange sind, ihre Fachplanungen dem Flächennutzungsplan entsprechend anzupassen. Ein Widerspruch zum Flächennutzungsplan setzt voraus, dass die für die abweichende Planung geltenden Belange gegenüber den städtebaulichen Belangen der Stadt Staßfurt deutlich überwiegen (§ 7 BauGB).

Gegenüber dem Bürger besteht keine unmittelbare Rechtswirkung durch den Flächennutzungsplan. Die darin dargestellten Nutzungsziele unterliegen der Planungshoheit der Stadt Staßfurt. Sie können jederzeit im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung geändert werden, ohne dass sich daraus Entschädigungsansprüche Privater ableiten lassen könnten.

Genehmigungen von Vorhaben im Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB sind jedoch mit einer mittelbaren Betroffenheit für den Bürger verbunden. Der Flächennutzungsplan mit seinen Darstellungen dokumentiert den Planungswillen der Stadt Staßfurt und erlangt rechtliche Bedeutung als öffentlicher Belang. Im Außenbereich gilt gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB, dass eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vorliegt, wenn ein Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht.

Für die Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB ist der Flächennutzungsplan unbeachtlich. Sie erfolgt ausschließlich auf Grundlage der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse.

Das Entwicklungsgebot für Bebauungspläne mit daraus folgendem verbindlichem Baurecht besagt entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB, dass diese aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Bebauungspläne konkretisieren die Aussagen des Flächennutzungsplans innerhalb des städtebaulich gebotenen Rahmens und dürfen nicht grundsätzlich von den FNP-Darstellungen abweichen.

### 1.3 Plangrundlage

Die Plangrundlage der vorliegenden FNP-Neuaufstellung sind die für das Plangebiet vorliegenden Topographischen Karten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVerMGeo) im Maßstab 1:10.000. Die Vervielfältigungserlaubnis wurde durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt erteilt (Genehmigungsnummer: A18-30694-10-14)<sup>1</sup>.

Darüber hinaus erfolgte insbesondere die Darstellung von Wasserflächen und Überschwemmungsgebieten auf der Datengrundlage eines Auszuges aus dem Raumordnungskataster (ROK) mit der Genehmigungsnummer MID44/018/22 des Ministeriums für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt.

Die vorliegenden Daten basieren vorwiegend auf Angaben der Stadt Staßfurt sowie dem Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt und dem Salzlandkreis.

### 1.4 Rechtsgrundlagen / Planungsverfahren

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Staßfurt erfolgt im Wesentlichen auf Grundlage der nachstehenden Gesetze und Verordnungen in ihrer aktuellen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Planzeichenverordnung (PlanZV),
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA).

In den einzelnen thematischen Kapiteln und Unterkapiteln wird auf weiterführende Gesetze

---

<sup>1</sup> Geoleistungspaket für kommunale Gebietskörperschaften der Einheitsgemeinde Staßfurt [DTK 10/2018]

und Verordnungen Bezug genommen bzw. verwiesen. Die Verweise besitzen einen informativen Charakter, weshalb auf eine umfassende Auflistung von Rechtsgrundlagen an dieser Stelle verzichtet wird.

Die der Neuaufstellung des FNP Staßfurt vorausgegangene Entwicklung der Flächennutzungsplanung wird nachfolgend zusammengefasst:

Sowohl für die Kernstadt Staßfurt als auch für die umliegenden Ortschaften und Ortsteile wurden vorwiegend zu Beginn der 1990er einzelne (Teil-)Flächennutzungspläne erstellt und teilweise fortgeschrieben (insgesamt 19 Änderungsverfahren des FNP Staßfurt inklusive seiner (Teil-)Flächennutzungspläne) sowie neu aufgestellt (FNP Förderstedt, ohne Genehmigung). Für das derzeit bestehende Stadtgebiet liegt somit keine einheitliche Plangrundlage im Sinne einer vorbereitenden Bauleitplanung vor, sondern es bestehen die folgenden rechtswirksamen bzw. genehmigten (ohne Bekanntmachung) und somit maßgeblichen Flächennutzungspläne für Teilbereiche des heutigen Stadtgebietes:

- Flächennutzungsplan Kernstadt Staßfurt vom 24.10.1994 (rechtswirksam)  
[18. (Teil-)Änderung FNP Staßfurt für die Kernstadt vom 03.07.2020],
- Teilflächennutzungsplan Atzendorf vom 10.06.1991 (rechtswirksam)  
[19. (Teil-)Änderung FNP Staßfurt für den Ortsteil Atzendorf vom 27.11.2020],
- Teilflächennutzungsplan Brumby vom 21.09.1992 (rechtswirksam)  
[14. (Teil-)Änderung FNP Staßfurt für den Ortsteil Brumby vom 16.09.2016],
- Teilflächennutzungsplan Förderstedt vom 28.01.2000 (rechtswirksam)  
[16. (Teil-)Änderung FNP Staßfurt für den Ortsteil Förderstedt vom 30.10.2019],
- Teilflächennutzungsplan Glöthe/ Üllnitz vom 08.08.1994 (genehmigt)  
[1. Änderung vom 22.08.2002],
- Teilflächennutzungsplan Hohenerxleben vom 05.02.1992 (genehmigt),
- Teilflächennutzungsplan Löderburg vom 01.12.1993 (rechtswirksam),  
[8. (Teil-)Änderung FNP Staßfurt für den Ortsteil Löderburg vom 15.04.2004]
- Teilflächennutzungsplan Löbnitz vom 12.11.1992 (genehmigt)  
[1. Änderung vom 18.08.2000],
- Teilflächennutzungsplan Neundorf vom 14.01.1992 (rechtswirksam)  
[1. Änderung vom 21.12.1994].

Wie in Kapitel 1.1 der Begründung beschrieben, zielt die Stadt Staßfurt – auch vor dem Hintergrund der in den 2000er Jahren vollzogenen Eingemeindungen – auf eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplans im Sinne einer Gesamtbetrachtung des Stadt- bzw. Hoheitsgebiets ab. Unabhängig davon ist in Anlehnung an § 5 Abs. 1 BauGB der Flächennutzungsplan stets für das gesamte Gemeindegebiet aufzustellen.

## 1.5 Lageeinordnung

Die Stadt Staßfurt liegt am Südrand der Magdeburger Börde und im Zentrum des Salzlandkreises. Sie befindet sich ca. 30 km südlich der Landeshauptstadt Magdeburg und ca. 50 km nördlich der Stadt Halle (Saale).

Nördlich grenzen die Kommunen Verbandsgemeinde Egelner Mulde (Mitgliedsgemeinden Bördeaua, Borne) und Einheitsgemeinde Bördeland an das Stadtgebiet an. Im Osten liegen die Einheitsgemeinde Calbe sowie die Einheitsgemeinde Nienburg. Im Süden befindet sich die Verbandsgemeinde Saale-Wipper (Mitgliedsgemeinden Ilberstedt, Güsten, Giersleben) und im Westen die Einheitsgemeinde Hecklingen.

Verkehrsgünstig verlaufen zwei Bundesautobahnen jeweils ca. 10 km vom Zentrum von Staßfurt entfernt. Im Osten handelt es sich um die Nord-Süd-Verbindung der A14 und im Süden um die West-Ost-Verbindung der A36.

## 1.6 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes der Stadt Staßfurt weist eine Gesamtfläche von etwa 14.725 ha bzw. 147,25 km<sup>2</sup> auf. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sich nördlich von Löbnitz ein Teilbereich des Gemeindegebiets von Neugattersleben innerhalb des FNP-Geltungsbereichs befindet.

## 1.7 Geschichtlicher Abriss – Auswirkungen des Bergbaus auf die Stadtentwicklung

Im Folgenden wird auf Ereignisse der Stadtgeschichte Staßfurts eingegangen, die eine gewisse Flächenrelevanz und damit Einfluss auf die Flächennutzungsplanung haben. Der Abriss erhebt keinen Anspruch auf geschichtliche Vollständigkeit.

Staßfurt erlebte bereits im 19. Jahrhundert einen enormen wirtschaftlichen Aufschwung durch den Kalibergbau und die sich im Umfeld ansiedelnde chemische Industrie sowie den Braunkohlenabbau im Umland. Die Kehrseite des untertägigen Kaliabbaus sind bis heute nachwirkende Bergschäden im Kernstadtgebiet, die zum Abriss weiter Teile der Innenstadt führten.

Nach intensiven Untersuchungen zur Bergbaufolgesituation im Stadtgebiet vor 1990 wurden innerhalb der Stadt Staßfurt ein latent bruchgefährdetes Gebiet ausgewiesen und seither regelmäßige Kontroll- und Überwachungsmaßnahmen durchgeführt. Unter den dargestellten Rahmenbedingungen kam die Bautätigkeit in der Altstadt in dieser Zeit praktisch zum Erliegen. Durch das insbesondere entlang der Hohenerxlebener Straße bestehende Angebot an Handels- und Dienstleistungseinrichtungen verlagerte sich die Zentrumsfunktion teilweise in das östliche Stadtgebiet nach Leopoldshall. Zusätzlich war in großen Teilen des Gebietes um den Königsplatz eine Anhäufung von städtebaulichen Problemen zu verzeichnen, denen seinerzeit durch flächenhaften Abriss und Ersatzneubau begegnet werden sollte. Durch die sukzessive Entleerung zentraler Innenstadtbereiche drohte das Stadtgefüge auseinander zu brechen. Im Mai 1989 wurden daher neue Entwicklungsmöglichkeiten beschlossen, um der Stadtmitte ihre städtebauliche Funktion und Bedeutung eines Stadtzentrums zurückzugeben.

In der Zeit nach 1990 wurden im Rahmen der Stadtsanierung mit viel Engagement Anstrengungen unternommen, um die Folgeerscheinungen zu mildern. (Integrierte) Stadtentwicklungskonzepte, die ständig fortgeschrieben werden (aktuell das InSEK 2035+, welches auch die Grundlage für diesen FNP bildet), das Erstellen des Leitbildes „Staßfurt 2030 – Wandel gestalten“ aus dem Jahr 2017 und die Teilnahme an diversen Stadtentwicklungswettbewerben prägen u.a. diesen Weg. Neben diesen städtebaulichen Entwicklungen werden Flächen im

Umland von den – teils zwischenzeitlich rekultivierten – Halden mit Resten von Bergbau und chemischer Produktion belegt.

Staßfurt verfügt über eine abwechslungsreiche Wohnungsstruktur. Zum einen prägen infolge von Senkungsscheinungen notwendige Gebäudeabrisse und Lückenbebauungen das gesamte Kernstadtgebiet. Zum anderen spiegeln die Plattenbausiedlungen am Stadtrand Staßfurts die Wohnungsbaupolitik der DDR von 1960 bis 1980 wieder. Die nach 1960 entstandenen Plattenbauten „Am Tierpark“ südlich der Altstadt und „Leninring“ (heute „Staßfurt-Nord“) wurden nach 1995 als Folge der demografischen Entwicklung teilweise zurückgebaut.

In den Sanierungsgebieten von Altstaßfurt und der Altstadt konnte die Wohnqualität mit öffentlichen Fördermitteln, u.a. aus den Programmen „Sanierung“ und „Stadtumbau Ost“, erheblich verbessert werden. Weitere Impulse dafür gab die Internationale Bauausstellung „Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010“, die mit dem Thema „Aufheben der Mitte“ auf die besondere Situation des wegen des Bergbaus nicht mehr vorhandenen Zentrums der Stadt einging (u.a. Entstehung eines Sees in der Stadtmitte mit Aufwertung des Umfelds).

Die Stadt Staßfurt beabsichtigt mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, die Chancen des wirtschaftlichen Strukturwandels zu nutzen, um – unter Beachtung der regionalen Besonderheiten – eine nachhaltige und zukunftsorientierte Entwicklung sowohl der Kernstadt, als auch ihrer umliegenden Ortschaften als Ganzes zu erreichen. Ziel ist es, den Status Staßfurts als Mittelzentrum zu sichern.

## 1.8 Ortschaften mit ihren Ortsteilen

Die Stadt Staßfurt setzt sich aus sechs Ortschaften mit insgesamt 14 Ortsteilen (neben der Kernstadt Staßfurt) zusammen. Die folgende Tabelle zeigt eine Zuordnung der Ortsteile zu den Ortschaften sowie Informationen über Eingemeindung und des jeweils wirksamen bzw. genehmigten (ohne Bekanntmachung) Flächennutzungsplans sowie dessen letzte Änderung.

NR.	ORTSCHAFT	ORTSTEIL	EINGEMEINDUNG	FNP
1	Staßfurt	Staßfurt		24.10.1994 (rechtsWirksam), 18. (Teil-)Änderung 03.07.2020
2	Athensleben	Athensleben	2003	01.12.1993 (rechtsWirksam), im Teil FNP Löderburg
		Lust	2003	
		Rothenförde	2003	
3	Förderstedt	Förderstedt	2009	28.01.2000 (rechtsWirksam), 16. (Teil-)Änderung Staßfurt 30.10.2019
		Atzendorf	2004	10.06.1991 (rechtsWirksam), 19. (Teil-)Änderung Staßfurt 27.11.2020
		Brumby	2011	21.09.1992 (rechtsWirksam), 14. (Teil-)Änderung Staßfurt 16.09.2016

NR.	ORTSCHAFT	ORTSTEIL	EINGEMEINDUNG	FNP
		Löbnitz (Bode)	2004	12.11.1992 (genehmigt), 1. Änderung 18.08.2000
		Glöthe/Üllnitz	2009	08.08.1994 (genehmigt), 1. Änderung 22.08.2002
4	Hohenerxleben	Hohenerxleben	2003	05.02.1992 (genehmigt)
5	Löderburg	Löderburg	2003	01.12.1993 (rechtsWirksam), 8. (Teil)Änderung Staßfurt 15.04.2004
		Neu Staßfurt	1969	01.12.1993 (rechtsWirksam)
6	Neundorf (Anhalt)	Neundorf (Anhalt)	2009	14.01.1992 (rechtsWirksam), 1. Änderung 21.12.1994
7	Rathmannsdorf	Rathmannsdorf	2004	

Abbildung 1: Ortschaften und Ortsteile

Quelle: Stadt Staßfurt 2020

Nachfolgend werden die einzelnen Ortschaften mit ihren Ortsteilen kurz vorgestellt. Das Zahlenmaterial entstammt hierbei der Internetpräsenz sowie dem InSEK 2035+ der Stadt Staßfurt.

### Staßfurt - Kernstadt

Die Kernstadt liegt relativ im Zentrum der Gesamtstadt und ist im Norden, Osten und Süden von den einzelnen Ortsteilen umgeben. Im Westen grenzt die Stadt Hecklingen an. Die einzelnen Ortsteile sind über die strahlenförmig von der Kernstadt abgehenden Landesstraßen L71, L72 und L73 angebunden. In dem zentralen Ort lebten 2020 14.594 Menschen<sup>2</sup>. Erstmals urkundlich erwähnt wurde Staßfurt im Jahr 806 in einem Befehl von Kaiser Karl dem Großen. Im Jahr 1180 erfolgte die Verleihung des Stadtrechtes.

Noch immer hat die Stadt mit den Folgen des Kalibergbaus zu kämpfen. Die Auswirkungen der Bergsenkung prägen bis heute das Ortsbild von Staßfurt.

### Athensleben

Seit 2003 ist Athensleben als Ortschaft Teil der Stadt Staßfurt. Es beinhaltet die Ortsteile Athensleben, Lust und Rothenförde.

#### Athensleben

Der gleichnamige, vergleichsweise kleine Ortsteil befindet sich an der nordwestlichen Stadtgrenze. Athensleben hatte im Jahr 2020 131 Einwohner. Über die L71 sowie die K1303 ist der Ortsteil an die Kernstadt angebunden. Eine Siedlungserweiterung erfolgte zwischen 1950 und 1990 durch den Bau von Wohnblöcken für die in der Landwirtschaft Beschäftigten. Seit 1990 erfolgte keine Neuausweisung von Wohnbauflächen. Es erfolgten vereinzelte Nachverdichtungen. In den Straßenausbau und die Straßensanierung wurde ebenfalls investiert.

<sup>2</sup> InSEK Staßfurt 2035+ (Quelle: <https://www.stassfurt.de/de/Sonderthemenseite/insek.html>)

## **Lust**

Lust befindet sich nordwestlich der Kernstadt und ist über die K1303 an diese angebunden. Hier lebten 2020 61 Einwohner. Der Ort ist stark ländlich geprägt. Im Süden der Ortslage befinden sich zum Teil leerstehende Anlagen des ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes.

## **Rothenförde**

Nordwestlich der Kernstadt liegt der relativ kleine Ortsteil Rothenförde mit 10 Einwohnern. Über die L71 ist der Ortsteil an diese angebunden. Für den Ort prägend war die Landwirtschaft. Neben großen Gehöften existieren vor allem mittlere und kleinere Dorfstellen. Seit 1990 erfolgten in Rothenförde keine Erweiterungen. Der Ort ist strukturell als Splittersiedlung zu bewerten, die in ihrer Gesamtwirkung keinen organisch gewachsenen Eindruck vermittelt.

## **Förderstedt**

Zur Ortschaft Förderstedt gehören die Ortsteile Atzendorf, Brumby, Förderstedt, Löbnitz (Bode), Glöthe und Üllnitz.

## **Förderstedt**

Nordöstlich an die Kernstadt angrenzend und über die L72 angebunden liegt Förderstedt. Der vergleichsweise große Ortsteil verfügte 2020 über 1.724 Einwohner. Mitte des 19. Jahrhunderts begann westlich des Ortes der Abbau von Braunkohle. Auch die Kalksteingewinnung erlangte, neben der Landwirtschaft, immer mehr an Bedeutung. Nach 1990 wurden zahlreiche Straßen grundhaft erneuert, neue Wohngebiete erschlossen und ein förmliches Sanierungsgebiet festgelegt. Daraus resultierend wurden einzelne Gebäude saniert sowie Gebäude in Baulücken und auf Rückbauflächen neu errichtet. Einzelne ehemalige landwirtschaftliche Betriebsflächen im Ortskern bzw. am Ortsrand konnten noch keiner neuen Nutzung zugeführt werden. Auf dem ca. 5,6 ha großen Gelände der ehemaligen Milchviehanlage am südöstlichen Ortsrand entstand eine Freiflächen-Photovoltaik-Anlage (Bebauungsplan Nr. 58/18).

## **Atzendorf**

Die Siedlung liegt an der nördlichen Stadtgrenze und gehört ebenfalls zu den größeren Ortsteilen der Stadt Staßfurt. Im Jahr 2020 lebten hier 1.263 Menschen. Atzendorf ist über die L 50 sowie die K1302 / L71 an die Kernstadt angebunden. Mit dem Beginn des Braunkohleabbaus ab Mitte des 19. Jahrhunderts sowie der Errichtung einer Zuckerfabrik und der damit einhergehenden Schaffung von Arbeitsplätzen erfolgte ein signifikanter Bevölkerungszuwachs. Ab 1990 wurden Wohn- und Gewerbegebiete flächenintensiv neu ausgewiesen. Innerhalb des Ortskernes erfolgte der Rückbau einzelner ruinöser Gebäude. Bestehende Bausubstanz wurde saniert und Baulücken durch Neubau geschlossen. Auf dem ehemaligen Betriebsstandort der LPG im Ortszentrum siedelten sich zwei landwirtschaftliche Unternehmen an. Das örtliche Straßensystem wurde ausgebaut und teilweise saniert.

## **Brumby**

Die Siedlung liegt östlich der Bundesautobahn A14 und wird durch diese räumlich vom restlichen Stadtgebiet getrennt. Brumby ist über die L63 / L72 an die Kernstadt angebunden. In dem Ortsteil lebten 2020 869 Menschen. Die als Rundling angelegte Siedlung fand im Jahr 1051 erstmals urkundliche Erwähnung. Noch heute sind einzelne Hofanlagen erhalten. Im 18./19. Jahrhundert vollzog sich mit einsetzender Industrialisierung ein Strukturwandel und klein- bis mittelständisches Gewerbe siedelte sich an. Nach 1990 wurden innerhalb des Siedlungskernes einzelne Gebäude saniert. Auf Rückbauflächen wurden neue Gebäude errichtet.

Im westlichen Bereich des Ortsteils entstanden neue Wohngebiete sowie ein Gewerbegebiet in unmittelbarer Nähe zur Anschlussstelle der A14. Im Ortszentrum sowie am Ortsrand finden sich aber noch zum Teil brachliegende ehemalige Landwirtschaftsbetriebe. Einzelne Straßenzüge wurden innerhalb der Ortslage ausgebaut bzw. saniert.

### **Löbnitz (Bode)**

Der Ortsteil liegt östlich der Kernstadt und ist über die K1309 / L73 an die Kernstadt angebunden. Löbnitz hatte 2020 223 Einwohner. Als altes wendisches Fischerdorf mit direkter Lage an der Bode prägten Fischerei und Landwirtschaft den Ort. Einzelne Bauernhöfe sind bis heute erhalten geblieben. Nach 1990 wurden in der Ortslage einzelne Gebäude saniert bzw. ruinöse Gebäude zurückgebaut. Einzelne in der Siedlung befindliche Brachflächen sind vorwiegend Überbleibsel ehemaliger Landwirtschaftsbetriebe. 1992 ist das Gewerbegebiet Löbnitz entstanden.

### **Glöthe**

Glöthe liegt an der nordöstlichen Stadtgrenze und ist über die K1292 / L63 und L72 an die Kernstadt Staßfurt angebunden. Im Jahr 2020 hatte der Ort 549 Einwohner. Das Ortsbild ist landwirtschaftlich geprägt. Mit Einsetzen der Industrialisierung im 18. / 19. Jahrhundert veränderte sich das Siedlungsgefüge: seit 1884 existierte in Glöthe ein Zementwerk. In unmittelbarer Nähe wurden Wohnbauten für die Arbeitskräfte errichtet. Nach 1990 wurde das Zementwerk neu strukturiert (Gewerbegebiet „Süd“), in dessen Folge sich klein- bis mittelständische Gewerbebetriebe ansiedelten. Innerhalb der Ortslage wurden Gebäude saniert bzw. in Baulücken neu errichtet und marode Bausubstanz zurückgebaut. Teilweise wurden Straßen ausgebaut oder saniert. Im Kern und am Rand des Ortes sind Brachflächen, vornehmlich von ehemaligen Landwirtschaftsbetrieben stammend, vorhanden.

### **Üllnitz**

Üllnitz befindet sich nordöstlich zur Kernstadt. Der Ort ist über die L63 / L72 an diese angebunden. Hier lebten 2020 263 Menschen. Die Landwirtschaft prägte den Ort von jeher. Bis heute existieren neben den größeren Höfen vor allem mittlere und kleinere Hofstellen. Am südlichen Ortsrand befindet sich die sog. „Majoranhalle“, die von der Agrargenossenschaft Calbe e.G. zur Trocknung und Lagerung von Heilkräutern betrieben wird. Ab 1990 wurden in Üllnitz die Straßen komplett neu ausgebaut, was die Wohnqualität im Ort wesentlich verbessert hat. Baulücken wurden durch Neubau geschlossen, Gebäude saniert und marode Bausubstanz zurückgebaut. Üllnitz ist von mehreren Seen umgeben, die von stillgelegten Braunkohlegruben zurückblieben und das Landschaftsbild prägen.

### **Hohenerxleben**

Hohenerxleben an der Bode gehört seit 2003 als Ortsteil zu Staßfurt. Er grenzt im Osten an die Kernstadt an und ist über die L73 mit dieser verbunden. Im Jahr 2020 lebten hier 728 Menschen. Die Baustuktur von Hohenerxleben ist vor allem durch Hofbebauung und kleinere Hofstellen in den Randbereichen zur Schlossanlage geprägt. Im 18. / 19. Jahrhundert veränderte sich das Siedlungsgefüge mit Einsetzen der Industrialisierung. Es siedelten sich kleine und mittelständische Betriebe an. Die Ortschaft wurde im Westen und Osten des Ortskernes um Kleinsiedlungsbereiche ergänzt. Nach 1990 wurden ein Gewerbegebiet und ein Wohngebiet östlich des Ortsteils entwickelt. Neben dem Rückbau ruinöser Bausubstanz erfolgten die Sanierung von Gebäuden sowie der Neubau von Gebäuden auf Rückbauflächen und in Baulücken. Teilweise wurden Straßenzüge saniert. Einzelne Brachflächen, die sich innerhalb der Ortslage befinden, stammen vornehmlich von ehemaligen Landwirtschaftsbetrieben.

## **Löderburg**

Zur Ortschaft Löderburg gehören die Ortsteile Löderburg und Neu Staßfurt.

### *Löderburg*

Der Ortsteil grenzt im Norden an die Kernstadt und ist über die K1303 an diese angebunden. Löderburg verfügte im Jahr 2020 über 2.329 Einwohner. Zunächst durch Fischerei und Ackerbau geprägt, veränderte sich mit Einsetzen der Industrialisierung im 18./19. Jahrhundert und dem Bau eines Braunkohlewerks, einer Pottaschefabrik sowie der Errichtung von Salzschächten die Siedlungsstruktur: Löderburg nahm einen kleinstädtischen Charakter an. Durch Siedlungsbau wurde der Ortskern nach Osten und Süden erweitert. Es siedelten sich klein- und mittelständisches Gewerbe sowie Dienstleistungsbetriebe an. Nach 1990 wurden einzelne Wohngebiete entwickelt und innerhalb des Ortskernes ein Sanierungsgebiet festgelegt. Neben der Sanierung von Gebäuden und Straßen wurden vereinzelt ruinöse Gebäude zurückgebaut und neue Gebäude in Baulücken errichtet.

### *Neu Staßfurt*

Der Ortsteil liegt nördlich der Kernstadt und ist über die L71 an diese angebunden. Hier lebten 2020 105 Menschen. Der Salzbergbau spielt in der Geschichte der Siedlung eine entscheidende Rolle. Der Ortsteil wird bis heute vor allem als Industriestandort genutzt und ist durch die großen industriellen Anlagen der Kalisalzwerke geprägt. Er weist den Charakter eines Reihendorfes auf und erstreckt sich entlang einer Hauptstraße. Im Westen befindet sich eine Industrie- und Gewerbezone, im Osten ein Wohngebiet. Den Ort umgeben vornehmlich Flächen landwirtschaftlicher Nutzung und industriebedingte Auffüllungen und Deponien.

## **Neundorf (Anhalt)**

Neundorf (Anhalt) grenzt südlich an die Kernstadt Staßfurt an. Der Ortsteil ist über die L72 an diese angebunden und hatte im Jahr 2020 1.881 Einwohner. Im Jahr 1942 erfolgte eine Eingliederung Neundorfs mit seinem Siedlungsbereich Leopoldshall in die Stadt Staßfurt. Seit Anfang der 1990er Jahre wurden in Neundorf neben der Sanierung vieler Gebäude aus der Gründerzeit die Eigenheimsiedlung „Am Gänseanger“ und weitere Wohngebiete entwickelt. Ruinöse Bausubstanz wurde zurückgebaut und Gebäude in Baulücken neu errichtet. Am Ortsrand befinden sich zwei große Tierhaltungsanlagen. Einzelne Brachflächen innerhalb der Ortslage bedürfen einer Umnutzung.

## **Rathmannsdorf**

Südöstlich der Kernstadt Staßfurt liegt die Ortschaft Rathmannsdorf. Sie ist über die L72 an diese angebunden. 535 Menschen lebten hier 2020. Rathmannsdorf ist vornehmlich ländlich geprägt. Die ehemalige Schlossanlage, die im 30jährigen Krieg fast vollständig zerstört wurde, dominiert den Siedlungscharakter. Heute wird die Anlage als Berufsschulzentrum genutzt und ist der größte Arbeitgeber im Ort. In den letzten Jahren wurden keine wesentlichen Baugebiete entwickelt. Baulücken wurden aber teilweise geschlossen bzw. neue Gebäude auf Rückbauflächen errichtet. Im Ortskern und an den Ortsrändern befinden sich einzelne Brachflächen, die revitalisiert werden können. Drei größere Tierhaltungsanlagen liegen an den Ortsrändern.

## 1.9 Erneuerbare Energien

In Deutschland sind neben der effizienten Nutzung von Primärenergie erneuerbare Energien die wichtigste Säule einer nachhaltigen Energiepolitik und der Energiewende. Als erneuerbare Energiequellen gelten:

- Windenergie,
- Sonnenenergie,
- Bioenergie (Biomassepotenzial),
- Geothermie,
- Wasserkraft und
- Meeresenergie.

Bei dem Ausbau und der Nutzung dieser Energiequellen kommt insbesondere dem Stromsektor eine besondere Bedeutung zu.

In den kommenden Jahren wird allerdings ein deutlich schnelleres Wachstum der erneuerbaren Energien notwendig sein, um die neuen ambitionierteren EU-Klimaziele zu erreichen.

Mit der Novellierung des Gesetzes für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2023), die am 1. Januar 2023 in Kraft trat, sollen die erneuerbaren Energien konsequent und vor allem schneller ausgebaut werden, damit der 1,5-Grad-Pfad des Pariser Klimaschutzabkommens erreicht werden kann. Bis 2030 sollen mindestens 80 % des Bruttostroms aus erneuerbaren Energien stammen, um die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern zu verringern. Die folgenden Maßnahmen der Bundesregierung sollen die Umsetzung der EEG-Novelle 2023 unter anderem unterstützen<sup>3</sup>:

- gesetzlicher Vorrang für erneuerbare Energien,
- EEG-Förderung über Strompreis beendet,
- Ausbaupfade für Wind- und Solarenergie deutlich erhöhen,
- höhere Vergütung für Solaranlagen,
- bessere finanzielle Beteiligung der Kommunen bei Windenergie.

Zu den günstigsten Erneuerbare-Energien-Technologien gehören aktuell Solaranlagen. Ende 2022 stellten ca. 2,6 Millionen Photovoltaikanlagen mit rund 66 GW Leistung den größten Anteil der Stromerzeugungssysteme bei den erneuerbaren Energien dar. An zweiter Stelle folgte die Windenergie an Land mit einer installierten Leistung von rund 58 GW.

Aktuell spielt aber vor allem die Windenergie die tragende Rolle beim Ausbau der erneuerbaren Energien. Am 1. Februar 2023 ist das Gesetz zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land (Wind-an-Land-Gesetz) in Kraft getreten. Es hat zum Ziel, die Bereitstellung der für den Windenergieausbau an Land notwendigen Flächen sicherzustellen. Der Ausbau soll damit erleichtert und beschleunigt werden. Im Windenergieflächenbedarfsgesetz (WindBG) werden den Bundesländern erstmals verbindliche Flächenziele (Flächenbeitragswerte) vorgegeben, die für die Windenergie an Land auszuweisen sind. Privilegierungen und Sonderregelungen für die Windenergie an Land im BauGB wie sie im § 35 Abs. 1 Nr. 5 und im § 249 formuliert sind, integrieren diese Flächenziele in das Planungsrecht und vereinfachen die Planungsverfahren zur Ausweisung von Windenergiegebieten.

<sup>3</sup> Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2023 (<https://www.bundesregierung.de/breg-de/schwerpunkte/klimaschutz/novelle-eeg-gesetz-2023-2023972>; letzter Abruf am 14.08.2023).

Photovoltaikanlagen hingegen, die in das öffentliche Stromversorgungsnetz einspeisen, werden wegen der fehlenden Standortgebundenheit im Außenbereich grundsätzlich nicht von den Privilegierungstatbeständen des § 35 Abs. 1 BauGB erfasst. Auch eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Freiflächen-Photovoltaikanlagen als sonstige Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB wird in der Regel ausgeschlossen, da eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange i.d.R. vorliegt. Mit der Änderung des BauGB zum 1. Januar 2023 wurde eine Ausnahme eingeführt: Freiflächen-Photovoltaikanlagen, die in einem 200 m-Korridor entlang von Bundesautobahnen und übergeordneten Schienenwegen mit mindestens 2 Hauptgleisen geplant sind, sind gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB nun auch im Außenbereich privilegiert. Hier gelten aber ebenfalls die Zulässigkeitsvoraussetzungen, dass öffentliche Belange nicht entgegenstehen dürfen und die Erschließung gesichert sein muss.

In § 35 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird ein zusätzlicher Privilegierungstatbestand für sogenannte Agri-Photovoltaikanlagen neu eingeführt. Agri-Photovoltaikanlagen ermöglichen eine gleichzeitige land- oder forstwirtschaftliche bzw. gartenbauliche Nutzung der Flächen. Solche Anlagen sollen künftig auch ohne die vorherige Aufstellung eines Bebauungsplans zugelassen werden können, wenn ihre Grundfläche höchstens 2,5 ha beträgt und sie in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zu einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder zu einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 oder 2 BauGB steht.

Am 3. März 2023 haben Bundestag und Bundesrat die Regelungen zur Umsetzung der sogenannten EU-Notfallverordnung (Verordnung EU 2022/2577) final beschlossen. Mit dem Gesetz zur Änderung des Raumordnungsgesetzes und anderer Vorschriften (ROGÄndG) wurde Artikel 6 dieser Verordnung unter anderem in den Bereichen Windenergie an Land und Solarenergie umgesetzt.<sup>4</sup>

Die Stadt Staßfurt trägt der aktuellen Entwicklung durch den weiteren Ausbau der Stromerzeugung aus regenerativen Energiequellen Rechnung. In den vergangenen Jahren wurden insbesondere Freiflächen-Photovoltaikanlagen neu errichtet. Im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des FNP hat die Stadt Staßfurt eine Neubewertung der Flächenausweisungen für erneuerbare Energien durchgeführt. Von vorrangiger Bedeutung im Gemeindegebiet sind vor allem die Solar- und Windenergie, aber auch die Biogasproduktion wurde in den letzten Jahren ausgebaut.

Das Standortkonzept Freiflächen-Photovoltaikanlagen der Stadt Staßfurt aus dem Jahr 2018 wurde in 2023 fortgeschrieben (vgl. Kap. 1.11.5). Die Ergebnisse des Konzeptes mit den daraus resultierenden Potenzialflächen wurden übernommen und in der Planzeichnung des FNP Staßfurt als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Solarenergie dargestellt.

Mit dem Landesentwicklungsgesetz ist die Zuständigkeit, die Belange der Windenergie zu steuern, per Gesetz auf die Regionen und folglich der Regionalen Planungsgemeinschaften übertragen worden. Im aktuell rechtswirksamen REP Magdeburg (2006) wurden die Vorranggebiete für die Windenergie (mit der Wirkung von Eignungsgebieten) mit Urteil des Oberverwaltungsgerichtes des Landes Sachsen-Anhalt vom 18.11.2015 für unwirksam erklärt. Ein Windbestandsplan besteht zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des FNP Staßfurt in der Planungsregion Magdeburg nicht. Im aktuell ebenfalls rechtswirksamen REP Harz (2009) waren für den Geltungsbereich des FNP Staßfurt keine Eignungsgebiete für die Nutzung der Windenergie festgelegt.

<sup>4</sup> <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Dossier/erneuerbare-energien.html> (letzter Abruf am 14.08.2023).

Seit dem Beschluss vom 03.03.2010 der Regionalversammlung der Planungsregion Magdeburg befindet sich der REP MD in Neuaufstellung (4. Entwurf vom 13.03.2024).

Mit Sitzung am 12.10.2022 hat die Regionalversammlung den Änderungsbeschluss gefasst, dass das gesamte 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.

Ebenfalls am 12.10.2022 hat die Regionalversammlung die Aufstellung des Sachlichen Teilplans (STP) „Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg“ für das Gebiet der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg beschlossen. Eine Verarbeitung der für die FNP-Neuaufstellung relevanten Inhalte des Sachlichen Teilplans konnte im Rahmen der Neuaufstellung des FNP Staßfurt nicht erfolgen, da zu diesem Zeitpunkt noch kein Entwurf des Teilplans des REP MD vorlag. In der Neuaufstellung des FNP Staßfurt können daher keine Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Windenergie dargestellt werden.

## 1.10 Ziele der Raumordnung

Flächennutzungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die entsprechende Bindungswirkung ist unter § 4 des Raumordnungsgesetzes (ROG) vorgegeben. So sind in Anlehnung an § 4 Abs. 1 ROG 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,

die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Staßfurt stellt eine raumbedeutsame Planung einer öffentlichen Stelle dar.

Die Erfordernisse, Ziele und Grundsätze der Raumordnung gemäß § 3 ROG sind entsprechend ihres Grades der Verbindlichkeit bei der Neuaufstellung des FNP Staßfurt und bei der Auflistung der Ziele, Erfordernisse und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes sowie des Regionalplanes zu beachten sowie bei der Abwägungsdiskussion anzuwenden.

Die für den Flächennutzungsplan der Stadt Staßfurt maßgeblichen Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt sowie (derzeit noch) im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REP Harz 2009: Kernstadt Staßfurt sowie Ortschaften Athensleben, Hohenerxleben, Löderburg, Neundorf und Rathmannsdorf) und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg 2006: Ortschaft Förderstedt) festgelegt. Letzterer befindet sich seit dem Jahr 2010 in der Neuaufstellung (4. Entwurf vom 13.03.2024) und wird zukünftig das gesamte Hoheitsgebiet der Stadt Staßfurt abbilden.

### 1.10.1 Landesentwicklungsplan 2010

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 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 die vorliegende FNP-Neuaufstellung von Relevanz 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 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 FNP:

**Z 13, Z 14, Z 15, G 8, Z 16, Z 18, G 12, G 13, Z 24, Z 25, Z 26, Z 34, Z 40, Z 42, G 19, Z 43, Z 44, G 48, G 49, Z 69, Z 78** [Quelle: LEP 2010 (2011), Seite 9-45<sup>5</sup>].

Darüber hinaus sind für den Geltungsbereich im Einzelnen von Relevanz:

#### **Z 37**

Mittelzentrum ist jeweils der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in den Städten: [u.a.]: 17. Staßfurt.

Der Zentrale Ort soll durch die Regionalplanung im Einvernehmen mit den Städten räumlich abgegrenzt werden.

#### **Z 58**

Als Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbegebiete werden die bereits vorhandenen Standorte [u.a.]

Staßfurt

festgelegt. Sie sind entsprechend dem Bedarf weiterzuentwickeln.

#### **Z 85**

Neubauvorhaben von Landesstraßen zur Entlastung von Ortsdurchfahrten und als Folgemaßnahmen von Bundesfernstraßenvorhaben werden entsprechend LVWP realisiert. Dabei werden insbesondere folgende Maßnahmen festgelegt: [u.a.]

- L63, OU Calbe Süd und OU Brumby zur Anbindung an die A14,
- ... L71, OU Rathmannsdorf als Folgemaßnahme der B6n

*Begründung:*

*Neben dem Netz der Bundesfernstraßen beeinflussen maßgeblich auch der Zustand und Ausbau des Landesstraßennetzes die Standortqualität des Landes Sachsen-Anhalt und seiner*

<sup>5</sup> [https://mid.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Politik\\_und\\_Verwaltung/MLV/MID/Infrastruktur/Raumordnung-Landesentwicklung/LEP/Landesentwicklungsplan-Sachsen-Anhalt-2010-nicht-amtliche-Lesefassung.pdf](https://mid.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Politik_und_Verwaltung/MLV/MID/Infrastruktur/Raumordnung-Landesentwicklung/LEP/Landesentwicklungsplan-Sachsen-Anhalt-2010-nicht-amtliche-Lesefassung.pdf) (letzter Abruf am 22.08.2024)

*Wirtschaftszentren im Hinblick auf den Wettbewerb der Bundesländer untereinander, der Integration in Europa und deren Erweiterung nach Osteuropa.*

*Landesstraßen haben die Aufgabe, überregionale und regionale Verbindungen herzustellen und zu sichern. Sie sollen mit den Bundesfernstraßen ein leistungsfähiges Verkehrsnetz bilden.*

*Die Landesstraßen müssen erhalten werden, um den ständig steigenden Anforderungen an den Verkehr zu genügen. Ziel ist es, die zur Verfügung stehenden Mittel so effizient wie möglich einzusetzen. Dies erfolgt auf Grundlage des Landesverkehrswegeplans – Teil: Straße.*

*Darüber hinaus soll auch das Netz der Radwege entlang der Landesstraßen vervollständigt werden.*

[*Hinweis:*

Das geplante Straßenbauvorhaben L71, Ortsumfahrung Rathmannsdorf wurde mittlerweile eingestellt. Das Landesverwaltungsamt als Planfeststellungsbehörde hat im dazugehörigen Planfeststellungsverfahren am 10.04.2015 den Planfeststellungsbeschluss für den Neubau der L71 aufgehoben (AZ.: 308.4.2-31037-F13.06-15). Die Bekanntmachung hierzu erfolgte im amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Staßfurt (Salzlandbote) Nr. 373 vom 17.01.2018.]

## Z 105

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: [u.a.] Staßfurt.

*Begründung:*

*Die Sicherung von Gasspeicherkapazitäten ist für das Land von hohem energiepolitischem Interesse, weil damit flexibel auf die Markt- und Verbrauchsanforderungen reagiert werden kann. Das Erdgas ist ein Energieträger, der vor allem im Wärmemarkt (Hausbrand und industrielle Wärme) sowie bei der dezentralen Stromversorgung in kleinen Anlagen weiter genutzt werden soll. Die Erdgasnutzung weist zudem unter den fossilen Energieträgern den geringsten Ausstoß an klimaschädlichen Treibhausgasen auf.*

*In den Speicherfeldern können künftig auch einzelne Kavernen als adiabate Druckluftspeicher zur Windstromspeicherung genutzt werden.*

*Durch die Regionalplanung sollen die Speicherfelder räumlich konkretisiert werden. Andere Nutzungen (z.B. Windenergieanlagen) innerhalb dieser Fläche und unmittelbar angrenzend sind nur unter bestimmten Bedingungen möglich. Hierbei sind insbesondere ausreichende Sicherheitsabstände zu Sondenköpfen und Gashochdruckleitungen zu beachten.*

## Z 106

Der zügige Ausbau des Anteils erneuerbarer Energien an der Stromerzeugung, als zentraler Punkt des von der Bundesregierung beschlossenen „Integrierten Energie- und Klimaprogramms“ (IEKP) und der verstärkte grenzüberschreitende Stromhandel und neue konventionelle Kraftwerke machen den Bau neuer Höchstspannungsleitungen in Deutschland dringend erforderlich.

Im Zuge der Neubauleitung Bad Lauchstädt-Schweinfurt sind in Sachsen-Anhalt folgende Maßnahmen umzusetzen:

1. Spannungsumstellung von 220 kV auf 380 kV durch Neubau im bisherigen Trassenverlauf der Leitung Lubmin-Magdeburg-Förderstedt

2. Leitungsneubau 380 kV Förderstedt-Bad Lauchstädt

*Begründung:*

*Der Leitungsneubau dient der Erhöhung der horizontalen Nord-Süd-Übertragungsfähigkeit der Vattenfall-Regelzone einschließlich der regelzonen-überschreitenden Übertragungsfähigkeit zum E.ON Netz insbesondere für Ferntransport von Windenergie (Abtransport von überschüssigem Windstrom) und den Abtransport künftiger Kraftwerkseinspeiseleistung sowie Gewährleistung der Netzstabilität für geplante Kraftwerksanschlüsse durch Zubau von Übertragungskapazität.*

## **Z 120**

Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems dienen der Entwicklung und Sicherung eines überregionalen, funktional zusammenhängenden Netzes ökologisch bedeutsamer Freiräume. Sie umfassen naturraumtypische, reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaften sowie Verbundachsen zum Schutz naturnaher Landschaftsteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensgemeinschaften.

## **G 90**

Als Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems werden festgelegt: [u.a.]

8. Fließgewässer im nördlichen und nordöstlichen Harzvorland

*Begründung:*

*Die Fließgewässer im nördlichen und nordöstlichen Harzvorland mit ihren feuchten Niederungen und trockenen Hangbereichen vermitteln zwischen dem Harz und dem Flusssystem der Saale und Elbe bzw. der Aller/Weser in Niedersachsen. Ziel ist die Wiederherstellung einer ökologischen Durchgängigkeit für die Arten der Fließgewässer sowie der Erhalt seltener und gefährdeter Lebensräume und deren Pflanzen- und Tierarten. Zu diesen Fließgewässern [gehört u.a. die] Bode.*

## **Z 122**

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

## **Z 123**

Als Vorranggebiete für Hochwasserschutz werden festgelegt:

1. Überschwemmungsbereiche an folgenden Gewässern: [u.a.]

Bode

**Begründung:**

Der Hochwasserschutz stellt einen bedeutsamen Bestandteil der öffentlichen Daseinsvorsorge dar. Vorbeugender Hochwasserschutz ist nicht ausschließlich eine wasserwirtschaftliche, sondern eine umfassende, fachübergreifende und grenzüberschreitende Aufgabe. Die Hochwasservorsorge ist eine wichtige Säule der Hochwasserschutzkonzepte und -pläne. Gemäß Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie der EU sind für alle hochwassergefährdeten Flussgebiete Hochwasserrisikomanagementpläne aufzustellen, deren Ergebnisse in einen Maßnahmenkatalog münden, der die umzusetzenden Maßnahmen und deren Reihenfolge beinhaltet soll.

Mit den festgelegten Vorranggebieten für Hochwasserschutz sollen die nachfolgend aufgeführten Räume von Nutzungen freigehalten werden, die den schadlosen Hochwasserabfluss beeinträchtigen könnten:

zu 1.) Für die Festlegung von Vorranggebieten für den Hochwasserschutz wurden alle ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete bzw. einstweilig gesicherten Überschwemmungsgebiete betrachtet und in die Abwägung mit anderen Nutzungsinteressen einbezogen. Da durch Hochwasser Leben und Gesundheit der Bevölkerung gefährdet werden sowie hohe wirtschaftliche Schäden eintreten können, sind die Überschwemmungsgebiete mit hoher Priorität gegenüber anderen Nutzungs- und Schutzinteressen in die Abwägung eingeflossen.

Überschwemmungsgebiete sind gemäß § 76 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern und Deichen oder Hochufern sowie sonstige Gebiete, die bei Hochwasser überschwemmt, durchflossen oder für die Hochwasserentlastung bzw. -Rückhaltung beansprucht werden. Bisher weder durch Verordnung oder per Gesetz festgestellte Überschwemmungsgebiete sind natürliche Überschwemmungsgebiete.

Entsprechend den Regelungen des WHG werden als Überschwemmungsgebiete mindestens die Gebiete festgesetzt, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (HQ<sub>100</sub>).

[...]

In den Teilen der Überschwemmungsbereiche, in denen bei Hochwasserereignissen keine Gefährdung von Leben und Gesundheit der Bevölkerung zu befürchten ist, wurde Natur und Landschaft der Vorrang eingeräumt. Hier erfolgt keine Überlagerung von Vorrangfunktionen.

**Z 125**

In den Regionalen Entwicklungsplänen sind Vorranggebiete für Hochwasserschutz an den Gewässern: [u.a.] Bode festzulegen.

**Begründung:**

Im Landesentwicklungsplan wurden die Überschwemmungsbereiche der Gewässer, deren kartographische Darstellung maßstäblich sinnvoll ist, als Vorranggebiete für Hochwasserschutz festgelegt. An weiteren Gewässern sind in den Regionalen Entwicklungsplänen ebenfalls Flächen als Vorranggebiete für den Hochwasserschutz zu sichern. Dabei sollen auch die weiteren Überschwemmungsgebiete, die durch die Fachplanung im Zusammenhang mit der Erstellung von Hochwasserschutzplänen ausgewiesen werden, einfließen.

## Z 129

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.

## G 122

Als Vorbehaltsgebiete werden festgelegt: [u.a.]

2. Magdeburger Börde
4. Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben

## Z 135

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.

## Z 136

Als Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung werden festgelegt: [u.a.]

- III. Steinsalzlagerstätte und Sol- und Speicherfeld Bernburg [*Hinweis: beinhaltet Teillagerstätte Rathmannsdorf*]

Begründung:

Im Raum Bernburg befindet sich eine der hochwertigsten Steinsalzlagerstätten Europas. Hier stehen seit Jahrzehnten Ablagerungen des Zechstein (Kristallsalz der Leine-Formation) mit Wertstoffgehalten von über 99 % NaCl in bergmännischer Gewinnung. Das Fördergut stellt ein vielseitig nutzbares Industriemineral dar und ist bereits mit geringem Aufbereitungsaufwand in ein marktfähiges Produkt zu überführen. In den vergangenen Jahren haben umfangreiche Investitionen die Wettbewerbsfähigkeit gesichert. Eine Erweiterung des Abbaufeldes erfolgt ausschließlich im untertägigen Bereich.

Teile der Lagerstätte (Steinsalz der Staßfurt-Formation) werden für die behälterlose Speicherung von Erdgas und Flüssiggas genutzt. Der Erdgasspeicher gehört zu den leistungsstärksten Untergrundspeichern im Land. Hier hat sich in den vergangenen Jahren ein moderner Standort für die regionale und überregionale Abdeckung des Energiebedarfes an Gasen in bedarfssstarken Zeiträumen entwickelt.

Die gewonnene Sole dient der Soda-Produktion bzw. wird in einer Siedesalzanlage zur Herstellung einer breiten Produktpalette verwertet. In den nächsten Jahren ist mit einem weiteren Ausbau des Untergrundspeichers durch die Errichtung weiterer Kavernen zu rechnen.

Andere Nutzungen (z.B. Windenergieanlagen) innerhalb dieser Fläche und unmittelbar angrenzend sind nur unter bestimmten Bedingungen möglich. Hierbei sind insbesondere ausreichende Sicherheitsabstände zu Sondenköpfen und Gashochdruckleitungen zu beachten.

## V. Sol- und Speicherfeld Staßfurt

**Begründung:**

*Im Bereich des Staßfurter Salzsattels stellt die Gewinnung von Sole einen traditionellen Wirtschaftsfaktor dar. Hier erfolgt eine Kombination von Steinsalzsolung für die Sodaproduktion und die anschließende Nachnutzung der gesolten Kavernen für die behälterlose Speicherung von Gas. Die Errichtung weiterer Kavernen sowohl für die reine Solegewinnung als auch für Speicherzwecke ist ein kontinuierlicher Prozess und wird in den nächsten Jahren fortgesetzt.*

*Andere Nutzungen (z.B. Windenergieanlagen) innerhalb dieser Fläche und unmittelbar angrenzend sind nur unter bestimmten Bedingungen möglich. Hierbei sind insbesondere ausreichende Sicherheitsabstände zu Sondenköpfen und Gashochdruckleitungen zu beachten.*

**XVI. Kalkstein Bernburg/Nienburg/Förderstedt****Begründung:**

*Die aufgeführten Kalksteinvorkommen werden vorrangig zur Aufrechterhaltung der Zementproduktion und als Massenbaustoff benötigt. Untergeordnete Mengen werden in der Sodaproduktion verwendet. Jährlich werden in Sachsen-Anhalt mehr als 11 Mio. t an Rohkalkstein benötigt. Bei den Lagerstätten handelt es sich naturgemäß um geologisch begrenzte Vorkommen. Der hohe Verbrauch führt zu einer stetigen Verknappung des vorhandenen Potenzials. Die raumordnerische Sicherung ist notwendig, um den Bedarf auch in den nächsten Jahren abdecken zu können.*

**Neuaufstellung LEP**

Durch die Landesregierung Sachsen-Anhalt wurde am 08.03.2022 die Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen. Der Beschluss wurde am 09.03.2022 auf der Homepage des Ministeriums für Infrastruktur und Digitales bekanntgemacht.

Als Anlässe für die Neuaufstellung nennt das Ministerium im Wesentlichen die veränderten gesellschaftlichen, wirtschaftlichen, und ökologischen Rahmenbedingungen sowie unterschiedliche Raumnutzungsansprüche<sup>6</sup>. Diese sind u.a. im demographischen Wandel, Fragen zum Klimaschutz und Klimawandel, zum Ausbau erneuerbarer Energien und im wirtschaftlichen Strukturwandel begründet.

Der FNP der Stadt Staßfurt setzt an diesen Schwerpunkten an, in dem er hinsichtlich der Siedlungsentwicklung eine Evaluierung der Wohnbauflächen vornimmt. Weiterhin schafft er durch die Ausweisung von Sonderbauflächen für Freiflächenphotovoltaikanlagen (Zweckbestimmung Solarenergie) die planerischen Voraussetzungen für den Ausbau erneuerbarer Energien und steuert diese gleichzeitig. Hierbei wird auf das Standortkonzept Freiflächenphotovoltaikanlagen der Stadt Staßfurt Bezug genommen. Dem Schutz von Freiräumen, bspw. im Bereich Hochwasserschutz, wird durch die Darstellung von Überschwemmungsgebieten in der Planzeichnung des FNP entsprochen.

Vom 29.01.2024 bis einschließlich 12.04.2024 befand sich der 1. Entwurf der Neuaufstellung des LEP in der öffentlichen Auslage. Die darin formulierten Ziele sollen damit in aktuellen Planungen berücksichtigt werden. Für den FNP Staßfurt betrifft das insbesondere die folgenden Ziele und Grundsätze:

<sup>6</sup> Ministerium für Infrastruktur und Digitales 2024: Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans (<https://mid.sachsen-anhalt.de/infrastruktur/raumordnung-und-landesentwicklung/neuaufstellung-des-landesentwicklungsplans>, letzter Abruf am 22.08.2024)

## Z 2.4-1 Überregionale Verbindungs- und Entwicklungsachsen

Überregionale Verbindungs- und Entwicklungsachsen von europäischer, nationaler und landesweiter Bedeutung sind zur Gewährleistung des Leistungsaustauschs zwischen europäischen Metropolregionen, Verdichtungsräumen und Oberzentren unter Berücksichtigung der Mittelzentren und zur Einbindung des Landes und seiner Teilläume in die nationalen und trans-europäischen Netze (TEN) weiterzuentwickeln.

Der Verlauf der überregionalen Verbindungs- und Entwicklungsachsen des Landes ergibt sich aus der Festlegungskarte 1. Diese sind generalisiert dargestellt. [Die überregionalen Verbindungsachsen Magdeburg – Bernburg – Halle und Braunschweig/ Hannover – Wernigerode – Quedlinburg – Aschersleben – Bernburg – Dessau-Roßlau verlaufen durch den Geltungsbereich des FNP Staßfurt.]

### G 2.4-1 Verbesserung der Standortbedingungen

Die überregionalen Verbindungs- und Entwicklungsachsen sollen zur Verbesserung der räumlichen Standortbedingungen und zur Stärkung der Verflechtungsstrukturen im Land beitragen.

Dazu

- soll der Bedeutung der überregionalen Verbindungs- und Entwicklungsachsen bei der Weiterentwicklung der Verkehrsinfrastruktur des Landes Rechnung getragen werden,
- sollen die Verbindungs- und Entwicklungsachsen als Orientierungspunkte für die Vorrangstandorte für landes- und regionalbedeutsame Industrie- und Gewerbegebiete dienen und
- soll das Potenzial der Verbindungs- und Entwicklungsachsen für die Errichtung von Logistikstandorten sowie von Verteilzentren von Unternehmen berücksichtigt werden.

## Z 2.5-2 Festlegung der Zentralen Orte und Verflechtungsbereiche

Die Oberzentren und Mittelzentren sind in Z 2.5.1-2 und Z 2.5.2-2 festgelegt und in der Festlegungskarte 1 zeichnerisch dargestellt. Jedem Zentralen Ort werden entsprechende Verflechtungsbereiche zugeordnet. Die Verflechtungsbereiche der Oberzentren und Mittelzentren sind in der Tabelle 1 und der Festlegungskarte 2 zeichnerisch festgelegt.

[Staßfurt ist als Mittelzentrum festgelegt und ist Mittelbereich (Verflechtungsbereich eines Mittelzentrums) für die folgenden Städte und Gemeinden: Bördeau, Börde-Hakel, Börne, Egeln, Hecklingen, Staßfurt, Wolmirsleben]

### Z 2.5.2-1 Aufgabe der Mittelzentren

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

Die Mittelzentren leisten gleichzeitig die grundzentralen Aufgaben.

### G 2.6-1 Besondere Funktion von Schwerpunktorten

In den Regionalen Entwicklungsplänen können zur Wahrnehmung bestimmter Funktionen in Ergänzung zu den Zentralen Orten Schwerpunktorte mit besonderer Funktion festgelegt werden.

**Begründung:**

*Entsprechend § 13 Abs. 5 ROG können in den Raumordnungsplänen Festlegungen zur Raumstruktur getroffen werden, wonach in den Gemeinden besondere Funktionen in Entwicklungsschwerpunkten und Entlastungsorten zur Steuerung der räumlichen Entwicklung und Siedlungsstruktur möglich sind.*

*Für nicht-zentrale Orte (und im Bedarfsfall Zentrale Orte) können in den Regionalen Entwicklungsplänen besondere Funktionen festgelegt werden. Eine besondere Funktion für einen nicht-zentralen Ort (und im Bedarfsfall Zentralen Ort) ist eine Funktion, die den wirtschaftlichen und sozialen Charakter des Ortes prägt und in ihrer raumstrukturellen Wirkung deutlich über den eigenen Ort hinausgeht.*

*[Für die Stadt Staßfurt kommen Schwerpunktsetzungen mit der „Funktion Wohnen“, der „Funktion Bildung“ und der „Funktion Gesundheitsversorgung“ in Frage.]*

**Z 3.1-1 Innen- vor Außenentwicklung**

Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Innenentwicklungspotenziale und die Möglichkeiten der Nachverdichtung sind vorrangig zu nutzen.

Ausnahmen sind zulässig, wenn nachweislich keine Flächen oder keine Entwicklungspotenziale zur Innenentwicklung zur Verfügung stehen.

**Z 3.1-3 Konzentration auf Zentrale Orte**

Vor dem Hintergrund der effizienten Nutzung von Infrastrukturen und der Gewährleistung der Daseinsvorsorge ist die Entwicklung von Siedlungs- und Verkehrsflächen, die über den Eigenentwicklungsbedarf hinausgeht, auf die Zentralen Orte zu konzentrieren.

**Z 3.1-4 Siedlungsentwicklung in nicht-zentralen Orten**

In nicht-zentralen Orten ist die Ausweisung neuer Bauflächen für die Siedlungs- und Verkehrsflächen auf die Eigenentwicklung zu beschränken.

**G 3.1-4 Bedarfsgerechte Wohnbauflächenentwicklung**

Im Sinne einer bedarfsgerechten Wohnbauflächenentwicklung sollen die sich aus dem demografischen Wandel ergebenden vielfältigen Anforderungen, insbesondere die Alters- und Haushaltsstruktur, besonders berücksichtigt werden. [...]

**Z 5.1.1-3 Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen**

Die Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen sind in Abbildung 5 festgelegt. [u.a.: Staßfurt Nordost]

Die in Abbildung 5 festgelegten Vorrangstandorte sind durch die Regionalplanung räumlich zu präzisieren. Interkommunale Kooperationen sind anzustreben. Bei Bedarf sind diese Vorrangstandorte weiterzuentwickeln.

Staßfurt ist in der Hauptkarte zum 1. Entwurf der Neuaufstellung des LEP wie folgt festgelegt:

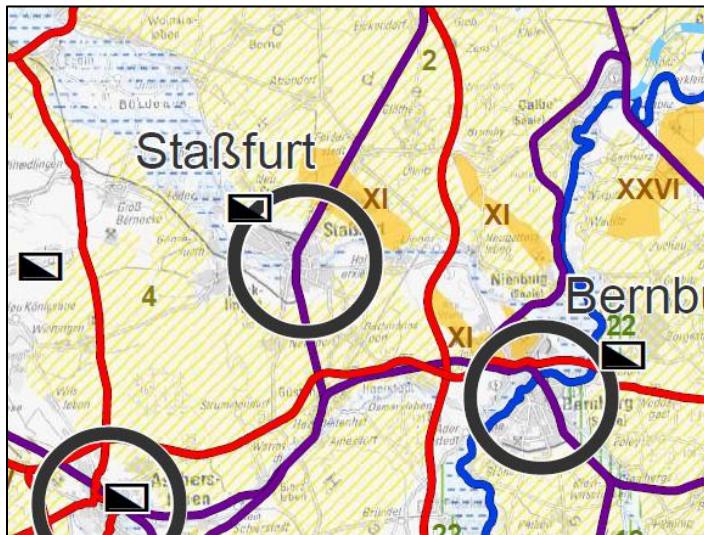


Abbildung 2: Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbegebiete, Ausschnitt Stadt Staßfurt  
Quelle: Neuaufstellung LEP LSA, 1. Entwurf (Stand: 20.12.2023)

### Z 5.3.2-1 Erhaltung, Modernisierung und Ausbau des Schienennetzes

Das Schienennetz ist für den Personen- und Güterverkehr zu erhalten, zu modernisieren und auszubauen. Die Kapazitäten sind dem weiter wachsenden Transportbedarf anzupassen, um den Verkehrsträger Schiene effektiv nutzen zu können und die Verkehrsverlagerung von der Straße auf die Schiene zu erreichen.

Hierzu sind insbesondere folgende Projekte umzusetzen:

- Ausbau im Rahmen der Generalsanierung des Hochleistungsnetzes,
- Vorhaben des Investitionsgesetzes Kohleregionen im Bereich Schiene,
- Vorhaben des Bundesverkehrswegeplans,
- Schienenanbindung des High-Tech-Parks Magdeburg und
- Ausbau der Salzlandbahn Halle – Bernburg – Magdeburg.

[In der Hauptkarte verläuft durch Staßfurt ein überregionaler Schienenweg von Schönbeck nach Güsten (Strecke 6423).]

### Z 5.3.3-1 Erhaltung des Straßennetzes

Das vorhandene Straßennetz in Sachsen-Anhalt aus Bundesfern-, Landes-, Kreis- und Gemeindestraßen ist zu erhalten.

[Durch Staßfurt verläuft die Bundesautobahn 14. Der Geltungsbereich des FNP grenzt im Süden bei Rathmannsdorf an die Bundesautobahn 36 (vgl. Hauptkarte).]

### Z 6.1-1 Energieversorgung

Vor dem Hintergrund der angestrebten Klimaneutralität ist in allen Landesteilen sicherzustellen, dass den räumlichen Erfordernissen hinsichtlich einer effizienten, umweltschonenden, sozialverträglichen, sicheren und wirtschaftlichen Energiebereitstellung aus erneuerbaren Quellen sowie einer kostengünstigen und bedarfsgerechten Energieversorgung Rechnung getragen wird.

## **G 6.1-2 Energieversorgung mittels erneuerbarer Energien**

Es besteht ein überragendes öffentliches Interesse an Planungen und Maßnahmen zur Erreichung der Ziele der Energiewende, insbesondere an der Errichtung von Anlagen zur Erzeugung und Speicherung sowie dem Transport erneuerbarer Energien. Hierzu sollen die Voraussetzungen für eine Abkehr von fossilen Energieträgern sowie eine vollständige Energieversorgung mittels erneuerbarer Energie geschaffen werden.

### **Z 6.2.1-1 Planungskonzeption Windenergie**

In den Regionalen Entwicklungsplänen sind die räumlichen Voraussetzungen für die Nutzung der Windenergie zu sichern. Dabei ist zur räumlichen Konzentration der Windenergienutzung eine von der gewählten Planungsmethode und dem Ergebnis nachvollziehbare und konsistente Planungskonzeption vorzulegen.

### **Z 6.2.1-2 Vorranggebiete für die Nutzung der Windenergie**

Für die raumordnerische Steuerung der Windenergie sind geeignete Gebiete für die Errichtung von Windenergieanlagen zu sichern. Hierzu sind Vorranggebiete für die Nutzung der Windenergie durch die Regionalplanung festzulegen.

### **G 6.2.1-3 Überführung von Vorranggebieten mit der Wirkung von Eignungsgebieten und Eignungsgebiete**

Gebiete, die gegenwärtig als Vorranggebiete mit der Wirkung von Eignungsgebieten und Eignungsgebiete für Windenergie in Regionalen Entwicklungsplänen ausgewiesen sind, sollen zur raumordnerischen Steuerung der Windenergie bevorzugt in Vorranggebiete für die Nutzung der Windenergie umgewandelt werden, sofern sie den Kriterien der von der gewählten Planungsmethode und dem Ergebnis nachvollziehbaren und konsistenten Planungskonzeption entsprechen.

### **G 6.2.1-8 Kommunale Bauleitplanung**

Die gemeindliche Festlegung von Flächen in Flächennutzungsplänen als Sonderbauflächen und Bebauungsplänen als Sondergebiete für die Windenergienutzung soll unter Berücksichtigung der regionalplanerischen Planungskonzeption zur raumordnerischen Steuerung der Windenergie und in Abstimmung mit den umliegenden Gemeinden erfolgen. In diesem Rahmen sollen interkommunale Kooperationen angestrebt werden.

### **Z 6.2.2-1 Freiflächensolaranlagen**

Die Errichtung von Freiflächensolaranlagen ist in der Regel als raumbedeutsam einzustufen und freiraumschonend sowie raum- und landschaftsverträglich umzusetzen.

Dabei sind die Wirkungen von Freiflächensolaranlagen auf

- das Landschaftsbild,
- den Naturhaushalt,
- die baubedingte Störung des Bodenhaushalts und
- die landwirtschaftliche Bodennutzung

unter Einbeziehung der zuständigen Fachbehörden zu prüfen und vom Vorhabenträger darzulegen.

### **G 6.2.2-1 Ausbau der Solarenergie in Gemeinden**

Im Sinne eines freiraumschonenden sowie landschaftsverträglichen Ausbaus der Solarenergie sollen in einer jeden Gemeinde nicht mehr als fünf Prozent der jeweiligen Gemeindefläche für die Errichtung von Freiflächensolaranlagen genutzt werden.

### **G 6.2.2-3 Flächenkulisse Freiflächensolaranlagen**

Freiflächensolaranlagen sollen insbesondere vorrangig auf

- bereits versiegelten Flächen,
- militärischen, wirtschaftlichen, verkehrlichen und wohnungsbaulichen Konversionsflächen,
- technisch überprägten Flächen mit einem eingeschränkten Freiraumpotenzial,
- auf Ackerflächen in benachteiligten Gebieten und
- Flächen, die je 200 Meter längs von Bundesautobahnen oder Schienenwegen des

übergeordneten Netzes im Sinne des § 2b des Allgemeinen Eisenbahngesetzes mit mindestens zwei Hauptgleisen liegen, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn, errichtet werden.

### **G 6.3-2 Bündelungsgebot länderübergreifender Höchstspannungsleitungen**

Die Errichtung und der Ausbau von länderübergreifenden Höchstspannungsleitungen soll möglichst mit vorhandenen bandartigen Energie- und Verkehrsinfrastrukturen gebündelt werden.

*Begründung:*

*Das Bundesbedarfsplangesetz enthält Vorhaben für den Ausbau der Übertragungsnetze, für welche eine energiewirtschaftliche Notwendigkeit und ein vordringlicher Bedarf für einen stabilen und sicheren Netzbetrieb festgestellt wurde.*

*In Sachsen-Anhalt ergeben sich für folgende Vorhaben des Bundesbedarfsplangesetzes eine Betroffenheit: [u.a.]*

- Nr. 5: Höchstspannungsleitung Wolmirstedt – Isar (SuedOstLink); Gleichstrom, Nennspannung 525 Kilovolt,

### **G 7.1.1-8 Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft**

Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft sind: [u.a.]

2. Magdeburger Börde,

4. Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben

### **Z 7.1.4-2 Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung**

Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung sind: [u.a.]

XI. Kalkstein Bernburg/Nienburg/Förderstedt,

XXXI. Sol- und Speicherfeld Staßfurt

*Begründung [u.a.] zu XI.:*

*Die aufgeführten Kalksteinvorkommen bilden die Rohstoffgrundlage für die Zement- und Baustoffindustrie (Branntkalk etc.), für die chemische Industrie (z.B. Sodaproduktion) und untergeordnet als Schotter- und Splittrohstoff sowie als Düngemittel für*

*die Landwirtschaft. Jährlich werden in Sachsen-Anhalt ca. zwölf Millionen Tonnen an Rohkalkstein benötigt. Bei den Lagerstätten handelt es sich naturgemäß um geologisch begrenzte Vorkommen. Der hohe Verbrauch führt zu einer stetigen Verknappung des vorhandenen Potenzials. Die raumordnerische Sicherung ist notwendig, um den Bedarf auch in den nächsten Jahren abzudecken.*

*Begründung zu XXXI.: Im Bereich des Staßfurter Salzsattels stellt die Gewinnung von Sole einen traditionellen Wirtschaftsfaktor dar. Hier erfolgt eine Kombination von Steinsalzlösung für die Sodaproduktion und die anschließende Nachnutzung der gesolten Kavernen für die behälterlose Speicherung von Gas. Die Errichtung weiterer Kavernen sowohl für die reine Solegewinnung als auch für Speicherzwecke ist ein kontinuierlicher Prozess und wird in den nächsten Jahren fortgesetzt. Andere Nutzungen (zum Beispiel Windenergieanlagen) innerhalb dieser Fläche und unmittelbar angrenzend sind nur unter bestimmten Bedingungen möglich. Hierbei sind ausreichende Sicherheitsabstände zu Sondenköpfen und Gashochdruckleitungen zu beachten.*

### **Z 7.2.1-1 Vorranggebiete für Hochwasserschutz**

Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind:

- Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern,
- Gebiete zum Hochwasserrückhalt durch vorhandene und geplante Flutpolder,
- Gebiete zur Rückgewinnung von Retentionsräumen sowie
- Gebiete um vorhandene und geplante Hochwasserrückhaltebecken.

Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind in Aktualisierung, Konkretisierung und Ergänzung der im Landesentwicklungsplan räumlich gesicherten Gebiete durch die Regionalplanung zeichnerisch festzulegen.

[In der Hauptkarte zum 1. Entwurf der Neuaufstellung des LEP sind Teile der Stadt Staßfurt entlang der Bode als Vorranggebiet für den Hochwasserschutz festgelegt.]

### **Z 7.2.1-2 Bebauung in Vorranggebieten für Hochwasserschutz**

Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind in ihrer natürlichen Funktion als Retentionsräume und zum Schutz von Leben und Gesundheit der Bevölkerung von Neubebauung dauerhaft freizuhalten und zu entwickeln. Hochwasserempfindliche oder den Hochwasserrückhalt und Hochwasserabfluss behindernde raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, besonders weitere Bauflächen und Siedlungsbereiche, sind in diesen Gebieten auszuschließen. Der sich im Vorranggebiet für Hochwasserschutz befindende Gebäudebestand ist hochwasserangepasst zu entwickeln.

### **Z 7.2.1-3 Erhalt von Flussniederungen und Auen**

Flussniederungen und Auen sind als Gebiete für den Hochwasserrückhalt und den Hochwasserabfluss zu erhalten. Änderungen der Flächennutzung, die die Hochwasserentstehung begünstigen und die Ausbreitung von Hochwasser beschleunigen, sind dort auszuschließen. Diese Gebiete sind zugleich in ihrer bedeutenden Funktion für Natur und Landschaft zu erhalten.

## 1.10.2 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 durchgeföhrten 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 geföhrt.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung des REP Harz, die zwar von Relevanz für die Neuaufstellung des FNP 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 FNP:

**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 8-2, G 10-1, G 10-2, G 12-2, G 15**  
[Quelle: REP Harz (2009), Seite 5-8<sup>7</sup>].

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

### 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: [u.a.]

5. Staßfurt

### 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.

<sup>7</sup> [https://daten2.verwaltungsportal.de/dateien/seitengenerator/22f5aec46dae4b59c9c03999b57634b5150628/re-pharz-text\\_endfassung\\_2009-ungeschuetzt\\_.pdf](https://daten2.verwaltungsportal.de/dateien/seitengenerator/22f5aec46dae4b59c9c03999b57634b5150628/re-pharz-text_endfassung_2009-ungeschuetzt_.pdf) (letzter Abruf am 22.08.2024)

**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, [u.a.]

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: [u.a.]

I Bode

**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: [u.a.]

I Teile der Magdeburger Börde

III Nordöstliches Harzvorland

**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.

**4.3.5. Z 4**

Als Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung werden festgelegt: [u.a.]

I Solfeld und Steinsalzlagerstätte Bernburg (untertägig), hier Teillagerstätte Rathmannsdorf

II Solfeld Staßfurt (untertägig)

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.

**4.4.1. Z 1**

Als Vorrangstandorte für landesbedeutsame, großflächige Industrieanlagen sind im LEP-LSA für die Planungsregion Harz festgelegt: [u.a.]

- Staßfurt

### **Z 3**

Als weitere regional bedeutsame Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe außerhalb der zentralen Orte werden festgelegt: [u.a.]

- Neu Staßfurt.

#### **4.4.3. Z 1**

Die bestehenden Anlagen und Standorte der Energieversorgung sind bedarfsgerecht zu entwickeln. Der Modernisierung, dem Ausbau und der Erweiterung bestehender Anlagen ist gegenüber der Inanspruchnahme neuer Standorte der Vorzug einzuräumen. Regional bedeutsame Standorte für die Energiewirtschaft in der Planungsregion Harz sind: [u.a.]

- Industriekraftwerk Staßfurt.

### **Z 3**

Um eine ausreichende Standortsicherung für die Aufbereitung/Behandlung von nicht vermeidbaren Abfällen zu gewährleisten, werden folgende Standorte in der Region Harz festgelegt: [u.a.]

- Energie- und Verwertungszentrale Anhalt (Standort Staßfurt).

#### **4.4.4. Z 1**

Großflächige Freizeitanlagen sind intensiv genutzte Anlagen, die der Freizeitgestaltung und der Erholung dienen. Sie stellen neben den Vorbehaltsgebieten für Tourismus und Erholung die räumlichen Schwerpunkte für die Tourismusentwicklung in der Planungsregion dar und sind von entgegenstehenden raumbeanspruchenden und raumbeeinflussenden Nutzungen freizuhalten und zu entwickeln.

Folgende regional bedeutsame Standorte für großflächige Freizeitanlagen werden festgelegt: [u.a.]

- Erholungsgebiet Löderburger See
- Strandsolbad Staßfurt

#### **4.4.6. Z 2**

Als Vorrangstandorte für Kultur und Denkmalpflege werden festgelegt: [u.a.]

- Schloss Hohenerxleben

#### **4.5.3. Z 3**

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. Im Einzelnen werden folgende Vorbehaltsgebiete festgelegt: [u.a.]

3. Bodeniederung zwischen Egeln und Staßfurt
7. Güstener Becken mit Wäldchen und Gehölzbeständen zwischen Hohenerxleben und Rathmannsdorf

**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: [u.a.]

1. Teile der Magdeburger Börde

**4.5.6. Z 1**

In den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten für Tourismus und Erholung ist den Belangen des Tourismus bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen. Im Einzelnen werden als Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung festgelegt: [u.a.]

3. Egelner Mulde/Bodeniederung

**4.5.8. Z 1**

Zur Anhebung des erheblich unter dem Bundesdurchschnitt liegenden Waldanteils in Teilen der Planungsregion ergeben sich im Interesse ausgewogener Anteile von Wald, offenem Gelände und Bebauung in einer harmonischen Kulturlandschaft regional bedeutsame Schwerpunkte für die Aufforstung. Folgende Vorbehaltsgebiete für Wiederbewaldung/Erstaufforstung werden ausgewiesen: [u.a.]

7. Bodeniederung zwischen Staßfurt und Wolmirsleben einschl. „Löderburger See“ und Goldbachufer bei Löderburg

8. Liethe und angrenzende Bereiche

**4.7. Z 1**

Besonders durch Umweltbeeinträchtigungen belastete Gebiete und großflächige Freiräume mit hohen Nutzungskonflikten sind in ihrer Funktionsfähigkeit zu verbessern oder neuen wirtschaftlichen, siedlungsstrukturellen, rekreativen oder ökologischen Nutzungen zuzuführen.

Dazu gehören: [u.a.]

- die durch den Bergbau geschädigte Landschaft in und um Staßfurt

**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: [u.a.]

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: [u.a.]

- 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: [u.a.]

- j) Staßfurt

## Z 12

Folgende regional bedeutsame Schienenstrecken, die nicht mehr regelmäßig für den Personen- und Güterverkehr genutzt werden, sind als Trasse raumordnerisch dahingehend zu sichern, dass bei entsprechendem Bedarf eine Aktivierung der Strecken erfolgen kann: [u.a.]

- a) Staßfurt - Egeln - (Blumberg), mit Abzweig Schneidlingen - Flughafen Cochstedt und Anschlussgleis Westeregeln

### 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: [u.a.]

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

## Z 7

Das Netz der landes- und regionalbedeutsamen Straßen ist durch den Neubau folgender Ortsumfahrungen (OU) und Teilstreckenfahrten (TOU) zu ergänzen: [u.a.]

16. L 71 OU Rathmannsdorf
17. L 72 OU Neundorf

### 4.8.4. Z 5

Der Fahrradverkehr als umweltfreundlicher Teil des Gesamtverkehrs ist zur Belebung von Tourismus und Erholung, auch außerhalb der touristischen 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: [u.a.]

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

#### **4.8.6. Z 6**

An den Schnittstellen zwischen dem ÖPNV einerseits und dem Fuß- und Radwegeverkehr andererseits sollen die Bedingungen für die Kombination dieser Verkehrsmittel erheblich verbessert werden. Ebenso dringlich soll die optimale Verknüpfung der öffentlichen Verkehrsmittel (Schienenpersonenfern- und -Nahverkehr, Bus- und Straßenbahnverkehr) untereinander hergestellt werden, um den größtmöglichen Wirkungsgrad zu erzielen.

#### **G 7**

Folgende regional bedeutsame ÖPNV-Schnittstellen werden für die Planungsregion Harz festgelegt: [u.a.]

Schnittstelle zwischen Bahn/Bus, Bus/Bus: 21. Staßfurt

### **1.10.3 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg**

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg) wurde am 17.05.2006 durch die Regionalversammlung beschlossen und durch die oberste Landesplanungsbehörde am 29.05.2006 genehmigt. Der Regionale Entwicklungsplan ist mit der letzten öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung am 01.07.2006 in Kraft getreten.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung aus dem REP Magdeburg, die für die Neuaufstellung des FNP 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 FNP 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 3-6<sup>8</sup>].

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: [u.a.]

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 Agraratlases als Grundlage für die Erzeugung von Nahrungsmitteln in den Vorranggebieten für Landwirtschaft Priorität einzuräumen.

<sup>8</sup> [https://www.regionmagdeburg.de/media/custom/493\\_498\\_1.PDF?1358421992](https://www.regionmagdeburg.de/media/custom/493_498_1.PDF?1358421992) (letzter Abruf am 22.08.2024)

### **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.

### **5.3.3.3 Z**

Im Landesentwicklungsplan LSA werden für die Planungsregion Magdeburg folgende Vorranggebiete für Hochwasserschutz festgelegt: [u.a.]

I die Flächen zwischen den Uferlinien der Gewässer und Hochwasserdeichen oder den Hochufern sowie die Ausuferungs- und Retentionsflächen der Fließgewässer: [u.a.] 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: [u.a.]

II Kalksteinlagerstätten Staßfurt/Förderstedt/Bernburg/Nienburg

### **5.3.6.5 Z**

Zur Sicherung der Gewinnung qualitativ hochwertiger Rohstoffe sind folgende regional bedeutsame Standorte und Lagerstätten als Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung für die Planungsregion Magdeburg festgelegt: [u.a.]

V Atzendorf-Marbe (Kiessand)

VIII Brumby (Kiessand)

### **5.7.1.1 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: [u.a.]

- 
- 2. Magdeburger Börde
  - 4. Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben

#### **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: [u.a.]

- 2. „Albertinsee“ Förderstedt
- 4. Bodetal zwischen Hohenerxleben und Neugattersleben

#### **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.

#### **5.7.3.5 Z**

Für die Planungsregion Magdeburg sind zusätzlich folgende Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems festgelegt: [u.a.]

- 7. Ackerland nördlich Atzendorf

#### **5.9.2.14 Z**

Folgende regional bedeutsame Schienenstrecken in der Region Magdeburg, die nicht mehr zur Personenbeförderung und für den Güterverkehr genutzt werden, sollen als Trasse raumordnerisch gesichert werden:

- 6. Haldensleben – Exleben - Eilsleben – Seehausen – Wanzleben – Blumberg (– Staßfurt)

#### **5.9.2.16 Z**

In der Planungsregion Magdeburg sollen folgende regionale vom S-Bahnverkehr gegenwärtig bzw. zukünftig zu nutzende Strecken einschließlich deren Betriebs ausgebaut und erhalten werden: [u.a.]

- 7. Ausbau der Strecke Schönebeck (– Staßfurt)

### **5.9.3.7 Z**

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

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 Fahrradwege netze 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: [u.a.]

5. Bode-Radwanderweg

7. Europa-Fernradweg R1 (Den-Haag – Harz – Berlin) [nachrichtlich übernommen]

[*Hinweis:*

Die Vorranggebiete für die Windenergie (5.8 Z und 5.8.2.1 Z) wurden mit Urteil des Oberverwaltungsgerichtes des Landes Sachsen-Anhalt vom 18.11.2015 für unwirksam erklärt. Ein Windbestandsplan besteht zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des FNP Staßfurt in der Planungsregion Magdeburg nicht (vgl. Kap. 1.9.)]

## **Neuaufstellung REP Magdeburg**

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 bekanntgemacht.

Die Regionalversammlung hat am 29.09.2020 den 2. Entwurf des REP der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht (Beschluss RV 07/2020) zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung vom 16.11.2020 bis 18.12.2020 und vom 11.01.2021 bis 05.03.2021 beschlossen. Der Abwägungsbeschluss erfolgte mit Sitzung der Regionalversammlung am 12.10.2022. In gleicher Sitzung hat die Regionalversammlung den Änderungsbeschluss gefasst, dass das Kapitel 5.4 (Energie) mit den Unterkapiteln 5.4.1 (Nutzung der Windenergie), 5.4.2 (Biomasse) und 5.4.3 (Solarenergie) aus dem Aufstellungsverfahren herausgelöst wird und somit nicht mehr inhaltlicher Bestandteil des Planentwurfs ist.

Ebenfalls am 12.10.2022 hat die Regionalversammlung die Aufstellung des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg“ für das Gebiet der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg beschlossen. Eine Verarbeitung der für den Geltungsbereich Staßfurts relevanten Inhalte des Sachlichen Teilplans konnte im Rahmen

der FNP-Neuaufstellung nicht erfolgen, da zu diesem Zeitpunkt noch kein Entwurf des STP vorlag.

Am 28.07.2021 hat die Regionalversammlung den Beschluss gefasst (Nr. RV 04/2021), für das Gebiet der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg einen Sachlichen Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg“ mit Umweltbericht aufzustellen. Der Beschluss Nr. RV 04/2010 der Regionalversammlung vom 03.03.2010 zur Aufstellung eines Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg wurde entsprechend geändert, sodass das Kapitel 4 "Ziele und Grundsätze der Siedlungsstruktur" mit den Unterkapiteln 4.1 "Zentrale Orte", 4.2 "Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge" sowie 4.3 "Großflächiger Einzelhandel" nicht mehr Gegenstand des Aufstellungsverfahrens ist.

Am 28.06.2023 hat die Regionalversammlung den 3. Entwurf des REP der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht (Beschluss RV 11/2023) zur Trägerbeteiligung und öffentlichen Auslegung vom 28.07.2023 bis 01.09.2023 beschlossen.

Mit Beschluss RV 06/2024 vom 13.03.2024 hat die Regionalversammlung den 4. Entwurf des REP Magdeburg mit Umweltbericht zur Trägerbeteiligung und öffentlichen Auslegung vom 29.04.2024 bis 31.05.2024 beschlossen.

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

Für den Geltungsbereich des FNP Staßfurt ist 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 (4. Entwurf), die für die Neuaufstellung des FNP 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 gültem Charakter sind für die Neuaufstellung des FNP von Bedeutung:

**G 3.2-1, G 3.2-2, G 3.2-3, G 3.2-4, G 3.2-6, G 3.4-1, G 3.4-10, G 3.4-11, Z 3.5-1, Z 3.5-3, G 3.5-1, Z 5.1-1, Z 5.3.1-1, Z 6.1-1, G 6.1.1-2, Z 6.1.2-1, Z 6.1.2-2, Z 6.1.2-4, Z 6.1.2-5, G 6.1.2-6, G 6.1.2-7, G 6.1.3-1, G 6.1.4-1, G 6.1.4-7, G 6.1.5-6, G 6.1.5-7, Z 6.2.1-1, Z 6.2.1-3, G 6.2.1-11, Z 6.2.3-2, Z 6.2.3-3, G 6.2.5-2, Z 6.2.6-1, G 6.2.6-4 [Quelle: REP Magdeburg, 4. Entw. (2024)<sup>9</sup>].**

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

<sup>9</sup> <https://www.regionmagdeburg.de/Regionalplanung/Aufstellungsverfahren/REP-Magdeburg/> (letzter Abruf am 22.08.2024)

#### G 3.4-4

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

##### 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 3.4-7

Folgende Gemeinden bzw. Standorte sind auf Grund der wirtschaftlichen Verflechtungen zum Wachstumsraum Nordharz dem ländlichen Raum Typ 2 zuzuordnen: [u.a.]

- Clustermanagement MAHREG Automotive

Das Clustermanagement MAHREG Automotive hat in der Region Magdeburg Standorte in: [u.a.] Staßfurt.

#### G 3.4-9

Ländlicher Raum Typ 3b sind Bereiche mit günstigen Potenzialen für die Land- bzw. Forstwirtschaft und/oder Potenzialen im Tourismus in der Planungsregion Magdeburg, die besondere

landschaftliche Schönheiten, Sehenswürdigkeiten oder Eigenarten aufweisen. Folgende ländliche Landschaften der Planungsregion Magdeburg werden dem ländlichen Raum Typ 3b zugeordnet: [u.a.]

- Bodeniederung.

#### **G 3.4-10**

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. Als Typ 4 werden Teile des Salzlandkreises festgelegt; 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 3.5-1**

Die im LEP LSA 2010 generalisiert festgelegten überregionalen Entwicklungsachsen von Bundes- und Landesbedeutung Magdeburg – Haldensleben (– Wolfsburg) und (Hannover – Wernigerode) – Aschersleben – Staßfurt – Bernburg – (Dessau-Roßlau – Cottbus) sollen abgestimmt und bedarfsgerecht entwickelt werden. (LEP LSA 2010, G 9)

#### **Z 5.1-3**

Als Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbegebiete werden die bereits vorhandenen Standorte [u.a.]

- Staßfurt

festgelegt. Sie sind entsprechend dem Bedarf weiterzuentwickeln (LEP 2010, Z 58).

*Begründung:*

*Die räumliche Abgrenzung zur großräumigen Standortsteuerung erfolgt mittels Planzeichen in der Karte 1. Die räumliche Abgrenzung dieser Standorte zur kleinräumigen Standortsteuerung erfolgt textlich. In diesem Sinne umfasst sie entsprechende gewerbliche Bauflächen in rechts-wirksamen Flächennutzungsplänen sowie entsprechende Gewerbe- und Industriegebiete sowohl in rechtskräftigen als auch in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen, für die die Voraussetzungen zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung erfüllt sind. [u.a.]*

- Staßfurt – Staßfurt Nord und Staßfurt Nord-Ost.

#### **Z 5.1-4**

Regional bedeutsame Vorrangstandorte weisen durch die vorhandene Gewerbe- und Industriestruktur bzw. durch die Lagegunst überörtliches Potenzial für die Wirtschaftsentwicklung in der Region Magdeburg auf. Regional bedeutsame Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe sind: [u.a.]

- 2. Brumby.

Es werden darüber hinaus die notwendigen industriellen Absetzanlagen: [u.a.]

- 16. Staßfurt (in Planung)

als regional bedeutsame Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe für die ausschließliche Nutzung als Absetzbecken festgelegt, da diese Standorte im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit den Vorrangstandorten für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen Bernburg (Saale) bzw. Staßfurt stehen.

Für die geplanten Absetzbecken sind FFH-Vorprüfungen für die Einleitung des salzigen Abwassers durchzuführen und die Kumulation für das FFH-Gebiet FFH0103LSA Nienburger Auwaldmosaik ist zu untersuchen.

*Begründung zu Z 5.1-4 Nr. 2:*

*2. Der Standort Brumby gehört zur Stadt Staßfurt. In den verschiedenen Teil-Flächennutzungsplänen der Ortsteile der Stadt Staßfurt wurden viele Potentialflächen dargestellt, eine Entwicklung war aber nur vereinzelt bzw. geringfügig erfolgt. Aus diesem Grund wurde in 2017/2018 ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept erarbeitet und vom Stadtrat beschlossen, in welchem die dargestellten Flächen überprüft wurden. Planungsrecht, Auslastung und Standort waren ausschlaggebend, um in der Summe die Gewerbeflächen um die Hälfte zu reduzieren. Nach dem aktuellen Stand wurde im Konzept vorgeschlagen, über 300 ha Gewerbeflächen nicht weiterzuentwickeln. Folglich sind u.a. die Gewerbegebiete wie in Atzendorf und Löbnitz rückzuentwickeln. Die Stadt Staßfurt forciert den im Gewerbeflächenentwicklungskonzept ausgewiesenen Standort Brumby für künftige Gewerbeansiedlungen. Dieser Standort befindet sich direkt an der Bundesautobahn BAB 14 an der Anschlussstelle Calbe. Diese verkehrsgünstige Lage bietet den entscheidenden Vorteil, den Gewerbestandorte in der Kernstadt Staßfurt nicht mit sich bringen.*

*Begründung zu Z 5.1-4 Nr. 16:*

*Diese regional bedeutsamen Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe außerhalb Bernburgs und Staßfurts sind ausschließlich für die industrielle Abwasserbehandlung vorgesehen. Zur weiteren Sodaproduktion an den angeführten Industriestandorten werden auch zukünftig Flächen als Absetzbecken (Kalkteiche) zur Nachbehandlung der feststoffhaltigen Endlauge benötigt. Solange keine anderen Möglichkeiten zur Behandlung der feststoffhaltigen Endlauge gefunden werden, sind die vorhandenen Absetzbecken zu nutzen. Um nicht neue, unbelastete Freiflächen für die Vorklärung der Endlauge in Anspruch zu nehmen, sind an den vorbelasteten Standorten weitere Absetzbecken zu errichten, soweit keine geologischen, gesundheitlichen, naturschutzfachlichen oder wasserrechtlichen Belange dagegensprechen.*

*16. Staßfurt (in Planung) östlich der L 71, Nr. 15 und 16 im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Sodawerk Staßfurt.*

#### **G 5.3.1-2**

Folgende Schienenenstrecken, die nicht mehr regelmäßig für den Personen- und Güterverkehr genutzt werden, sollen als Trasse weiterhin so gesichert bleiben, dass bei entsprechendem Bedarf eine Aktivierung der Strecken erfolgen kann: [u.a.]

3. Staßfurt – Egeln (mit Anschlussgleis Westeregeln) – Blumenberg [Egeln – Blumenberg: Stilllegung umgesetzt 2001]

#### **G 5.3.1-3**

Die nachfolgenden Relationen werden überwiegend vom Güterverkehr genutzt. Sie sollen erhalten bzw. bedarfswise entsprechend der raumordnerischen Anforderung einer verstärkten Verlagerung des Güterverkehrs auf die Schiene geplant werden: [u.a.]

5. Staßfurt – Westeregeln

**G 5.3.1-5**

Öffentliche und kundenbezogene Güterverkehrsstellen dienen der Abwicklung des Schienengüterverkehrs. Sie sollen erhalten und bedarfsweise entwickelt werden: [u.a.]

29. Staßfurt

30. Staßfurt-Gbf

**G 5.3.1-7**

In der Planungsregion Magdeburg sollen auf folgenden Strecken mit täglicher SPNV-Bedienung hochwertige RE- und RB-Angebote erhalten bzw. geschaffen werden: [u.a.]

6. Schönebeck – Staßfurt – Aschersleben (– Erfurt)

**Z 5.3.2.-3**

Für die Entwicklung der Planungsregion sind folgende Straßenverbindungen von Bedeutung: [u.a.]

2. A 14 (Wismar –) Dolle – Magdeburg – Könnern (– Nossen)

3. A 36 (Vienenburg – Wernigerode – Quedlinburg –) Aschersleben – Bernburg

34. L 50 Wanzleben – Magdeburg – Bernburg – Könnern (– Halle)

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

44. L 71 Unseburg – Staßfurt – Rathmannsdorf – A36

45. L 72 (B180 – Sandersleben –) A36 – Staßfurt – L50

46. L 73 Winningen – Hecklingen – Staßfurt – Hohenerxleben – Neugattersleben – Nienburg – Gerbitz (– Kleinpaschleben)

**Z 5.3.6-3**

Schnittstellen des ÖPNV in der Planungsregion Magdeburg sind: [u.a.]

12. Förderstedt

36. Staßfurt

**Z 5.3.7-1**

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: [u.a.]

5. Bode-Radweg

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

**Z 5.5.1-1**

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: [u.a.]

11. Staßfurt

## Z 5.5.2-1

Als regionalbedeutsame Standorte für die Abfallbeseitigung sind festgelegt: [u.a.]

### 6. Thermische Abfallverwertungsanlage Staßfurt

#### G 6.1-2

Die natürlichen, naturnahen und durch menschliche Nutzung geprägten Lebensräume und die darin vorkommenden heimischen Arten sollen – im Sinne der Biodiversitätsstrategie des Landes Sachsen-Anhalt – in einem günstigen Erhaltungszustand langfristig gesichert werden. Dafür sollen charakteristische naturnahe Ökosysteme in einer Größenordnung, Verteilung und Vielfalt im Raum vernetzt, geschützt, gepflegt und entwickelt werden, die wildlebenden heimischen Pflanzen und Tieren, insbesondere den gefährdeten Arten, den Aufbau langfristig gesicherter Populationen ermöglichen. In der Region Magdeburg zählen zu diesen Ökosystemen mit besonderer Verantwortung: [u.a.]

- die Elbaue, das Saaletal und die Bodeniederung

#### G 6.1.1-3

Als Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems werden festgelegt: [u.a.]

### 14. Bodeniederung

*Begründung:*

*Die Bodeniederung bildet, eingebettet in die überwiegend intensiv genutzte Agrarlandschaft der Magdeburger Börde und des nordöstlichen Harzvorlandes, einen aus Sicht des Biotopverbundes besonders wichtigen und sensiblen Raum. Im Zuge der Intensivierung der Landwirtschaft und der lokalen Reduzierung der Hochwassergefahr erfolgten zum einen Umwandlungen von Grünland in Acker und Ausbaumaßnahmen der Bode und nahezu aller ihrer Nebengewässer. Die Aue dient als Rast- und Nahrungshabitat für viele Vogelarten, darunter auch vielen geschützten Arten.*

#### Z 6.1.2-3

Als Vorranggebiete für Hochwasserschutz werden festgelegt: [u.a.]

### 1. Überschwemmungsbereiche an folgenden Gewässern: [u.a.]

I Bode (einschließlich Holtemme)

XVI Liethe

#### G 6.1.2-3

Als Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz werden in Bereichen mit potentiellem Hochwasserrisiko in deichgeschützten und von Extremhochwasser erreichbaren Gebieten zur umfassenden Risikovorsorge Flächen festgelegt: [u.a.]

### 1. Bode

#### G 6.1.2-5

In Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG sollen folgende Infrastrukturen und Anlagen, sofern sie raumbedeutsam sind, weder geplant noch zugelassen werden. 1. Kritische Infrastrukturen, die aufgrund ihrer Bedeutung für die öffentliche

Sicherheit und Ordnung eine besondere Schutzwürdigkeit aufweisen, 2. Infrastrukturen, die ein besonderes Gefahrenpotential für die menschliche Gesundheit sowie die Umwelt aufzeigen.

### **Z 6.2.1-2**

Als Vorranggebiete für Landwirtschaft werden in der Region Magdeburg festgelegt: [u.a.]

I Teile der Magdeburger Börde

V Teile des Nördlichen und Nordöstlichen Harzvorlandes

### **G 6.2.1-8**

Als Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft werden festgelegt: [u.a.]

2. Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben

### **Z 6.2.3-4**

Als Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung werden festgelegt: [u.a.]

IV Sol- und Speicherfeld Staßfurt (untertägig)

XIV Brumby/Nienburg (Kalkstein)

XIX Förderstedt (Kalkstein)

XXXII Marbeschacht (Kiessand)

### **Z 6.2.3-5**

Die unter Z 6.2.3-4 genannten Vorranggebiete Nr. II und IV stellen gleichzeitig regional bedeutsame Gebiete zur unterirdischen behälterlosen Gasspeicherung dar. Die im Nachgang der Rohstoffgewinnung mögliche Nutzung dieser Lagerstätten als Kavernenspeicher ist von entgegenstehenden raumbeanspruchenden und raumbeeinflussenden Nutzungen freizuhalten.

*Begründung:*

*Um eine regional und überregional flächendeckende Versorgung mit dem umweltfreundlichen Primärenergieträger Erdgas zu gewährleisten, ist der Betrieb von Untergrundgasspeichern erforderlich. Die untertägigen standortgebundenen Salzlagerstätten stellen solche geeigneten Gesteinsformationen dar, die im Nachgang einer Solegewinnung in den entstandenen Kavernen Erdgas behälterlos zwischenlagern können.*

### **Z 6.2.5-1**

In der Planungsregion Magdeburg werden folgende Standorte für Wassersport und wasser touristische Angebote festgelegt: [u.a.]

17. Staßfurt (Bode)

### **Z 6.2.5-5**

Folgende regional bedeutsame Freizeitanlagen sind festgelegt: [u.a.]

5. NEG Löderburger See

9. NEZ Albertinesee Üllnitz

## 11. Strandsolbad Staßfurt

## 14. Tiergarten Staßfurt

### Z 6.2.6-3

Regional bedeutsame Standorte für Kultur- und Denkmalpflege werden zur Sicherung und Erhaltung von baulichen und landschaftlichen Kulturgütern festgelegt. Die regional bedeutsamen Standorte für Kultur- und Denkmalpflege in der Planungsregion Magdeburg sind: [u.a.]

7. Brumby [Dorfkirche St. Petri]

24. Hohenerxleben [Schloss Hohenerxleben]

31. Neugattersleben-Hohenerxleben [Landschaftspark]

38. Staßfurt [Schachtanlage Anhalt]

### G 6.2.6-5

Die Stätten des historischen Montanwesens (Bergbaudenkmale, hier insbesondere des Kalisalz-, Salz- und Braunkohlenabbau) sollen im Hinblick auf den Industrietourismus erhalten bleiben. Dazu zählen z.B.: Schachtanlage von der Heydt und von Manteuffel in Staßfurt [u.a.].

## Sachlicher Teilplan Zentrale Orte

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg hat gemäß § 9 Abs. 1 ROG i. V. m. § 7 Abs. 2 LEntwG LSA in der Sitzung am 28.07.2021 beschlossen (Beschluss RV 04/2021), für das Gebiet der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg einen Sachlichen Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg“ (STP ZO) mit Umweltbericht aufzustellen. Am 16.04.2024 ist der STP ZO des REP MD mit Veröffentlichung der Bekanntgabe im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes des Landes Sachsen-Anhalt Nr. 4 in Kraft getreten<sup>10</sup>.

Durch den zunehmenden globalen Austausch von Waren und Gütern hat sich die historisch gewachsene Verknüpfung von Siedlung und umgebender Landschaft gelockert. Die Grundannahme der Theorie der Zentralen Orte geht von einer stabilen Bevölkerungsentwicklung aus, die so für die Planungsregion Magdeburg nicht zutrifft. Es gibt unterschiedliche Bevölkerungsentwicklungen sowohl im ländlichen Raum als auch im Verdichtungs- bzw. teilweise im Ordnungsraum. Die Sicherung der zentralörtlichen Funktionen steht im Spannungsfeld zwischen einer rückläufigen Bevölkerung und der damit verbundenen Tragfähigkeit von zentralörtlichen Einrichtungen. Dies gilt insbesondere für den ländlichen Raum. Einer der für die Raumentwicklung entscheidenden Faktoren ist die demografische Entwicklung im Land Sachsen-Anhalt. Die bevölkerungsspezifische Entwicklung stellt das derzeitige soziale, das wirtschaftliche und damit auch das räumliche Gefüge vor zukünftige Herausforderungen. Das Zentrale-Orte-Konzept (ZOK) sowie die dazugehörigen Karten der Planungsregion Magdeburg bilden die Grundlage für den Sachlichen Teilplan, in dem die Stadt Staßfurt als Mittelzentrum mit allen ihren Funktionen erfasst und beschrieben wird. Im ZOK wird die Stadt Staßfurt zu den bedeutendsten Arbeitsorten in der Region gezählt. Das ZOK dient als Begründung für die Ziele und Grundsätze der Neuaufstellung des REP Magdeburg. Über insgesamt drei Prüfschritte werden

<sup>10</sup> <https://www.regionmagdeburg.de/Regionalplanung/Aufstellungsverfahren/STP-Entwicklung-der-Siedlungsstruktur/> (letzter Abruf am 22.08.2024)

die einzelnen Orte hinsichtlich ihrer Kategorienzuordnung überprüft (u. a. Einwohnerzahlen und Erreichbarkeiten). Die räumliche Abgrenzung der Mittel- und Grundzentren wurde in einem Diskussionsprozess mit allen Vertretern der betroffenen Zentralen Orte durchgeführt. Das Ergebnis ist dem ZOK als Anlage „Karten 2.1.1 bis 2.3.24 Räumliche Abgrenzung der Zentralen Orte“ beigefügt<sup>11</sup>.

Die Festlegungskarte 2.1.7 des STP ZO mit der räumlichen Abgrenzung des Zentralen Ortes Staßfurt mit Stand RV 07/2023 und RV 04/2024 befindet sich in Anlage A1 zu diesem FNP.

## Sachlicher Teilplan Energie

Am 12.10.2022 hat die Regionalversammlung die Aufstellung des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg“ für das Gebiet der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg beschlossen. Vom 15.11.2022 bis 23.12.2022 erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 9 ROG am Scoping zur Strategischen Umweltprüfung des Sachlichen Teilplans. Ein Entwurf des Sachlichen Teilplans Energie lag zum Zeitpunkt der FNP-Neuaufstellung noch nicht vor.

## 1.11 Sonstige städtebauliche und Kommunale Planungen

### 1.11.1 Leitbild der Stadt Staßfurt „Staßfurt 2030 – Wandel gestalten“

Das Leitbild „Staßfurt 2030 – Wandel gestalten“ entstammt dem Jahr 2017. Die inhaltliche Ausrichtung erfolgte nach den Handlungsfeldern „Wirtschaft und Arbeit“, „Bildung“, „Gesellschaftliches Miteinander“, „Kultur, Sport, Freizeit und Tourismus“ sowie „Städtebauliche Entwicklung“. Durch eine Arbeitsgruppe wurden erste Ideen zur Projektumsetzung gesammelt, der Prozess der Leitbilderarbeitung erfolgte dann durch ein externes Beratungsbüro. Die Arbeitsergebnisse sowie die Analyse einer durchgeführten Haushaltsbefragung mündeten schließlich in der Erarbeitung von Leitlinien und Leitsätzen, welche wiederum das Leitbild der Stadt Staßfurt ergeben.

Die folgenden Leitsätze als Ergebnis der Leitbilderarbeitung entfalten Relevanz für die vorliegende FNP-Neuaufstellung<sup>12</sup>:

- Weiterentwicklung des traditionsreichen Industriestandorts Staßfurt zu einem modernen und leistungsfähigen Gewerbestandort unter der Berücksichtigung wirtschaftlicher Rahmenbedingungen und Trends sowie der Themen Nachhaltigkeit und positive Imagebildung;
- Weiterentwicklung Staßfurts zu einem Bildungsstandort mit Chancengleichheit durch Vernetzung aller Bildungseinrichtungen unter Einbeziehung der vielseitigen städtischen, gemeinnützigen und privaten Freizeitinitiativen und der ansässigen Wirtschafts- und Handwerksbetriebe;

<sup>11</sup> Das Zentrale-Ort-Konzept der Planungsregion Magdeburg, Anlage 1 zum 4. Entwurf Sachlichen Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg“, Stand: 07/2023

<sup>12</sup> Leitbild „Staßfurt 2030 – Wandel gestalten“, Seite 13 (Quelle: <https://www.stassfurt.de/de/Bauen/konzepte.html>)

- Entwicklung nachhaltiger Strategien sowie ein mit der Bevölkerung Staßfurt abgestimmtes Handeln im Prozess der Stadtentwicklung.

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erfolgt eine Neubewertung hinsichtlich der Darstellung gewerblicher Bauflächen. Diese orientiert sich im Wesentlichen an den Vorgaben des Konzeptes zur Gewerbegebächenentwicklung der Stadt Staßfurt (vgl. Kapitel 1.10.7 der vorliegenden Begründung), welches sich auch als Vorbereiter einer gesamtstädtischen Flächennutzungsplanung versteht. In diesem wird eine bedarfsgerechte Gewerbegebächenausweisung mit in sich abgestimmten gesamtgemeindlichen, städtebaulichen und schwerpunktorientierten Nutzungsvorstellungen als wesentliche Zielstellung für die Gewerbegebächenentwicklung benannt. Die Darstellung bzw. gesteuerte Ausweisung gewerblicher Bauflächen über die Planzeichnung des FNP setzt an diesem Punkt an und trägt somit zu einer Weiterentwicklung Staßfurts zu einem modernen und leistungsfähigen Gewerbestandort bei.

Was die Weiterentwicklung Staßfurts als Bildungsstandort betrifft, so nimmt die Neuaufstellung des FNP Staßfurt zunächst einmal eine Sicherung bestehender (Schul-)Standorte vor. Dies geschieht über eine Darstellung von Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“ bzw. „Schule“. Auf die Maßgabe einer Vernetzung von Bildungseinrichtungen über diverse Freizeitinitiativen kann der Flächennutzungsplan jedoch keinen direkten Einfluss nehmen. Dies ist, wenn überhaupt, nur in Teilen über eine planungsrechtliche Sicherung von Sportanlagen durch die Darstellung bzw. Sicherung von Grünflächen mit entsprechender Zweckbestimmung im Umfeld von Bildungseinrichtungen möglich.

Auch zu der Entwicklung nachhaltiger Strategien leistet die vorliegende FNP-Neuaufstellung einen Beitrag. Dies geschieht u.a. über die Darstellung von Sonderbauflächen für die Gewinnung erneuerbarer Energien, hier im Speziellen mit den Zweckbestimmungen „Solarenergie“ bzw. generell „erneuerbare Energien“.

### **1.11.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Staßfurt**

Die Stadt Staßfurt verfügt seit dem Jahr 2015 über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Dieses wurde im Frühjahr 2018 überarbeitet. Es dient einerseits der Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sowie grundsätzlich der Sicherung einer nachhaltigen Stadtentwicklung auf Grundlage der landesplanerischen Funktion der Stadt Staßfurt.

Die folgenden Ziele wurden mit diesem Konzept verfolgt:

- Bereitstellung eines breit gefächerten Versorgungsangebotes für die Einwohner der Stadt sowie dessen mittelzentralen Verflechtungsbereich mit Festigung und Ausbau der Innenstadt als Angebotszentrum;
- Ansiedlung von Grundversorgungseinrichtungen in integrierten Lagen für eine gute fußläufige Erreichbarkeit sowie mit dem ÖPNV; Nachfrage von Sortimenten des periodischen Bedarfs soll mit minimalem Zeit- und Kostenaufwand abgedeckt werden können.

Das Konzept setzt seinen Schwerpunkt auf die Innenstadt Staßfurts sowie die bestehende Nahversorgungssituation. Hierbei schließt nach der Ermittlung möglicher Entwicklungsperspektiven die Aufstellung eines Zentrenkonzeptes an, welches sowohl zentrale Versorgungs-

bereiche, als auch Nahversorgungsanlagen und Sonderstandorte definiert. Für diese Standorte weist das Konzept anschließend eine sortimentsseitige Funktion entsprechend des beabsichtigten Versorgungsauftrags zu (Sortimentskonzept).

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept definiert darüber hinaus strukturprägende Einzelhandelsstandorte für das Gebiet der Staßfurter Kernstadt (vgl. Karte 6 auf Seite 42 des Konzeptes) und unterscheidet hierbei zwischen Innenstadtlagen, Nahversorgungslagen und Standorten von Fachmarktzentren. Diese skizzierten Standorte sind im bisher rechtswirksamen FNP (1994) für die Kernstadt Staßfurt überwiegend als Mischgebiete sowie vereinzelt als Sonderbauflächen dargestellt.

Hinsichtlich der Entwicklung des Einzelhandels sieht das Konzept für Staßfurt die größten Potenziale vorwiegend im Bereich der Lebensmittel (Supermarkt, Discounter) sowie im zentralen Versorgungsbereich der Stadt. Es wird weiterhin auf die Notwendigkeit eines komplexen und umfassenden Einzelhandelsangebotes hingewiesen, damit die Stadt Staßfurt auch Umsatzzuflüsse aus seinem Einzugsgebiet generieren kann. Dies ist wiederum Voraussetzung für eine wirtschaftliche Auslastung der bestehenden Einzelhandelslagen.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Staßfurt nennt im Rahmen der Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Staßfurter Einzelhandels Potenzialflächen innerhalb der Kernstadt, die sich für die Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben eignen. Es handelt sich hierbei bspw. um Flächen am Luisenplatz sowie am Neumarkt und der südlichen Steinstraße. Insbesondere hinsichtlich des Standortes Luisenplatz weist das Konzept jedoch auch darauf hin, dass derzeit (Stand 2018) nicht alle Flächen für eine Einzelhandelsnutzung bereitstehen. Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans werden diese Flächen im Sinne einer perspektivischen Weiterentwicklung des Einzelhandels als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dargestellt. Eine Ausnahme stellt der Standort Neumarkt dar. Die Stadt Staßfurt hat diesbezüglich entschieden, im Flächennutzungsplan eine Fläche für den Gemeinbedarf darzustellen und damit die gegenwärtige Nutzung des Neumarktes als Veranstaltungsfläche zu sichern (gemäß 1. Änderung des BP Nr. 49/17 „Neumarkt / Lehrter Straße“).

Das Zentrenkonzept für die Stadt Staßfurt spiegelt die städtebaulichen Zielvorstellungen Staßfurts für die Entwicklung des Einzelhandels im Sinne eines räumlich ausgewogenen und versorgungsstrukturell sinnvollen Einzelhandelsnetzes wider. Nachfolgende städtebauliche Ziele werden formuliert<sup>13</sup>:

- Erhalt, Stabilisierung und Ausbau der mittelzentralen Versorgungsfunktion;
- Weiterentwicklung des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereichs und Positionierung als Angebotsschwerpunkt für insb. zentrenrelevante Sortimente sowie ergänzende Dienstleistungen;
- Sicherung der verbrauchernahen Versorgung, insbesondere mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie optimale Erreichbarkeit dieser Versorgungseinrichtungen.

Die Umsetzung dieser Ziele erfolgt über ein Standortkonzept sowie über das bereits angesprochene Sortimentskonzept. Über das Standortkonzept werden sowohl zentrale Versorgungsbereiche als auch Grund- und Nahversorgungslagen sowie Sonderlagen definiert und somit

<sup>13</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Staßfurt 2018, Seite 77 (Quelle: <https://www.stassfurt.de/de/Bauen/konzepte.html>)

die räumlichen Vorstellungen der Stadt hinsichtlich der Ansiedlung und Weiterentwicklung von Einzelhandelsflächen.

Das Sortimentskonzept legt die zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten sowie die nahversorgungsrelevanten Sortimente fest. Dadurch entsteht ein branchenbezogenes Leitbild mit großer Bedeutung als Steuerungsinstrument für den Einzelhandel im Rahmen der Bauleitplanung.

Die zentralen Versorgungsbereiche und die sonstigen Versorgungsstandorte in Form von Sonderlagen der Kernstadt Staßfurt (siehe Karte 11 auf Seite 84 des Einzelhandel- und Zentrenkonzepts) werden im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche, gewerbliche Baufläche oder als Sonderbaufläche mit den Zweckbestimmungen „Großflächiger Einzelhandel“ bzw. „Einkaufszentrum“ dargestellt.

### 1.11.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (InSEK 2035+) für die Stadt Staßfurt

Aufbauend auf dem Leitbild „Staßfurt 2030 – Wandel gestalten“ (vgl. Kapitel 1.10.2) hat die Stadt Staßfurt ein Integriertes Stadtentwicklungskonzeptes (InSEK 2035+) erarbeitet und im Juni 2023 beschlossen. Als Strategiepapier stützt sich das InSEK 2035+ neben dem Leitbild auf weitere bestehende Planungen und Konzepte der Stadt Staßfurt und bündelt darin enthaltene Informationen und Zielvorgaben. Nach einem Selbstbindungbeschluss des Stadtrates dient es nach außen als allgemein gültiger Leitfaden der Stadtentwicklung und nach innen soll es handlungsleitend für Verwaltung und Kommunalpolitik sein.

Die nachfolgenden generellen Grundsätze dienen dabei als wichtige Leitlinie<sup>14</sup>:

- Die Flächenstadt Staßfurt und ihre Ortsteile sind in ihrer Vielgestaltigkeit und den jeweiligen Eigenheiten zu entwickeln.
- Eine nachhaltige Siedlungsentwicklung an städtebaulich integrierten Standorten im Sinne der Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung.
- Die identifizierten Stadtbereiche mit einem besonderem Entwicklungsbedarf sollen eine besondere Aufmerksamkeit erhalten. Die ländliche Entwicklung der Ortsteile wird gefördert, insbesondere durch die Sicherung der Daseinsvorsorge.
- Es ist eine resiliente Stadtentwicklung hinsichtlich des Klimawandels, aber auch des sozialen und demografischen Wandels zu betreiben, um für künftige Generationen nachhaltige Siedlungsstrukturen zu entwickeln.

Das InSEK 2035+ hat in einem breiten Beteiligungsprozess aus Orts- und Stadtrundgängen, Bürgerforen, Einbindung der Kommunalpolitik und Gesprächen mit Experten und der Stadtverwaltung über einen Zeitraum von zwei Jahren Handlungsfelder und eine Maßnahmenliste mit möglichen Projekten sowohl für die Kernstadt als auch die einzelnen Ortsteile erarbeitet.

Die folgenden Handlungsfelder wurden im InSEK 2035+ betrachtet und mit Einzelmaßnahmen hinterlegt:

- Wohnen im Bestand
- Städtebau und Freiraum

<sup>14</sup> InSEK Staßfurt 2035+, Seite 4 (Quelle: <https://www.stassfurt.de/de/Sonderthemenseite/insek.html>)

- Nahversorgung und Zentrenentwicklung
- Umweltfreundliche Mobilität
- Daseinsvorsorge
- Klima – Umwelt – Landschaft
- Wirtschaft

Die Maßnahmen und mögliche Projekte sollen in den nächsten 10 – 15 Jahren umgesetzt werden. Dies entspricht dem Zeithorizont des FNP, in welchem die Handlungsfelder, Maßnahmen sowie die Profile der Stadt- und Ortsteile Berücksichtigung finden. Die für die Erarbeitung des InSEK 2035+ verwendeten Daten finden als Grundlage in der Neuaufstellung des FNP ebenfalls Verwendung.

#### **1.11.4 Integriertes Klimaschutzkonzept Stadt Staßfurt**

Staßfurt verfügt seit Mitte 2021 über ein Integriertes Klimaschutzkonzept. Es formuliert grund-sätzliche Ziele für den kommunalen Klimaschutz, wie bspw. eine Reduzierung des Energieverbrauchs, die Steigerung der Energieeffizienz oder den Ersatz fossiler Energieträger durch erneuerbare Energie. Diese sollen u. a. durch die folgenden Schlüsselmaßnahmen umgesetzt werden (Seite 8):

- Strukturierungsmaßnahmen für die Umsetzung des Klimaschutzes in der Kom-mune, wie bspw. die Definition von Zuständigkeiten und die Bereitstellung perso-neller und finanzieller Ressourcen;
- Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit, Information und Bewusstseinsbildung;
- Projekte zur Vernetzung diverser Akteure mit der Stadt als Moderator (wie bspw. „Energiedorf Staßfurt“);
- Berücksichtigung von Anregungen zur Ausgestaltung des Klimaschutzes im Rah-men des Ordnungsrechts;
- Festlegung von Standards und Rahmenbedingungen für die Verwaltung, wie z. B. Baustandards, Dienstanweisungen zur nachhaltigen Beschaffung oder ein klima-politisches Leitbild;
- Finanzierung von Projekten sowie Förderung technischer Maßnahmen.

Einzelne Maßnahmen, denen bei der Umsetzung dieser Schlüsselmaßnahmen eine zentrale Bedeutung beigemessen werden, sind ein Klimaschutzmanagement, ein Energiemanagement für die kommunalen Liegenschaften und die Straßenbeleuchtung, die Entwicklung einer Kli-maschutzstrategie in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken, aber auch eine nachhaltige Be-schaffung oder Projekte zum Klimaschutz in Schulen und Kindertagesstätten.

#### **1.11.5 Standortkonzept Freiflächen-Photovoltaikanlagen**

Für die Stadt Staßfurt existiert seit Mai 2018 ein Standortkonzept für Freiflächen-Photovoltaik-anlagen (FFPVA). Anlass für die Erarbeitung waren Vorgaben der Landes- und Regionalpla-

nung, wonach die Aufstellung verbindlicher Bauleitpläne zur Errichtung von FFPVA eine Betrachtung von Standortalternativen für das Gemeindegebiet fordert. Die Ergebnisse dieser Flächenprüfung sind auf Ebene des Flächennutzungsplans umzusetzen.

Die Stadt verfolgte mit der Aufstellung dieses Standortkonzeptes das Ziel, die Errichtung von FFPVA auf städtebaulich verträglichen Standorten zu konzentrieren. Hierbei sollten vorrangig die Flächen in Anspruch genommen werden, für die eine gewerbliche Nutzung nicht mehr in Frage kommt. Vor diesem Hintergrund nimmt das Standortkonzept auch Bezug auf das Konzept zur Gewerbelehenentwicklung der Stadt Staßfurt (siehe auch Kap. 1.11.6 der vorliegenden Begründung). Eine weitere Zielstellung des Standortkonzeptes liegt im Schutz sensibler Freiräume, indem die Errichtung von FFPVA vorwiegend auf brachgefallenen Flächen mit Vornutzung in den Ortsrandlagen erfolgen soll. Dabei sind jedoch sowohl die städtebaulichen Strukturen, die Belange des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Denkmalschutzes, störempfindliche Nutzungen im Umfeld, als auch Fragen der Infrastrukturanbindung und der Flächenverfügbarkeit zu berücksichtigen.

In zwei Stufen der Flächenprüfung ermittelte das Konzept Standorte, die sich grundsätzlich für die Errichtung von FFPVA eignen. Zusätzlich erfolgte eine Prüfung hinsichtlich der Flächenverfügbarkeit und der bestehenden Netzkapazitäten.

### **Flächenprüfung – Stufe 1**

Entsprechend der landes- und regionalplanerischen Vorgaben sollen FFPVA vorrangig auf bereits versiegelten Flächen oder auf Konversionsflächen errichtet werden.

In einer ersten Stufe bei der Prüfung nimmt das Konzept somit eine Betrachtung der im Raumordnungskataster erfassten Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten sowie entsprechende Verdachtsflächen vor. Die Prüfung dieser Flächen erfolgte anhand vorab festgelegter Ausschlusskriterien, wie z.B. eine weiter andauernde Nutzung, die Lage innerhalb eines Vorranggebietes<sup>15</sup>, eine Überschneidung mit besonders geschützten Biotopen oder Flächen mit Ausgleichspflanzungen, Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe sowie punktuell altlastenverdächtige Flächen innerhalb der Ortskerne.

In einem nächsten Arbeitsschritt erfolgte eine Ergänzung dieser Flächen um weitere Standorte, die es ebenfalls hinsichtlich einer möglichen Errichtung von FFPVA zu prüfen gilt. Hierunter sind bspw. ehemalige Tierhaltungsanlagen zu zählen sowie Flächen, die sich gemäß EEG-Regelung 2017 in einem Abstand von 110 Metern beidseitig entlang von Autobahnen oder Schienenwegen befinden.

### **Flächenprüfung – Stufe 2**

Die nach der ersten Prüfungsstufe verbliebenen Flächen wurden in einem zweiten, vertiefenden Prüfungsschritt zunächst nach Ortsteilen geordnet und anschließend anhand weiterer Sachverhalte und Einschränkungen beschrieben sowie teilweise zusammengefasst. Anschließend wurden ausgewählte Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zu den vorausgewählten Flächen gebeten. Anhand dieser Anregungen fanden eine erneute Flächenbewertung sowie eine Flächenkategorisierung hinsichtlich von vorrangig und nachrangig zu entwickelnden Standorten statt.

<sup>15</sup> Vorranggebiet für Landwirtschaft, für den Hochwasserschutz/ ökologische Verbundsysteme (Überschwemmungsgebiete) oder für die Rohstoffgewinnung des LEP 2010 bzw. REP Magdeburg in der Fassung des 1. Entwurfs (Stand 2018).

Im Ergebnis benennt das Konzept insgesamt 12 Eignungsflächen zur Errichtung von FFPVA. Von diesen Flächen ist die Hälfte als prioritärer Standort ausgewiesen und 6 Flächen als nachrangiger Standort.

### Fortschreibung des Standortkonzeptes Freiflächen-Photovoltaikanlagen

Bisher erfolgte die Errichtung von FFPVA in Staßfurt überwiegend auf nicht belegten Flächen rechtskräftiger Bebauungspläne, die für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen waren sowie auf Konversionsflächen, die im Ergebnis des Standortkonzeptes 2018 als prioritäre Standorte ausgewiesen waren. Die Flächenpotenziale in diesen Gebieten sind jedoch weitgehend ausgeschöpft bzw. stehen für eine weitere Ansiedlung von Photovoltaikanlagen nicht mehr zur Verfügung. Aufgrund aktueller politischer und gesetzlicher Entwicklungen gibt es nach wie vor eine Vielzahl von Anfragen durch potenzielle Investoren. Am 02.03.2023 hat der Stadtrat Staßfurt daher die Fortschreibung des Standortkonzeptes und damit die Prüfung neuer potenzieller Flächen für die Nutzung durch FFPVA beschlossen.

Die Stadt Staßfurt unterstützt mit diesem Konzept die umweltpolitischen bzw. energiepolitischen Zielstellungen der Bundesregierung und Landesregierung und möchte an der Umsetzung der Ziele aus dem EEG 2023 mitwirken. Sie hat sich bis 2040 zum Ziel gesetzt, bis zu 0,55 % (ca. 82 ha) der Gemeindefläche für die Erzeugung erneuerbarer Energie aus Photovoltaik zur Verfügung zu stellen<sup>16</sup>.

Zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des FNP Staßfurt sowie der Fortschreibung des Standortkonzeptes (Stand: Dezember 2023) bestehen FFPVA an 11 Standorten im Gemeindegebiet teilweise innerhalb von Gewerbegebieten auf insgesamt 52,3 ha:

- Kernstadt Staßfurt:
  - Gewerbering Nord: BP 33/96 „Löderburger Straße“; 3,9 ha
  - Gewerbering: BP 4/90 Gewerbegebiet „Am Silberfeld“ und BP 14/92 Gewerbegebiet Nord-Ost; 12,9 ha
  - BP 50/12 Photovoltaik-Freiflächenanlage und Alte-Rückstandshalde - Soda-werke Staßfurt; 7,8 ha
  - FFPVA - ehem. Schachtanlage Ludwig II / Löbnitzer Weg; 2,4 ha
- OT Atzendorf:
  - BP Gewerbepark "Am Calbescher Weg"; 8,0 ha
  - BP 59/18 FFPVA - ehem. Stallanlage Atzendorf/ südlich Glöther Weg; 2,7 ha
- OT Brumby: BP Nr. 2-2007 "Gewerbegebiet Brumby-West"; 3,3 ha
- OT Förderstedt: BP 58/18 FFPVA - Ehem. Milchviehanlage Förderstedt; 5,6 ha
- OT Glöthe: BP Nr. 2 "Gewerbe- u. Industriegebiet Glöthe; 2,7 ha
- OT Hohenerxleben: BP 1/91 Gewerbegebiet "Am Kalkwerk"; 2,2 ha
- OT Neustadt: FFPVA - Neu Staßfurt; 0,8 ha

<sup>16</sup> Fortschreibung des Standortkonzeptes Freiflächen-Photovoltaikanlagen der Stadt Staßfurt, Stand: Dezember 2023 (Quelle: <https://www.stassfurt.de/de/Bauen/konzepte.html>)

Eine weitere FFPVA befindet sich im Gewerbepark Atzendorf „Am Calbescher Weg“ (ca. 1 ha).

Die drei folgenden Bebauungspläne für die Errichtung von FFPVA befinden sich zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des FNP Staßfurt im Verfahren (insgesamt etwa 64 ha):

- BP 70/23 „Freiflächen-Photovoltaikanlage - Tagebaurestlöcher Förderstedt“ in Staßfurt OT Förderstedt“; ca. 38,6 ha
- BP 71/23 „Freiflächen-Photovoltaikanlagen Tagebaurestloch an der Marbe Atzendorf“ in Staßfurt OT Atzendorf; ca. 11,2 ha
- BP 73/23 „Freiflächen-Photovoltaikanlage – Asche- und Rückstandshalde Neu Staßfurt“; ca. 14,2 ha

Die Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen für die Errichtung von FFPVA erfordert eine Alternativflächenprüfung im gesamten Gemeindegebiet. Die Prüfung von in Frage kommenden Standorten in der Fortschreibung des Standortkonzeptes setzt damit die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung sowie des EEG 2023 auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung um. Folgende Flächen werden in der ersten Stufe einer Prüfung unterzogen:

1. Prioritäre Standorte und nachrangige Standorte des Standortkonzeptes 2018, die noch nicht umgesetzt wurden;
2. Flächen die entsprechend des EEG 2023 vergütungsfähig sind und im Gemeindegebiet in Frage kommen:
  - Konversionsflächen,
  - Flächen entlang von Autobahnen oder Schienenwegen in einer Entfernung von bis zu 500 m;
3. Darüber hinaus liegen der Stadt Staßfurt verschiedene konkrete Investorenanfragen auf Flächen vor, die ebenfalls der Prüfung unterzogen werden.

Die Auswahl der Suchflächen erfolgte nach Positivkriterien (noch nicht umgesetzte Flächen aus dem Standortkonzept 2018, vergütungsfähige EEG-Flächen, Flächen aus Investorenanfragen) sowie nach Negativkriterien (Ausschluss von Vorranggebieten gemäß LEP und REP sowie von Flächen in Schutzgebieten).

Das Ergebnis dieses Suchprozesses sind Flächen, die für FFPVA geeignet sind und für die keine andere restriktive raumordnerische Vorgabe besteht. Aufgrund der für die ermittelten Flächen gegebenen unterschiedlichen Eignungen unterscheiden sich die Flächen in Potentialflächen und potentielle Suchräume. Potentialflächen sind die Flächen, die einen Konversionsflächenstatus haben und damit dem Grundsatz entsprechen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Die Potentialflächen sollten daher vordergründig umgesetzt werden. Potentielle Suchräume sind prinzipiell geeignet für die Errichtung von FFPVA. Sie entsprechen der Flächenkulisse des EEG 2023. Es gibt für diese Suchräume keine konkurrende Raumnutzung, die im Standortkonzept geprüft wurde. Aufgrund ihrer aktuellen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche sollten diese Flächen nachrangig entwickelt werden, bis die energiepolitischen Ziele der Stadt Staßfurt erreicht sind.

Der FNP Staßfurt stellt in der Planzeichnung neben den bereits rechtskräftigen bzw. zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des FNP im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen mit festgesetzten Sondergebieten für FFPVA die folgenden Potenzialflächen von etwa 39,3 ha aus der Fortschreibung des Standortkonzeptes dar:

- Kernstadt Staßfurt:
  - Teilfläche Achenbachdeponie; ca. 1,3 ha
  - Senkungswanne Leopoldshall (2 Flächen); ca. 7,6 ha
  - Chemieanlagenbau Staßfurt; ca. 6,6 ha
  - Dachpappenwerk, Dachpappe-Deponie, Apparatebau Staßfurt (3 Flächen); ca. 5,8 ha
  - Bleicherdewerk; ca. 2,6 ha
- OT Förderstedt: Fläche südöstlich der Bahngleise; ca. 3,8 ha
- OT Hohenerxleben: 2 Ruderalflächen angrenzend Gewerbegebiet Am Kalkwerk; ca. 8,2 ha
- OT Löbnitz: Schweinestall Löbnitz; 1,2 ha
- OT Neu Staßfurt: Teilfläche Asche- und Rückstandshalde Pottaschefabrik; 2,2 ha

*Hinweis:*

Die Potenzialflächen Dachpappenwerk und Dachpappe-Deponie, die im FFPVA-Konzept der Kernstadt zugeordnet wurden, gehören zur Gemarkung Neundorf (vgl. Kap. 2.1.6). Die Größe der beiden Flächen umfasst insgesamt ca. 4,6 ha.

### **1.11.6 Konzept zur Gewerbeflächenentwicklung**

Insbesondere aufgrund der Prägung der Region durch den Kalibergbau befindet sich im Stadtgebiet Staßfurt eine Vielzahl an Industrie- und Gewerbegebieten. Für eine fundierte Bestandsaufnahme sowie zur Prognose und Bedarfsermittlung hat die Stadt Staßfurt die Erarbeitung eines gesamtgemeindlichen Konzeptes für die Gewerbeflächenentwicklung<sup>17</sup> am 31.08.2017 beschlossen. Gleichzeitig wurde dieses Konzept im Sinne der Vorbereitung einer gesamtstädtischen Flächennutzungsplanung erarbeitet. Es dient der Definition abgestimmter, städtebaulicher und schwerpunktorientierter Zielsetzungen für die Gesamtgemeinde auf Grundlage von Berechnungsmodellen und prognostizierten Branchentrends.

Die Konzepterarbeitung beinhaltete u. a. einen umfassenden Abstimmungs- und Beteiligungsprozess, wobei die vorgebrachten Hinweise und Anregungen zunächst geprüft und entsprechend des Prüfungsergebnisses in das Konzept übernommen wurden.

Was die methodische Vorgehensweise betrifft, so erfolgte zunächst eine Erfassung der in den Teil-Flächennutzungsplänen dargestellten gewerblichen Bauflächen. Anschließend wurde eine Erstbewertung dieser Flächen vorgenommen. Hierbei stellten u. a. die Flächenausstattung sowie die technische und die Verkehrsinfrastruktur die Bewertungskriterien für die Punktevergabe dar. Im Zwischenergebnis wurde anhand eines Ampelsystems zwischen konsolidierten Standorten (grün) und Standorten mit Anpassungsbedarf (gelb bzw. rot) unterschieden. Für letztere erfolgte anschließend eine Detailbewertung auf Grundlage einer Tiefenprüfung.

<sup>17</sup> Konzept zur Gewerbeflächenentwicklung der Stadt Staßfurt, Stand: Juni 2017; (Quelle: <https://www.stassfurt.de/de/Bauen/konzepte.html>)

Als weiteren Arbeitsschritt beinhaltet das Konzept eine Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs für das Mittelzentrum Staßfurt auf Grundlage einer Gewerbe- und Industrieflächenprognose (sog. GIFFPRO-Modell). Hier ist im Ergebnis zusammenzufassen, dass für die Stadt Staßfurt im Jahr 2017 perspektivisch bis zum Jahr 2025 ein Gesamtbedarf an gewerblicher Baufläche von insgesamt rund 11 ha besteht. Dem stehen Flächenreserven im Umfang von rund 40 ha gegenüber, die sich vorwiegend in der Kernstadt Staßfurt befinden (ca. 35 ha im Gewerbering Nord und Nordost).

In Bezug auf die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung zielt Staßfurt laut Konzept auf eine Bündelung von Potenzialen bzw. eine standortbezogene Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben innerhalb der Kernstadt ab. Primäres Ziel ist hierbei ein lokaler Branchenmix aus traditionellen und innovativen mittelständischen Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen. Um dies zu erreichen ist es u. a. erforderlich, die vorhandenen gewerblichen Bauflächen zu sichern und gleichzeitig weitere Entwicklungsmöglichkeiten vorzuhalten.

Im Rahmen der Neuaufstellung des FNP Staßfurt wurden die zukünftigen Entwicklungsziele der informellen Planung (Plan 3 des Konzeptes zur Gewerbeflächenentwicklung) erneut geprüft, neu bewertet und nachjustiert. Die Darstellung der gewerblichen Bauflächen in der Planzeichnung wurde anhand der Neubewertung umgesetzt.

Auf Grundlage der durchgeführten Flächenbewertung leitet das Konzept diverse Schwerpunktstandorte ab, die bauleitplanerisch gesichert werden sollen. Hierbei wird zwischen *gewerblichen Entwicklungsschwerpunkten* (Gewerbering Staßfurt, bestehend aus dem Gewerbering Nord und dem Gewerbering Nord-Ost sowie Gewerbestandort Brumby) und *Standorten mit Anpassungsbedarf* (u.a. Altstandorte in der Kernstadt sowie gewerbliche Bauflächen in den Ortsteilen Atzendorf, Förderstedt, Glöthe, Löbnitz, Hohenerxleben und Neu-Staßfurt) unterschieden. Für letztere erfolgte eine Überprüfung der Bauflächenabgrenzung zur Steuerung zukünftiger gewerblicher Entwicklungen mit der Formulierung angestrebter Entwicklungsziele. Die daraus resultierenden Flächen werden im Rahmen der FNP-Neuaufstellung als gewerbliche Bauflächen dargestellt und somit gesichert.

Als Ergebnis der vorgenommenen Flächenbewertung für die Neuaufstellung des FNP Staßfurt ist festzuhalten, dass eine wesentliche Reduzierung bei der Darstellung gewerblicher Bauflächen gegenüber den zuvor bestehenden Teilflächennutzungsplänen erfolgt. Sie bewegt sich in einem Größenumfang, der etwa 51 % der ursprünglich dargestellten gewerblichen Bauflächen umfasst (Reduzierung von rund 700 ha auf etwa 360 ha). Diese Maßnahme entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden der Stadt Staßfurt und wird somit auch in der Flächenausweisung im neu aufgestellten FNP berücksichtigt. Ein Großteil der zukünftig nicht für gewerbliche Nutzung ausgewiesenen 340 ha wird durch die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft für die landwirtschaftliche Nutzung gesichert.

Als weiteres Ergebnis der Flächenprüfung unter Einbeziehung der aktuellen wirtschaftlichen Entwicklungen und in Übereinstimmung mit dem InSEK 2035+ wurden die folgenden Gewerbe-Entwicklungsschwerpunkte von der Stadt Staßfurt festgelegt:

- Kernstadt Nord-Ost
- Kernstadt – Staßfurt Nord
- Brumby

Erweiterungspotenziale für Gewerbeflächen sollen sich als Entwicklungsformulierung der Neuaufstellung des FNP in Staßfurt auf diese drei Standorte konzentrieren.

**Hinweise:**

Im 4. Entwurf des REP Magdeburg ist das Gewerbegebiet Brumby bereits als Vorrangstandort (Z 5.1-3) textlich bzw. in der Planzeichnung als „Regional bedeutsamer Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe“ festgelegt worden. Der Bebauungsplan Nr. 74/23 „Erweiterung Gewerbegebiet Brumby“ befindet sich im Verfahren.

Im LEP LSA 2010 Kapitel 2.1 heißt es: „Die Ansiedlung und Entwicklung von Industrie und Gewerbe (ausschließlich des großflächigen Einzelhandels) ist weiterhin im gesamten Hoheitsgebiet der Gemeinde, in der sich ein Zentraler Ort befindet, möglich, wenn der Standort mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist.“

Die Abgrenzung des Zentralen Ortes Mittelzentrum Staßfurt wurde im Rahmen der Aufstellung des Regionalplanes und des Sachlichen Teilplanes "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge /Großflächiger Einzelhandel" einvernehmlich mit der Regionalplanung Magdeburg 2014 vorgenommen.

Das zeitlich darauffolgende Gewerbeflächenkonzept der Stadt Staßfurt (Stand Juni 2017) setzt sich mit einer Neubewertung von gewerblichen / industriellen Bauflächen auseinander. Im Zuge dessen werden Flächen reduziert, die realistischerweise nicht weiterentwickelt werden können. Dafür werden an anderer Stelle Flächen vorgesehen, die sich bedarfsgerecht entwickeln lassen würden.

Für Flächen, welche dem Mittelzentrum Staßfurt zugeordnet werden können, die sich jedoch außerhalb der Abgrenzung des Zentralen Ortes befinden, bestünde absehbar ein Konflikt mit den Zielen der Raumordnung / Regionalplanung, hier: Abgrenzung des Zentralen Ortes „Mittelzentrum Staßfurt“ und Vorranggebiet für die Landwirtschaft Nr. I „Teile der Magdeburger Börde“. Unter der Annahme, es handelt sich in diesen Bereichen hinsichtlich zukünftiger Planungen / Maßnahmen um raumbedeutsame Vorhaben, wäre dann nachrangig zu prüfen, ob ggf. bei einem konkreten Planungserfordernis die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens geboten ist.

### **1.11.7 Kleingartenentwicklungskonzept der Stadt Staßfurt**

Bei einem Kleingarten handelt es sich gemäß § 1 Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) um einen „Garten, der [...] in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind“. Kleingärten nach BKleingG sind demnach nur Pachtgärten. Sie werden im Flächennutzungsplan als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt<sup>18</sup>.

Das Kleingartenentwicklungskonzept der Stadt Staßfurt versteht Kleingärten als wohn- bzw. siedlungsnahe Grün oder sogar als Wohnergänzungsflächen. Somit handelt es sich hierbei um einen wichtigen Teil der städtischen Grüninfrastruktur, auch weil sie aufgrund der dort vorhandenen Artenvielfalt an Flora und Fauna ökologische Nischen innerhalb des Stadtgebietes bilden.

<sup>18</sup> vgl. Söfker 2018 in Kommentierung Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg, 130. Lfg., Rn. 40

Seit Beginn der 1990er Jahre müssen sich Kleingartenvereine verstärkt mit dem Problem eines zunehmenden Leerstands der Parzellen innerhalb der Gartenanlage auseinandersetzen. Dies ist auch in Staßfurt der Fall. Um dort dieser negativen Entwicklung entgegenzuwirken, hat sich die Stadt zur Erarbeitung eines Kleingartenentwicklungskonzeptes entschlossen. Es wurde im März 2011 fertiggestellt und legt für die Stadt Staßfurt Entwicklungsziele für den Erhalt und die Sicherung des Kleingartenwesens bis zum Jahr 2025 fest.

Ausgehend von einer Bestandsaufnahme der Kleingartenanlagen auf kommunalen Flächen erfolgte zunächst eine Flächenüberprüfung hinsichtlich des Leerstands sowie eine Bewertung des Anlagenbestandes. Anschließend wurden Ziele für die zukünftige Nutzungsart formuliert sowie Grundsatzfestlegungen für die weitere Strukturentwicklung der Kleingartenanlagen getroffen. Auf dieser Grundlage erfolgte dann die Ausarbeitung konkreter Maßnahmen, u. a. in Form von Entwicklungsplänen<sup>19</sup>.

Ergebnis der Bestandsaufnahme ist die Feststellung eines deutlichen Überangebotes an kleingärtnerisch nutzbaren Flächen im Vergleich zur Einwohnerzahl bzw. -entwicklung Staßfurts. Daher gibt das Konzept vor, bis zum Jahr 2025 eine deutliche Flächenreduzierung im Vergleich zum Jahr 2009 (Basisjahr) vorzunehmen. Die Umsetzung soll über kurzfristige, mittelfristige und langfristige Zielstellungen erfolgen. Für die vorliegende FNP-Neuaufstellung sind insbesondere die langfristigen Zielstellungen von Relevanz, da hierunter bspw. Flächenreduzierungen sowie Flächenumwidmungen bzw. -neuausweisungen in Form von privaten Grünflächen bzw. Erholungs- und Landwirtschaftsflächen fallen.

### 1.11.8 Bestehende / verbindliche Bebauungspläne

Für das Hoheitsgebiet der Stadt Staßfurt bestehen zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (Stand: Juli 2024) die nachfolgend aufgeführten Bebauungspläne, Vorhaben- und Erschließungspläne (VEP) sowie Abrundungs- und Ergänzungssatzungen. Aufgebohrte Bebauungspläne werden hierbei nicht berücksichtigt. Die Auflistung erfolgt nach Ortsteilen sortiert sowie ggf. nach Angabe der Nummer des Bebauungsplans (BP) und dem Eintritt der Rechtskraft. Auch werden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung benannt.

#### Kernstadt Staßfurt

<b>Titel (Nr.)</b>	<b>Eintritt Rechtskraft</b>	<b>Festsetzung</b>
Wohngebiet „Erich-Weinert-Straße“ (BP 01/90)	07.03.1994 20.03.2000 (1. Änderung)	Allgemeines und Reines Wohngebiet
„Wohngebiet Schlachthofstraße“ (02/90)	23.12.1994	Allgemeines Wohngebiet
Gewerbegebiet „Am Silberfeld“ (BP 04/90)	17.09.2003	(eingeschränktes) Gewerbegebiet  (eingeschränktes) Industriegebiet

<sup>19</sup> vgl. Kleingartenentwicklungskonzept Stadt Staßfurt, März 2011; (Quelle: <https://www.stassfurt.de/de/Bauen/konzepte.html>)

<b>Titel (Nr.)</b>	<b>Eintritt Rechtskraft</b>	<b>Festsetzung</b>
„Gewerbegebiet Nord-Ost“ (BP 14/92)	17.09.1992 27.07.2016 (1. Änderung)	Gewerbegebiet Industriegebiet
VEP „GbR Autopark Staßfurt“ (BP 16/92)	17.02.1994	Gewerbegebiet
„Gewerbegebiet Berlepsch“ (BP 17/92)	05.06.1996 07.11.2012 (1. Änderung) 16.05.2014 (2. Änderung)	Mischgebiet, (eingeschränktes) Gewerbegebiet Gewerbegebiet Mischgebiet
„Erweiterung Wohnbebauung Friedensring“ (BP 18/92)	30.06.1993	Allgemeines Wohngebiet
Wohngebiet „Neundorfer Straße“ (BP 21/92)	12.12.1993 11.09.2002 (1. Änderung)	Allgemeines Wohngebiet
Teilbebauungsplan der Straße „Salzrinne“ zum Bebauungsplan „Leopoldshall-Mitte“ (BP 25/93)	10.10.2001	Allgemeines Wohngebiet Mischgebiet Eingeschränktes Gewerbegebiet
„Östliche Ortskernumgehung“ (BP 26/93)	31.07.1996	Straßenverkehrsfläche
„Feuerwehrdepot / verlängerte Stadtbäderstraße“ (BP 31/95) [Teil-Bebauungsplan zum Bebauungsplan „Atzendorfer Straße-West“]	05.05.2006	Fläche für den Gemeinbedarf
Wohnbebauung „Friedensstraße-Mitte“ (BP 32/96)	29.07.1998	Reines Wohngebiet
„Löderburger Straße“ (BP 33/96)	29.09.2003 22.03.2023 (1. Änderung)	Mischgebiet (eingeschränktes) Gewerbegebiet Industriegebiet
„Förderstedter Straße - West“ (BP 35/96)	13.11.1999 02.03.2006 (1. Änderung) 11.10.2023 (2. Änderung)	Allgemeines Wohngebiet Sondergebiet Gewerbegebiet Sondergebiet Urbanes Gebiet
„Bad Hecklinger Straße“ (BP 36/97)	03.08.2007 13.10.2021 (1. Änderung)	Mischgebiet

<b><i>Titel (Nr.)</i></b>	<b><i>Eintritt Rechtskraft</i></b>	<b><i>Festsetzung</i></b>
Einfacher BP „Bergmannssiedlung Berlepsch-Maybach“ (BP 39/00)	04.06.2003	Straßenverkehrsfläche
Wohnpark „Am Rosengässchen“ (BP 40/00)	13.03.2002	Allgemeines Wohngebiet
„Einkaufs- und Gewerbezentrum Hecklinger Straße“ (BP 41/02)	05.05.2006	Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ Gewerbegebiet
„Sport- und Freizeitcenter“ (BP 44/05)	03.04.2009	Sondergebiet Allgemeines Wohngebiet
„Neumarkt/ Lehrter Straße“ (BP 49/17)	20.02.2019 06.09.2024 (1. Änderung)	Sonstiges Sondergebiet Gemeinbedarf (Festplatz)
„Sporthalle Gänsefurther Straße“ (BP 55/14)	03.12.2015	Gemeinbedarf (Sporthalle)
„Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb Löderburger Straße / Salzstraße“ (BP 56/17)	03.07.2020	Sonstiges Sondergebiet
„Industriegebiet nordwestlich Butterwecker Weg“ (BP 57/18)	16.01.2019	Industriegebiet
„Freiflächen-PVA Ehem. Schachtgelände Ludwig II / Löbnitzer Weg“ (BP 60/18)	18.02.2022	Sonstiges Sondergebiet
„Gewerbegebiet Autohaus Helbig / Löderburger Straße“ (BP 62/18)	20.09.2019 03.06.2022 (1. Änderung)	(eingeschränktes) Gewerbegebiet

#### Atzendorf

<b><i>Titel (Nr.)</i></b>	<b><i>Eintritt Rechtskraft</i></b>	<b><i>Festsetzung</i></b>
Gewerbepark „Am Calbescher Weg“ (BP 02/92)	30.03.1995 erneut am 06.12.2001 26.06.2024 (1. Änderung)	Industriegebiet
„Wohngebiet Am Park“ (BP 47/16)	18.07.2018	Allgemeines Wohngebiet Mischgebiet Gewerbegebiet Sonstiges Sondergebiet
„Freiflächen-Photovoltaikanlage – Ehemalige Stallanlage Atzendorf / südlich Glöther Weg“ (BP 59/18)	27.11.2020	Sonstiges Sondergebiet

**Brumby**

<b>Titel (Nr.)</b>	<b>Eintritt Rechtskraft</b>	<b>Festsetzung</b>
„Gewerbegebiet West“ (01/92)	07.09.1992	Mischgebiet Gewerbegebiet Industriegebiet
Wohngebiet „Am Fuchsberg“ (02/92)	05.05.1994 <sup>20</sup>	Reines Wohngebiet Allgemeines Wohngebiet
„Gewerbegebiet West“ Erweiterung (02/2007)	22.12.2008	Mischgebiet Gewerbegebiet Industriegebiet
„Autohof Brumby / BAB 14 AS Calbe“ (BP 52/12)	16.09.2016 18.12.2020 (1. Änderung)	Sonstiges Sondergebiet
<i>Ergänzungssatzung</i> Vogelsang, Sieben Berge Flur 3, Flurstück 99	12.11.2004	Mischgebiet
<i>Ergänzungssatzung</i> „Nienburger Weg- OT Brumby“ (54/13)	16.05.2014	Allgemeines Wohngebiet

**Förderstedt**

<b>Titel (Nr.)</b>	<b>Eintritt Rechtskraft</b>	<b>Festsetzung</b>
„Am Klei“	03.12.1991	Allgemeines Wohngebiet
„Gewerbegebiet Süd“	02.03.1992	Gewerbegebiet Industriegebiet
„Hinter den Gärten“	07.02.1994	Reines Wohngebiet Allgemeines Wohngebiet
Kühne (VE Nr. 5) Flur 8, Flurstück 28/27	22.05.2000	Mischgebiet
„Wohngebiet Makrene“ (VE Nr. 6)	19.05.2006	Allgemeines Wohngebiet Mischgebiet
„Freiflächen-Photovoltaikanlage – Ehemalige Milchviehanlage Förderstedt“ (im OT Förderstedt)“ (BP 58/18)	29.01.2020	Sonstiges Sondergebiet

<sup>20</sup> Hinweis: Die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes wurden mit Schreiben des Regierungspräsidiums vom 08.10.1997 an den Landkreis für unwirksam erklärt.

<b><i>Titel (Nr.)</i></b>	<b><i>Eintritt Rechtskraft</i></b>	<b><i>Festsetzung</i></b>
Wohngebiet „Magdeburg-Leipziger Straße“ (BP 65/22)	01.07.2024	Allgemeines Wohngebiet
Abrundungssatzung Bereiche 1, 2 und 3	11.03.1997	Allgemeines Wohngebiet
Abrundungssatzung „Athenslebener Weg“	22.12.2001	Allgemeines Wohngebiet
Ergänzungssatzung „Am Anger“ (01/02)	21.03.2003	Allgemeines Wohngebiet

### Glöthe

<b><i>Titel (Nr.)</i></b>	<b><i>Eintritt Rechtskraft</i></b>	<b><i>Festsetzung</i></b>
Gewerbe- und Industriegebiet Glöthe	17.01.1997	Gewerbegebiet Industriegebiet
Ergänzungssatzung „Kleiner Damm“	01.07.2005	Mischgebiet

### Hohenerxleben

<b><i>Titel (Nr.)</i></b>	<b><i>Eintritt Rechtskraft</i></b>	<b><i>Festsetzung</i></b>
Gewerbegebiet „Am Kalkwerk“ (BP 01/91)	03.04.2008	Gewerbegebiet Allgemeines Wohngebiet
Wohngebiet „Alte Schenkenbreite“ (BP 02/92)	18.10.1993	Reines Wohngebiet Allgemeines Wohngebiet Mischgebiet

### Löbnitz

<b><i>Titel (Nr.)</i></b>	<b><i>Eintritt Rechtskraft</i></b>	<b><i>Festsetzung</i></b>
„Gewerbegebiet Löbnitz“	24.02.1992 26.06.2024 (1. Änderung)	Gewerbegebiet

### Löderburg

<b><i>Titel (Nr.)</i></b>	<b><i>Eintritt Rechtskraft</i></b>	<b><i>Festsetzung</i></b>
„Am Wasserturm“ (BP 01/91)	11.11.1991 05.11.1994 (1. Änderung)	Allgemeines Wohngebiet
„An der Laake“ (BP 02/93)	21.12.1993	Allgemeines Wohngebiet
„Friedrich-Wolf-Siedlung“ (BP 05/98)	26.02.2000	Allgemeines Wohngebiet

<b>Titel (Nr.)</b>	<b>Eintritt Rechtskraft</b>	<b>Festsetzung</b>
„Thiestraße“ (BP 06/98)	29.12.2003	Allgemeines Wohngebiet
„An der Laake“ 2. Bauabschnitt (BP42/03)	15.04.2004 07.10.2005 (1. Änderung)	Reines Wohngebiet

**Neundorf**

<b>Titel (Nr.)</b>	<b>Eintritt Rechtskraft</b>	<b>Festsetzung</b>
Wohngebiet „Am Gänseanger“ (BP 01/91)	08.10.1992 28.11.2001 (Erweiterung) 28.12.2004 (2. und 3. Änderung)	Reines Wohngebiet
Erweiterung Siedlung „Schulweg“ (BP 03/93)	26.10.1993	Kleinsiedlungsweg
„Wohngebiet Feldstraße“ (BP 14/02)	09.07.2003	Reines Wohngebiet
<i>Ergänzungssatzung</i> „Wilhelmstraße“ (46/11)	13.10.2021	Reines Wohngebiet

**Üllnitz**

<b>Titel (Nr.)</b>	<b>Eintritt Rechtskraft</b>	<b>Festsetzung</b>
„Feuerwehrdepot Üllnitz“ (BP 53/13)	30.09.2015	Fläche für Gemeinbedarf

Abbildung 3: bestehende / verbindliche Bebauungspläne  
Quelle: Stadt Staßfurt 2023

Darüber hinaus befinden sich folgende Bebauungspläne im Verfahren:

**Kernstadt Staßfurt**

- Bebauungsplan Nr. 31/95 „Atzendorfer Straße West“ – 2. Teilplan (Humanas)
- Bebauungsplan Nr. 72/23 „Wohngebiet Am Tierpark“
- *Hinweis:*  
Bebauungsplan Nr. 29/94 „Bleicherdewerk Staßfurt“ wurde mit Beschluss vom 17.10.2024 aufgehoben

**Atzendorf**

- Bebauungsplan Nr. 66/22 „Wohngebiet an der alten Eisfabrik“
- Bebauungsplan Nr. 67/22 „Wohngebiet An den Linden“
- vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 71/23 „Freiflächen-PVA Tagebaurestloch an der Marbe“

## **Brumby**

- Bebauungsplan Nr. 74/23 „Erweiterung Gewerbegebiet Brumby“

## **Förderstedt**

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

## **Neundorf**

- Bebauungsplan Nr. 68/22 „Wohngebiet Wilhelmstraße“ (Satzungsbeschluss vom 14.12.2023)

## **Neu Staßfurt**

- Bebauungsplan Nr. 73/23 „Freiflächen-PVA – Asche-Rückstandshalde Neu Staßfurt“

## **1.12 Bedarfsermittlung und Bilanzierung von Wohnbauflächen**

Der FNP Staßfurt 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.

Die Bedarfsermittlung an Wohnbauflächen erfolgt anhand einer rechnerischen Analyse. Diese beinhaltet Angaben zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung (auf Grundlage von Daten des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalts sowie Daten der Stadt Staßfurt), die Altersstruktur der ortsansässigen Bevölkerung, die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung (auf Grundlage der amtlichen statistischen Bevölkerungsprognose), die Ansprüche der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, die gegenwärtige Bausubstanz und die Entwicklung der Haushaltsstruktur. Einbezogen werden zudem Leerstandsquote, Mobilitätsreserve, Nebenwohnsitz- und Ersatzbedarf sowie Angaben zur Baulandnachfrage bzw. Bautätigkeit. Betrachtet werden weiterhin Aspekte besonderer begünstigender Standortqualität bzw. Rahmenbedingungen.

Der Bedarf an Wohnbauflächen wird dem Bestand an Entwicklungsflächen (freie Bauplätze aus Bebauungsplänen sowie Baulücken und Rückbaupotenziale) und den im FNP Staßfurt neu dargestellten Wohnbauflächen gegenübergestellt.

Zur Erfassung und Vermarktung von Baulücken führt die Stadt Staßfurt ein Baulandkataster, welches regelmäßig aktualisiert und öffentlich zur Verfügung gestellt wird. Es dient dem FNP als Grundlage für die Darstellung von Baulücken und zur Führung des Bedarfsnachweises. Das Kataster wird im Kap. 1.12.5 als zentrales Instrument der kommunalen Bauflächenentwicklung gesondert betrachtet.

Neuausgewiesene Wohnbauflächen werden in der Planzeichnung als Teil der Bauflächen dargestellt. Diese Entwicklungsflächen werden im Kapitel 1.12.6 gesondert aufgeführt und beschrieben. Des Weiteren erfolgt eine Lageeinordnung und -abgrenzung sowie eine Bewertung dieser Flächen im Umweltbericht (siehe Kapitel 3).

Weiterhin orientieren sich die Wohnbedarfsanalyse und die Bilanzierung der Entwicklungsflächen des FNP Staßfurt am Sachlichen Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der

Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg“ (STP ZO, 16.04.2024). Im Rahmen der folgenden Analyse zur Bedarfsermittlung und zur Bewertung der Eigenentwicklung der Ortschaften ohne zentralörtliche Funktion werden entsprechende Faktoren einbezogen und dargestellt. So werden u.a. unausgelastete Bauflächen analysiert und Angaben zur Baulandnachfrage dargestellt.

### **1.12.1 Vorbemerkungen und Herangehensweise zur Wohnbedarfsanalyse und neuen Wohnbauflächen**

Ein entscheidendes Ziel des gesamtstädtischen Flächennutzungsplanes ist es, das Potenzial für eine Eigenentwicklung der Bevölkerung durch ein adäquates Bauflächenangebot, insbesondere auch in den Ortschaften ohne zentralörtliche Funktion, langfristig zu sichern. Konkrete Zielsetzungen sind die Vermeidung der Abwanderungen vor allem junger Menschen und der Erhalt der Lebensqualität in den Ortschaften.

Die anhand der amtlichen Statistik prognostizierte Entwicklung ermöglicht es nicht, alle denkbaren Einflussfaktoren zu berücksichtigen. Prognosen werden zum Teil von unvorhergesehene Entwicklungen (positiv wie negativ) überholt und sind nicht geeignet, subjektive Faktoren wie Lebensqualität und sich ändernde gesellschaftliche oder wirtschaftliche Belange abzubilden, die deshalb für das Erreichen beschriebener Entwicklungsziele zusätzlich berücksichtigt werden müssen.

Für die Stadt Staßfurt bedeutet dies in erster Linie, die Bevölkerungszahl zu stabilisieren, ihre Einwohner stärker an sich zu binden und die Nachfrage von Wohnraum konsequent im gesamten Stadtgebiet zu befriedigen. Dabei soll eine ausreichende Flexibilität beim Angebot sichergestellt werden.

Der Bezugshorizont des FNP mit einem Zeitraum von 15 Jahren kann daher nur bedingt eine sachliche Bedarfsermittlung und Bilanzierung bis zum Jahr 2035 darstellen. Die Bewertung einer realistischen Aktivierung von Bauflächen und der Umsetzung von Bauvorhaben erfolgt im Hinblick auf einen Zeithorizont von 5 bis 10 Jahren. Die Stadt Staßfurt wird aufgrund dieser Ausgangslage ihre Flächennutzungsplanung regelmäßig evaluieren und bei Bedarf anpassen.

In Bezug auf die nachfolgende Analyse muss darauf hingewiesen werden, dass Daten zur Berechnung bedarfsrelevanter Wohneinheiten bzw. von Bauplätzen im engen Zusammenhang mit der Aktivierbarkeit von bestehendem Bauland, Baulücken sowie leerstehenden Wohneinheiten gesehen werden müssen, da weder der Leerstand noch vorhandene Baulücken ohne Eigentümeraktivität nutzbar sind.

So stehen z.B. bei der Betrachtung des Gesamt leerstands im Wohnungsbestand die Fluktuationsreserve und der funktionelle Leerstand dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung. Auch Baulücken stehen für die Bedarfsdeckung häufig nicht zur Verfügung. Gründe sind u.a. einer kaum beeinflussbaren Entwicklung entgegenstehende Eigentums- und Erschließungssachverhalte oder fehlende Verkaufs- und Nutzungsabsichten der Eigentümer als Voraussetzung für die Inanspruchnahme zur Befriedigung des ermittelten Wohnungsbedarfs.

Die betreffenden Wohnungsbestände oder Flächen werden in der folgenden Analyse als nicht aktivierbar bewertet und können für die Bedarfsdeckung nicht herangezogen werden.

Des Weiteren muss darauf hingewiesen werden, dass im Baulandkataster der Stadt Staßfurt Baulücken ausgewiesen sind, die gleichzeitig freie Bauplätze in rechtskräftigen Bebauungsplänen (bestehende Kapazitäten) darstellen. Zur Vermeidung von Dopplungen werden diese Flächen in der Bedarfsnachweisführung des FNP nur einmalig einberechnet.

Da die Bautätigkeit der letzten 10 Jahre in Staßfurt vor allem den Bau von Einfamilienhäusern betraf (vgl. InSEK 2035+) und diese Wohnform weiterhin die örtliche Nachfrage bestimmen wird, legt der FNP bei der Betrachtung von Entwicklungsbauflächen für zukünftige Bauplätze eine Fläche von 1.000 m<sup>2</sup> brutto zugrunde. Diese bezieht notwendige Erschließungsflächen ein und deckt nicht bebaubare Grundstücksteile (bspw. rückwärtige Grünbereiche) ab. Für die Belange des Bedarfes entspricht ein Einfamilienhaus einem Haushalt bzw. einer Wohneinheit.

### 1.12.2 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).

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

Abbildung 4: Entwicklung der Einwohnerzahlen in Staßfurt bis 2020

Quelle: InSEK Staßfurt 2035+ (Zahlen der Stadt Staßfurt)

In Abbildung 4 ist die Entwicklung der Einwohnerzahl im Zeitraum von 1990 bis 2020 dargestellt, in dem die Bevölkerungszahl in der Gesamtstadt um 36,6 % gesunken ist.

Für die Darstellung der zukünftigen Einwohnerbasis ist die 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose heranzuziehen, die durch das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt veröffentlicht wurde. Sie stellt rechnerisch die erwartete Einwohnerentwicklung der Jahre 2021 bis 2035 dar und entspricht somit dem Zielhorizont des FNP Staßfurt.

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

<b>JAHR</b>	<b>EW Staßfurt</b>
<b>2031</b>	21.611
<b>2032</b>	21.335
<b>2033</b>	21.087
<b>2034</b>	20.825
<b>2035</b>	20.574

Abbildung 5: Entwicklung der Einwohnerzahlen in Staßfurt bis 2035  
Quelle: 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose

Gemäß der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose für die Stadt Staßfurt wird die Einwohnerzahl zwischen 2019 und 2035 rein rechnerisch um etwa 4.300 Einwohner sinken. Dies entspricht einem Rückgang um rund 17,5 %. Die Altersstruktur stellte sich 2019 wie folgt dar.

<b>JAHR</b>	<b>2019</b>		
	<b>ALTERSGRUPPE</b>	<b>Ortsteile insg.</b>	<b>Kernstadt</b>
unter 6 Jahre	418	593	1.011
6 bis unter 15 Jahre	715	1.066	1.781
15 bis unter 25 Jahre	734	1.122	1.856
25 bis unter 40 Jahre	1.388	2.219	3.607
40 bis unter 65 Jahre	4.423	5.297	9.720
65 bis unter 80 Jahre	2.179	2.991	5.170
80 Jahre und älter	933	1.429	2.362
<b>GESAMT</b>	<b>10.790</b>	<b>14.717</b>	<b>25.507</b>

Abbildung 6: Einwohnerzahlen nach Altersstruktur  
Quelle: InSEK Staßfurt 2035+ (Zahlen Stadt Staßfurt, Stichtag 31.12.2019)

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

<b>JAHR</b>	<b>2019</b>	<b>2035</b>	<b>Entwicklung 2019 - 2035 in %</b>
	<b>ALTERSGRUPPE</b>	<b>Gesamtstadt</b>	
unter 20 Jahre	3.822	3.234	-15,4
20 bis unter 67 Jahre	14.623	10.318	-29,4
67 Jahre und mehr	6.478	7.022	+8,4
<b>GESAMT</b>	<b>24.923</b>	<b>20.574</b>	<b>-17,5</b>

Abbildung 7: Prognose Einwohnerzahlen nach Altersgruppen bis 2035  
Quelle: 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose

Interpretiert wird die prozentuale Verteilung der Altersgruppen 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. Die Bevölkerungsgruppe unter 20 Jahren wird um ca. 15 % zurückgehen.

Die folgende Tabelle (Abb. 8) zeigt die Einwohnerdaten aller Ortschaften und aller Ortsteile für die Jahre 2015 bis 2020 zum Stichtag des 31. Dezember des jeweiligen Jahres in absoluten Zahlen und als prozentuale Entwicklung. Für das Jahr 2018 existieren keine Daten.

<b>ORTSCHAFT/ ORTSTEIL</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>Entwicklung 2015 – 2020 in %</b>	<b>%-Anteil an Gesamtbe- völkerung 2020</b>
<b>Kernstadt Staßfurt</b>	15.916	15.679	15.458	14.717	14.594	-8,3	57,8
<b>Athensleben</b>	145	135	138	133	131	-9,7	0,5
Lust	73	66	68	67	61	-16,4	0,2
Rothenförde	10	11	11	10	10	+/-0	0,0
<b>Förderstedt</b>	1.798	1.779	1.751	1.718	1.724	-4,1	6,8
Atzendorf	1.326	1.307	1.315	1.284	1.263	-4,8	5,0
Brumby	893	888	884	886	869	-2,7	3,4
Löbnitz	252	240	241	234	223	-11,5	0,9
Glöthe	614	600	580	545	549	-10,6	2,2
Üllnitz	246	248	247	251	263	+6,9	1,0
<b>Hohenerxleben</b>	785	793	777	741	728	-7,3	2,9
<b>Löderburg</b>	2.497	2.448	2.372	2.359	2.329	-6,7	9,2
Neu Staßfurt	110	120	122	106	105	-4,6	0,4
<b>Neundorf</b>	2.006	1.974	1.945	1.908	1.881	-6,2	7,4
<b>Rathmannsdorf</b>	569	569	567	548	535	-6,0	2,1
<b>GESAMT</b>	<b>27.240</b>	<b>26.857</b>	<b>26.476</b>	<b>25.507</b>	<b>25.265</b>	<b>-7,3</b>	<b>100</b>

Abbildung 8: Einwohnerentwicklung nach Ortsteilen bis 2020  
Quelle: InSEK Staßfurt 2035+ (Zahlen der Stadt Staßfurt)

Die Entwicklung der Einwohnerzahl zeigt auf der Ebene der Ortschaften auf Grundlage der Daten der Stadt Staßfurt in den vergangenen fünf Jahren einen unterschiedlich stark ausgeprägten Bevölkerungsrückgang für alle Ortschaften der Stadt Staßfurt. Im Ortsteil Üllnitz lässt sich ein Zuwachs verzeichnen.

Anhand der Daten lässt sich eine bessere Entwicklung jener Ortsteile erkennen, die einen Schwerpunkt für die Daseinsvorsorge darstellen. In den Ortsteilen Förderstedt, Brumby, Löderburg, Neundorf und Atzendorf verläuft die Einwohnerentwicklung positiver als im Schnitt. Es sind die Ortsteile, die im InSEK 2035+ mit Ortsprofilen für die Strategie zur Aufrechterhaltung der innergemeindlichen Funktionen und Schwerpunktsetzungen ausgestattet sind oder wirtschaftliche Entwicklungen aufweisen. Hier wird deutlich, dass die Versorgungsfunktion einen Einfluss auf die Einwohnerentwicklung hat. Dem Effekt wird die Stadt Staßfurt Rechnung tragen und in die Bedarfsermittlung einbeziehen.

### 1.12.3 Wohnbedarfsanalyse

Das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt führt eine Statistik zum Wohnungsbestand. Dargestellt wird u. a. die Anzahl der Wohnungen in Ein-, Zwei und Mehrfamilienhäusern (Abb. 9).

<b>2019</b>	<b>Einfamilienhäuser</b>	<b>Wohnungen in Zweifamilienhäusern</b>	<b>Wohnungen in Mehrfamilienhäusern</b>	<b>Wohnungen Gesamt</b>
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 2035+ (Zahlen Statistisches Landesamt)

Zum 31.12.2019 lebten laut Statistischem Landesamt in der Stadt Staßfurt innerhalb des FNP-Geltungsbereiches 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 2035+ standen im Jahr 2020 von den ca. 4.600 WE der organisierten Wohnungswirtschaft etwa 950 WE leer. Daraus legt man eine Leerstandsquote von 20 % zu Grunde. Auf den gesamten Wohnungsbestand von Staßfurt ergeben sich etwa 3.200 leerstehende Wohnungen. Diese Wohnungen stehen dem Wohnungsmarkt aber nicht vollumfänglich zur Verfügung: die Fluktuationsreserve sowie der funktionelle Leerstand müssen davon abgezogen werden.

2019/2020 waren geschätzt ca. 12.900 Wohnungen bewohnt. Berechnet man die Belegungsdichte ergibt sich daraus – unter der vereinfachten Annahme, dass je Wohneinheit ein Haushalt besteht – eine effektive Haushaltsgröße von 1,93 Einwohner je Wohneinheit für 2019/2020 (24.923 EW: 12.900 WE).

Das Statistische Landesamt gibt für die Entwicklung der Haushalte bis 2020 zwei Varianten an:

<b>JAHR</b>	<b>Entwicklung mit Haushaltsgröße von 1,86</b> (Durchschnitt laut Mikrozensus Salzlandkreis, Statistisches Landesamt)	<b>Entwicklung mit Haushaltsgröße von 2,01</b> (laut Zensus 2011)
<b>2015</b>	14.797	13.222
<b>2016</b>	14.072	12.993
<b>2017</b>	14.038	12.823
<b>2018</b>	13.361	12.602
<b>2019</b>	13.257	12.373
<b>2020</b>	13.211	12.221

Abbildung 10: Entwicklung der Haushalte bis 2020

Quelle: InSEK Staßfurt 2035+ (Zahlen Statistisches Landesamt)

Die für Staßfurt hergeleitete Haushaltsgröße von 1,93 bildet genau den Mittelwert der beiden Varianten. Demnach beträgt der Rückgang der Haushalte von 2015 auf 2020 zwischen 7,6 und 10,7 %.

Die 7. regionalisierte Bevölkerungsprognose kommt für Staßfurt bis 2035 zu folgenden Ergebnissen bei den zwei Varianten:

JAHR	Prognose mit Haushaltsgröße von 1,86 (Durchschnitt laut Mikrozensus Salzlandkreis, Statistisches Landesamt)	Prognose mit Haushaltsgröße von 2,01 (laut Zensus 2011)
2021	13.091	12.111
2022	12.925	11.957
2023	12.772	11.816
2024	12.625	11.680
2025	12.468	11.535
2026	12.328	11.405
2027	12.188	11.275
2028	12.044	11.142
2029	11.900	11.008
2030	11.755	10.875
2031	11.597	10.728
2032	11.449	10.591
2033	11.316	10.468
2034	11.175	10.338
2035	11.040	10.214

Abbildung 11: Prognose der Entwicklung der Haushalte bis 2035

Quelle: InSEK Staßfurt 2035+ (Berechnung der Haushalte auf Grundlage der 7. regionalisierten Bevölkerungsprognose)

Es wird bei beiden Varianten mit einem weiteren Rückgang der Haushalte bis 2035 um ca. 16,4 % und damit mit einem Nettowohnungsbedarf von 10.214 bis 11.040 Wohnungen gerechnet.

In Städten muss bei der Prüfung des Wohnungsbedarfes generell eine **Mobilitätsreserve** (bzw. Fluktuationsreserve) beachtet werden, die für das Funktionieren eines mietorientierten Wohnungsmarktes notwendig ist. Für den FNP Staßfurt wird der Bedarf für die Mobilitätsreserve mit fünf Prozent zum Nettowohnungsbedarf gerechnet. Die Mobilitätsreserve beträgt demnach **511 bis 552 WE** [10.214 bis 11.040 WE x 0,05].

Bedingt durch gesellschaftliche Tendenzen wie der zunehmenden Mobilität der Bevölkerung besteht ein Bedarf an Zweitwohnungen. Der **Nebenwohnsitzbedarf** besteht für Wohnungen, die in Staßfurt als Nebenwohnsitz nur an bestimmten Werktagen bewohnt werden. In diese Kategorie können indirekt ebenso Wohneinheiten eingeordnet werden, die als Hauptwohnung aufrecht erhalten bleiben, während die Berufstätigkeit an anderen Orten wahrgenommen wird. Für den FNP wird der Nebenwohnsitzbedarf mit drei Prozent zum Nettowohnungsbedarf eingerechnet. Er beträgt demnach **306 bis 331 WE** [10.214 bis 11.040 WE x 0,03].

Eine weitere Einflussgröße bei der Ermittlung des Bedarfes an Wohnbauflächen ist der **Ersatzbedarf** aufgrund funktionellem Leerstand. Das InSEK 2035+ schätzt diesen Leerstand in einer eigenen Erhebung (Stand: 2022) auf etwa 600 WE in 312 komplett leerstehenden Gebäuden. Diese Wohngebäude sind in einem zunehmend schlechten Bauzustand, der letztlich zu einem nicht mehr nutzbaren Zustand der Wohnungen in diesen Gebäuden führt. Diese Wohnungen stehen für die Deckung des Wohnungsbedarfes nicht mehr zur Verfügung. Die Stadt Staßfurt ist von einem derartigen Leerstand eingeschränkt betroffen. Für den Fall eines Ersatzneubaus kann davon ausgegangen werden, dass auf den betreffenden Baugrundstücken

cken zumindest überwiegend keine neuen Wohngebäude in Geschossbauweise errichtet werden. Für den Ersatz rückgebauter Wohnungen entsteht somit rechnerisch ein bestimmter, neuer Flächenbedarf. Für den FNP Staßfurt wird der Ersatzbedarf mit einem Prozent zum Nettowohnungsbedarf gerechnet. Der Ersatzbedarf beträgt demnach **102 bis 110 WE** [10.214 bis 11.040 WE x 0,01].

Der **Wohnbedarf** für den FNP Staßfurt und dem Zielhorizont 2035 entsteht aus der Summe von Nettowohnungsbedarf, Mobilitätsreserve, Nebenwohnsitzbedarf und Ersatzbedarf:

$$10.214 \text{ bis } 11.040 + 511 \text{ bis } 552 + 306 \text{ bis } 331 + 102 \text{ bis } 110 = \underline{\underline{11.133 \text{ bis } 12.033 \text{ WE}}}$$

### ZWISCHENFAZIT:

Im Jahr 2035 besteht in der Gesamtstadt ein Bedarf an 11.133 bis 12.033 Wohnungen. Im Vergleichsjahr 2019 gibt es in Staßfurt insgesamt 16.139 Wohnungen. Abzüglich der 600 baufälligen und nicht mehr nutzbaren Wohneinheiten durch die vom InSEK 2035+ durchgeführte Erhebung beläuft sich der Überhang, begründet durch die Leerstandsquote von 20 %, auf 3.506 bis 4.406 Wohnungen. Das bedeutet, dass sich der Bedarf an Wohnbauflächen im Zieljahr 2035 im aktuellen Bestand an Wohnbauflächen abbilden lässt.

Berücksichtigt werden müssen jedoch die sich ändernden Ansprüche der Bevölkerung an den Wohnraum. Die prognostizierten benötigten 11.133 bis 12.033 Wohneinheiten werden sich zukünftig auf mehr Fläche verteilen. Es besteht allgemein eine Fortsetzung des Trends zu kleineren Haushaltsgrößen aufgrund sinkender Alterssterblichkeit, höherer Lebenserwartung (insbesondere bei Frauen, was zu einem steigenden Anteil an Einpersonenhaushalten im Seniorenanter führt) sowie der Zunahme von separater Haushaltsführung und hoher beruflicher Mobilität.

Die Zunahme der Einpersonenhaushalte wird zusätzlich durch eine erhebliche Zunahme der Wohnfläche pro Einwohner begleitet. Ein Grund dafür sind die immer älter werdenden Einwohner, die möglichst lange selbstbestimmt in ihren Einfamilienhäusern und Wohnungen wohnen wollen, auch wenn die Kinder ausgezogen sind oder ein Partner verstorben ist. Daraus wird ein erhöhter Bedarf an Wohneinheiten abgeleitet, den die Stadt Staßfurt zukünftig beachten muss.

Hinzu kommt die gestiegene Nachfrage nach Einfamilienhäusern, die nach Angaben der Stadt zu einem Großteil durch die nächste Generation generiert wird, welche einen eigenen Haushalt im eigenen Wohneigentum gründen wollen. In den letzten Jahren wurden in Staßfurt im Schnitt etwa 14 Wohnungen pro Jahr neu errichtet – fast alle im Ein- bis Zweifamilienhaus-Segment. Eine Auswertung der Grundstücksverkäufe der Jahre 2019 bis 2021 weist auf eine vergleichsweise hohe Anzahl an Verkäufen von Bestandsimmobilien hin, jedoch betreffen nur ca. 10 % aller Verkäufe unbebaute Baugrundstücke.

Das InSEK 2035+ geht von 3 Szenarien aus (konstante Bautätigkeit, Rückgang bzw. Steigerung der bisherigen Bautätigkeit), so dass von einer prognostizierten Bautätigkeit bis zum Jahr 2035 zwischen 126 und 207 Bauplätzen ausgegangen wird, was einem Mittelwert von 180 Bauplätzen entspricht.

Die Neuaufstellung des FNP Staßfurt folgt dem Grundsatz der Innenentwicklung. Bauland soll vorrangig durch das Flächenrecycling von brach gefallenen Flächen oder durch die Nutzung

von Baulücken gewonnen werden. Auf die Neuausweisung von Bauland auf derzeitig landwirtschaftlich genutzten Flächen soll weitestgehend verzichtet werden. Die Stadt Staßfurt beachtet damit mit Zielsetzungen der Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregion Magdeburg (2006) und die Planungsregion Harz (2009) bzw. die Neuaufstellung des REP Magdeburg (Sachlicher Teilplan Zentrale Orte). Bei der weiteren Siedlungsentwicklung haben die städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich.

Zur langfristigen Nutzung der Potenziale in der Innenentwicklung hat die Stadt Staßfurt Handlungsempfehlungen und Maßnahmen im InSEK 2035+ formuliert. In den Innenbereichen der Kernstadt (Stadtteilprofile) und der Ortslagen (Ortsprofile) wurden neben den Baulücken aus dem Baulandkataster auch einzelne leerstehende Gebäude und großflächige Anlagen wie historische Ställe, ehemalige LPG-Betriebsgelände, Gewerbebrachen und Kleingartenanlagen erfasst, die sich für das Flächenrecycling anbieten. Eine Nutzung dieses Potenzials ist aktuell in überwiegendem Teil nicht möglich. Restriktionen wie entgegenstehende Eigentums- und Erschließungssachverhalte sowie hohe Kosten bei der Flächensanierung erschweren die Umsetzung.

#### 1.12.4 Auslastung der Bebauungspläne für Wohnnutzung

Die Stadt Staßfurt verfügt im Geltungsbereich über etwa 44 aktivierbare Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau in Bebauungsplänen (Bruttofläche je Bauplatz: 1.000 m<sup>2</sup>).

Aktivierbare Bauplätze aus rechtskräftigen Bebauungsplänen, die im Baulandkataster erfasst sind, werden nur in der Tabelle in Abbildung 13 dargestellt um eine Doppelnennung zu vermeiden.

ORTSTEIL	Name	Art	Fläche in ca. m <sup>2</sup>	Auslastung Bauplätze in ca. %	Bemerkung	aktivierbare Bauplätze
Kernstadt	BP 18/92 „Erweiterung Wohnbebauung Friedensring“	WA	36.700 (davon WA: 15.700)	100		0
	25/93 Teilbebauungsplan der Straße „Salzrinne“ zum Bebauungsplan „Leopoldshall-Mitte“	WA, MI, GE	57.850 (davon WA/MI: 10.100)	100		0
	BP 21/92 Wohngebiet „Neundorfer Straße“	WA	31.800 (davon WA: 26.700)	80 (8 freie Bauplätze)	nicht aktivierbar	0
	BP 01/90 Wohngebiet „Erich-Weinert-Straße“	WA, WR	147.000 (davon WA: 122.200)	100		0
	BP 02/90 „Wohngebiet Schlachthofstraße“	WA	88.300 (davon WA: 39.500)	100		0
	BP 32/96 Wohnbebauung „Friedensstraße-Mitte“	WR	4.800	20 (4 freie Bauplätze)	nicht aktivierbar	0

<b>ORTSTEIL</b>	<b>Name</b>	<b>Art</b>	<b>Fläche in ca. m<sup>2</sup></b>	<b>Auslastung Bauplätze in ca. %</b>	<b>Bemerkung</b>	<b>aktivierbare Bauplätze</b>
	BP 40/00 Wohnpark „Am Rosengässchen“	WA	4.900 (davon WA: 4.100)	100		0
	BP 44/05 „Sport- und Freizeitcenter“	SO, WA	50.000 (davon WA: 13.100)	100		0
	BP 35/96 „Förderstedter Straße West“	SO, GE, WA	36.500 (davon WA: 900)	100		0
	BP 33/96 „Löderburger Straße“, 1. Änd.	MI, GE, GI	283.600 (davon MI: 2.500)	0 (1 freier Bauplatz)	1 Bauplatz im BLK erfasst	0
	BP 36/97 „Bad Hecklinger Straße“ 1. Änd.	MI	5.600	5	nicht aktivierbar	0
Atzendorf	BP 47/16 „Wohngebiet Am Park“	WA, MI, GE, SO	110.000 (davon WA: 23.600; davon MI: 8.200)	100		0
	BP 66/22 „Wohngebiet an der alten Eisfabrik“	WA	13.000	0 (13 freie Bauplätze)	BP im Verfahren (Rechtskraft bis FNP-Beschluss)	13
	BP 67/22 „Wohngebiet An den Linden“	WA	3.800	0 (4 freie Bauplätze)	BP im Verfahren (Rechtskraft bis FNP-Beschluss)	4
Brumby	BP 02/92 Wohngebiet „Am Fuchsberg“	WA, WR	61.000 (davon WA/WR: 34.700)	100		0
	<i>Ergänzungssatzung „Nienburger Weg - OT Brumby“</i>	WA	10.000 (davon WA: 8.400)	80 (2 freie Bauplätze)	2 Bauplätze im BLK erfasst	0
Förderstedt	BP „Am Klei“	WA	18.700 (davon WA: 10.800)	100		0
	BP „Hinter den Gärten“	WR, WA	44.100 (davon WA: 35.700)	100		0
	<i>Abrundungssatzung Bereiche 1, 2 und 3</i>	WA	9.100	90 (1 freier Bauplatz)	1 Bauplatz im BLK erfasst	0
	<i>Ergänzungssatzung 01/02 „Am Anger“</i>	WA	7.000	90 (1 freier Bauplatz)	nicht aktivierbar	0

ORTSTEIL	Name	Art	Fläche in ca. m <sup>2</sup>	Auslastung Bauplätze in ca. %	Bemerkung	aktivierbare Bauplätze
	VBP Nr. 5 „Kühne“	MI	5.100 (davon MI: 3.600)	100		0
	BP Nr. 6 „Wohngebiet Makrene“	WA, MI	15.000 (davon WA/MI: 13.800)	95 (1 freier Bauplatz)	1 Bauplatz im BLK erfasst	0
	BP 65/22 Magdeburg-Leipziger-Straße	WA	17.600 (davon WA: 14.200)	0 (15 freie Bauplätze)		15
Glöthe	<i>Abrundungssatzung „Kleiner Damm“</i>	MI	6.200	20 (4 freie Bau- plätze)	nicht aktivier- bar	0
Hohen- erxleben	BP 02/92 Wohngebiet „Alte Schenkenbreite“	WR, WA, MI	51.000 (davon WR/WA/MI: 44.300)	80 (7 freie Bau- plätze)	nicht aktivier- bar	0
Löderburg	BP 01/91 „Am Wasserturm“	WA	52.800	100		0
	BP 02/93 „An der Laake“	WA	17.500	100		0
	BP 5/98 „Friedrich-Wolf-Siedlung“	WA	35.000	100		0
	BP 06/98 „Thiestraße“	WA	4.200	100		0
	BP 42/03 „An der Laake“ 2. Bauabschnitt	WR	14.400	100		0
Neundorf	BP 01/91 Wohngebiet „Am Gänseanger“	WR	59.000	100		0
	BP 03/93 Erweiterung Siedlung „Schulweg“	WS	52.000	100		0
	BP 14/02 „Wohngebiet Feldstraße“	WR	22.000	100		0
	<i>Ergänzungssatzung „Wilhelmstraße“</i>	WR	11.700	80 (1 freier Bauplatz)	nicht aktivier- bar	0
	BP 68/22 „Wohngebiet Wilhelmstraße“	WA	12.000	0 (12 freie Bauplätze)	BP im Verfah- ren (Sat- zungsbe- schluss vom 14.12.2023)	12
<b>GESAMT</b>						44

Abbildung 12: Auslastung der Bebauungspläne zur Wohnnutzung

Quelle: Stadt Staßfurt

### 1.12.5 Baulücken aus dem Baulandkataster

Die Stadt Staßfurt bietet mit dem sogenannten „Baulandkataster“ (BLK)<sup>21</sup> auf ihrem Stadtportal für potenzielle Bauherren einen Service an, um schnell und übersichtlich geeignete Bauplätze zu finden. Zielsetzung ist die flächendeckende Erfassung und Bewertung von Bauland- und Innenentwicklungspotenzialen sowie deren Aktivierung und Vermittlung. Mit diesem Instrument folgt die Stadt proaktiv dem im § 1a Abs. 2 BauGB verankertem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Die öffentliche Bekanntmachung über die Veröffentlichung des Baulandkatasters gemäß § 200 Abs. 3 BauGB erfolgte im Amtsblatt der Stadt Staßfurt am 7. Dezember 2018.

Das als Übersicht in Bild und Datenbank geführte Kataster stellt verfügbare Baugrundstücke im Stadtgebiet dar. Es erfasst alle im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 und § 33 BauGB) oder im Zusammenhang der bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) liegenden und unbauten Flächen zwischen zwei bebauten Grundstücken (die i. d. R. eine typische Baulücke bilden). Als Baulücken erfasst werden weiterhin auch minder- und fehlgenutzte oder nur geringfügig bebaute Grundstücke, wie beispielsweise Gartengrundstücke, mit Garagen oder Nebenanlagen bebaute oder brachgefallene Grundstücke. In der Regel könnten sie bei Verfügbarkeit ohne ein aufwändiges Planverfahren bebaut werden.

Die Auflistung enthält Angaben zu Baurecht, Flur- und Flurstückbezeichnung, Lagebezeichnungen bzw. Straßennamen, Grundstücksfläche, Eigentumsstatus und zur möglichen Bebauungsform. Interessenten können sich dann an die Ansprechpartner der Stadtverwaltung wenden, die den Kontakt zu den privaten Eigentümern herstellen. Ein Rechtsanspruch auf eine verbindliche Bebauungsmöglichkeit besteht nicht - aufgenommene Baulücken werden lediglich als potenzielle Bauflächen ausgewiesen. Die Aktivierbarkeit einer einzelnen Baufläche ist nicht in jedem Fall möglich. Gründe sind (wie in Kap. 1.12.1 beschrieben) einer Nutzung entgegenstehende Eigentums- und Erschließungssachverhalte oder fehlende Verkaufs- und Nutzungsabsichten der Eigentümer in Bezug auf Wohnbauzwecke. Teilweise wird der Darstellung von Baulücken im BLK durch die Eigentümer widersprochen.

Das Kataster wird für die Zwecke der Nachfragesteuerung genutzt. Anfragen und Baugesuche, die in Verbindung mit dem BLK stehen, fließen in die Bedarfsermittlung des FNP ein.

Derzeit weist das BLK etwa 76 Bauplätze aus. Abbildung 13 zeigt für jeden Ortsteil die Gesamtflächen der Baulücken, die daraus ableitbaren Bauplätze sowie die tatsächlich aktivierbaren Bauplätze. Die aktuellen Darstellungen des Baulandkatasters (Stand: August 2023) sind in Form von Plänen in Anlage A2 zu dieser Begründung enthalten.

Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich um ein Steuerungsinstrument handelt, das sich laufend in der Fortschreibung befindet, so dass sich Angaben jederzeit ändern können.

ORTSTEIL	Fläche in ca. m <sup>2</sup>	Bauplätze	davon aktivierbar
Kernstadt	25.600	26	13
Atzendorf	7.700	8	3
Brumby	7.200	7	2

<sup>21</sup> <https://www.stassfurt.de/de/baulandkataster.html> (letzter Abruf am 22.08.2024)

ORTSTEIL	Fläche in ca. m <sup>2</sup>	Bauplätze	davon aktivierbar
Förderstedt	16.200	16	7
Glöthe-Üllnitz	6.000	7	4
Hohenerxleben	2.000	2	2
Löbnitz	1.000	1	0
Löderburg - Neu Staßfurt – Athensleben - Lust	3.600	3	1
Neundorf	4.400	4	1
Rathmannsdorf	1.700	2	0
<b>GESAMT</b>	<b>75.400</b>	<b>76</b>	<b>33</b>

Abbildung 13: Freie Baufläche und Bauplätze des Baulandkatasters in Staßfurt (2023)  
Quelle: Stadt Staßfurt

Von den insgesamt erfassten 76 Bauplätzen (75.400 m<sup>2</sup>) gelten 33 Bauplätze als aktivierbar. Dies entspricht einer Quote von etwa 43 %. Die restlichen 57 % können in die zur Verfügung stehende Gesamtfläche unbebauter Wohnbauflächen nicht aufgenommen werden. Sie können de facto in den nächsten 5 – 10 Jahren nicht aktiviert werden. Gründe dafür sind u.a. eine nicht gesicherte Erschließung, unbekannte Eigentümer bzw. fehlende Verkaufsabsicht.

In der Angabe der 33 aktivierbaren Bauplätze sind fünf Plätze enthalten, die überlagernd als aktivierbare Bauplätze in rechtskräftigen Bebauungsplänen (vgl. Abb. 12) erfasst sind. Sie wurden zur Vermeidung einer Doppelnennung nur in der Tabelle des BLK (vgl. Abb. 13) als potenzielle aktivierbare Bauplätze dargestellt.

### 1.12.6 Entwicklungsflächen für die Wohnnutzung

Im FNP Staßfurt werden insgesamt etwa 81.800 m<sup>2</sup> (ca. 81 Bauplätze: 1.000 m<sup>2</sup> brutto = 1 Bauplatz) als neue Wohnbauflächen dargestellt. Die Verteilung auf die einzelnen Ortsteile ist der Tabelle in Abbildung 14 zu entnehmen.

Die einzelnen Wohnbauflächen werden anhand einer laufenden Nummerierung gelistet. Diese stellt keine Priorisierung oder Rangfolge dar. Sie dient lediglich der Identifizierung der Fläche z.B. für den Umweltbericht sowie der Darstellung in den Beikarten der Kernstadt und der einzelnen Ortslagen in Kapitel 1.12.7.

ORTSTEIL	Wohnbaufläche	Nr.	Größe in m <sup>2</sup> (gerundet)	Bau- plätze	Bemerkung
Kernstadt	KGA südlich Am Tierpark	1.	26.400	26	KGA „Reichsbahn“ (vgl. KGA-Konzept)
Brumby	Lückenschluss Staßfurter Weg	2.	5.000	5	
	Abrundung Üllnitzer Straße	3.	6.000	6	

ORTSTEIL	Wohnbaufläche	Nr.	Größe in m <sup>2</sup> (gerundet)	Bau- plätze	Bemerkung
Förderstedt	Abrundung Athenslebener Weg (westl. Ortsausgang)	4.	2.200	2	
	Abrundung Kirchhofstraße (nord-östl. Ortsausgang)	5.	7.000	7	
Glöthe	Am Birkenweg, hinterer Bereich	6.	7.000	7	
Hohenerxleben	Erweiterung Thomas-Münzter-Straße	7.	4.000	4	
	Abrundung Kreisstraße (westl. Ortsausgang)	8.	4.000	4	
Lust	Nördliche Abrundung	9.	1.500	1	
Neundorf	Gierslebener Straße/ Ludwigstraße	10.	7.900	8	
	Abrundung Wilhelmstraße	11.	10.800	11	
<b>GESAMT</b>			<b>81.800</b>	<b>81</b>	

Abbildung 14: künftige Wohnbauflächen in Staßfurt

Quelle: Stadt Staßfurt

### 1.12.7 Bilanzierung Wohnbauflächen

Die folgende Bilanzierung zur Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen stellt als Übersicht zusammengefasst den Bedarf und den Bestand an Bauplätzen der Stadt Staßfurt dar. Dabei wird der Bedarf zum einen den unterschiedlichen zur Verfügung stehenden Beständen der Gesamtstadt (aus Bebauungsplänen, Baulücken und Entwicklungsflächen) gegenübergestellt und zum anderen nach den Ortsteilen aufgegliedert.

ORTSTEIL	Bedarf an Bauplätzen bis 2035	aktivier- bare Bau- platz- Potenziale aus Be- bauungs- plänen	aktivier- bare Bau- platz- Potenziale aus dem Bauland- kataster	aktivier- bare Bau- platz- Potenziale aus Rück- baumaß- nahmen	neu dar- gestellte Bauplätze	Potenzielle Bauplätze <b>GESAMT</b>
Kernstadt	<b>104</b>	0	13	53	26	<b>92</b>
Atzendorf	<b>9</b>	17	3	-	0	<b>20</b>
Brumby	<b>6</b>	0	2	-	11	<b>13</b>
Förderstedt	<b>12</b>	15	7	-	9	<b>31</b>
Glöthe-Üllnitz	<b>6</b>	0	4	-	7	<b>11</b>
Hohenerxleben	<b>5</b>	0	2	-	8	<b>10</b>
Löbnitz	<b>2</b>	-	-	-	0	<b>0</b>

<b>ORTSTEIL</b>	<b>Bedarf an Bauplätzen bis 2035</b>	aktivierbare Bauplatz-Potenziale aus Bebauungsplänen	aktivierbare Bauplatz-Potenziale aus dem Baulandkataster	aktivierbare Bauplatz-Potenziale aus Rückbaumaßnahmen	neu dargestellte Bauplätze	<b>Potenzielle Bauplätze GESAMT</b>
Löderburg-Athensleben-Neu Staßfurt-Lust	<b>19</b>	-	1	-	1	<b>2</b>
Neundorf	<b>13</b>	12	1	-	19	<b>32</b>
Rathmannsdorf	<b>4</b>	-	0	-	0	<b>0</b>
<b>GESAMT</b>	<b>180</b>	44	33	53	81	<b>211</b>

Abbildung 15: Bilanzierung Wohnbauflächen

Quelle: Stadt Staßfurt

Die prognostizierten Bedarfzahlen (Abb. 15) basieren auf den Angaben der Stadt Staßfurt auf Grundlage der erfassten Daten (Fortschreibung der Bautätigkeit, Einbezug der örtlichen Einwohnerstruktur, Informationen aus den Ortsteilen und Anfragen aus dem Baulandkataster), wie in den vorangehenden Kapiteln beschrieben.

Ein zusätzlicher Bedarf für die Ausweisung von Wohnbauflächen wird auf der Grundlage der Wirtschaftsentwicklung und ihrer aktuellen Dynamik abgeleitet, die in Kapitel 1.13 beschrieben ist. Mit der kontinuierlichen Entwicklung von Gewerbeflächen (u.a. der aktuellen Entwicklung der Gewerbegebietserweiterung in Brumby) und den damit verbundenen Arbeitsplätzen, die perspektivisch im Stadtgebiet geschaffen werden, ist eine entsprechend erhöhte Nachfrage nach Wohnbauflächen zu erwarten.

Darüber hinaus möchte die Stadt der Entwicklung der Auspendlerzahlen und der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort entgegensteuern. Im Gegensatz zur positiven Entwicklung der Zahl der Arbeitsplätze vor Ort stagnieren diese Kennziffern (vgl. Kap. 1.13.4). Diesem Trend möchte die Stadt mit der Weiterentwicklung der Wohnbauflächen begegnen, um die Attraktivität der Arbeitsplätze in der Stadt zu erhalten und dem Wirtschaftsstandort Staßfurt auch eine entsprechende Qualität als Wohnstandort entgegensetzen zu können.

Die Nachfrage und die Qualität sind in der Bauflächenentwicklung des FNP zu berücksichtigen. Die Stadt Staßfurt trägt dieser Entwicklung durch eine angemessene erweiterte Ausweisung von potenziellen Bauflächen Rechnung. Berücksichtigt werden Ortsteile, die sich in Nähe der Entwicklungsschwerpunkte befinden und infrastrukturell gut angebunden sind. Dies bezieht sich auf die gute Anbindung und die Erreichbarkeiten im Autobahnnetz, auf die auch im Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel“ verwiesen wird (vgl. ZOK (Anlage 1 zum STP ZO), Kap. 5 „Zukunftsperspektiven durch die Internationale Ansiedlung“, S. 22). Die Stadt Staßfurt reagiert damit auf die derzeit dynamische überregionale Wirtschaftsentwicklung im Raum Magdeburg.

### 1.12.8 Wohnbauflächen in den Ortsteilen

Im Folgenden werden die aktivierbaren Flächen aus Rückbaumaßnahmen und neu dargestellte Wohnbauflächen der Kernstadt und der einzelnen Ortslagen näher betrachtet und bewertet, um eine räumliche Einordnung zu ermöglichen. Wie in Bezug zu Abbildung 14 beschrieben, finden sich die in den Abbildungen nummerierten Entwicklungsflächen auch im Umweltbericht wieder. Für die Bewertung der Umweltbelange wird auf diesen Teil des FNP verwiesen.

#### Kernstadt Staßfurt

Die bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne für Wohnnutzungen (vgl. Abb. 12) in der Kernstadt sind nahezu ausgelastet. Die Bebauung einiger freier Bauplätze konnte aus verschiedenen Gründen bis heute nicht realisiert werden. Aus dem Baulandkataster können für die Kernstadt mit Stand August 2023 insgesamt 13 aktivierbare Bauplätze ermittelt werden (vgl. Abb. 13), davon einer aus dem Bebauungsplan 33/96 „Löderburger Straße“.

Im Gegensatz zu den Ortsteilen verfügt die Kernstadt über drei Flächen, auf denen zum Zeitpunkt der FNP-Neuaufstellung Rückbaumaßnahmen (Plattenbauten) bereits teilweise umgesetzt wurden oder geplant werden:

A – Staßfurt Nord: ca. 20.000 m<sup>2</sup> (entspricht ca. 20 Bauplätzen)

B – Wohngebiet am Tierpark: ca. 33.000 m<sup>2</sup> (entspricht ca. 33 Bauplätzen)

#### Hinweis:

Für die Fläche B - Wohngebiet am Tierpark wurde bereits am 02.03.2023 ein Beschluss für die Aufstellung eines Bebauungsplanes (Nr. 72/23) gefasst, um die städtebauliche Ordnung zu sichern. Zum Zeitpunkt der Erarbeitung der beschlussfähigen Fassung des FNP lagen noch keine Entwurfsunterlagen vor.

Insgesamt handelt es sich dabei um eine Fläche von ca. 53.000 m<sup>2</sup>, die mittel- bis langfristig für den Bau von Einfamilienhäusern (53 Bauplätze) zur Verfügung stehen könnten (Abb. 16).

Im Kleingartenkonzept der Stadt Staßfurt ist als Entwicklungsziel zudem die Umnutzung einer Kleingartenanlage zu einer Wohnbaufläche vorgesehen. Aufgrund dessen weist der FNP eine neue Wohnbaufläche von etwa 26.000 m<sup>2</sup> in der Neundorfer Straße (Nr. 1. / 26 Bauplätze) aus. Eine Umsetzung dieses Ziels kann erst mittel- bis langfristig erfolgen.

Insgesamt verfügt die Kernstadt über 92 potenzielle Bauplätze, die den prognostizierten Bedarf von etwa 104 Bauplätzen nicht decken können. Als Mittelzentrum könnte die Kernstadt über den Eigenbedarf hinaus Wohnbauflächen ausweisen. Restriktionen wie das Bergbausenkungsgebiet, das sich durch den Innenstadtbereich zieht (vgl. Kap. 2.10.1), das Überschwemmungsgebiet der Bode sowie die bestehenden Gewerbegebiete, die im Norden, Osten und Süden direkt an Wohnsiedlungsflächen angrenzen, schränken die Entwicklung von Bauflächen für die Wohnnutzung stark ein.

Um der Gesamtstadt Staßfurt zukünftig trotzdem eine Entwicklung zu ermöglichen, wurden in den im InSEK 2035+ klassifizierten Entwicklungsschwerpunktorten Förderstedt, Neundorf und Atzendorf sowie in Brumby (wirtschaftliche Entwicklung) moderat über den prognostizierten Bedarf hinaus potenzielle Wohnbauflächen ausgewiesen.

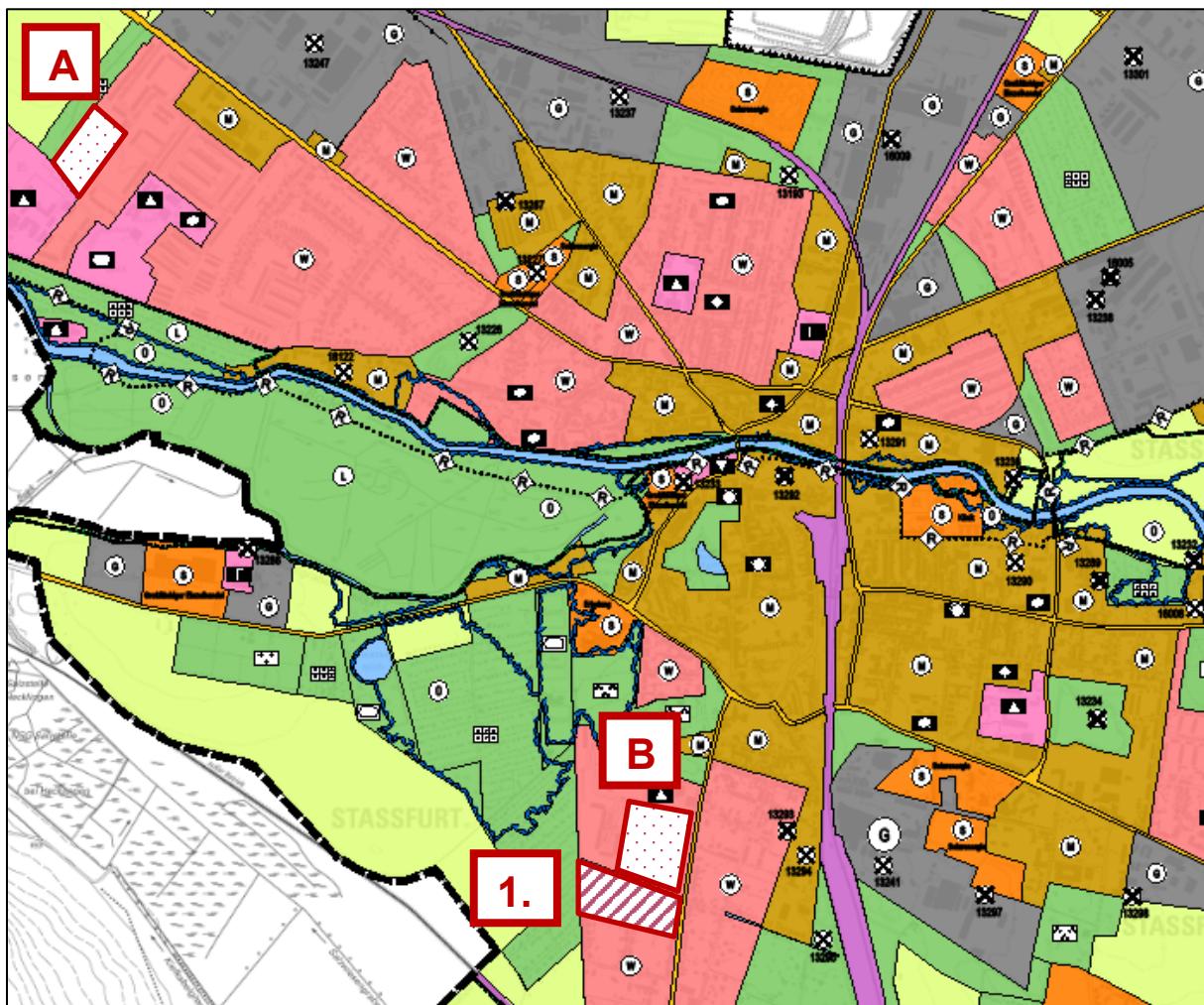


Abbildung 16: Kernstadt – Darstellung von Flächen mit Rückbaumaßnahmen und neu ausgewiesener Wohnbauflächen  
Quelle: nicht maßstabsgetreuer Auszug aus der Planzeichnung (eigene Darstellung)

## Atzendorf

Atzendorf wird (neben Förderstedt, Löderburg, und Neundorf) als Entwicklungsschwerpunkt Wohnen im InSEK 2035+ benannt. Aus dem BLK mit Stand August 2023 können in Atzendorf drei Bauplätze vermittelt werden. Die derzeit im Verfahren befindlichen Bebauungspläne 66/22 „Wohngebiet an der alten Eisfabrik“ und 67/22 „Wohngebiet An den Linden“ bieten Raum für insgesamt etwa 17 Bauplätze. Hier werden alte Gewerbebrachflächen (Eisfabrik) bzw. leerstehende Geschossbauten nach vollständigem Rückbau im Sinne der Innenentwicklung nachgenutzt.

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

**Hinweis:**

Der im Verfahren befindliche Bebauungsplan Nr. 66/22 „Wohngebiet an der alten Eisfabrik“ befindet sich in direkter Nähe zu einer Sonderbaufläche „Tierhaltung“. Diesbezügliche immisionsschutzrechtliche Belange wurden in zwei Gutachten (Schallimmissionsprognose und Geruchsimmissionsprognose des Akustikbüros Deiter GmbH) betrachtet und der Bebauungsplan im Ergebnis als genehmigungsfähig eingestuft.

**Brumby**

Im 4. Entwurf der Neuaufstellung des REP Magdeburg (Z 5.1-4) wird Brumby als regional bedeutsamer Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe festgelegt. Der Bebauungsplan Nr. 74/23 „Erweiterung Gewerbegebiet Brumby“ befindet sich im laufenden Verfahren. Entsprechend der eigenen wirtschaftlichen Entwicklung und der guten infrastrukturellen Anbindung wird von einem erhöhten Bedarf an Wohnbauflächen in Brumby ausgegangen.

Aus der rechtskräftigen Ergänzungssatzung „Nienburger Weg - OT Brumby“ sind derzeit noch zwei Bauplätze entwickelbar. Diese sind im BLK als aktivierbare Bauplätze erfasst (Stand: August 2023).

Neue Wohnbauflächen mit einer Gesamtfläche von etwa 11.000 m<sup>2</sup> werden als Lückenschluss am Staßfurter Weg (Nr. 2.) und als Abrundung an der Üllnitzer Straße (Nr. 3.) dargestellt. Dies entspricht etwa 11 Bauplätzen.

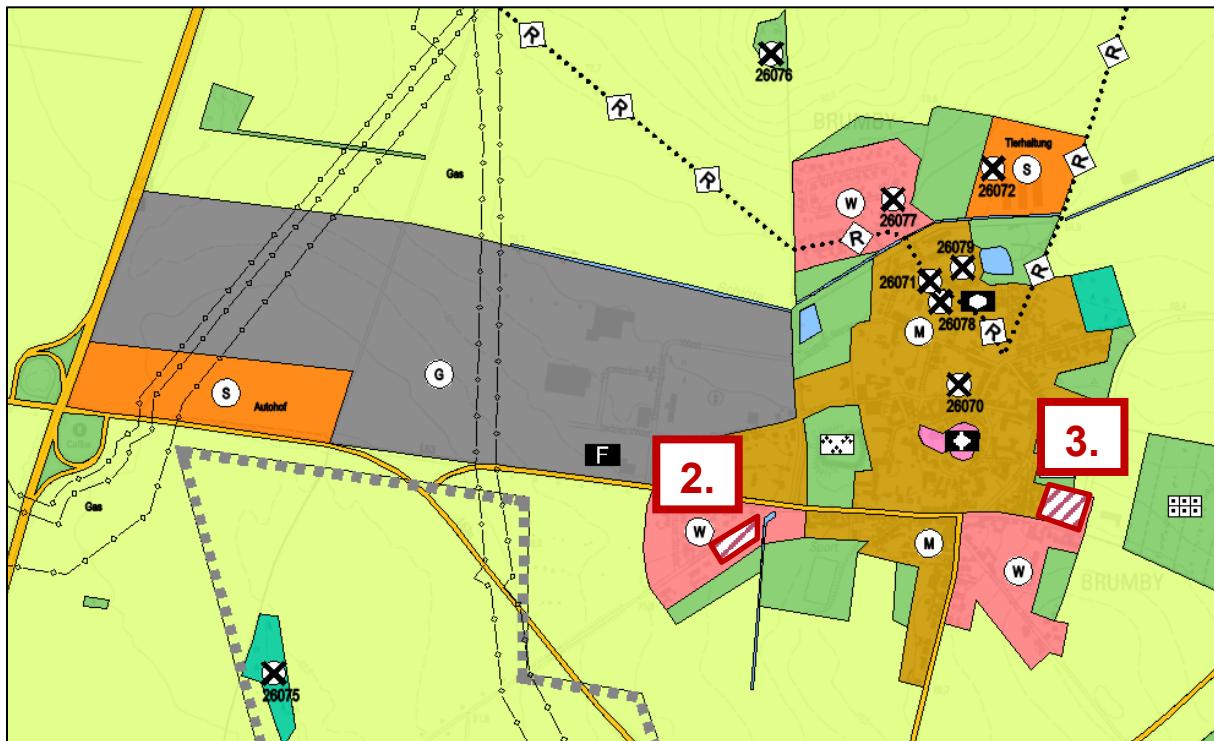


Abbildung 17: Brumby – Darstellung neu ausgewiesener Wohnbauflächen  
Quelle: nicht maßstabsgetreuer Auszug aus der Planzeichnung (eigene Darstellung)

Im Hinblick auf die positive wirtschaftliche Entwicklung Brumbys werden diese Bauplätze über den prognostizierten Bedarf von sechs Bauplätzen benötigt. Es ist zu erwarten, dass die Nachfrage nach Bauland in den kommenden Jahren, bedingt durch die Ansiedlung von Großunternehmen im Raum Magdeburg, steigen wird. Durch die verkehrsgünstige Lage mit direkter Anbindung an die A14 ist u. a. Magdeburg (Innenstadt) in ca. 30 min erreichbar. Die geplante Intel-Ansiedlung in Magdeburg ist sogar in 15 min erreichbar.

## Förderstedt

Das InSEK 2035+ klassifiziert Förderstedt wegen seiner Ausstattung für Nahversorgung und Daseinsvorsorge als Entwicklungsschwerpunktort. Der Ortsteil gehört neben Löderburg und Neundorf zu den einwohnerstärksten Ortsteilen in Staßfurt. Er fungiert als Versorgungszentrum für die umliegenden Ortsteile Atzendorf, Glöthe, Üllnitz, Brumby und Löbnitz.

Die rechtskräftigen Bebauungspläne in Förderstedt sind fast vollständig ausgelastet, noch enthaltene unbebaute Grundstücke sind zumeist nicht aktivierbar. Zum Zeitpunkt der Erarbeitung der beschlussfähigen Fassung der FNP-Neuaufstellung wurde der Bebauungsplan Nr. 65/22 „Magdeburg-Leipziger-Straße“ rechtskräftig. Hier können ca. 15 potenzielle Bauplätze aktiviert werden.

Das Baulandkataster listet in Förderstedt insgesamt sieben 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.

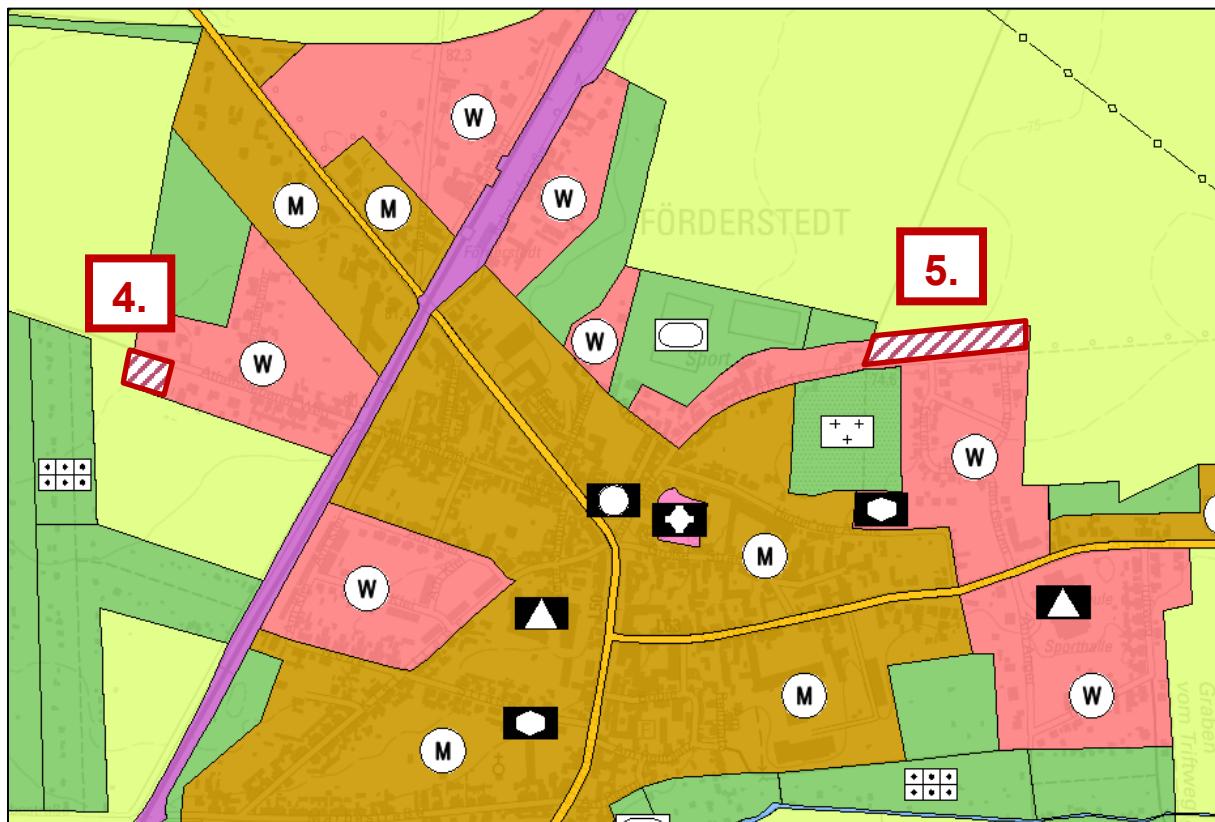


Abbildung 18: Förderstedt – Darstellung neu ausgewiesener Wohnbauflächen  
Quelle: nicht maßstabsgetreuer Auszug aus der Planzeichnung (eigene Darstellung)

Im FNP werden Flächen für ca. 9 Bauplätze am Athenslebener Weg und an der Kirchhofstraße neu dargestellt (Flächen Nr. 4. und 5.).

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

### Glöthe – Üllnitz

Aufgrund der räumlichen Nähe zueinander werden Glöthe und Üllnitz im Baulandkataster zusammen erfasst. Vier Bauplätze sind vor Ort aktivierbar. Aus der rechtskräftigen Abrundungssatzung „Kleiner Damm“ in Glöthe sind keine Bauplätze aktivierbar (Stand: August 2023).

Mittelfristig wird durch die erwartete positive wirtschaftliche Entwicklung im Raum Magdeburg mit einer erhöhten Nachfrage nach Bauland in den beiden Ortsteilen gerechnet, da sich Üllnitz und Glöthe in der Nähe des Gewerbestandortes Brumby und der verkehrsgünstigen Anbindung an die A14 befinden.

In der Ortslage Glöthe wird im FNP eine neue Wohnbaufläche für insgesamt 7 Bauplätze im hinteren Bereich der Straße Am Birkenweg dargestellt (Fläche Nr. 6). Für diese Fläche existiert eine konkrete Anfrage für die Aufstellung eines Bebauungsplans von ortsansässigen Interessenten. Insgesamt verfügen Glöthe und Üllnitz über 11 potenzielle Bauplätze. Diese stehen einem prognostizierten Bedarf von sechs Bauplätzen gegenüber.

In der Ortslage Üllnitz erfolgen keine Neuausweisungen.

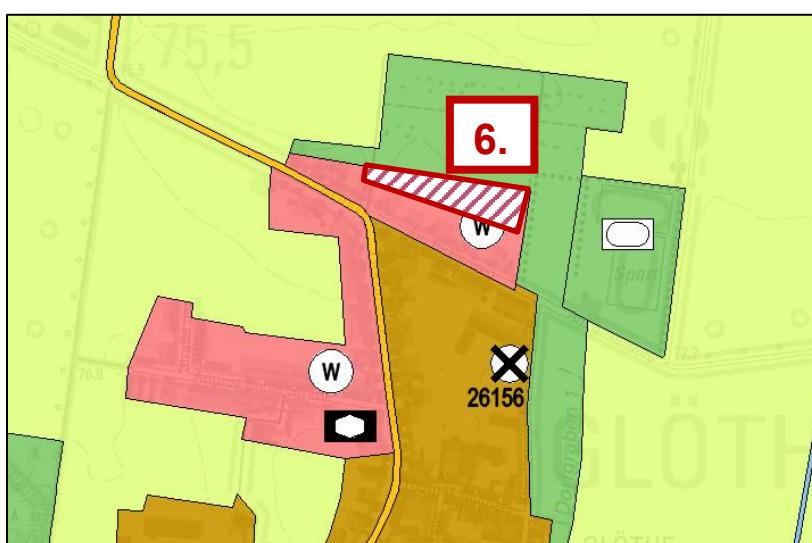


Abbildung 19: Glöthe – Darstellung neu ausgewiesener Wohnbauflächen  
Quelle: nicht maßstabsgetreuer Auszug aus der Planzeichnung (eigene Darstellung)

## Hohenerxleben

Hohenerxleben liegt verkehrsgünstig an der A14 mit einer Anschlussstelle in unmittelbarer Nähe. Durch die positiven wirtschaftlichen Entwicklungen im Raum Magdeburg und der Nähe zum Gewerbestandort Brumby ist in Hohenerxleben mittelfristig mit einer erhöhten Nachfrage nach Bauland zu rechnen.

Das BLK verfügt mit Stand August 2023 für Hohenerxleben über zwei aktivierbare Bauplätze.

Der rechtskräftige Bebauungsplan 02/92 Wohngebiet „Alte Schenkenbreite“ beinhaltet sieben freie Bauplätze, deren Bebauung in über 30 Jahren nicht realisiert werden konnte. Die Flächen sind weder erschlossen, noch kann eine zukünftige Erschließung gesichert werden.

Im FNP werden als Erweiterung in der Thomas-Müntzer-Straße sowie als Abrundung der Kreisstraße im Westen insgesamt etwa 8.000 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche neu dargestellt (Nr. 7. und Nr. 8. / ca. 8 Bauplätze).

Insgesamt verfügt Hohenerxleben über 10 potenzielle Bauplätze, die einem prognostizierten Bedarf von fünf Bauplätzen gegenübersteht.

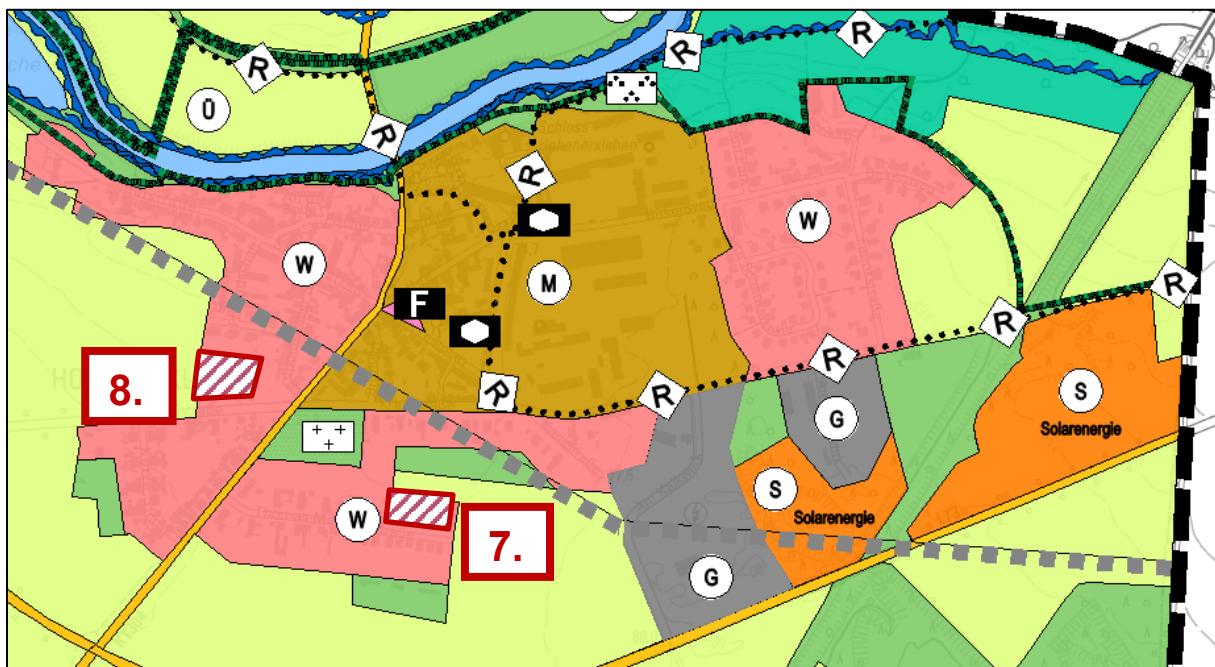


Abbildung 20: Hohenerxleben – Darstellung neu ausgewiesener Wohnbauflächen  
Quelle: nicht maßstabsgetreuer Auszug aus der Planzeichnung (eigene Darstellung)

## Löbnitz

Aus dem BLK sind in Löbnitz keine Bauplätze aktivierbar (Stand: August 2023). Neue Wohnbauflächen werden im FNP nicht ausgewiesen. Die Deckung des prognostizierten Bedarfs von zwei Bauplätzen kann über Einzelantragsstellungen bei konkreter Bauwilligkeit unter Berücksichtigung baurechtlicher Gegebenheiten jederzeit erfolgen.

## Löderburg – Neu Staßfurt - Athensleben - Lust

Der Ortsteil Löderburg wird im InSEK 2035+ als Entwicklungsschwerpunkt der Daseinsvorsorge mit guter infrastruktureller Ausstattung klassifiziert, dem ein Bedarf an Bauland zugesprochen wird. In Löderburg leben nach der Kernstadt die meisten Einwohner. Nahversorgung und Daseinsvorsorgeeinrichtungen bilden die Grundlage für die Schwerpunktsetzung. Es gibt, nach Angaben der Stadt Staßfurt, eine große Nachfrage an Baugrundstücken.

Im BLK werden Baulücken für die vier Ortsteile Löderburg, Neu Staßfurt, Athensleben und Lust auf Grund der räumlichen Nähe zusammen erfasst. Jedoch ist lediglich ein Bauplatz aktivierbar, der sich in Athensleben befindet (Stand: August 2023).

Löderburg verfügt über rechtskräftige Bebauungspläne für die Wohnnutzung, die zu 100 % ausgelastet sind. Möglichkeiten für die Darstellung von Wohnbauflächen gibt es in dem Ortsteil zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des FNP nicht, da die Hochwassergefährdung einer gewünschten Entwicklung entgegensteht (vgl. Kap. 1.12.9). Der Bedarfsnachfrage kann daher derzeit nicht entsprochen werden. Zusätzlich wird mit einer mittelfristigen Erhöhung der Nachfrage nach Bauland gerechnet, wenn die geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen umgesetzt sind.

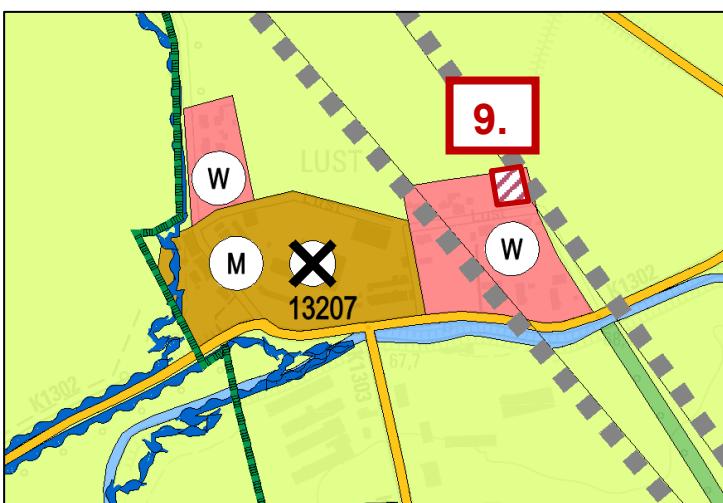


Abbildung 21: Lust – Darstellung neu ausgewiesener Wohnbauflächen  
Quelle: nicht maßstabsgetreuer Auszug aus der Planzeichnung (eigene Darstellung)

In Lust wird eine neue Wohnbaufläche als Abrundung mit etwa 1.500 m<sup>2</sup> (1 Bauplatz) im FNP dargestellt (Nr. 9.).

Insgesamt stehen den vier Ortsteilen zwei potenzielle Bauplätze zur Verfügung. Der Bedarf von 19 Bauplätzen kann demzufolge nicht innerhalb der Ortslage gedeckt werden.

## Neundorf

Neundorf gehört zusammen mit Löderburg und Förderstedt zu den einwohnerstärksten Ortsteilen in Staßfurt. Das InSEK 2035+ weist den Ortsteil als Entwicklungsschwerpunkt aus. Die Anbindung an den schienengebundenen Personennahverkehr (Haltepunkt Neundorf) und an die A36 sowie die direkte Nähe zum Mittelzentrum Staßfurt und die gute Ausstattung der Daseinsvorsorge (Kindergarten) begründen die Schwerpunktsetzung.

Neundorf verfügt im BLK lediglich über einen aktivierbaren Bauplatz. Rechtskräftige Bebauungspläne sind entweder komplett ausgelastet oder freie Bauplätze sind nicht aktivierbar. Der im Verfahren befindliche Bebauungsplan 68/22 „Wohngebiet Wilhelmstraße“ (Satzungsbeschluss vom 14.12.2023) aktiviert ca. 12 Bauplätze. Es besteht demgegenüber eine hohe Nachfrage nach Bauflächen im Ort.

Als Entwicklungsschwerpunkt mit Anbindung an die Bahnstrecke wird von einem mittel- bis langfristigen Bedarf ausgegangen, der über dem Eigenbedarf Neundorfs eingeordnet wird. Die Stadt Staßfurt stellt daher in der Gierslebener Straße / Ludwigstraße und als Abrundung in der Wilhelmstraße insgesamt weitere 19.000 m<sup>2</sup> Fläche neu dar (Nr. 10. und 11., ca. 19 Bauplätze), um dem prognostizierten Bedarf von 13 Bauplätzen zukünftig decken zu können.

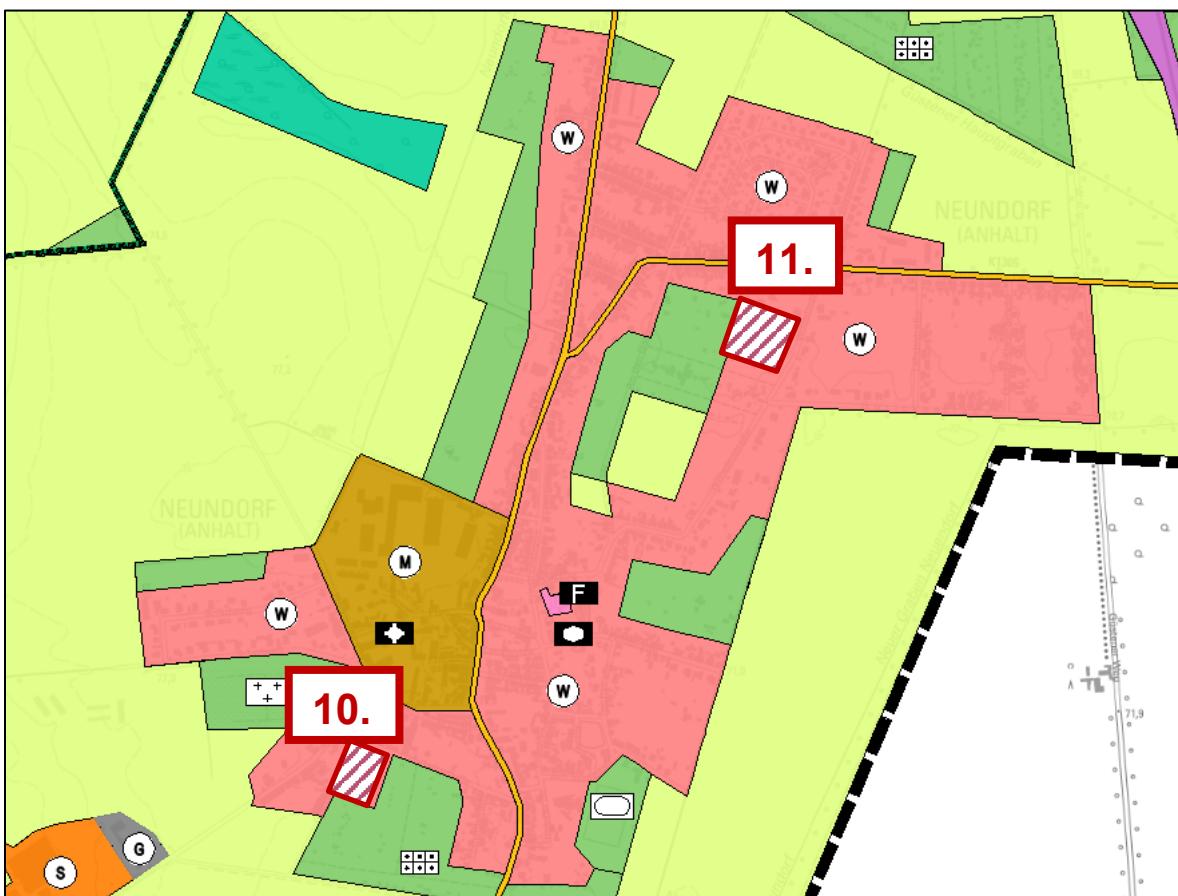


Abbildung 22: Neundorf – Darstellung neu ausgewiesener Wohnbauflächen  
Quelle: nicht maßstabsgetreuer Auszug aus der Planzeichnung (eigene Darstellung)

## Rathmannsdorf

Aus dem BLK (Stand: August 2023) sind in Rathmannsdorf keine Bauplätze aktivierbar. Neue Wohnbauflächen werden im FNP nicht dargestellt. Die Deckung des prognostizierten Bedarfs von vier Bauplätzen kann über Einzelantragsstellungen bei konkreter Bauwilligkeit unter Berücksichtigung baurechtlicher Gegebenheiten jederzeit erfolgen.

### Hinweis zu den Ortslagen:

Der Ortsteil Rothenförde wird in der Planzeichnung als Splittersiedlung im Außenbereich dargestellt. Es besteht kein ableitbarer Bedarf an Entwicklungsbauflächen.

### **1.12.9 Perspektivische Entwicklung von Wohnbauflächen in Löderburg**

Für den Ortsteil Löderburg soll perspektivisch die Entwicklung von Wohnbauflächen ermöglicht werden, weil der Ort als Entwicklungsschwerpunktort für die Daseinsvorsorge eingeordnet ist (vgl. InSEK 2035+) und als solcher im Stadtgefüge höhere Priorität genießt. Da die dafür geeigneten Flächen jedoch überwiegend innerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete der Bode liegen, ist eine entsprechende Ausweisung erst nach Realisierung geeigneter Maßnahmen des Hochwasserschutzes möglich (vgl. Kap. 2.7.2).

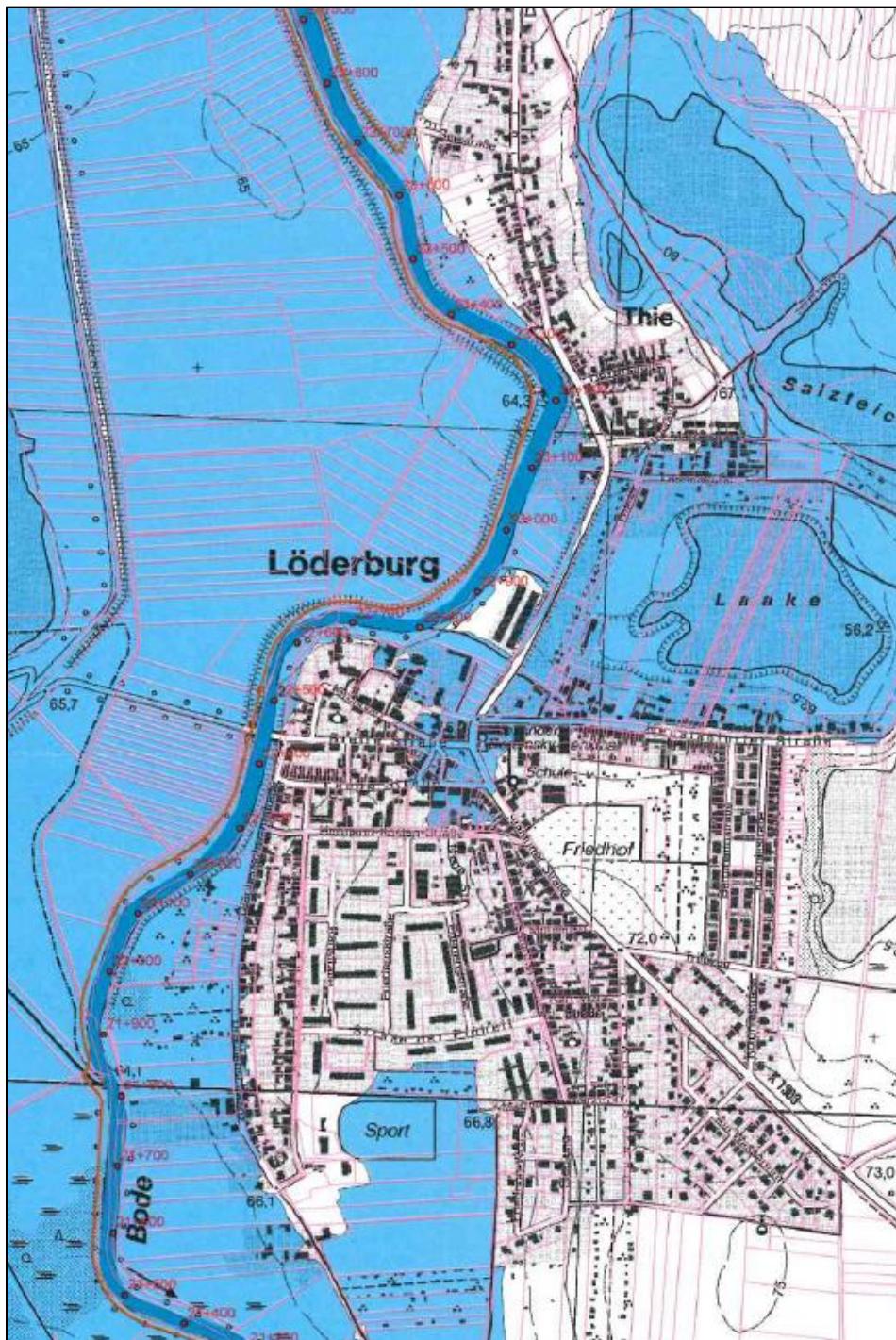


Abbildung 23: Ortsteil Löderburg: Überschwemmungsgebiete Bode, HQ 100, Auszug  
 Quelle: Landesverwaltung Sachsen-Anhalt (2009)

Die Stadt Staßfurt hat sich das strategische Ziel gesetzt, neue Wohnbauflächen in Löderburg zu entwickeln. Bei der zukünftigen Entwicklung von Wohnbauflächen soll Löderburg aufgrund der Schwerpunktfunction der Daseinsvorsorge einen Vorrang genießen, sobald Maßnahmen des Hochwasserschutzes entsprechend umgesetzt wurden.

Eine potenzielle Entwicklungsperspektive durch zukünftige Eingriffe ist den Abbildungen 23 und 24 zu entnehmen. Dementsprechend sind nach der Anpassung der Überschwemmungsgebiete (durch den Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt) bauliche Entwicklungsmöglichkeiten zukünftig neu zu bewerten, wodurch beispielsweise im Bereich der Laake neue Entwicklungsperspektiven verfolgt werden können.

Die perspektivischen Wohnbauflächen in Löderburg können derzeit noch nicht in der Bilanzierung der Neuaufstellung des FNP Staßfurt Berücksichtigung finden.

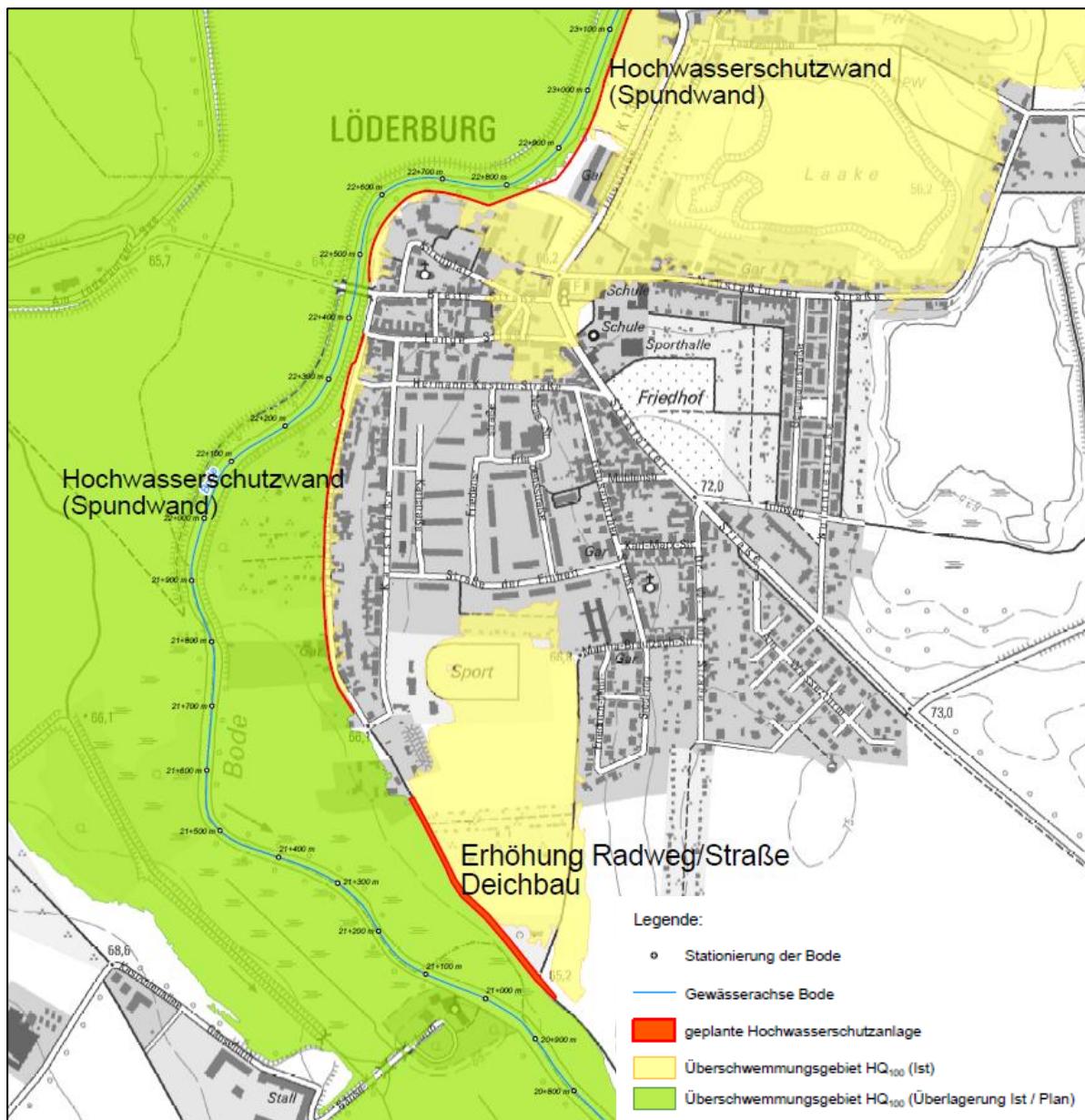


Abbildung 24: Ortsteil Löderburg: Überschwemmungsfläche HQ 100 - Vergleich: Ist / Plan, Auszug  
Quelle: Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (2017)

## 1.13 Bestandsbeschreibung und Bedarfsermittlung gewerblicher Bauflächen

Staßfurt zählt zu den starken Gewerbe- und Industriestandorten in der Region und ist als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen im Landesentwicklungsplan festgelegt und in der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes konkretisiert (vgl. Kap.1.10.1).

Die Stadt verfügt über eine sehr gute räumliche Anbindung über die zwei Bundesautobahnen A14 (Nord-Süd-Richtung) und A36 (Ost-West-Richtung). Die Anbindung an die weiteren Wirtschaftsstandorte der Region und die Nähe zum Oberzentrum Magdeburg besitzen in Bezug auf die wirtschaftliche Stärke der Stadt eine hohe Bedeutung.

Aufgrund dieser Voraussetzungen liegt Staßfurt an den „überregionalen Verbindungsachsen Halle – Bernburg – Magdeburg“ sowie „Braunschweig/ Hannover – Wernigerode – Quedlinburg – Aschersleben – Bernburg – Dessau-Roßlau“<sup>22</sup>, die als Orientierung zur Festlegung von Vorrangstandorten für landes- und regionalbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen und der Weiterentwicklung der Verkehrsinfrastruktur des Landes Sachsen-Anhalt dienen.

Grundlage der Industrialisierung und der anschließenden Entwicklung des leistungsfähigen Industrie- und Gewerbestandortes war der Kalibergbau, dessen Folgen noch heute das Stadtbild prägen und eng mit der Wirtschaftsentwicklung in Verbindung stehen.

Im Stadtgebiet befinden sich, bedingt durch das Bergbau-Senkungsgebiet inmitten der Innenstadt, größere Gewerbebrachen und gewerbliche Konversionsflächen. Im Verlauf der industriellen Entwicklung führte diese Besonderheit zu einer heterogen ausgeprägten Struktur der heute bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen. Die damit verbundenen Umstände stellen erhöhte Anforderungen an die Flächenentwicklung und müssen in der Flächennutzungsplanung der Stadt mit entsprechenden Zielstellungen berücksichtigt werden.

Eine Entwicklung der betroffenen Flächen, die Wiedernutzbarmachung oder eine Umnutzung sind nur bedingt möglich. Dennoch konnte Staßfurt in den letzten Jahren Fortschritte bei der Entwicklung dieser Flächenbereiche erzielen.

### 1.13.1 Ausgangssituation der Wirtschafts- und Gewerbeflächenentwicklung

Zu den vielfältigen Nachfolgeindustrien gehören heute u.a. der Maschinen- und Anlagenbau, die chemische Industrie sowie die Rundfunk- und Fernsehtechnik. Traditionell bedeutende Unternehmen sind bspw. die EMDE Anlagenbau und Bohrtechnik Staßfurt GmbH, die CIECH Soda Deutschland GmbH & Co. KG und die CIECH Salz Deutschland GmbH. Die vor Ort vorhandenen Rohstoffe werden heute durch die Sodawerk Staßfurt GmbH & Co. KG unter dem Einsatz modernster Technologien abgebaut. Die durch den Abbau entstehenden Kavernen werden als Großspeicher für Erdgas genutzt, die von überregionaler Bedeutung sind. Die TechniSat Teledigital GmbH führt die lange Staßfurter Tradition der Produktion von Rundfunk- und Fernsehtechnik mit einem umfangreichen Produktportfolio fort. Darüber hinaus verfügt Staßfurt über eine ausgeprägte Dienstleistungs- und Baugewerbebranche sowie ein umfassendes Angebot an Handelseinrichtungen.

<sup>22</sup> Gemäß Neuaufstellung des LEP Z 2.4-1 und Festlegungskarte 1 (vgl. Kap. 1.10.1)

In den letzten Jahren hat Staßfurt die Verkehrsinfrastruktur weiter ausgebaut und dabei u.a. die Industrie- und Gewerbegebiete der Kernstadt über einen Ring (Gewerbering) miteinander verbunden. Neben der Erschließung von neuen Industrie- und Gewerbeflächen sowie Infrastruktur konnte die Stadt, gemeinsam mit den Eigentümern, positive Ergebnisse bei der Wiederbelebung von Industriebrachen erreichen. Neben der Kernstadt Staßfurt wurden auch in Brumby, Atzendorf, Förderstedt, Glöthe, Hohenerxleben und Löbnitz Gewerbeflächen entwickelt, die zum großen Teil belegt sind. Für Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsvorhaben stehen nur noch vereinzelt kleine Flächen zur Verfügung.

Für die strategische Umsetzung der weiterführenden Entwicklung wurde im Jahr 2017 das „Konzept für die Gewerbeflächenentwicklung“ beschlossen (vgl. Kap. 1.11.6). Es dient als Grundlage für eine abgestimmte, städtebauliche und schwerpunktorientierte Flächenentwicklung, enthält eine ausführliche Datengrundlage und bereitet die Bauflächendarstellung des Flächennutzungsplanes vor.

### **1.13.2 Neubewertung der Gewerbeflächenausweisung in den bisherigen Teil-Flächennutzungsplänen**

In den bisher rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplänen wurden zahlreiche und teils großflächige Gewerbeflächenausweisungen dargestellt, deren Entwicklung nur vereinzelt bzw. in geringfügigem Umfang erfolgte. Im Rahmen der Erarbeitung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes 2017 wurden die bestehenden Flächenausweisungen überprüft und neu bewertet. Die Bewertung erfolgte u.a. anhand der Kriterien des Planungsrechts, der Auslastung und der Standortfaktoren.

Im Ergebnis wurde die Summe der Gewerbeflächenausweisungen um etwa die Hälfte reduziert. Etwa 340 ha bisher ausgewiesener Gewerbeflächen werden demnach nicht weiterentwickelt oder zurück entwickelt. Großflächige Rückentwicklungen von bestehenden Gewerbeflächen werden bspw. in Atzendorf und Löbnitz realisiert. Im Jahr 2023 wurden Aufstellungsbeschlüsse zur (Teil-)Aufhebung von Bauleitplanverfahren vom Stadtrat beschlossen. Andere Bereiche, wie das „Bleicherdewerk“ sollen zukünftig entsprechend des Konzeptes nicht mehr für eine gewerbliche Nutzung erschlossen werden.

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2017 dient darüber hinaus als Grundlage zur Steuerung einer standortorientierten und an die aktuellen Erfordernisse angepasste Entwicklung der gewerblichen Bauflächen. Empfohlen werden eine Konzentration und die Weiterentwicklung von Flächen in der Kernstadt Staßfurt und in Brumby. Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden die Zielstellungen übernommen und konkretisiert.

### **1.13.3 Aktuelle Bestandsdarstellung und Auslastung**

Der Bestand und die Ausweisungen der gewerblichen Bauflächen sowie die Zielsetzungen des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts 2017 wurden bei der Neuaufstellung des FNP erneut umfassend untersucht. Zu diesem Anlass hat die Stadt Staßfurt eine Neubewertung der Empfehlungen des Konzeptes auf Basis der aktuellen Entwicklungen vorgenommen und dabei die Zielsetzungen für die Flächenentwicklung weiterführend präzisiert. Die resultierenden Ergebnisse wurden in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

Die folgende Übersicht markiert die derzeitige Bestandssituation der Industrie- und Gewerbegebiete der Stadt Staßfurt. Sie bildet die Flächengrößen, die Belegung, noch ungenutzte Flächenanteile sowie den daraus resultierenden Auslastungsgrad ab.

<b>Industrie- und Gewerbegebiete</b>	<b>Gewerbe-fläche in ha</b>	<b>Belegung in ha</b>	<b>frei in ha</b>	<b>Auslas-tung in %</b>
Industrie- und Gewerbegebiet "Nord-Ost"	34,3	23,5	10,8	67
Gewerbegebiet "Berlepsch"	17,9	17,1	0,8	95
Industrie- und Gewerbegebiet "Am Silberfeld"	13,2	10,7	2,5	81
Industrie- und Gewerbegebiet Atzendorfer Straße*	27	27	0	100
Industrie- und Gewerbegebiet Nord - Athenslebener Weg	35	35	0	100
Industrie- und Gewerbegebiet Nord "Löderburger Straße"	28,4	25,7	2,7	91
Industrie- und Gewerbegebiet Neu Staßfurt	22	17,8	4,2	81
Gewerbegebiet "Hecklinger Straße"	7,2	7	0,2	97
Industrie- und Gewerbegebiet "Leopoldshall - Industriestraße"	26,8	22,7	4,1	79
Gewerbegebiet "Leopoldshall - Salzwerkstraße"	4,5	4,5	0	100
Industrie- und Gewerbegebiet "Friedrichshall"	26,6	25,7	0,9	97
Gewerbegebiet "Hohenerxleben - Am Kalkwerk"	6,6	6,0	0,6	91
Gewerbegebiet "Schacht VI"	5	5	0	100
Gewerbegebiet "Atzendorf - Am Calbescher Weg"**	20,5	19,6	0,9	96
Gewerbegebiet "Atzendorf - Leipziger Chaussee (L71)"	4,5	3,7	0,7	82
Gewerbegebiet "Glöthe - Süd"	6,7	5,4	1,3	81
Gewerbegebiet "Brumby - West"	19,9	17,7	2,2	89
„Gewerbegebiet Löbnitz“*	4,2	2,3	1,9	55
Gewerbegebiet "Förderstedt - Süd"	12,8	12,8	0	100
Gewerbegebiet "Rasthof Brumby"	2,1	2,1	0	100
<b>Gesamt</b>	<b>325,2</b>	<b>291,3</b>	<b>33,8</b>	

Abbildung 25: Auslastung der Gewerbegebiete der Stadt Staßfurt

\*die Bebauungspläne der Gewerbegebiete befinden sich derzeit im Änderungsverfahren (Rückentwicklung)

Quelle: Stadt Staßfurt, Fachdienst Wirtschaft und Kultur

Im Durchschnitt sind die gewerblichen Bestandsflächen der Stadt zu über 90 % ausgelastet. Die rechnerische Summe von ca. 34 ha unbelegter Flächen teilt sich auf mehr als ein Dutzend, im gesamten Stadtgebiet verteilter, Standorte auf.

Lässt man bei dieser Betrachtung das Industrie- und Gewerbegebiet "Nord-Ost" (hier befinden sich die einzigen großen Potenzialflächen im Bestand) unberücksichtigt, wird festgestellt, dass

die vorhandenen Gewerbeflächen nahezu vollständig ausgelastet sind und nur über vergleichsweise marginale Restflächen verfügen. Angemerkt werden muss zudem, dass die angegebenen freien Flächen teilweise nicht zusammenhängen.

Die tatsächlich zur Verfügung stehenden unbelegten Einzelflächen sind demnach kleiner als in der Übersicht abgebildet und für die Zwecke der Vermarktbartkeit sowie zur Deckung der derzeitigen Nachfragen tendenziell ungeeignet (vgl. Kap 1.13.4).

Im Bestand derzeit noch verfügbare Potenzialflächen befinden sich vorrangig im Industrie- und Gewerbegebiet "Nord-Ost". Diese Flächen werden aktiv vermarktet. Am Standort Brumby befindet sich die Erweiterung des Gewerbegebietes „Brumby West“ (unter Einbeziehung der Sonderbaufläche "Rasthof Brumby") derzeit in Planung. Die Fläche ist im 4. Entwurf des REP Magdeburg als regional bedeutsamer Vorrangstandort (Z 5.1-4) festgelegt und in der Planzeichnung des FNP dargestellt. Der Aufstellungsbeschluss für den dazugehörigen Bebauungsplan Nr. 74/23 „Erweiterung Gewerbegebiet Brumby“ wurde am 13.04.2023 gefasst. Diese Flächen (ca. 36 ha) stehen jedoch erst in Zukunft zur Verfügung.

Die Konzentration der standortorientierten Gewerbeflächenentwicklung auf die Kernstadt und das Gewerbegebiet Brumby entspricht der Strategie der Stadt Staßfurt, dass vorrangig die bereits genutzten gewerblichen Bauflächen weiterentwickelt und bei Bedarf ausgebaut werden sollen.

#### 1.13.4 Wirtschaftsentwicklung und Flächennachfrage

Die Ausgangssituation bezüglich der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Kennzahlen des Gewerbe- und Industriestandortes Staßfurt ist als sehr gut zu bewerten. Nach Angaben der Wirtschaftsförderung belegte die Stadt bei den Gewerbesteuereinnahmen in den vergangenen Jahren jeweils den ersten oder zweiten Platz unter den Kommunen im Salzlandkreis, was die regionale Stärke des Standortes widerspiegelt.

Jahr	Gewerbesteueristaufkommen	Steuerkraftmesszahl
2020	14,92 Mio. Euro	22,09 Mio. Euro
2021	10,08 Mio. Euro	18,87 Mio. Euro
2022	16,15 Mio. Euro	23,51 Mio. Euro

Abbildung 26: Entwicklung der Gewerbesteuer 2020-2022

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt und Stadt Staßfurt, Fachdienst Wirtschaft und Kultur

Die positive wirtschaftliche Entwicklung lässt sich an der Zahl der Arbeitsplätze in der Stadt Staßfurt<sup>23</sup> ablesen, die in den vergangenen drei Jahren kontinuierlich gestiegen ist. Insbesondere anhand der Beschäftigten im Produzierenden Gewerbe, auf die der Anstieg zurückzuführen ist, wird die Stärke des Industriestandortes Staßfurt deutlich.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort Stadt Staßfurt nach Wirtschaftszweigen	2020	2021	2022
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	58	55	72

<sup>23</sup> gemessen am Indikator „Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort“

<b>Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort Stadt Staßfurt nach Wirtschaftszweigen</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Produzierendes Gewerbe	3.114	3.265	3.362
Handel, Verkehr und Gastgewerbe	1.532	1.537	1.489
Sonstige Dienstleistungen	3.368	3.330	3.353
<b>Summe</b>	<b>8.072</b>	<b>8.187</b>	<b>8.276</b>

Abbildung 27: Entwicklung der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2020-2022

Quelle: Bundesagentur für Arbeit und Stadt Staßfurt, Fachdienst Wirtschaft und Kultur (Stichtag 30.06. des jeweiligen Jahres)

Demgegenüber ist die Zahl der Arbeitslosen in den letzten drei Jahren um über 170 Personen auf rund 1.100 Personen gesunken<sup>24</sup>. Betrachtet man zusätzlich die parallele Entwicklung der Gesamtheit aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort in der folgenden Übersicht, so wird festgestellt, dass die Zahlen stagnieren und nicht mit der Entwicklung der Arbeitsplätze vor Ort Schritt halten. Dies bedeutet zugleich, dass die Zahl der Auspendler leicht angestiegen ist und Staßfurt in Bezug auf die Einwohnerzahlen nicht gleichermaßen von der Entwicklung der Arbeitsplätze profitiert. Diesem Trend möchte die Stadt mit der Weiterentwicklung der Wohnbauflächenausweisung (vgl. Kapitel 1.12) entgegenwirken, insbesondere da auch zukünftig von einer weiteren positiven Wirtschaftsentwicklung ausgegangen wird, wie im Folgenden beschrieben.

<b>Jahr</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
<b>Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort Stadt Staßfurt</b>	9.551	9.609	9.558
<b>Auspendler</b>	5.582	5.633	5.626

Abbildung 28: Entwicklung der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2020-2022

Quelle: Bundesagentur für Arbeit und Stadt Staßfurt, Fachdienst Wirtschaft und Kultur (Stichtag 30.06. des jeweiligen Jahres)

Die positiven Entwicklungen bei der Zahl der Arbeitsplatzangebote vor Ort sind eng mit den Ergebnissen der Intensivierung der Wirtschaftsflächenentwicklung der Stadt Staßfurt verbunden.

In den letzten Jahren wurden die bestehenden Gewerbegebiete kontinuierlich vermarktet, weiterentwickelt und Ansiedlungen realisiert. Dabei konnten zum einen Brachen, Altindustrieflächen und ungenutzte Gewerbeeinheiten reaktiviert und einer Wiedernutzung zugeführt werden, was dem nachhaltigen Umgang mit der Flächennutzung und den Zielstellungen einer städtebaulich geordneten Entwicklung entspricht. Zum anderen wurden bestehende Industrie- und Gewerbebetriebe erweitert und neue Gewerbegebiete in Nutzung gebracht.

Das Salzwerk der CIECH Salz Deutschland GmbH mit seiner modernen Salzanlage ist aktuell die größte Industrieanvestition in Staßfurt. Seit 2021 wurden hier über 170 Arbeitsplätze neu geschaffen. Weitere Investitionen der CIECH-Gruppe sind am bereits bestehenden Standort Staßfurt Nord geplant.

<sup>24</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit und Stadt Staßfurt, Fachdienst Wirtschaft und Kultur

Am Standort Nord-Ost bestehen auf der ca. 5 ha großen gewerblichen Baufläche Investitionsabsichten u.a. durch die Firma Wesling Mineralstoffe für eine Bahnverladestation sowie von weiteren Kleingewerbebetrieben, die aufgrund des bisher fehlenden Baurechts wiederholt Abstand von ihren Vorhaben nehmen mussten.

Branche	Anzahl der Ansiedlungen	Entwickelte Fläche in ha
Energiewirtschaft	2	7,5
Ver- und Entsorgungswesen	1	3
Bauwesen	1	0,7
Chemische Industrie	1	7,5
Logistik	2	1,4
Produktion	4	7,2
Dienstleistung	5	11,3
<b>Gesamt</b>	<b>16</b>	<b>38,6</b>

Abbildung 29: Realisierte Gewerbe-Ansiedlungen in Staßfurt auf gewerblichen Bauflächen 2015 - 2023  
Quelle: Stadt Staßfurt, Fachdienst Wirtschaft und Kultur

Die in den vergangenen acht Jahren realisierten Ansiedlungen in den gewerblichen Bauflächen zeigt die Übersicht in Abbildung 29, aufgeschlüsselt nach Branchen und Flächengrößen<sup>25</sup>.

Von 2015 bis in das Jahr 2023 wurden in Staßfurt insgesamt etwa 39 ha an gewerblichen Bauflächen entwickelt. In den Angaben enthalten sind 12,3 ha an Nachnutzungen ohne Flächenneuinanspruchnahme. Hier konnten Brachen und (leerstehende) Gewerbebestände aktiviert werden, was etwa knapp einem Drittel der entwickelten Flächen entspricht. Sie verteilen sich in erster Linie auf kleinere Einzelflächen zwischen 1 bis 3 ha und auf die Branchen Dienstleistung und Produktion.

Für den deutlich überwiegenden Teil der Neuansiedlungen wurden neue Industrie- und Gewerbeflächen in Anspruch genommen, wovon allein die zwei größten Investitionen, in den Branchen der Chemischen Industrie und Energieversorgung, insgesamt 13 ha an Flächengrößen benötigten.

Seit 2021 häuften sich die Ansiedlungsanfragen zu größeren, zusammenhängenden Industrie- und Gewerbeflächen am Standort Staßfurt. Die Wirtschaftsförderung (Fachdienst Wirtschaft und Kultur) hat diese Nachfragen auf die noch verfügbaren Flächen im Industrie- und Gewerbegebiet "Nord-Ost" gelenkt und konnte nach weiterführenden Verhandlungen in den Jahren 2022 und 2023 insgesamt zwölf Standortbesichtigungen für konkrete Vorhaben durchführen.

Die folgende Auflistung zu den Nachfragen an die Wirtschaftsförderung zeigt deutlich, dass ein Bedarf nach großen Einzelflächen besteht. Im Schnitt beträgt dieser mehr als 7 ha für ein einzelnes Ansiedlungsvorhaben, wobei die kleinste Flächenanfrage mit 5 ha angegeben wird. Ähnlich wie bei den in den letzten Jahren realisierten Ansiedlungen liegt der Schwerpunkt auf den Branchen der Produktion und Energiewirtschaft. Hinzu kommt eine dynamische Entwicklung bei Anfragen von Logistikvorhaben.

<sup>25</sup> Der FNP Staßfurt verzichtet, in Abstimmung mit der Wirtschaftsförderung der Stadt Staßfurt, in der Darstellung der Gewerbeentwicklung und -prognose auf die namentliche Nennung von Investoren und Firmen.

<b>Branche</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Flächennachfrage in ha (gesamt)</b>
Energiewirtschaft	1	5
Logistik	8	80
Produktion	10	56
EDV / IT	1	6
<b>Gesamt</b>	<b>20</b>	<b>147</b>
<b>Durchschnittliche Flächengröße</b>		<b>7,3</b>

Abbildung 30: Anfragen für gewerbliche Bauflächen in Staßfurt 2022 - 2023

Quelle: Stadt Staßfurt, Fachdienst Wirtschaft und Kultur

Die Nachfrage dieser Schlüsselanfragen kann durch die Stadt Staßfurt nur unzureichend bedient werden. Es besteht kein ausreichendes Angebot an standortgünstigen großen Flächen, da die vorhandenen Potenzialflächen im Stadtgebiet (vgl. Abb. 25 Auslastung) als zu restriktiv bewertet werden. Noch verfügbare Standorte bieten zumeist kleinteilige Flächengrößen, ungünstige Grundstückszuschnitte, Anbindungsdefizite und weiterführende Erschließungsbelange, die die Nutzungsmöglichkeiten stark einschränken.

Dies betrifft auch den Standort des Gewerbegebietes "Nord-Ost". Bei den Ortsbegehungen mit den Investoren wird dieser (unter teilweisen Einschränkungen) grundsätzlich als gut nutzbar eingeschätzt. Jedoch werden die Entfernung zur Autobahn (7 km, ~10 Min. Fahrtzeit) sowie die notwendige Ortsdurchfahrt zumeist als problematisch und damit als unkalkulierbares Risiko für die entsprechenden Vorhaben bewertet.

Aus diesem Grund forcierte die Stadt den im Gewerbeflächenentwicklungskonzept ausgewiesenen Entwicklungsstandort Brumby für künftige großflächige Gewerbeansiedlungen. Die Flächen befinden sich direkt an der Bundesautobahn A14 an der Anschlussstelle Calbe. Die verkehrsgünstige Lage bietet gegenüber den Gewerbestandorten in der Kernstadt Staßfurt den entscheidenden Vorteil, die Nachfragen nach großflächigem Gewerbe bedienen und Ansiedlungen umsetzen zu können, welche aus den oben genannten Gründen bisher nicht realisierbar waren.

Das derzeit in Planung befindliche Gebiet stellt für die Nachfrage sogenannter „smarter Gewerbeflächen“ ein Angebot für ein modernes Gewerbegebiet dar. Dieses wird durch die Kooperationen mit der „Energierregion Staßfurt“ und weiteren Technologie fördernden Instituten bereits heute eng unterstützt. Der Standort ist darüber hinaus als bedeutsamen Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe regionalplanerisch fixiert und spielt damit eine zentrale Rolle für die Wirtschaftsentwicklung der Region Magdeburg.

### 1.13.5 Trend und Entwicklungsprognose

Mit der Entwicklung des neuen Gewerbegebietes in Brumby trägt die Stadt Staßfurt der sich in den letzten Jahren ändernden und erhöhten Nachfrage nach großflächigen Gewerbeflächen bereits heute Rechnung. Die Bauflächen werden jedoch erst nach Abschluss des Planverfahrens für Ansiedlungen zur Verfügung stehen.

Demgegenüber steht die zeitgleich weiter anhaltende Nachfrage. Nach Angaben der Wirtschaftsförderung verstärkt sich der Trend für die Nachfrage zu großflächigen Gewerbeansiedlungen zudem weiter. Ein Grund liegt in der geplanten Großansiedlung des Chipherstellers Intel in der Region. Dieser hat in der Dynamik der Flächenanfragen für gewerbliche Ansiedlungen im Umland für eine zusätzliche Nachfrage gesorgt, die durch Zulieferer, Logistiker und potenziell weitere Komplementärproduzenten und -dienstleister ausgelöst wird.

Aufbauend auf ihre Funktion als landesplanerischer Vorrangstandort für bedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen will die Stadt Staßfurt diesem Trend mit einer konkurrenzfähigen Wirtschafts- und Standortentwicklung entsprechen.

Wird allein die Entwicklung der vergangenen Jahre als Grundlage für eine Fortschreibung des Flächenbedarfs genutzt, ergibt sich ein rechnerischer Bedarf für rund fünf Hektar an Gewerbe- und Industrieflächen pro Jahr im Schnitt. Zum Vergleich entspricht dies weniger als der durchschnittlich angefragten Flächengröße einer Einzelansiedlung (vgl. Abb. 30 Anfragen für gewerbliche Bauflächen) und einer Realisierungsquote zukünftiger Flächenanfragen von knapp 10 % der Gesamtnachfrage, die durch die Wirtschaftsförderung der Stadt Staßfurt als realistische Zielsetzung zur Gewerbeansiedlung angesehen wird.

Noch nicht abgebildet sind bei diesen Angaben die derzeitige Dynamik steigender Nachfragezahlen (und weiter erhöhte Flächenbedarfe) sowie die lokale Nachfrage von kleineren regionalen Produzenten und Dienstleistern. Deren Bedarf kann perspektivisch, aufgrund des restriktiven Bestandes, in Zukunft ebenfalls nicht mehr gedeckt werden.

	Gesamtfläche in ha	Fläche pro Jahr in ha
Realisierung 2015 – 2023	38,6	4,8
Prognose Flächenbedarf bis 2035 auf Basis der aktuellen Entwicklung	ca. 60	ca. 5
Flächennachfrage 2022 -2023	ca. 147	ca. 73,5
Prognose Flächennachfrage bis 2035 auf Basis der aktuellen Nachfrage	ca. 600 bis 870	ca. 50 bis 73
Entwicklungsflächen im FNP	62,7	-

Abbildung 31: Fortschreibung und Prognose für gewerbliche Bauflächen in Staßfurt bis 2035  
Quelle: Stadt Staßfurt, Fachdienst Wirtschaft und Kultur

Bis zum Jahr 2035 wird in Staßfurt daher mit einem Gesamtflächenbedarf von etwa 60 bis 85 ha gerechnet. Von diesen Flächen kann ein geringer Anteil im Bestand entwickelt werden. Um Angebote für die derzeitige Nachfragestruktur bieten zu können, besteht die Notwendigkeit der Ausweisung von neuen Entwicklungsflächen.

In der Neuaufstellung des FNP Staßfurt werden 62,7 ha an gewerblichen Bauflächen neu dargestellt. Mehr als die Hälfte davon entfällt auf die bereits in Planung befindliche Gewerbegebietserweiterung in Brumby (36,8 ha).

### 1.13.6 Fazit zur Wirtschafts- und Gewerbeflächenentwicklung

Die kontinuierliche Weiterentwicklung des Industrie- und Gewerbestandortes Staßfurt ist ein zentrales Ziel Wirtschaftsförderung. Anhand der Kennziffern der letzten Jahre und der aktuellen Entwicklungen sowie Nachfragetrends geht die Kommune auch von einer weiterführenden

positiven zukünftigen Entwicklung aus, was ein entsprechendes Handeln auf mehreren Ebenen erfordert.

Die Stadt trägt dieser Entwicklung und ihrer Funktion als landesplanerischer Vorrangstandort für bedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen mit der aktiven Vermarktung von Beständen und der gezielten Ausweisung neuer Gewerbeflächen Rechnung, ohne die die anhaltende Nachfrage nicht gedeckt werden kann. Dazu gehören auch die laufende Neubewertung und Reaktion auf die Rahmenbedingungen und die Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes (geplant 2027).

Eng mit der wirtschaftlichen Entwicklung verbunden, sieht die Stadt Staßfurt eine angemessene Wohnbauflächenentwicklung (vgl. Kapitel 1.12), die parallel zur erfolgreichen Wirtschaftsentwicklung stehen soll. Ziel ist es, die Attraktivität der Arbeitsplätze vor Ort zu erhalten, die Pendlerzahlen zu verringern und die Qualität des Mittelzentrums weiter verbessern zu können.

## 1.14 Kultur und Tourismus

Die Stadt Staßfurt liegt zentral im Salzlandkreis. Sie profitiert weiterhin von der Lage an der Bode und dem Europaradweg R1. Die Bürger der Stadt Staßfurt und ihre Gäste können viele touristische und kulturelle Einrichtungen nutzen. Die Stadtmauer, als ein Zeugnis der Geschichte der Stadt Staßfurt, ist im Stadtbild präsent. Museen und Heimatstuben erinnern an die bewegte Bergwerksgeschichte des Kaliabbaus in der Region. Veranstaltungen, Feste und Events sorgen für ein breitgefächertes kulturelles Angebot als Ort der Begegnungen sowie des interkulturellen Dialoges einer integrativen Stadtgesellschaft.

Ein ausgeprägtes bürgerschaftliches Engagement macht die Stadt lebenswert. Die Kultur- und Freizeiteinrichtungen haben zum großen Teil Alleinstellungsmerkmale und bieten somit ein großes Potenzial zur Weiterentwicklung des Tagetourismus in der Stadt. Sie werden daher im FNP gesichert.

Staßfurt und seine Ortschaften verfügen u.a. über nachfolgende kulturelle und touristische Angebote, die teilweise Bestandteil der überregional bedeutsamen „Salzigen Tour“ durch die Region Magdeburg sind:

- Strandsolbad in Staßfurt als einziges Binnensolfreibad
- Bergbau- und Heimatmuseen
- Salzlandtheater in Staßfurt
- Fahrzeugmuseum Staßfurt
- Traditionsbahnbetriebswerk in Staßfurt
- Tiergarten Staßfurt
- Schnitzaltar - Kapelle im Altenpflegezentrum "St. Johannes" in Staßfurt
- Stadtsee in Staßfurt
- Erlebnisbad im Salzland-Center

- 
- Europaradweg R1 und Bode-Radwanderweg
  - Bode und Bodeniederung
  - Schloss Hohenerxleben
  - Albertinesee in Üllnitz
  - Autobahnkirche „St. Petri“ in Brumby
  - „Hof der klugen Tiere“ in Atzendorf

## 2 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Die Entwicklungsziele der Stadt werden im Flächennutzungsplan durch die Planung und Darstellung flächiger Bereiche mit einer zumeist homogenen Nutzungsstruktur abgebildet. Neben diesen flächenhaften Darstellungen werden sowohl Einzelstandorte bspw. zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen als auch Flächen für den Gemeinbedarf im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Verkehrsflächen, die ebenso wie die punktuellen Elemente zu einer Vernetzung der bestehenden flächenhaften Strukturen beitragen, sind – dem derzeitigen Planungsstand entsprechend – gekennzeichnet.

Als grundsätzliche Herangehensweise werden in der Planzeichnung der Neuaufstellung des FNP Staßfurt Bauflächen mit der Art der baulichen Nutzung nach § 1 Abs. 1 PlanNVO und keine Baugebiete dargestellt, um eine größtmögliche und differenzierte Entwicklung zu gewährleisten. Des Weiteren wird bei der Darstellung der Bauflächen nicht zwischen Bestandsflächen und neu zu entwickelnden Bauflächen unterschieden. Eine separate Darstellung und Bewertung dieser sog. Planflächen erfolgt in den Kapiteln 1. 12 und 1.13 sowie im Umweltbericht.

Die Geltungsbereiche von rechtskräftigen Bebauungsplänen bzw. Bebauungsplänen, die sich im Verfahren befinden, wurden nachrichtlich übernommen und gemäß ihrer Hauptnutzung dargestellt, um eine zu kleinteilige Darstellung in der generalisierten Planzeichnung des FNP zu vermeiden. Das gleiche gilt für Flächen wie Grünzüge und Brachen sowie Einzellagen außerhalb von Bebauungsplänen, die kleiner als 1 ha sind. Diese werden größtenteils innerhalb der umliegenden Flächen gemäß deren Nutzungsart dargestellt, wenn diese bzw. eine Zweckbestimmung nicht dagegenspricht.

Der Flächennutzungsplan stellt zur Erreichung der Ziele folgende Bereiche dar:

- Wohnbauflächen;
- Flächen für Industrie und Gewerbe;
- gemischte Bauflächen;
- Sonderbauflächen (u. a. Kliniken und Solarenergie);
- Standorte zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen;
- Flächen und Standorte für den Gemeinbedarf;
- Verkehrszüge und Flächen für den überörtlichen Verkehr;
- Bahnflächen;
- Flächen für die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur;
- Versorgungsleitungen;
- Grün- und Freiflächen teilweise mit Zweckbestimmung (u.a. Gartenanlagen, Sportplätze und Parks);
- Wasserflächen, Hochwasserschutz- und Überschwemmungsgebiete;
- Flächen für Rohstoffabbau;

- Flächen der Bergbaufolgegebiete und daraus resultierender Gebiete wie Halden und Deponien;
- Altlastenverdachtsstandorte;
- Flächen für Landwirtschaft und Wald;
- Schutzgebiete für Boden, Natur und Landschaft.

## 2.1 Bauflächen

Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB bzw. § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO können im FNP Staßfurt die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung [Bauflächen], nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung [Baugebiete] sowie nach dem allgemeinen Maß der baulichen Nutzung dargestellt werden.

Für die Zweckbestimmung eines Baugebietes ist vor allem die Festsetzung nach der besonderen Art des Baugebietes maßgebend. Hat sich die Gemeinde bereits im Zuge der Flächennutzungsplanung für die Darstellung eines Baugebietes entschieden, hat sie grundsätzlich keinen Einfluss mehr auf die Zulässigkeit einzelner baulicher Anlagen, da diese durch die Baunutzungsverordnung vorgegeben sind.

Die Stadt Staßfurt hat sich daher dazu entschieden, im Rahmen der FNP-Neuaufstellung Bauflächen nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 BauNVO auszuweisen.

### 2.1.1 Evaluierung der Wohnbauflächenausweisungen in früheren Plänen

Wie im Kapitel 1.12 (Bedarfsermittlung der Wohnbauflächen) erläutert, besteht aufgrund der rückgängigen Bevölkerungsentwicklung kein rechnerischer Bedarf an neuen Wohnbauflächen. Planungsflächen der bestehenden Teil-Flächennutzungspläne werden im Rahmen der Neuaufstellung des FNP Staßfurt größtenteils nicht mehr dargestellt, um der demografischen Entwicklung Rechnung zu tragen.

Die Flächen, die infolge der Neuaufstellung des FNP Staßfurt nicht mehr dargestellt werden und Teil bestehender Teil-Flächennutzungspläne sind, wurden im Rahmen der Planerstellung ermittelt. In den Ortsteilen ohne wirksamen FNP (Rathmannsdorf und Rothenförde) ist eine planungsrechtliche Erfassung von Bauflächen nicht möglich, was für das Verständnis der Größenordnung der Bauflächen wichtig ist.

Eine Rückführung von Bauflächen auf Ebene des Flächennutzungsplans bedeutet, dass die betreffenden Flächen nicht mehr als bestehende oder geplante Bauflächen dargestellt werden. Auf die tatsächlichen Nutzungen dieser Flächen (z.B. bestehenden Gebäude) und deren Bestandsschutz bestehen keine unmittelbaren Auswirkungen.

Für den FNP Staßfurt ist von Belang, welche Flächen einen städtebaulich so starken vom bisherigen Bestand abweichenden Gebietscharakter erhalten, dass sie auf der Ebene des FNP nicht mehr als Baufläche dargestellt werden können.

Der Rückbau von Gebäuden vollzieht sich in der Mehrzahl der Fälle innerhalb von bestehenden Bauflächen. Bei einem nur punktuellen Rückbau von Gebäuden bleibt der Baugebetscharakter erhalten, so dass die betroffenen Bauflächen weiterhin dargestellt werden.

In den Fällen eines umfangreichen Rückbaus von Gebäuden ändert sich jedoch der Nutzungscharakter der betreffenden Flächen. In diesen Fällen stellt der FNP zum Beispiel eine Grünfläche statt einer Wohnbaufläche dar.

Die Stadt Staßfurt formuliert hinsichtlich der bis jetzt rechtswirksamen Teil-FNP den Planungsgrundsatz einer Rückentwicklung der Bauflächen von außen nach innen. Das bedeutet, dass momentan dargestellte Baugebiete an der Stadtperipherie und Baugebiete mit den größten Entfernungen zu zentralen Versorgungseinrichtungen gegenüber innenstadtnahen Baugebieten vorrangig zurückzuentwickeln sind.

Im Rahmen der Neuaufstellung des FNP Staßfurt wurden die Darstellungen der wirksamen Teil-Flächennutzungspläne der Kernstadt und der Ortsteile hinsichtlich der dargestellten Bauflächen überprüft und bewertet.

Durch die Ausrichtung auf den städtebaulichen Bestand und die perspektivische Entwicklung der Ortsteile sowie der Kernstadt Staßfurt wird bei der FNP-Neuaufstellung auf eine Reihe von Bauflächendarstellungen der genannten vorhergehenden Planfassungen verzichtet. So werden beispielsweise rückwärtige Gartenbereiche von Grundstücken als Grünflächen dargestellt und nicht wie bisher in die Bauflächendarstellung einbezogen.

Die vor der Neuaufstellung des FNP Staßfurt wirksamen Teil-Flächennutzungspläne der Kernstadt und der ehemaligen Gemeinden Förderstedt, Atzendorf, Brumby, Löbnitz, Glöthe, Üllnitz, Hohenerxleben, Löderburg (mit Athensleben und Lust) und Neundorf stellen diverse Bauflächen in Planung dar. Dies betrifft insbesondere perspektivische Wohnbauflächen, Mischbauflächen sowie geplante Gewerbeflächen. Nach der vorgenommenen Bedarfsermittlung im Rahmen der FNP-Neuaufstellung ist die Darstellung von Planungsflächen als Bestandteil der Bauflächen im Sinne einer Weiterführung zu evaluieren bzw. zu bewerten.

Für die in den Flächennutzungsplänen dargestellten Planungsflächen wird folgender Bewertungsmaßstab herangezogen und nachfolgend beschrieben.

Stufe 1 enthält ausschließlich Ja-Nein-Kriterien und schließt solche Bauflächen kategorisch aus, die sich z. B. in Überschwemmungs- und Naturschutzgebieten befinden. Trifft dies zu, kann keine weitere Bewertung gemäß Stufe 2 durchgeführt werden.

### **Kriterien Bewertungsstufe 1: Ausschlusskriterien**

Lage im Überschwemmungsgebiet	<b>ja</b>	keine weitere Betrachtung der Fläche
	<b>nein</b>	<b>weitere Prüfung in Stufe 2</b>
Lage im Naturschutzgebiet	<b>ja</b>	keine weitere Betrachtung der Fläche
	<b>nein</b>	<b>weitere Prüfung in Stufe 2</b>
Lage innerhalb eines Natura-2000 Gebietes	<b>ja</b>	keine weitere Betrachtung der Fläche
	<b>nein</b>	<b>weitere Prüfung in Stufe 2</b>

In der Stufe 2 erfolgt zunächst eine entwicklungs- und themenbezogene Bewertung, die den planungsrechtlichen Entwicklungsgrad, die Erschließung, den Bebauungsgrad, Ressourcen- und Bodenschutz sowie die Lage der Fläche in den kommunal festgelegten Schwerpunktorten beurteilt. Diese Bewertung umfasst 90 % der möglichen erreichbaren Punkte in der Gesamtbewertung.

## Kriterien Bewertungsstufe 2: entwicklungs- und themenbezogene Kriterien

Hauptkriterium	Wichtig ges.	Wertungsaspekte	Bewertung Stärke
Planungsrechtlicher Entwicklungsgrad der Fläche Stand der verbindlichen Bauleitplanung	20%	kein BP BP-Entwurfsbeschluss BP-Satzungsbeschluss BP durch Bekanntmachung rechtskräftig	0 25 50 100
bisher realisierter Erschließungsgrad	15%	unerschlossen teilweise vollständig	0 50 100
bisher realisierter Bebauungsgrad	15%	unbebaut 1-20 Prozent 21-75 Prozent 76-100 Prozent	0 25 50 100
Einschränkung durch Schutzgebiete	10%	außerhalb von Schutzgebieten Trinkwasserschutzzone Denkmalschutz	100 0 0
Ressourcenschutz Landwirtschaft	10%	ohne Flächenentzug für Landwirtschaft mit Flächenentzug, außerhalb von Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft mit Flächenentzug, innerhalb von Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft	100 50 0
Lage in einem Schwerpunktort für Daseinsvorsorge (InSEK 2035+)	20%	innerhalb außerhalb	100 0

Die Kriterien der Stufe 3 umfassen 10% der Bewertungspunkte und stellen die nutzungsbezogene Flächenbewertung als Feinsteueringinstrument dar. Sie beurteilt abhängig von der Art der Baufläche die städtebauliche Qualität, die infrastrukturelle Anbindung und den Abstand zu schutzwürdigen Bauflächen.

## Kriterien Bewertungsstufe 3: nutzungsbezogene Kriterien

Hauptkriterium	Wichtig ges.	Unterkriterium	Wertungsaspekte	Bewertung Stärke
Wohnbaufläche	10%	städtische Qualität	Innenentwicklung nach §13a BauGB Abrundungsfläche Sonstiger Außenbereich	100 50 0
Gewerbefläche	5%	Abstand zu Wohnbauflächen	kleiner als 100 m größer als 100 m	0 100
	5%	direkte infrastruktu- relle Anbindung an das regionale / überre- gionale Verkehrs- system	vorhanden (Autobahn, Bundesstraße, Bahn) vorhanden (L- / K-Straße) nicht vorhanden	100 50 0
Mischbaufläche	5%	städtische Qualität	Innenentwicklung nach §13a BauGB Abrundungsfläche Sonstiger Außenbereich	100 50 0
	5%	direkte infrastruktu- relle Anbindung an das regionale / überregionale Ver- kehrssystem	vorhanden (Autobahn, Bundesstraße, Bahn) nicht vorhanden	100 0

Hauptkriterium	Wichtig ges.	Unterkriterium	Wertungsaspekte	Bewertung Stärke
Sonderbaufläche	5%	Abstand zu Wohnbauflächen	kleiner als 100 m größer als 100 m	0 100
	5%	direkte infrastrukturelle Anbindung an das regionale / überregionale Verkehrssystem	vorhanden (Autobahn, Bundesstraße, Bahn) nicht vorhanden	100 0

Für die Neuaufstellung des FNP Staßfurt werden in Abhängigkeit des aktuellen Wohnbauflächenbedarfs bestehende Planungsflächen der wirksamen Teil-FNP nicht automatisch fortgeführt, sondern mittels des Punktesystems neu bewertet.

Darüber hinaus ermöglicht die Anwendung der vorliegenden Systematik auch die zukünftige Bewertung von Bauflächen im Stadtgebiet.

## Splittersiedlungen

Bei der Aufstellung des FNP Staßfurt werden Flächen als Bauflächen dargestellt, wenn sie innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gemäß § 34 BauGB liegen. Ein Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB liegt bei Bebauungszusammenhängen vor, die hinsichtlich der vorhandenen Zahl der Nutzungen ein gewisses Gewicht besitzen und Ausdruck einer gewachsenen Siedlungsstruktur sind.

Bauflächen können nur dann im FNP dargestellt werden, wenn sie durch einen Bebauungsplan oder eine Klarstellungssatzung weiterentwickelt werden können. Dies ist dann der Fall, wenn eine Baugebietsqualität vorliegt. Bebauungszusammenhänge, welche diese Forderungen nicht erfüllen, sind als Splittersiedlungen gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB einzustufen.

Der FNP Staßfurt stuft solche Bebauungszusammenhänge als Splittersiedlungen ein, deren Verfestigung oder Erweiterung planungsrechtlich unter Anwendung des § 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB nicht ermöglicht werden soll. Das betrifft:

Rothenförde:

- gesamte Siedlung

Neundorf:

- Einzellagen entlang Rathmannsdorfer Straße, östl. Ortsausgang, an den Bahngleisen
- im Norden: Staßfurter Straße (westlich vom Weizenberg)

Löderburg:

- Einzellagen am Schacht Neustaßfurt VI an der nördlichen Gemeindegrenze

Staßfurt:

- Im Moore (zwischen Friedenstraße und Güstener Straße)
- mehrere Einzellagen Güstener Straße/Weg (neben Gleisanlage, Eisenbahnfreunde e.V.)
- Einzellage Friedrichshall

Splittersiedlungen werden im FNP als Fläche für die Landwirtschaft oder als Grünfläche dargestellt. Diese Darstellung kennzeichnet nicht die landwirtschaftliche Nutzung im Sinne eines Planungszieles, sondern beinhaltet die Aussage, dass es sich nicht um Bauflächen handelt. Die in den Splittersiedlungen bestehenden Gebäude genießen Bestandsschutz nach § 35 Abs. 4 BauGB.

Weitere Einzellagen, beispielsweise einzelnstehende Höfe außerhalb von Siedlungsflächen, werden in der Darstellung wie eine Splittersiedlung behandelt und ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Für sie gilt ebenfalls Bestandsschutz nach § 35 Abs. 4 BauGB.

## 2.1.2 Bauflächenentwicklung des Flächennutzungsplans

Im Rahmen der Erarbeitung des FNP und der darzustellenden Bauflächen – insbesondere der Wohnbauflächen – fanden verschiedene Diskussionsrunden mit den Vertretern der Ortschaftsräte, der Gremien des Stadtrates sowie der Stadtverwaltung, diverser Planungsbehörden und dem bearbeitenden Planungsbüro statt. Das abgestimmte Ergebnis wurde in Form der dargestellten neuen Bauflächen verarbeitet.

## 2.1.3 Wohnbauflächen

Der FNP Staßfurt stellt Bauflächen, die überwiegend durch Wohnfunktionen geprägt sind, als Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Auf nachfolgenden Planungsstufen können die Wohnbauflächen in Kleinsiedlungsgebiete, reine Wohngebiete, allgemeine Wohngebiete oder besondere Wohngebiete ausdifferenziert werden.

Wie im Kapitel 1.11.8 – bestehende / verbindliche Bebauungspläne - dargelegt, übernimmt der FNP die Baugebietsqualität von Bebauungsplänen, wenn sie rechtskräftig sind. Die im Geltungsbereich des FNP Staßfurt rechtskräftig festgesetzten, allgemeinen und reinen Wohngebiete werden mit der Signatur W gekennzeichnet. Das allgemeine Maß der baulichen Nutzung wird nicht geregelt. Damit fassen die Wohnbauflächen sowohl Wohngebiete mit Geschosswohnungsbau als auch durchgrünte Eigenheimstandorte. Als grundsätzliches Planungsziel wird der Erhalt der Bestandswohnbauflächen formuliert. Durch Sanierungsmaßnahmen soll der Erhalt der bestehenden Wohngebäude angestrebt werden.

Generell ist auch die Verringerung der städtebaulichen Dichte in den Wohnbauflächen möglich. Mit dem Rückbau leerstehender, verfallender Gebäude erhöht sich der Freiflächenanteil in den Wohngebieten. Die neu entstehenden Freiflächen sollen nach Möglichkeit gestaltet oder für das Wohnen ergänzende Funktionen genutzt werden. Die Verringerung der städtebaulichen Dichte ändert nichts an dem Charakter als Baufläche.

Der FNP bezieht mehrere rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungspläne bzw. vorhabenbezogene Bebauungspläne, welche aufgrund der geringen Flächengröße und ihrer städtebaulichen Einfügung in die nähere Umgebung kein ausreichendes städtebauliches Gewicht entfalten, um eine eigenständige Baufläche zu begründen, in die umgebenden Bestandsbauflächen ein.

Die Darstellung künftiger Wohnbauflächen erfolgt ebenfalls als Wohnbaufläche und begründet sich in Bebauungsplänen (rechtskräftig, aber noch nicht umgesetzt sowie im Verfahren), Baulücken aus dem Baulandkataster der Stadt Staßfurt sowie aus der Darstellung neu zu entwickelnder Wohnbauflächen (vgl. Kap. 1.12).

## 2.1.4 Gemischte Bauflächen

Der FNP Staßfurt stellt Bauflächen, die durch mehrere Funktionen gleichzeitig geprägt werden, als gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar. Auf nachfolgenden Planungsstufen können die gemischten Bauflächen in Dorfgebiete, Dörfliche Gebiete, Dörfliche Wohngebiete, Mischgebiete, Urbane Gebiete oder Kerngebiete ausdifferenziert werden.

Das in der BauNVO für Dorf- und Mischgebiete festgelegte zulässige Maß der baulichen Nutzung ist für gemischte Bauflächen höher als für Wohnbauflächen. Auch die Orientierungswerte nach DIN 18005, Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau) sind im Vergleich zu den Wohnbauflächen höher. So gilt zum Beispiel in einem Mischgebiet im Nachtzeitraum von 22.00 bis 06.00 Uhr für Gewerbe- und Freizeitlärm ein schalltechnischer Orientierungswert von 45 dB [A]. Für allgemeine Wohngebiete beträgt dieser Wert 40 dB [A].

Als gemischte Baufläche werden in der Kernstadt Staßfurt sowie in den jeweiligen Ortsteilen (mit Ausnahme von Athensleben, Teilen von Neundorf und Rathmannsdorf) der unmittelbare Innenstadtbereich bzw. Dorfkern dargestellt. Teilweise erfolgt diese Darstellung auch für die Stadterweiterungen entlang der Ausfallstraßen. Die Mischnutzung besteht hier vorwiegend in straßenbegleitenden Wohngebäuden und gewerblich genutzten Bereichen in den Blockinnenbereichen oder im Erdgeschoss (Läden, Büros).

Es ist darauf hinzuweisen, dass es in den ländlich geprägten Ortskernen einen rückläufigen Trend in Hinblick auf landwirtschaftliche Betriebsstellen im Haupt- oder Nebenerwerb gibt. Die vorhandene Art der baulichen Nutzung spiegelt sich eher in gemischten Bauflächen mit bestimmten Gewerbebetrieben oder Wohngebäuden wider. Dieser Tatsache wird in der Planzeichnung der FNP-Neuaufstellung Rechnung getragen.

Der FNP bezieht mehrere rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungspläne bzw. vorhabenbezogene Bebauungspläne, welche aufgrund der geringen Flächengröße und ihrer städtebaulichen Einfügung in die nähere Umgebung kein ausreichendes städtebauliches Gewicht entfalten, um eine eigenständige Baufläche zu begründen, in die umgebenden Bauflächen ein.

Innerhalb der Ortslagen befinden sich darüber hinaus wenige Einzelflächen, welche auf Grundlage des § 34 BauGB als Baulückenschließung entwickelt werden können und deshalb in die Darstellung der Bauflächen einbezogen werden.

## 2.1.5 Gewerbliche Bauflächen

Der FNP Staßfurt stellt Bauflächen, die überwiegend durch Gewerbebetriebe geprägt sind, als gewerbliche Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dar. Auf nachfolgenden Planungsstufen können die gewerblichen Bauflächen in Industriegebiete oder Gewerbegebiete ausdifferenziert werden.

Die Darstellung künftiger Gewerbeflächen erfolgt ebenfalls als gewerbliche Baufläche und basiert größtenteils auf dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt Staßfurt. Ausnahmen von diesem Grundsatz wurden entsprechend begründet (vgl. Kap. 1.13).

Bei der Darstellung künftiger Gewerbeflächen wurde, im Gegensatz zur über Jahrzehnten gewachsenen Bestandssituation, darauf geachtet keine neuen Gemengelagesituationen zu schaffen (bspw. direkt an eine Gewerbefläche angrenzende Wohnbauflächen).

**Hinweis:**

Die großflächige Erweiterung des Gewerbestandortes in Brumby wird im 4. Entwurf des REP Magdeburg bereits als Vorrangstandort (Z 5.1-4) textlich bzw. in der Planzeichnung als „Regional bedeutsamer Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe“ festgelegt.

## **2.1.6 Sonderbauflächen**

Die Darstellung von Sonderbauflächen im FNP ist in den Fällen erforderlich, in denen die angestrebte Nutzung nicht bereits in den Bauflächen nach BauNVO zulässig wäre. Die Neuaufstellung des FNP Staßfurt stellt Sonderbauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO mit ihrer jeweiligen Zweckbestimmung per Worteintrag dar. Sie werden nachfolgend entsprechend dieser Zweckbestimmung beschrieben.

### **Landwirtschaft und Tierhaltung**

Entsprechend der Begriffsdefinition nach § 201 BauGB handelt es sich bei Landwirtschaft im Sinne des Baugesetzbuches insbesondere um Ackerbau, Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung (soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann), die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei.

Betriebe dieser Art sind gemäß § 35 BauGB im Außenbereich privilegiert, soweit es sich nicht um Betriebe mit Anlagen für die Tierhaltung handelt, die einen größeren Teil der Betriebsfläche einnehmen und die der Pflicht zur Durchführung einer standortbezogenen oder allgemeinen Vorprüfung oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Flächen, auf denen aufgrund des vorhandenen Bestandes an Stallgebäuden sowie der Prägung des Betriebsstandortes eine intensivere landwirtschaftliche Nutzung möglich ist, werden als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft“ dargestellt. Es handelt sich hierbei um landwirtschaftliche Betriebe südlich von Üllnitz.

Flächen, auf denen eine reine Tierhaltung betrieben wird und von denen dadurch eine erhöhte Immissionsabgabe zu erwarten ist, werden mit der Zweckbestimmung „Tierhaltung“ dargestellt. Es handelt sich dabei um Betriebe im Norden von Atzendorf, am nördlichen Rand von Brumby, nordwestlich und nördlich von Glöthe, südwestlich von Neundorf sowie am westlichen und nördlichen Rand von Rathmannsdorf.

### **Solarenergie**

Bei den im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für die Solarenergie handelt es sich zum einen um Flächen, die im Standortkonzept Freiflächenphotovoltaikanlagen der Stadt Staßfurt als Potenzialflächen ausgewiesen sind. Zum anderen sind dies Vorhaben in bereits rechtskräftigen bzw. zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des FNP im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen mit ausgewiesenen Sondergebieten für FFPVA, die nachrichtlich übernommen wurden (vgl. Kap. 1.11.5).

Die folgenden Flächen wurden in der Neuaufstellung des FNP Staßfurt als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Solarenergie“ dargestellt:

- Kernstadt Staßfurt:
  - Photovoltaik-Freiflächenanlage und Alte-Rückstandshalde - Sodawerke Staßfurt; 7,8 ha
  - FFPVA - Ehem. Schachtanlage Ludwig II / Löbnitzer Weg; 2,4 ha
  - Teilfläche Achenbachdeponie; 1,3 ha
  - Senkungswanne Leopoldshall (2 Flächen); 7,6 ha
  - Chemieanlagenbau Staßfurt; 6,6 ha
  - Apparatebau Staßfurt; 1,2 ha
  - Bleicherdewerk; 2,6 ha
- OT Atzendorf:
  - BP 59/18 FFPVA - Ehem. Stallanlage Atzendorf/ südlich Glöther Weg; 2,7 ha
  - BP 71/23 „Freiflächen-Photovoltaikanlagen Tagebaurestloch an der Marbe Atzendorf“ in Staßfurt OT Atzendorf; ca. 11,2 ha
- OT Förderstedt:
  - BP 58/18 FFPVA - Ehem. Milchviehanlage Förderstedt; 5,6 ha
  - BP 70/23 „Freiflächen-Photovoltaikanlage - Tagebaurestlöcher Förderstedt“ in Staßfurt OT Förderstedt“; ca. 38,6 ha
  - Fläche südöstlich der Bahngleise; 3,8 ha
- OT Hohenerxleben: 2 Ruderalflächen angrenzend Gewerbegebiet Am Kalkwerk; 8,2 ha
- OT Löbnitz: Schweinestall Löbnitz; 1,2 ha
- OT Neundorf: Dachpappenwerk und Dachpappe-Deponie (2 Flächen); 4,6 ha
- OT Neustaßfurt:
  - BP 73/23 „Freiflächen-Photovoltaikanlage – Asche- und Rückstandshalde Neu Staßfurt“; ca. 14,2 ha
  - Teilfläche Asche- und Rückstandshalde Pottaschefabrik; 2,2 ha

## Klinik

Der im Zentrum der Kernstadt Staßfurt liegende Klinikstandort ist bereits im derzeit wirksamen FNP als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinik“ dargestellt. Die Darstellung wird in diesem Sinne als Sonderbaufläche mit identischer Zweckbestimmung nachrichtlich übernommen.

## Großflächiger Einzelhandel

In der Kernstadt befinden sich insgesamt vier Standorte, für die in rechtskräftigen Bebauungsplänen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt sind. Es handelt sich hierbei um die folgenden Bebauungspläne:

- 
- BP 35/97 „Förderstedter Straße – West“ (Baumarkt)
  - BP 41/02 „Einkaufs- und Gewerbezentrum Hecklinger Straße“
  - BP 49/17 „Neumarkt/ Lehrter Straße“
  - BP 56/17 „Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb Löderburger Straße – Salzstraße“

Des Weiteren befindet sich an der Hohenerxlebener Straße eine Fläche von städtebaulich relevanter Größe mit einem zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des FNP leerstehenden Einkaufszentrum. Der Standort soll seine Nutzungsform beibehalten und zeitnah nachgenutzt werden (Baugenehmigung liegt vor).

Die beschriebenen Flächen werden im Rahmen der FNP-Neuaufstellung als Sonderbaufläche mit den Zweckbestimmungen „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt.

Weitere Standorte mit Einzelhandelsbetrieben bzw. Einkaufszentren, die nicht in Geltungsbereichen eines Bebauungsplanes festgesetzt sind, werden innerhalb der umliegenden Baufläche gemäß ihrer Hauptnutzung als gemischte oder gewerbliche Baufläche dargestellt:

- Geleitstraße („Bodepark“, Agglomeration u. a. mit NETTO, TEDI, Jysk, KIK) → Mischbaufläche,
- Bodestraße („Lidl“) → Mischbaufläche,
- Staßfurt Nord, Löderburger Straße/Straße der Solidarität (u. a. EDEKA / ALDI) → Mischbaufläche,
- An der Salzrinne (Agglomeration u.a. ALDI / A-B-C-Schuhe) → Mischbaufläche,
- Bernburger Straße/An der Salzrinne (Sonderpostenmarkt REPO) → Mischbaufläche,
- Friedrichshall/An der Liethe (Hagebaumarkt) → Gewerbefläche.

## **Autohof**

Westlich des Ortsteils Brumby, am Autobahnkreuz Calbe der Bundesautobahn A14 gelegen, befindet sich ein Autohof, für den ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Stand der 1. Änderung) existiert. Die für diesen Standort durchgeführte 14. Änderung des FNP Staßfurt stellt ein sonstiges Sondergebiet dar. Es wird mit der Neuaufstellung im Sinne einer nachrichtlichen Übernahme als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Autohof“ dargestellt.

## **Tiererlebnishof**

Am Südostrand des Ortsteils Atzendorf befindet sich eine Freizeiteinrichtung namens „Hof der klugen Tiere“. Für diese Fläche wird in Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplans 47/16 „Wohngebiet am Park“ eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Tiererlebnishof“ dargestellt.

## **Erholung**

Für den Standort des „Salzlandcenters“ existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan (BP 44/05 „Sport- und Freizeitcenter“), der an dieser Stelle ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport, Erholung, Schwimmbad und Veranstaltungsgewerbe“ festsetzt. In diesem Sinne erfolgt für diese Flächen in der Neuaufstellung des FNPs eine Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Erholung“.

Für das im Südosten der Kernstadt Staßfurt gelegene Strandsolbad ist eine perspektivische

Erweiterung vorgesehen. Daher wird das betreffende Gebiet mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Erholung“ dargestellt.

### **Wochenendhausgebiet**

Im Norden des Ortsteils Üllnitz befinden sich mehrere stehende Gewässer, wie z. B. der Bolenschuppen und Albertinesee. An deren Uferbereichen stehen mehrere dem Außenbereich zuzuordnende Wochenendhäuser. Entsprechend dieser Nutzung erfolgt mit der FNP-Neuaufstellung für diese Gebietslagen eine Darstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“.

#### *Hinweis:*

Die Flächen der Wochenendbungalows am Strandsolbad werden innerhalb der Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Erholung“ dargestellt.

## **2.2 Flächen für den Gemeinbedarf**

Der FNP kann gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB die Ausstattung des Gemeindegebiets mit Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs insbesondere mit der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs darstellen. Dazu gehören zum Beispiel Schulen und Kirchen sowie für sonstige kirchliche, soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen sowie Flächen für Sport- und Spielanlagen.

Die genannten Planungszwecke führen im FNP bei entsprechendem städtebaulichem Gewicht zur Darstellung von Flächen für den Gemeinbedarf bzw. Gemeinbedarfsflächen. Hinsichtlich der Darstellung von Signaturen für Anlagen des Gemeinbedarfes ist auf Folgendes hinzuweisen.

Anlagen und Gebäude des Gemeinbedarfes sind sowohl in Gemeinbedarfsflächen, aber auch in Wohnbauflächen sowie gemischten Bauflächen zulässig. So sind zum Beispiel in Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Die Entscheidung, ob sonstigen kirchlichen, sozialen, gesundheitlichen oder kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen in Gemeinbedarfsflächen oder in gemischten Bauflächen dargestellt werden, stellt jeweils eine Einzelfallentscheidung dar.

Ein Kriterium für diese Entscheidung ist die Trägerschaft der jeweiligen Einrichtung. Im Regelfall werden Einrichtungen für kirchliche, soziale, gesundheitliche oder kulturelle Zwecke in privater Trägerschaft im FNP nicht durch eine gesonderte Signatur dargestellt. Die Darstellung einer Signatur innerhalb einer gemischten Baufläche für Gemeinbedarfseinrichtung in privater Trägerschaft kommt nur ausnahmsweise bei Einrichtungen mit entsprechendem städtebaulichem Gewicht in Betracht.

Wenn die Stadt Staßfurt selbst Träger der jeweiligen Gemeinbedarfseinrichtung ist und die betreffende Nutzung ein städtebauliches Gewicht aufweist, kommt zusätzlich die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche in Betracht.

Die Darstellung in der Planzeichnung des FNP in Form einer Signatur für eine Gemeinbedarfs-einrichtung soll dessen bestimmte Art der baulichen Nutzung gegenüber konkurrierenden Nutzungen sichern. Die Darstellung einer Gemeinbedarfseinrichtung ist jedoch umgekehrt nicht Voraussetzung für die planungsrechtliche Zulässigkeit dieser.

Einrichtungen des Gemeinbedarfs, für die im Regelfall eine besondere Sicherung durch Darstellung von Gemeinbedarfsflächen erfolgt, sind die Feuerwehrgebäude in Trägerschaft der Stadt Staßfurt. Diese entwickeln insbesondere Ansprüche an eine ausreichende planungsrechtliche Verkehrserschließung.

Die Darstellung einer Signatur für Anlagen des Gemeinbedarfs im FNP sichert die betreffenden Standorte hinsichtlich der jeweiligen Nutzung. Auf der Ebene von Bebauungsplanverfahren sind die jeweils gesicherten nutzungen zu berücksichtigen. Die Darstellung von Signaturen für Gemeinbedarfsanlagen im FNP ist jedoch nicht die Voraussetzung für die planungsrechtliche Zulässigkeit solcher Anlagen. Die Zulässigkeit richtet sich nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung [BauNVO].

## 2.2.1 Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Die kirchlichen Anlagen und Einrichtungen sind in Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen oder Grünflächen zulässig und besitzen bauplanungsrechtlich Bestandsschutz. Sie werden deshalb teilweise nur mit der Signatur gemäß Punkt 4.1 der Anlage zur Planzeichenverordnung (PlanZV) dargestellt, um die Lage zu kennzeichnen.

Der FNP Staßfurt sichert die folgenden Standorte für kirchliche Anlagen und Einrichtungen:

ORTSTEIL	KIRCHLICHE ANLAGE	ADRESSE	BEMERKUNG
Kernstadt	Evangelische Kirche "St. Petri"	Königsplatz 39418 Staßfurt	
Kernstadt	Ev. Kirchengemeinde St. Petri und Johannis	Wasserturmstraße 12 39418 Staßfurt	Gemeindebüro Pfarrbereich Staßfurt
Kernstadt	Katholische Kirche "St. Marien"	Bergstraße 5 39418 Staßfurt	Pfarramt
Kernstadt	Landeskirchliche Gemeinschaft	Luisenplatz 4 39418 Staßfurt	
Kernstadt	Evangelische Kirche "St. Johannis"	Kirchplatz 3 39418 Staßfurt	Pfarramt
Löbnitz	Evangelische Kirche "St. Andreas"	Hohenerxlebener Weg 39443 Staßfurt	
Üllnitz	Evangelische Kirche "St. Augustin"	Karl-Marx-Straße 39443 Staßfurt	
Atzendorf	Evangelische Kirche "St. Eustachius"	Kirchstraße 1 39443 Staßfurt	Pfarramt
Glöthe	Evangelische Kirche "St. Georg"	Friedensstraße 39443 Staßfurt	
Löderburg	Evangelische Kirche "St. Jacobi"	Kirchplatz 4 39446 Staßfurt	Pfarramt
Rathmannsdorf	Evangelische Kirche "St. Pauli"	Kirchgasse 39418 Staßfurt	
Brumby	Evangelische Kirche "St. Petri"	Kantorberg 39443 Staßfurt	

ORTSTEIL	KIRCHLICHE ANLAGE	ADRESSE	BEMERKUNG
Förderstedt	Evangelische Kirche "St. Petri"	Große Straße 2 39443 Staßfurt	Pfarramt
Neundorf	Evangelische Kirche "St. Petri und Pauli"	Plan 39418 Staßfurt	

Abbildung 32: Kirchliche Anlagen

Quelle: Stadt Staßfurt

## 2.2.2 Sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Der FNP Staßfurt sichert Standorte für kulturelle und soziale Anlagen und Einrichtungen wie Kindertagesstätten oder Dorfgemeinschaftshäuser. Soziale und kulturelle Einrichtungen sind in Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen oder Grünflächen zulässig und haben bauplanungsrechtlich Bestandsschutz. Sie werden deshalb teilweise nicht gesondert mit der jeweiligen Signatur gemäß Punkt 4.1 der Anlage zur PlanZV im FNP gekennzeichnet.

ORTSTEIL	SOZIALE EINRICHTUNG	ADRESSE	BEMERKUNG
Kernstadt	Kita "Bergmännchen"	Schlachthofstraße 1b 39418 Staßfurt	
Kernstadt	Kita "Leopoldshaller Spatzennest"	Bernburger Straße 29 39418 Staßfurt	
Kernstadt	Kita „Sandmännchen“	Sülzestraße 1a 39418 Staßfurt	
Kernstadt	Integrative Kita „Bummi“	August-Bebel-Straße 23 39418 Staßfurt	freier Träger: Lebenshilfe Bördeland gGmbH
Kernstadt	Integrative Kita „Kinderland“	Hohenerxlebener Straße 85 39418 Staßfurt	freier Träger: Lebenshilfe Bördeland gGmbH
Kernstadt	Kita „Regenbogenland“	Am Tierpark 3 39418 Staßfurt	freier Träger: Volkssolidarität Kinder-, Jugend- und Familienwerk gGmbH SA
Kernstadt	Kita "St. Petri und Johannis"	Sülzestraße 12 39418 Staßfurt	freier Träger: ZVB KiTa im Ev. Kirchenkreis Egeln
Kernstadt	Kita „Struwwelpeter“	Berliner Straße 19 39418 Staßfurt	freier Träger: Stiftung Staßfurter Waisenhaus
Kernstadt	Kinderhaus "St. Martin"	Kalistraße 24 39418 Staßfurt	freier Träger: Kath. Pfarrei St. Marien Staßfurt-Egeln
Kernstadt	KJZ „JuNo“	Straße der Solidarität 15 39418 Staßfurt	
Kernstadt	KJZ „Teenie-Treff“	Sülzestraße 1a 39418 Staßfurt	
Kernstadt	JFT „Glashaus“	Hecklinger Straße 81 39418 Staßfurt	
Kernstadt	Kindertreff „Leo“	Kirchplatz 1 39418 Staßfurt	
Löbnitz	Seniorencentrum „Haus Bodeblick“	Lindenstraße 13 39443 Staßfurt	PSW GmbH
Förderstedt	Kita „Abenteuerland“	Hinter der Achte 10 39443 Staßfurt	ehemals "Benjamin Blümchen"

ORTSTEIL	SOZIALE EINRICHTUNG	ADRESSE	BEMERKUNG
Förderstedt	Hort Förderstedt	Alte Üllnitzer Straße 9 39443 Staßfurt	
Förderstedt	JC Förderstedt	Neue Straße 30a 39443 Staßfurt	
Neundorf	Kita „Pusteblume“	Feldstraße 2 39418 Staßfurt	
Neundorf	Hort Neundorf	Hecklinger Weg 6 39418 Staßfurt	
Neundorf	JC Neundorf	Hecklinger Weg 6 39418 Staßfurt	
Atzendorf	Kita „Spatzennest“	Unseburger Weg 32 39443 Staßfurt	
Atzendorf	JC Atzendorf	Am Teich 3 39443 Staßfurt	
Brumby	Kita „Teichspatzen“	An der Röthe 6 39443 Staßfurt	
Brumby	JC Brumby	Am Amtsteich 1 39443 Staßfurt	
Glöthe	Kita „Winnie Puuh“	August-Bebel-Straße 23 39443 Staßfurt	
Glöthe	JC Glöthe	Ernst-Thälmannstraße 38 39443 Staßfurt	
Löderburg	Kita „Zwergenland“	Straße der Einheit 1a 39446 Staßfurt	
Löderburg	KJZ Löderburg	Karlstraße 43 39446 Staßfurt	
Hohenerxleben	Kita „Regenbogen“	Friedensallee 22 39443 Staßfurt	
Hohenerxleben	JC „Hohenerxleben“	Kastanienallee 3 39443 Staßfurt	
Rathmannsdorf	Kita „Rappelkiste“	Buschgasse 2 39418 Staßfurt	freier Träger: Lebenshilfe Bördeland gGmbH
Rathmannsdorf	JC Rathmannsdorf	Liethestraße 18a 39418 Staßfurt	

Abbildung 33: Soziale Einrichtungen – Kitas, Horte, Treffs für Jugendliche und Senioren  
Quelle: Stadt Staßfurt

ORTSTEIL	SOZIALE EINRICHTUNG	ADRESSE	BEMERKUNG
Athensleben	Dorfgemeinschafts- haus	Athensleben 7 39446 Staßfurt	
Förderstedt	Dorfgemeinschafts- haus	Neue Straße 30a 39443 Staßfurt	
Neundorf	Dorfgemeinschafts- haus	Am Sportplatz 39418 Staßfurt	Auf dem Sportplatzgelände
Brumby	Dorfgemeinschafts- haus	An der Röthe 6 39443 Staßfurt	
Glöthe	Dorfgemeinschafts- haus	Ernst-Thälmann-Str. 10 39443 Staßfurt	

ORTSTEIL	SOZIALE EINRICHTUNG	ADRESSE	BEMERKUNG
Löbnitz	Dorfgemeinschaftshaus	Hohenerxlebener Weg 39443 Staßfurt	
Hohenerxleben	Dorfgemeinschaftshaus	Kastanienallee 3 39443 Staßfurt	
Rathmannsdorf	Dorfgemeinschaftshaus	Lihestraße 18a 39418 Staßfurt	

Abbildung 34: Soziale Einrichtungen – Dorfgemeinschaftshäuser  
Quelle: Stadt Staßfurt

ORTSTEIL	KULTURELLE EINRICHTUNG	ADRESSE	BEMERKUNG
Kernstadt	Stadt- und Bergbaumuseum	Pestalozzistraße 6 39418 Staßfurt	
Kernstadt	Salzlandtheater Staßfurt	Tränental 6 39418 Staßfurt	
Kernstadt	Fahrzeugmuseum Staßfurt	Berlepschstraße 14 39418 Staßfurt	
Kernstadt	Eisenbahnfreunde Traditionsbahn- betriebswerk e.V.	Güstener Weg 13 39418 Staßfurt	
Kernstadt	Schnitzaltar Kapelle im Altenpflege- zentrum "St. Johannes"	Luisenplatz 9 39418 Staßfurt	
Kernstadt	Stadt- und Regional- Bibliothek "G. E. Lessing" + Archiv	Rathausstraße 1 39418 Staßfurt	
Hohenerxleben	Schloss Hohenerxleben	Friedensallee 27 39443 Staßfurt	Eigentümerin: gemein. Stiftung

Abbildung 35: Kulturelle Einrichtungen  
Quelle: Stadt Staßfurt

## 2.2.3 Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Der FNP Staßfurt sichert den folgenden Standort für gesundheitliche Anlagen und Einrichtungen durch Ausweisung der Sonderbaufläche Klinik.

ORTSTEIL	GESUNDHEITSEINRICHTUNG	ADRESSE
Kernstadt	Ameos Klinikum Staßfurt	Bodestraße 11 39418 Staßfurt

Abbildung 36: Gesundheitliche Einrichtungen  
Quelle: Stadt Staßfurt

## 2.2.4 Schulen

Der FNP Staßfurt sichert Schulstandorte innerhalb seines Geltungsbereiches über eine entsprechende Darstellung in der Planzeichnung. Schulische Anlagen werden bauplanungsrechtlich von den Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke unterschieden. Sie sind in Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen oder Grünflächen zulässig und haben bauplanungsrechtlich Bestandsschutz. Sie werden deshalb teilweise nicht gesondert mit der jeweiligen Signatur im FNP gekennzeichnet.

ORTSTEIL	SCHULE	ADRESSE
Kernstadt	Grundschule "Johann Wolfgang Goethe"	Sodastraße 2 39418 Staßfurt
Kernstadt	Grundschule „Nord“	Straße der Solidarität 42 39418 Staßfurt
Kernstadt	Gemeinschaftsschule und Sekundarschule "Hermann Kasten" Staßfurt	Straße der Solidarität 42 39418 Staßfurt
Kernstadt	Grundschule "Ludwig Uhland"	Kirchplatz 1 39418 Staßfurt
Kernstadt	Ganztags-Sekundarschule „Am Tierpark“	Am Tierpark 2 39418 Staßfurt
Kernstadt	Gymnasium „Dr. Frank“	Stadtbadstraße 3 39418 Staßfurt
Kernstadt	Förderschule "J. H. Pestalozzi"	Str. der Solidarität 43 39418 Staßfurt
Kernstadt	Berufsbildende Schulen I des Salzlandkreises WEMA Standort: Staßfurt	Salzwerkstraße 6 39418 Staßfurt
Kernstadt	SBH – Stiftung Bildung und Handwerk Südost GmbH	Wassertorstraße 3 39418 Staßfurt
Kernstadt	DAA – Deutsche Angestellten Akademie Staßfurt	Bernburger Str. 26 39418 Staßfurt
Kernstadt	VHS-Bildungswerk	Maybachstraße 16 39418 Staßfurt
Kernstadt	KVHS - Kreisvolkshochschule Salzlandkreis	Bernburger Straße 13 39418 Staßfurt
Kernstadt	Kreismusikschule „Béla Bartók“	Bernburger Straße 13 39418 Staßfurt
Förderstedt	Grundschule Förderstedt	Alte Üllnitzer Straße 9 39443 Staßfurt
Förderstedt	Sekundarschule Förderstedt	Neue Schulstraße 2 39443 Staßfurt
Löderburg	Grundschule Löderburg	Breite Straße 22a 39446 Staßfurt
Rathmannsdorf	Ev. Grundschule Rathmannsdorf	Friedensplatz 5A 39439 Staßfurt
Rathmannsdorf	BBRZ – Berufliches Bildungs- u. Rehabilitationszentrum e.V.	Friedensplatz 5 39439 Staßfurt

Abbildung 37: Schulen und Bildungseinrichtungen  
Quelle: Stadt Staßfurt

## 2.2.5 Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Der FNP Staßfurt sichert die folgenden Standorte für sportliche Anlagen und Einrichtungen über eine entsprechende Darstellung in der Planzeichnung. Diese sind zu unterscheiden von Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sport. Sie sind in Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen oder Grünflächen zulässig und haben bauplanungsrechtlich Bestandsschutz. Sie werden deshalb teilweise nicht gesondert mit der Signatur für Sportanlagen im FNP gekennzeichnet.

ORTSTEIL	SPORTLICHE ANLAGE	ADRESSE	BEMERKUNG
Kernstadt	Salzland - Sporthalle	Gänsefurther Straße 24 39418 Staßfurt	Dreifelderhalle
Kernstadt	Sporthalle Nord	Straße der Solidarität 42 39418 Staßfurt	
Kernstadt	Sporthalle "Johann Wolfgang Goethe"	Sodastraße 2 39418 Staßfurt	
Kernstadt	Sporthalle	Kirchstraße 2/3 39418 Staßfurt	
Förderstedt	Sporthalle Förderstedt	Alte Üllnitzer Straße 9 39443 Staßfurt	
Neundorf	Sporthalle Neundorf	Am Plan 7 39418 Staßfurt	
Atzendorf	Sporthalle Atzendorf	Unseburger Weg 32 39443 Staßfurt	
Glöthe	Sporthalle Glöthe	Ernst-Thälmann-Straße 38 39443 Staßfurt	
Löderburg	Sport- und Mehrzweckhalle Löderburg	Staßfurter Straße 39446 Staßfurt	

Abbildung 38: Sportliche Anlagen

Quelle: Stadt Staßfurt

## 2.2.6 Verwaltungszwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Der FNP Staßfurt sichert durch Darstellung von Signaturen gemäß Punkt 4.1 der Anlage zur Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Planzeichnung folgende Standorte für Verwaltungen.

ORTSTEIL	VERWALTUNGS-EINRICHTUNG	ADRESSE	BEMERKUNG
Kernstadt	Stadtverwaltung	Hohenerxlebener Straße 12 39418 Staßfurt	Rathaus
Kernstadt	Stadtverwaltung	Steinstraße 19 39418 Staßfurt	Haus 1
Kernstadt	Stadtverwaltung	Steinstraße 38 39418 Staßfurt	Haus 2
Förderstedt	Außenstelle Stadtverwaltung	Magdeburg-Leipziger-Straße 24 39443 Staßfurt	

Abbildung 39: Verwaltungseinrichtungen der Stadt Staßfurt  
Quelle: Stadt Staßfurt

## 2.2.7 Feuerwehr

Eine Einrichtung des Gemeinbedarfs, für die im Regelfall eine besondere Sicherung durch Darstellung von Gemeinbedarfsflächen erfolgt, sind die Feuerwehrgebäude in Trägerschaft der Stadt Staßfurt. Diese entwickeln insbesondere Ansprüche an eine ausreichende planungsrechtliche Verkehrerschließung.

Die Darstellung einer Randsignatur „Feuerwehr“ für Anlagen des Gemeinbedarfs in der Planzeichnung des FNP sichert die betreffenden Standorte hinsichtlich ihrer Nutzung. Bei der Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan sind die jeweils gesicherten

Nutzungen zu berücksichtigen. Die Darstellungen von Signaturen für Gemeinbedarfsanlagen im FNP sind jedoch nicht die Voraussetzung für die planungsrechtliche Zulässigkeit solcher Anlagen. Die Zulässigkeit richtet sich nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung [BauNVO].

ORTSTEIL	FREIWILLIGE FEUERWEHR	ADRESSE
Kernstadt	Ortsfeuerwehr Staßfurt	Atzendorfer Straße 18a 39418 Staßfurt
Löderburg	Ortsfeuerwehr Löderburg	Breite Straße 22 39446 Staßfurt
Neundorf	Ortsfeuerwehr Neundorf	Vogelgesang 1a 39418 Staßfurt
Rathmannsdorf	Ortsfeuerwehr Rathmannsdorf	Schulstraße 39418 Staßfurt
Hohenerxleben	Ortsfeuerwehr Hohenerxleben	Friedensallee 15a 39443 Staßfurt
Förderstedt, Glöthe, Üllnitz	Feuerwehr Südliche Börde	Karl-Marx-Straße 5 39443 Staßfurt
Atzendorf	Ortsfeuerwehr Atzendorf	Unseburger Weg 32a 39443 Staßfurt
Brumby	Ortsfeuerwehr Brumby	Gewerbegebiet West 1 39443 Staßfurt

Abbildung 40: Freiwillige Feuerwehr

Quelle: Stadt Staßfurt

## 2.3 Hauptverkehrszüge

Im FNP können gemäß Formulierung in § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB die Flächen für den überörtlichen Verkehr sowie die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt werden.

Im FNP werden die Verkehrsflächen für Autobahnen, Bundesstraßen, Landesstraßen und Kreisstraßen dargestellt. Innerstädtische Straßen und Straßen in den Ortschaften werden darüber hinaus dargestellt, sofern es sich hierbei um die Ortsdurchfahrungen der Landesstraßen handelt.

### 2.3.1 Hauptverkehrsstraßen

Der FNP Staßfurt stellt folgende Hauptverkehrsstraßen im Geltungsbereich dar:

- Bundesautobahnen:
  - A14 – Bundesautobahn 14 von Wismar nach Dresden
- Landesstraßen:
  - L50 – Landesstraße 50 von Wanzleben über Magdeburg, Atzendorf, Förderstedt, Bernburg nach Halle
  - L63 und L63n – Landesstraße 63 von Förderstedt über Üllnitz, A14, Brumby bzw. OU Brumby, Calbe, Aken nach Dessau
  - L70 – Landesstraße 70 von Egeln über Wolmirsleben nach Atzendorf

L71 – Landesstraße 71 von Unseburg über Rothenförde, Lust, Staßfurt nach Rathmannsdorf zur A36

L72 – Landesstraße 72 von Förderstedt über Staßfurt, Neundorf, A36, Sandersleben nach Siersleben

L73 – Landesstraße 73 von Adersleben über Hecklingen, Staßfurt, Hohenerxleben, A14, Nienburg nach Köthen

- Kreisstraßen:

K1290 – Kreisstraße 1290 von Brumby zur Gemeinde- und Kreisgrenze bis zur K1202

K1292 – Kreisstraße 1292 von der Gemeinde-/Kreisgrenze über Glöthe nach Üllnitz

K1302 – Kreisstraße 1302 von der Gemeinde-/Kreisgrenze über Athensleben und Lust nach Atzendorf

K1303 – Kreisstraße 1303 von Lust über Löderburg nach Staßfurt

K1304 – Kreisstraße 1304 von Hohenerxleben über Rathmannsdorf zur Gemeinde- und Kreisgrenze

K1309 – Kreisstraße 1309 von Hohenerxleben über Löbnitz zur Gemeinde-/Kreisgrenze

Der zuständige Baulastträger der Bundes- und Landesstraßen ist die Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt, Regionalbereich West. Die Kreisstraßen liegen in der Zuständigkeit des Salzlandkreises.

Die Abstandvorschriften für Verkehrswege nach § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und § 24 Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA) sind zu beachten und einzuhalten (vgl. Kap. 2.11.1).

### 2.3.2 Bahnflächen

Der FNP Staßfurt stellt Flächen für Bahnanlagen dar, nachfolgend bezeichnet als Bahnflächen. Die dargestellten Bahnflächen unterliegen dem bahnrechtlichen Fachrecht (eisenbahnrechtlicher Fachplanungsvorbehalt) und dürfen nicht überplant werden. In diesen Bereichen gilt gemäß § 38 BauGB ein Fachplanungsvorbehalt, sodass die betroffenen Flächen einer kommunalen Planung bis zu einer ggf. durchgeföhrten Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach § 23 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) nicht zugänglich sind.

Durch das Gemeindegebiet verlaufen die folgenden Strecken der Deutschen Bahn AG:

- Schönebeck – Güsten (6423)
- Staßfurt – Blumberg (6860)
- Staßfurt – Achenbach (6858)

Die Strecke 6860 wurde während der Neuaufstellung des FNP neu an die „Staßfurt-Egelner-Eisenbahngesellschaft mbH“ verpachtet.

*Hinweis:*

An das Umspannwerk Förderstedt schließt sich die Trafotransportstrecke „UW Förderstedt Bahn“ an, die sich wie das Umspannwerk im Eigentum der 50Hertz Transmission GmbH befindet. Sie wird ihrer Nutzung entsprechend als Bahnfläche dargestellt.

### 2.3.3 Hauptradwege

Den Geltungsbereich des FNP Staßfurt durchlaufen zwei bedeutsame Radwege:

- der Bode-Radwanderweg (regional)
- der Europaradweg R1 (überregional)

Sonstige touristische Radwege, die durch den Geltungsbereich des FNP Staßfurt führen und ganz oder teilweise auf dem Europaradweg R1 bzw. dem Bode-Radwanderweg verlaufen, sind:

- der 3-Flüsse-Radweg
- der Radweg Deutsche Einheit
- die D-Netz-Route D 3

In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans werden die Verläufe dieser Hauptradwege mit dem Planzeichen für überörtliche Hauptradwege Nr. 5.3 PlanZV dargestellt. Ihnen bzw. dem Belang der Radwegeführung ist auf den nachfolgenden Planungsstufen im Fall der Abwägung mit anderen Belangen erhöhtes Gewicht beizumessen. Die Zulässigkeit der Errichtung sonstiger Radwege setzt keine Darstellung im FNP voraus.

## 2.4 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung

Im FNP können gemäß Formulierung unter § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen dargestellt werden.

Sämtliche Nutzungsabsichten, die in einem Bebauungsplan auf Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 BauGB vollziehbar sind, können im FNP dargestellt werden.

Die in der Neuaufstellung des FNP Staßfurt dargestellten Versorgungsflächen sowie die Flächen für die Abwasserbeseitigung und die Rückhaltung von Niederschlagswasser werden nachfolgend tabellarisch mit ihrer Zweckbestimmung aufgelistet und genießen Bestandschutz.

	FLÄCHEN FÜR WASSERVERSORGUNG	ZWECKBESTIMMUNG
1	Wasser- und Abwasserzweckverband Bode-Wipper [Staßfurt]	Wasser
2	Trinkwasserversorgung Atzendorf	Trinkwasser
	FLÄCHEN FÜR ABWASERENTSORGUNG	ZWECKBESTIMMUNG
	Klärwerk Staßfurt [zwischen Staßfurt und Hohenerxleben]	Abwasser

	<b>FLÄCHEN FÜR DIE VERSORGUNG MIT ELEKTRIZITÄT</b>	<b>ZWECKBESTIMMUNG</b>
1	Umspannwerk Förderstedt (50Hertz Transmission GmbH)	Elektrizität
2	Trafostation Förderstedt (50Hertz Transmission GmbH)	Elektrizität
3	Umspannwerk Staßfurt (Stadtwerke Staßfurt GmbH)	Elektrizität
	<b>FLÄCHEN FÜR DIE GASVERSORGUNG</b>	
1	innogy Gas Storage NWE GmbH, Betrieb Staßfurt RWE Gas Storage West GmbH	Gas
2	Trafo Erdgas Mittelsachsen GmbH [Staßfurt]	Gas
3	Station Glöthe ONTRAS Gastransport GmbH	Gas
4	Übergabestation Staßfurt ONTRAS Gastransport GmbH	Gas

Abbildung 41: Ver- und Entsorgungsflächen

Quelle: Stadt Staßfurt

**Hinweis:**

An das Umspannwerk Förderstedt schließt sich die Trafotransportstrecke „UW Förderstedt Bahn“ an, die sich wie das Umspannwerk im Eigentum der 50Hertz Transmission GmbH befindet. Sie wird als Bahnfläche dargestellt.

## 2.5 Hauptversorgungsleitungen

Im Flächennutzungsplan können gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Hauptversorgungs- und die Hauptabwasserleitungen dargestellt werden.

Im Geltungsbereich der Neuaufstellung des FNP Staßfurt verlaufen zahlreiche Hauptversorgungsleitungen bzw. durchqueren diesen. Hinweise zur Berücksichtigung der jeweiligen Leitungsrechte sowie etwaige Anpassungen bei den Leitungsverläufen wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bei der Entwurfserarbeitung sowie zur förmlichen Beteiligung bei der Erarbeitung der abschließenden Fassung des FNPs unter Berücksichtigung der Stellungnahmen der zuständigen Behörden und der betroffenen Leitungsträger erfasst.

Im Geltungsbereich des FNP Staßfurt befinden sich zum Zeitpunkt der Neuaufstellung Leitungen der nachfolgenden Versorgungsunternehmen. Die ungefähreren Verläufe der Hauptleitungen mit überregionaler Bedeutung sind in der Planzeichnung des Flächennutzungsplans dargestellt:

- ONTRAS Gastransport GmbH (Ferngasleitungen)
- RWE Gas Storage West GmbH (Ferngasleitungen)
- Energie Mittelsachsen GmbH (Ferngasleitungen)
- DOW Olefinverbund GmbH Chemical

- 
- VNG Gaspeicher GmbH / Erdgaspeicher Peissen GmbH
  - 50Hertz Transmission GmbH (380-kV-Leitungen)

**Hinweise:**

Sämtliche bei der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf eingereichten sowie zur förmlichen Beteiligung zum Entwurf ergänzten bzw. aktualisierten Anlagen und Leitungen einzelner Versorgungsunternehmen in Listenform bzw. Übersichtskarten mit Hauptleitungen, die nicht in der Planzeichnung dargestellt werden, sind dieser Begründung unter Anlage A3 beigefügt.

Bei weiterführenden Planungen sind Vorgaben wie bspw. Schutzstreifen zu beachten und die jeweiligen Leitungsträger zu beteiligen.

Bei den oberirdischen Stromleitungen ist ein Freileitungsbereich von 50 m (Anhaltswert) beidseitig der Trassenachse zu beachten. Innerhalb dieses Bereichs dürfen u. a. keine baulichen oder sonstigen Anlagen im Freileitungsschutzstreifen errichtet werden, die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Hochspannungsfreileitung beeinträchtigen oder gefährden. Außerdem sind je nach Nutzungsart besondere Auflagen einzuhalten.

Zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des FNP Staßfurt bereitete ONTRAS die Umverlegung der FGL 60 DN 400 wegen möglicher Tages- und Bergbausenkungen vor (südöstlich der Kernstadt).

Die Trinkwasser- und Abwasserleitungen des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Bode-Wipper“, der Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH sowie der Städtischen Werke Magdeburg GmbH und Co. KG (SWM) im Auftrag des Wasserversorgungszweckverbandes Landkreis Schönbeck, die sich innerhalb des FNP Staßfurt befinden, sind in der Planzeichnung auf Grund ihrer Vielzahl nicht dargestellt. Bei weiterführenden Planungen sind die einzelnen Unternehmen zu beteiligen und ggf. Schachtscheine einzuholen. Insbesondere geplante Standorte für Gewerbe- und Wohngebiete sind den Unternehmen rechtszeitig bekannt zu geben, damit die trink- und abwasserseitige Erschließung rechtzeitig vorgenommen werden kann.

Entsprechend dem Regelwerk W 400-1 des DVGW (Deutsche Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.) sind für die Trinkwasserhauptleitungen je ein Schutzstreifen beidseitig der Rohrachsen von mindestens 3 m zu berücksichtigen. Dieser ist von jeglicher Bebauung freizuhalten, um die Zugänglichkeit (Befahrbarkeit) für den Betrieb und die Instandhaltung der Rohrleitung einschließlich vorhandener Armaturen jederzeit zu gewährleisten. Zum Steuerkabel ist ein Sicherheitsabstand von mindestens 2 m einzuhalten.

Die Kernstadt Staßfurt sowie alle Ortsteile sind abwassertechnisch erschlossen. Eine Ausnahme bildet der Ortsteil Rothenförde. Zwischen den Ortschaften gibt es Verbindungsleitungen in Form von Druckleitungen, die sowohl die einzelnen Ortschaften verbinden, als auch zur jeweiligen Kläranlage nach Hecklingen bzw. Staßfurt führen. Neben den Schmutz-, Misch- und Regenwasserhaltungen sind ebenfalls überall Hausanschlüsse vorhanden. Jegliche Haltungen und Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Ebenso sind Sicherheitsabstände einzuhalten.

Im Geltungsbereich des FNP befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen bei weiterführenden Planungen gewährleistet bleiben. Die Lage sämtlicher Telekommunikationslinien der Telekom sind im TAK-System der Telekom hinterlegt und können abgerufen werden.

## Gleichstromvorhaben nach BBPIG Nr. 5 und Nr. 5a (SuedOstLink) - Korridorplanungen

Im Geltungsbereich des FNP Staßfurt befindet sich die abschließende Trassenplanung der beiden Gleichstromvorhaben nach Bundesbedarfsplangesetzes (BBPIG) Nr. 5 Höchstspannungsleitung Wolmirstedt – Isar sowie dem südlichen Bestandteil des Gleichstromvorhabens Nr. 5a vom Landkreis Börde – Isar der Übertragungsnetzbetreiber 50Hertz Transmission GmbH und Tennet TSO (SuedOstLink Schreibweise auch „SüdOstLink“).

Die Bundesnetzagentur hat mit Bundesfachplanungsentscheidung vom 02.04.2020 den Trassenkorridor für das Vorhaben Nr. 5 des BBPIG festgelegt.

Da zum Zeitpunkt der Erstellung des FNP die Planfeststellung für den SuedOstLink noch nicht abgeschlossen ist, liegt kein final festgelegter Trassenverlauf vor. Es existiert eine Planung für den Korridor mit verschiedenen alternativen Trassenverläufen. Aus diesem Grund kann die HGÜ SuedOstLink nicht als Leitung in der Darstellung der Planzeichnung des FNP Staßfurt berücksichtigt werden. Bei allen weiterführenden Planungen muss das Planfeststellungsverfahren Beachtung finden.

Für die Vorhaben Nr. 5 und Nr. 5a des SuedOstLink wurden jeweils eigene Anträge auf Planfeststellungsbeschluss gemäß § 19 Netzausbaubeschleunigungsgesetz (NABEG) gestellt. Im Zuge der Gesetzesnovellierung des BBPIG und des NABEG vom 25.02.2021 erfolgte neben der Neuaufnahme des Vorhabens Nr. 5a mit der Streichung der „H“-Kennzeichnung (Bedarf der Leerrohrmitnahme) auch eine Anpassung beim Vorhaben Nr. 5. Die Vorhabenträger haben gemäß § 26 Satz 2 NABEG für die Planfeststellungsverfahren für das Vorhaben Nr. 5 und den südlichen Bestandteil des Vorhabens Nr. 5a (Landkreis Börde – Isar) jeweils eine einheitliche Entscheidung beantragt. Hierbei ist zu beachten, dass der nördliche Bestandteil des Vorhabens Nr. 5a derzeitig die Bundesfachplanung durchläuft und daher das Planungs- und Genehmigungsverfahren erst einige Jahre nach dem Verfahren des südlichen Bestandteils abgeschlossen sein wird. Daher kann die Inbetriebnahme für das Vorhaben Nr. 5a erst zeitverzögert zum Vorhaben Nr. 5 mit der Fertigstellung des nördlichen Bestandteils erfolgen.

Das Gebot gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 NABEG, dass innerhalb des Trassenkorridors vorübergehend die Bundesfachplanung vorrangig vor entgegenstehenden Planungen der Gemeinde Berücksichtigung findet, wird von der Stadt Staßfurt eingehalten. Im Flächennutzungsplan werden keine neuen Bauflächen dargestellt, die zu Restriktionen der Trassenplanung der Vorhaben Nr. 5 und Nr. 5a führen könnten.

Der aktuelle Verfahrensstand inkl. einer Übersichtskarte ist auf der Internetseite der 50Hertz Transmission GmbH öffentlich abrufbar und liegt zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des FNP mit Stand Juli 2024 vor<sup>26</sup>:

<sup>26</sup> <https://www.50hertz.com/de/Netz/Netzausbau/ProjekteanLand/SuedOstLink/AbschnittA1>

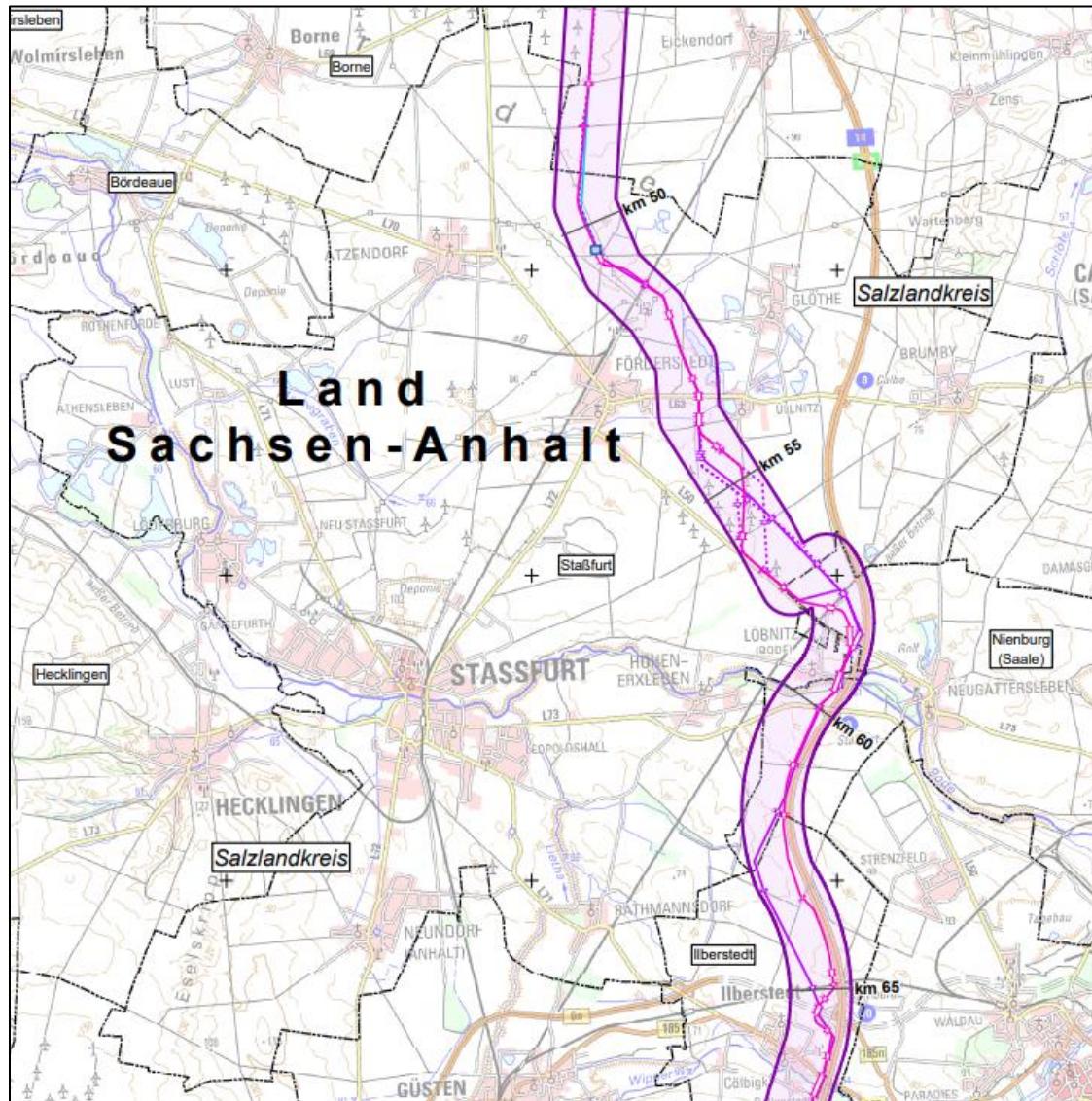


Abbildung 42: Ausschnitt SuedOstLink Übersichtskarte Abschnitt A1, November 2023  
Quelle: 50Hertz Transmission GmbH

## 2.6 Grünflächen

Im FNP können gemäß Formulierung in § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB Grünflächen wie Parkanlagen, Dauerkleingärten und private Gärten, Sportplätze, Spielplätze, Zeltplätze, Badeplätze und Friedhöfe dargestellt werden.

Rückwärtige Hausgärten insbesondere in ländlich geprägten Ortschaften werden nicht gesondert mit einer Signatur gekennzeichnet. Deren Nutzung ergibt sich aus der Lage.

Eine Fläche wird im Regelfall dann als Grünfläche dargestellt, wenn auf ihr eine Begrünung bzw. Vegetation vorhanden ist und demgemäß keine landwirtschaftliche Nutzung stattfindet. Die Darstellung und Abgrenzung von Grünflächen ist für die Art der Flächennutzung auf nachfolgenden Planungsstufen nicht verbindlich, mit Ausnahme von gesetzlich geschützten Biotopen oder Denkmalen (Parks). Weideflächen bzw. Flächen, auf denen Heu bzw. Gras geerntet wird, gelten im Regelfall als Flächen für die Landwirtschaft.

## 2.6.1 Parkanlagen

In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Staßfurt werden die folgenden Parkanlagen dargestellt.

ORTSTEIL	PARKANLAGE	BEMERKUNG
Kernstadt	Tiergarten	Luisenplatz 12, 39418 Staßfurt
Kernstadt	Volkspark	Parkstraße, 39418 Staßfurt
Kernstadt	Parkanlage	zw. Strandbadstraße und Am Strandbad, am „Lebenshilfe“ e.V.
Brumby	Schlosspark	Schloßstraße
Hohenerxleben	Schlosspark	nördlich von Hohenerxleben entlang der Bode
Glöthe	Parkanlage	Thälmannstraße/ Atzendorfer Weg
Löbnitz (Bode)	Parkanlage	am Nordufer der Bode gelegen

Abbildung 43: Parkanlagen

Quelle: Stadt Staßfurt

Gehölzflächen und parkähnliche Anlagen, die im Katasteramt als Wald erfasst sind, wurden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen und als Waldfläche dargestellt. Dies betrifft u.a. auch Teile des Schlossparks Hohenerxleben.

## 2.6.2 Dauerkleingärten und private Gartenanlagen

Die im FNP Staßfurt dargestellten Dauerkleingärten und private Gartenanlagen werden nachfolgend mit einer kurzen Lagebeschreibung benannt. Bei Dauerkleingärten und privaten Gärten handelt es sich um Flächen im Sinne des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) oder um sich in der Örtlichkeit ähnlich darstellende Nutzungen, die ein ausreichend städtebauliches Gewicht zur Prägung der Grünflächennutzung besitzen.

Privatgärten unterscheiden sich in ihrer Nutzung und städtebaulichen Qualität nicht von organisierten Kleingartenanlagen, da beide gleichermaßen zu nicht-kommerziellen Zwecken des Gartenbaus und der Erholung genutzt werden. Die Darstellung im FNP erfolgt als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“. Die Zielstellungen des Kleingarten-Entwicklungskonzeptes der Stadt Staßfurt wurden bei der Ausweisung und Darstellung beachtet.

ORTSTEIL	KLEINGARTENANLAGE	BEMERKUNG
Kernstadt	„Alt-Staßfurt“ e.V.	am Ortsausgang in Richtung Neu Staßfurt
Kernstadt	„Am Knüppelsberg“ e.V.	am Strandsolbad, nördlich schließt KGV „Am Strandbad“ e.V. an
Kernstadt	„Am Strandbad“ e.V.	am Strandsolbad, südlich schließt KGV „Am Knüppelsberg“ e.V. an
Kernstadt	„Am Wasserwerk“ e.V.	Zwischen Bode und Am Schütz
Kernstadt	„Bodeblick“ e.V.	zwischen Gänsefurter Straße und Bode, süd-östlich schließt KGV „Roßbahn“ e.V. an

<b>ORTSTEIL</b>	<b>KLEINGARTENANLAGE</b>	<b>BEMERKUNG</b>
Kernstadt	„Eisenbahn“ e.V.	am Güstener Weg / neben Eisenbahn
Kernstadt	„Erholung“ e.V.	am Schwanenteich, Hecklinger Straße
Kernstadt	„Leopoldshall I“ e.V.	zwischen LSG/Bode und Bebauung Hohenerxlebener Straße
Kernstadt	„Leopoldshall III“ e.V.	am Güstener Weg 7, südl. vom Lokschuppen
Kernstadt	„Licht und Sonne – 1911“ e.V.	am Stadion der Einheit
Kernstadt	„Naturfreunde Staßfurt“ e.V.	an der Hecklinger Straße/Friedhof
Kernstadt	„Nord-Ost 1919“ e.V.	zwischen Förderstedter und Calbesche Straße
Kernstadt	„Ritterflur“ e.V.	an der Hecklinger Straße/Stadion der Einheit
Kernstadt	„Roßbahn“ e.V.	beiderseits Am Schütz / entlang der Bode
Kernstadt	„Sparte 1987“ e.V.	an der Lödeburger Straße
Kernstadt	Gartenanlage Nord	westlich Wohngebiet, schließt sich östlich an „Sparte 1987“ e.V. an
Kernstadt	„Salzwerke“ e.V.	Zwischen Salzwerkstraße und Heimstraße
Kernstadt	„Wochenend“ e.V.	am Schwanenteich, Hecklinger Straße, südlich schließt KGV „Erholung“ e.V. an
Brumby	KGA Brumby	östlich von Brumby zwischen August-Bebel-Straße und Am Elsenberg
Förderstedt	„Gartensparte 1920“ e.V.	am südöstlichen Ortsrand, nördlich der Magdeburger-Leipziger Straße
Förderstedt	„Erholung“ e.V.	am südöstlichen Ortsrand, nördlich der Magdeburger-Leipziger Straße bis Triftweg
Förderstedt	„Sieben Brüder“ e.V.	nördlich der Magdeburger-Leipziger Straße, neben KGV „Erholung“ e.V.
Förderstedt	„An der Bahn“ e.V.	am westlichen Ortsrand, an der Marbestraße, neben Bahngleis
Förderstedt	„Reform“ e.V.	am westlichen Ortsrand, östlich schließt KGV „An der Bahn“ e.V. an
Hohenerxleben	„1919 – Hohenerxleben“ e.V.	am Ortsausgang Richtung Staßfurt
Löderburg	„Thiedamm + Laake“ e.V.	an Thiestraße u. Laakestraße
Löderburg	„Am Friedhof“ e.V.	am Triftweg/Friedhof
Löderburg	„Am Sportplatz“ e.V.	an der Straße der Einheit / Sportplatz
Löderburg	„Am Wasserturm“ e.V.	an der Dr.-W.-Külz-Straße
Neu-Staßfurt	„Neu-Staßfurt Süd“ e.V.	südlich am Ortsausgang in Richtung Staßfurt
Neundorf	„Erholung Neundorf“ e.V.	an der Alten Güstener Straße (östlich)
Neundorf	„Gute Hoffnung“ e.V.	östlich der Straße Am Gänseanger

ORTSTEIL	KLEINGARTENANLAGE	BEMERKUNG
Neundorf	„Gänseanger“ e.V.	westlich der Straße Am Gänseanger
Neundorf	„Lehde“ e.V.	zwischen Gartenallee / Wilhelmstraße
Neundorf	Ludwigsstraße	Ludwigsstraße

Abbildung 44: Kleingartenanlagen  
Quelle: Stadt Staßfurt

### 2.6.3 Friedhöfe

Die im FNP Staßfurt dargestellten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Friedhof werden nachfolgend aufgelistet.

ORTSTEIL/ FRIEDHOF	ADRESSE
Kernstadt	Friedhof I, Hecklinger Straße 62a 39418 Staßfurt
Kernstadt (Leopoldshall)	Friedhof II, Hohenerxlebener Straße 32 39418 Staßfurt
Atzendorf	Hauptstraße 49 39443 Staßfurt
Förderstedt	Kirchhofstraße 15A 39443 Staßfurt
Glöthe	Straße der Jugend 9 39240 Staßfurt
Üllnitz	Straße der Einheit 15A 39240 Staßfurt
Brumby	Am Elsenberg 23A 39443 Staßfurt
Löderburg	Staßfurter Straße 11A 39446 Staßfurt
Löbnitz	Hohenerxlebener Weg 1 39443 Staßfurt
Hohenerxleben	Rathmannsdorfer Straße 1A 39443 Staßfurt
Neundorf	Schulweg 1A 39418 Staßfurt
Rathmannsdorf	Am Friedhof 2A 39418 Staßfurt

Abbildung 45: Friedhöfe  
Quelle: Stadt Staßfurt

### 2.6.4 Sport- und Badeplätze

Die in der Planzeichnung des FNP Staßfurt dargestellten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz bzw. Badeplatz (Freibad) werden nachfolgend aufgelistet.

ORTSTEIL	SPORTPLATZ/ BAD	ADRESSE	BEMERKUNG
Kernstadt	Stadion der Einheit	Hecklinger Straße 39418 Staßfurt	
Kernstadt	Tennisplatz	Hecklinger Straße 39418 Staßfurt	
Kernstadt	Strandsolbad	Am Strandbad 6 39418 Staßfurt	
Atzendorf	Sportplatz Atzendorf	Am Teich 3 39443 Staßfurt	
Glöthe	Sportplatz Glöthe	Am Birkenweg 39443 Staßfurt	
Üllnitz	Badeanstalt Albertinesee	Karl-Marx-Straße 2a 39443 Staßfurt	
Hohenerxleben	Sportplatz Hohenerxleben	Rathmannsdorfer Straße 39443 Staßfurt	außerhalb der Ortslage
Rathmannsdorf	Sportplatz Rathmannsdorf	Güstener Allee 39418 Staßfurt	außerhalb der Ortslage
Förderstedt	Sportplatz Förderstedt	Burgstraße 6a 39443 Staßfurt	
Förderstedt	Reitplatz Förderstedt	Am Reitplatz 1A 39443 Staßfurt	
Löderburg	Sportplatz Löderburg	Karlstraße 39446 Staßfurt	
Neundorf	Sportplatz Neundorf	Am Sportplatz 39418 Staßfurt	

Abbildung 46: Sportplätze und Badeanstalten

Quelle: Stadt Staßfurt

## 2.7 Wasserflächen und Flächen zum Hochwasserschutz

Im FNP können gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB Wasserflächen, Häfen und die für die Wasserwirtschaft vorgesehenen Flächen sowie die Flächen, die im Interesse des Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind, dargestellt werden. Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans befinden sich keine Flächen für die Wasserwirtschaft.

### 2.7.1 Wasserflächen

Der FNP Staßfurt stellt folgende, wesentliche Wasserflächen (Standgewässer) dar.

ORTSTEIL	GEWÄSSER	BEMERKUNG
Löderburg	Löderburger See	
Löderburg / Neustaßfurt	Salzteich	
Löderburg / Neustaßfurt	Laake	
Löderburg / Neustaßfurt	Bruchfeldteich	
Löderburg / Neustaßfurt	Kippteich	

ORTSTEIL	GEWÄSSER	BEMERKUNG
Athensleben	Undank	
Lust	Teiche am Marbeschacht	
Atzendorf / Glöthe	Moosschacht	zwischen Atzendorf und Glöthe/ nördliche Gebietsgrenze
Glöthe	Ruschenschacht	
Glöthe	Parkteich	
Üllnitz	Karlssee	
Üllnitz	Albertinesee	
Üllnitz	Karolinensee	
Üllnitz /Glöthe	Bollenschuppen	
Hohenerxleben	Gänselache	
Brumby	Der Tilz	an der A14/ südliche Gebietsgrenze

Abbildung 47: Wasserflächen

Quelle: Stadt Staßfurt

Es existieren darüber hinaus diverse stehende Gewässerflächen im Geltungsbereich des FNP Staßfurt, welche in der Planzeichnung dargestellt, jedoch hier nicht aufgelistet werden. Dies betrifft u.a. Dorfteiche innerhalb einiger Ortslagen sowie kleinere natürliche Wasserflächen außerhalb der Ortslagen sowie den Schwanenteich und den Stadtsee in der Kernstadt Staßfurt.

Gemäß § 3 Abs. 1 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) - Einteilung der oberirdischen Gewässer - werden oberirdische Gewässer nach ihrer wasserwirtschaftlichen Bedeutung in Gewässer erster Ordnung und in Gewässer zweiter Ordnung eingeteilt.

Gemäß § 4 Abs. 1 WG sind Gewässer erster Ordnung die Gewässer, die wegen ihrer erheblichen wasserwirtschaftlichen Bedeutung 1. Binnenwasserstraßen im Sinne des Bundeswasserstraßengesetzes sind oder 2. in dem Verzeichnis zum WG LSA (Anlage 1) aufgeführt sind.

Für die Unterhaltung der Gewässer I. Ordnung ist das Land Sachsen-Anhalt zuständig, vertreten durch den Landesbetrieb für Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz.

In der Anlage 1 zum WG LSA - Verzeichnis der Gewässer mit erheblicher Bedeutung für die Wasserwirtschaft - sind als Gewässer I. Ordnung aufgeführt, welche den Geltungsbereich des FNP Staßfurt durchlaufen. In der folgenden Tabelle sind diese Gewässer aufgelistet.

GEWÄSSER I. ORDNUNG	BEMERKUNG
Bode	von der Quelle (Zusammenfluss Warme Bode und Kalte Bode) bis zur Mündung in die Saale, Länge: 160,8 km; einschließlich Hochwasserumfluter Espenlake, Mühlenbode Egeln, Alte Bode Egeln, Mühlengraben Neugattersleben; ohne Nebenarme Mühlengraben Quedlinburg mit seinen Nebenarmen, Mühlengraben Gröningen, Mühlengraben Hadmersleben, Mühlengraben Nienburg

GEWÄSSER I. ORDNUNG	BEMERKUNG
Liethe	von der Quelle (Abschlagwehr Wipper) bis zur Mündung in die Saale, Länge: 8,8 km

Abbildung 48: Gewässer I. Ordnung (WG)  
Quelle: Wassergesetz Land Sachsen-Anhalt

Gewässer zweiter Ordnung sind gemäß § 5 WG LSA die nicht zur ersten Ordnung gehörenden Gewässer.

Für die Unterhaltung der Gewässer II. Ordnung im Geltungsbereich des FNP Staßfurt sind die folgenden Unterhaltungsverbände (UHV) zuständig:

- UHV „Untere Bode“ mit Sitz in Börne;
- UHV „Selke / Obere Bode“ mit Sitz in Quedlinburg;
- UHV „Elbaue“ mit Sitz in Schönebeck.

Der FNP Staßfurt stellt die Fließgewässer I. und II. Ordnung in der Planzeichnung anhand der vom Ministerium für Infrastruktur und Digitales LSA übermittelten digitalen Daten des Gewässerverzeichnisses dar.

Bei den Gewässern I. und II. Ordnung sind die Bestimmungen des § 50 WG LSA zu den Gewässerrandstreifen zu beachten:

§ 50 Abs. 1 WG LSA besagt, dass Gewässerrandstreifen im Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuches [...] entgegen § 38 Abs. 3 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes zehn Meter bei Gewässern erster Ordnung und fünf Meter bei Gewässern zweiter Ordnung betragen.

§ 50 Abs. 2 WG LSA besagt, dass es im Gewässerrandstreifen verboten ist, nicht standortgebundene bauliche Anlagen, Wege und Plätze zu errichten. Bäume und Sträucher außerhalb von Wald dürfen nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, den Hochwasserschutz oder zur Gefahrenabwehr zwingend erforderlich ist.

Gemäß § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist im Gewässerrandstreifen verboten:

1. die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
2. das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern
3. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
4. die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.

Bei allen weiterführenden Planungen, die Arbeiten und Eingriffe an und in den Gewässern zur Folge haben, sind außerdem das Fischereigesetz des Landes Sachsen-Anhalt (FischG LSA) sowie die Fischereiordnung des Landes Sachsen-Anhalt (FischO LSA) zu beachten und die zuständige Fischereibehörde zu informieren.

## 2.7.2 Flächen für den Hochwasserschutz

Der FNP Staßfurt kann gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB Flächen darstellen, die im Interesse des Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind. Im Geltungsbereich des FNP Staßfurt befinden sich Flächen, welche nach § 76 Abs. 2 WHG als Überschwemmungsgebiet festgesetzt sind und für die es besondere Schutzbestimmungen nach § 78 WHG (bauliche Schutzbauvorschriften) zu beachten gilt.

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes sollen nachrichtlich übernommen werden (§ 5 Abs. 4a BauGB).

Die festgesetzten Überschwemmungsflächen der Bode werden im FNP mit dem Planzeichen Nr. 10.2 PlanZV „Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ nachrichtlich übernommen. Zusätzlich wird die Signatur Ü für die nachrichtlich übernommenen Überschwemmungsflächen vergeben. Es gelten die Rechtsfolgen des § 76 WHG.

Überschwemmungsgebiete sind Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern und Deichen oder Hochufern und sonstige Gebiete, die bei Hochwasser überschwemmt oder durchflossen oder die für Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden (§ 76 Abs. 1 WHG).

Die Landesregierung setzt durch Rechtsverordnung innerhalb der Risikogebiete oder der nach § 73 Abs. 5 Satz 2 Nummer 1 zugeordneten Gebiete mindestens die Gebiete, in denen ein Hochwassereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist sowie die zur Hochwasserentlastung und Rückhaltung beanspruchten Gebiete als Überschwemmungsgebiete fest. Diese Festsetzungen sind an neue Erkenntnisse anzupassen. Die Landesregierung kann die Ermächtigung nach Satz 1 durch Rechtsverordnung auf andere Landesbehörden übertragen (§ 76 Abs. 2 WHG).

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist in Anlehnung an § 78 Abs. 1 WHG die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich, in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Weiterhin ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten gemäß § 78a Abs. 1 WHG untersagt:

1. die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen, die den Wasserabfluss behindern können,
2. das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden, es sei denn, die Stoffe dürfen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft eingesetzt werden,
3. die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen außerhalb von Anlagen,
4. das Ablagern und das nicht nur kurzfristige Lagern von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
5. das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche,
6. das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gemäß § 6 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 und § 75 Absatz 2 entgegenstehen,
7. die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
8. die Umwandlung von Auwald in eine andere Nutzungsart.

Die zuständige Behörde für Genehmigungen, die von den Verboten des § 78 WHG abweichen, ist der Salzlandkreis.

Darüber hinaus sind Maßnahmen oder notwendige Vorhaben zum Hochwasserschutz oder zur Vermeidung von Bodenerosion in Zusammenarbeit mit dem Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung und Forsten unter Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange zu planen und umzusetzen.

Die Unterhaltungszufahrten zum Gewässer und zu den Teilschutzdeichen sind wie vorhanden dauerhaft sicherzustellen. Bei Rückbaumaßnahmen oder Neuverschließungen ist die Herstellung von Zuwegungen zur Gewässerunterhaltung zu prüfen.

Gemäß § 96 Abs. 1 WG LSA ist jede Benutzung des Deiches (Nutzen und Benutzen), außer zum Zweck der Deichunterhaltung durch den dazu Verpflichteten, verboten.

Anlagen der Ver- und Entsorgung, der Be- und Entwässerung sowie Anlagen des Verkehrs in einer Entfernung bis zu zehn Metern, ausgehend von der jeweiligen wasser- und landseitigen Grenze des Deiches dürfen gemäß § 97 Abs. 2 WG LSA nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Für sonstige Anlagen jeder Art gilt dies in einer Entfernung bis zu 50 Metern und für Anlagen des Bodenabbaus in einer Entfernung bis zu 150 Metern.

Neben den Überschwemmungsgebieten sollen auch die Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten, in denen ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (200-jährliches Ereignis) eintreten kann, bei der Neuaufstellung des FNP berücksichtigt werden.

Gemäß § 78b Abs. 1 WHG sind Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten Gebiete, für die nach § 74 Absatz 2 Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach § 76 Absatz 2 oder Absatz 3 als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gilt Folgendes:

1. bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend;
2. außerhalb der von Nummer 1 erfassten Gebiete sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

Wegen der besseren Übersichtlichkeit werden in der Planzeichnung des FNP Staßfurt nur die Überschwemmungsgebiete resultierend aus den Hochwassergefahrenflächen HQ 100 dargestellt. In der Anlage A4 ist eine Karte des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LHW) des Landes Sachsen-Anhalt beigelegt, in der die Hochwassergefahrenflächen HQ 100 (Überschwemmungsgebiete) und die Hochwassergefahrenflächen HQ 200 (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten, ohne Hochwasserschutzmaßnahmen) gegenübergestellt sind. Darin ist gut erkennbar, dass bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (200-jährliches Ereignis) vor allem der Innenstadtbereich der Kernstadt sowie Teile von Löderburg, Athensleben und Lust betroffen wären.

Östlich der Kernstadt, an der Grenze des Geltungsbereichs befindet sich das Bodewehr. Seine Lage wird mit dem Planzeichen „Schutzbauwerk“ ohne Flächendarstellung gekennzeichnet.

**Hinweise:**

Der FNP Staßfurt stellt innerhalb der festgesetzten Überschwemmungsflächen bzw. von Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten keine geplanten Bauflächen dar. Damit werden die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes beachtet. Spezielle Einzelmaßnahmen sind gesondert mit dem LHW des Landes Sachsen-Anhalt abzustimmen. Von einer Ausweisung von Wohnbauflächen innerhalb von Überschwemmungsgebieten in der Planzeichnung der FNP-Neuaufstellung wird weiter abgesehen.

Derzeit befindet sich die Hochwasserschutzmaßnahme im Ortsteil Löderburg in der Genehmigungsphase. Auf den davon betroffenen Flächen sollen in Zukunft vorrangig Wohnbauflächen neu ausgewiesen werden. Dies kann erst nach Umsetzung der geplanten Hochwasserschutzmaßnahme erfolgen (vgl. Kap. 1.12.9).

## 2.8 Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen

Im Flächennutzungsplan können gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen dargestellt werden. In Anlehnung an Söfker (2018) erfordert die Darstellung von Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen – neben einer konkretisierenden Angabe zur Art des Bodenschatzes – die Angabe, ob ein obertägiger oder untertägiger Abbau vorgesehen ist<sup>27</sup>.

Im Geltungsbereich des FNP Staßfurt werden dementsprechend insgesamt vier Standorte mit einer Darstellung gemäß Pkt. 11.2 der PlanZV versehen. Hierbei handelt es sich um:

- Spülhalde, nördlich der Kernstadt Staßfurt;
- Kiessandtagebau, südlich der Kernstadt Staßfurt;
- Absetzanlage Soda, zwischen den Ortslagen Lust und Atzendorf;
- Kalksteinbruch, zwischen Staßfurt und Förderstedt.

Die Flächenkategorie der Flächen zur Gewinnung von Bodenschätzen wirkt selbstständig. Dies bedeutet, dass auf den Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen nur ausnahmsweise überlagernde Flächendarstellungen zulässig sind. Hierbei besteht ein Unterschied zwischen Flächen, die aus der Bergaufsicht entlassen sind und Flächen, die aus dem Bergrecht entlassen sind. Letztere sind der kommunalen Planungshoheit zugänglich und demnach im Flächennutzungsplan entsprechend ihrer beabsichtigten Nutzung darzustellen. Voraussetzung hierfür ist, dass für diese Flächen keine rechtlichen Vorgaben auf Grundlage des Bundesberggesetzes (BBergG) gelten.

**Hinweise:**

Die Ciech Soda Deutschland GmbH & Co. KG plant im Geltungsbereich des FNP ein weiteres Absatzbecken (IAA 2 – vgl. Abb. 49). Zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des FNP Staßfurt befindet sich das Verfahren in der Antragsüberarbeitung und wird deshalb nicht in der Planzeichnung dargestellt.

<sup>27</sup> Söfker 2018 in Kommentierung Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, 130. Lfg., Rn. 51.

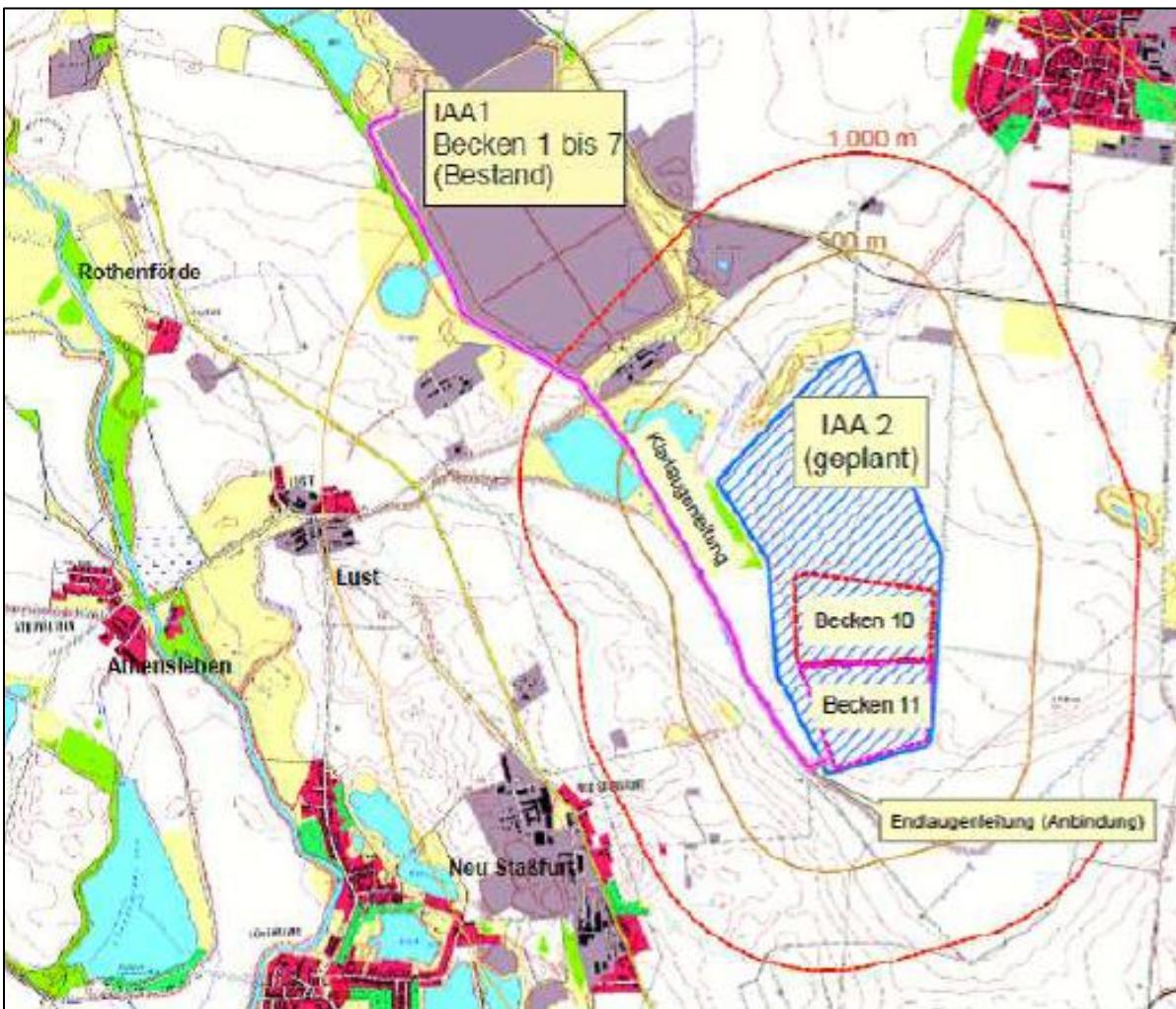


Abbildung 49: Ausschnitt geplantes Absatzbecken (IAA 2)  
Quelle: Ciech Soda Deutschland GmbH & Co. KG

Des Weiteren beabsichtigt die Ciech Soda Deutschland GmbH & Co. KG den Kalksteintagebau im Geltungsbereich des FNP kontinuierlich zu erweitern. Unter anderem betrifft das den Kalksteinbruch zwischen Staßfurt und Förderstedt (neue Bewilligung II-B-g-318/95).

Zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des FNP Staßfurt befindet sich die Planfeststellung im Verfahren und wird daher nicht in der Planzeichnung dargestellt. Die geplante Änderung des bestandsgeschützten Vorhabens umfasst u. a. eine Erweiterung der Abbaufläche um ca. 41,5 ha auf dann insgesamt 197,8 ha. Die geplante Abgrenzung ist der Abbildung 50 zu entnehmen. Die Vorhabendauer von ca. 28 Jahren soll sich um ca. 20,5 Jahre auf ca. 48,5 Jahre verlängern.

Das Erweiterungsfeld befindet sich unweit von Versorgungsanlagen (Abwasserdruckleitung im Südosten, Kläranlage im Süden). Etwaige Beeinträchtigungen durch das zukünftige Abbauschehen sind auf der nächsten Planungsebene innerhalb des Planfeststellungsverfahrens zu prüfen.

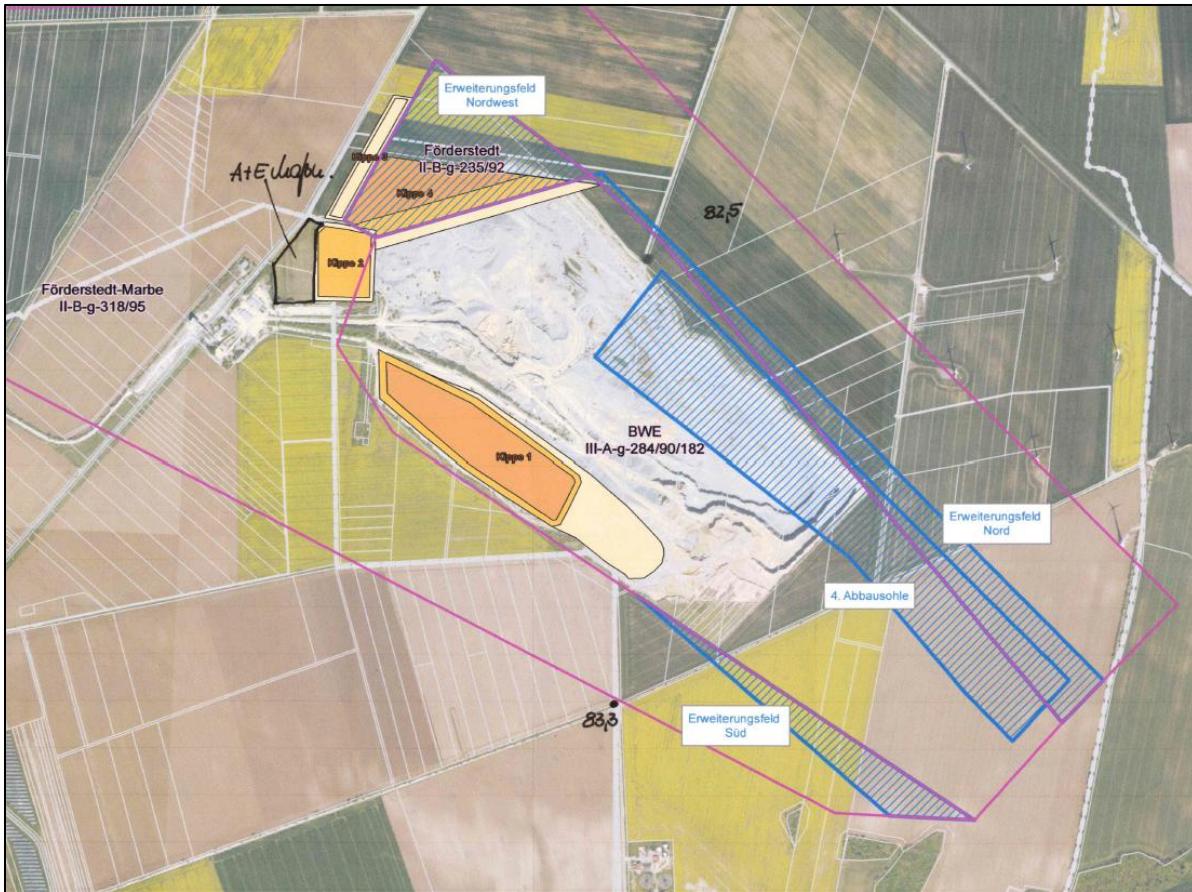


Abbildung 50: Ausschnitt geplante Erweiterung Kalksteintagebau „Förderstedt“  
Quelle: Ciech Soda Deutschland GmbH & Co. KG

Im Geltungsbereich des FNP Staßfurt befinden sich die folgenden Reservelagerstätten:

- Reservelagerstätte Kiessand Staßfurt Nordost
- Reservelagerstätte Kiessand Atzendorf
- Reservelagerstätte Förderstedt-Feld 1 Marwitz
- Reservelagerstätte Kiessand Vorwerk Neustaßfurt-Marbe
- Reservelagerstätte Kalkstein Brumby (ehemalige Bewilligung II-B-g-305/95)

Reservelagerstätten können in Zukunft als Ersatz für bestehende Gewinnungsstellen dienen. Sie sind nicht über das BBergG oder im LEP bzw. REP MD gesichert und werden nicht in der Planzeichnung dargestellt. Ihre Lage ist den Kartenausschnitten in Anlage A5-3 dieser Begründung zu entnehmen.

Bei weiterführenden Planungen auf betroffenen Flächen sind die zuständigen Behörden und Unternehmen zu beteiligen.

## 2.9 Flächen für die Landwirtschaft und Wald

### 2.9.1 Flächen für die Landwirtschaft

Im FNP können gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden.

Flächen für die Landwirtschaft stellen im FNP die Flächen dar, die landwirtschaftlich bewirtschaftet werden. Dazu gehören auch Wiesen und Weiden zur Heugewinnung.

§ 201 BauGB enthält folgende Regelung zum Begriff der Landwirtschaft:

Landwirtschaft im Sinne des Baugesetzbuches ist insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung, soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann, die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei.

Darüber hinaus werden im FNP auch diejenigen Flächen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, die als Außenbereich eingestuft werden. Es gelten die Rechtsfolgen des § 35 BauGB. Vor der Neuaufstellung des FNP bestehende Gebäude im Außenbereich unterliegen dem Bestandsschutz.

### 2.9.2 Waldflächen

Im FNP können gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB Waldflächen dargestellt werden.

Wald im Sinne des Gesetzes zur Erhaltung und Bewirtschaftung des Waldes, zur Förderung der Forstwirtschaft sowie zum Betreten und Nutzen der freien Landschaft im Land Sachsen-Anhalt (Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt - LWaldG) ist jede mit Waldbäumen bestockte Grundfläche. Als Wald gelten auch kahlgeschlagene oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungsstreifen, Waldblößen und Lichtungen, Waldwiesen, Wildäusungsplätze und Holzlagerplätze (§ 2 Abs. 1 LWaldG). Waldflächen im Sinne des Gesetzes werden im FNP übernommen. Nach dem Wortlaut des § 2 LWaldG werden im FNP sowohl natürlich gewachsene Wälder als auch Aufforstungen als Waldfläche dargestellt.

Die Entwicklung des Waldbestandes unterliegt einer kontinuierlichen Dynamik. Im Rahmen der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes kann deshalb lediglich der aktuelle Erfassungsstand des Waldkatasters Eingang in die Darstellungen finden. Insofern kann der FNP keine abschließende Grundlage zur Bewertung forstlicher Belange bilden.

Bei konkreten Maßnahmen, welche Betroffenheit im Sinne des LWaldG auslösen können, ist eine entsprechende Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde zu führen.

Für Wälder sind von der Forstbehörde gemäß § 2 Abs. 3 LWaldG Waldverzeichnisse zum Nachweis der Waldstruktur und ihrer Entwicklung zu führen. Im Rahmen der Neuaufstellung des FNP Staßfurt wurden Waldflächen gemäß des Waldkatasters beim Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt abgefragt und dementsprechend in der Planzeichnung dargestellt.

## 2.10 Kennzeichnungen

Gemäß § 5 Abs. 3 BauGB sollen im Flächennutzungsplan folgende Flächen gekennzeichnet werden:

1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind,
2. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind. Hierzu zählen auch Flächen mit stillgelegten bergbaulichen Anlagen, wenn von diesen noch Einwirkungen auf die Erdoberfläche ausgehen können (vgl. Gierke 2021<sup>28</sup>),
3. für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

### 2.10.1 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (Altbergbau)

Im Geltungsbereich der Neuaufstellung des FNP Staßfurt existieren nach aktuellem Kenntnisstand Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (bergschadengefährdete Gebiete).

Innerhalb des Geltungsbereichs wurden die folgenden Bergwerksanlagen betrieben:

NAME	BODENSCHATZ	RECHTS-FOLGE	HINWEIS
Königliche Braunkohlenzeche "Löderburg"	Braunkohle (Tiefbau)	ohne/ LMBV	Beendigung Bergaufsicht durch LMBV beantragt
Braunkohlengrube "Marie" (Marbe) bei Atzendorf	Braunkohle (Tiefbau)	ohne/ LMBV	-
Braunkohlengrube "Vereinigter Alexander" bei Förderstedt	Braunkohle (Tiefbau)	ohne	-
Braunkohlengrube "Albertine" bei Glöthe (OT Üllnitz)	Braunkohle (Tief- und Tagebau)	ohne	Albertinesee (Tagebaurestloch)
Braunkohlengrube "Vereinigte Eintracht" bei Üllnitz	Braunkohle (Tief- und Tagebau)	ohne	-
Braunkohlengrube "Louise-Hedwig" (Teilstück Hedwig) bei Brumby	Braunkohle (Tief- und Tagebau)	ohne	-

<sup>28</sup> Gierke 2021 in Kommentierung Brügelmann, 119. Lfg., Rn. 1676

NAME	BODENSCHATZ	RECHTS-FOLGE	HINWEIS
Braunkohlengrube "Jacob" bei Groß Börnecke (Jacobsgrube); Tagebau Löderburg	Braunkohle (Tief- und Tagebau)	ohne	-
Braunkohlengrube "Carl" bei Förderstedt	Braunkohle (Tagebau / Förderung über Maschinenschacht)	ohne	Karlsee (Tagebaurestloch)
Braunkohlengrube "Ida Caroline" bei Üllnitz	Braunkohle (Tief- und Tagebau (keine Unterlagen vorhanden))	ohne	Karolinensee (Tagebaurestloch)
Grube Luxdorf	Braunkohle (Tagebau)	ohne	-
Kali- und Steinsalzgrube Berlepsch-Maybach bei Staßfurt	Kali- und Steinsalz (Tiefbau)	LMBV	-
Kaligruben Neustaßfurt IV und V	Kali- und Steinsalz (Tiefbau)	ohne	-
Kali- und Steinsalzgruben Neustaßfurt I, II und III	Kali- und Steinsalz (Tiefbau)	ohne	-
Kali- und Steinsalzgrube Friedrichshall I und II bei Staßfurt	Kali- und Steinsalz	ohne	-
Herzog. Anh. Salzwerk Leopoldshall I und II bei Staßfurt	Kali- und Steinsalz	ohne	-
Herzog. Anh. Salzwerk Leopoldshall III bei Staßfurt	Kali- und Steinsalz	ohne	-
Kali- und Steinsalzgrube Ludwig II bei Staßfurt	Kali- und Steinsalz (Tiefbau)	ohne/ LMBV	-
Kali- und Steinsalzgruben Achenbach, von der Heydt, von Manteuffel (Staßfurt)	Kali- und Steinsalz (Tiefbau)	ohne	-
Kali- und Steinsalzgruben Neustaßfurt VI, VII und VIII	Kali- und Steinsalz (Tiefbau)	ohne/ LMBV	-
Untergrundstrecke Fabrik Achenbach - Berlepsch-Maybach Schachtanlage, Staßfurt	Kali- und Steinsalz	ohne	-
Braunkohlengrube "Wilhelm" bei Üllnitz	Braunkohle	ohne	-

Abbildung 51: Stillgelegter Bergbau / Altbergbau

Quellen: Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (Stand: März 2024) und Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (Stand: Juni 2023)

Die einzelnen Gruben und Schachtanlagen sind nicht in der Planzeichnung dargestellt, ihre Lage kann den Beikarten in den Anlagen A5-1 und A5-2 entnommen werden. Bei weiterführenden Planungen auf betroffenen Flächen sind die zuständigen Behörden und Unternehmen zu beteiligen und ggf. Untergrundgutachten einzuholen.

Im Norden des Geltungsbereichs des FNP, südwestlich der Absetzanlage Soda, befindet sich ein Sperrbereich des Tagesbruchs Neustaßfurt. Er wird nach § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB mit dem Planzeichen 15.11 gemäß PlanZV in der Planzeichnung dargestellt. Das Betreten des Sperrbereichs ist verboten, eine Nutzung der Flächen in keiner Weise möglich.

Des Weiteren befinden sich südlich dieses Sperrbereichs die ehemalige Schachtanlage Neustaßfurt VI sowie die Bohrung Unseburg IV. Die Anlagen sind von der Flächenausdehnung zu klein, um sie in der Planzeichnung darzustellen. Die genauen Standorte sind der Abbildung 52 zu entnehmen.

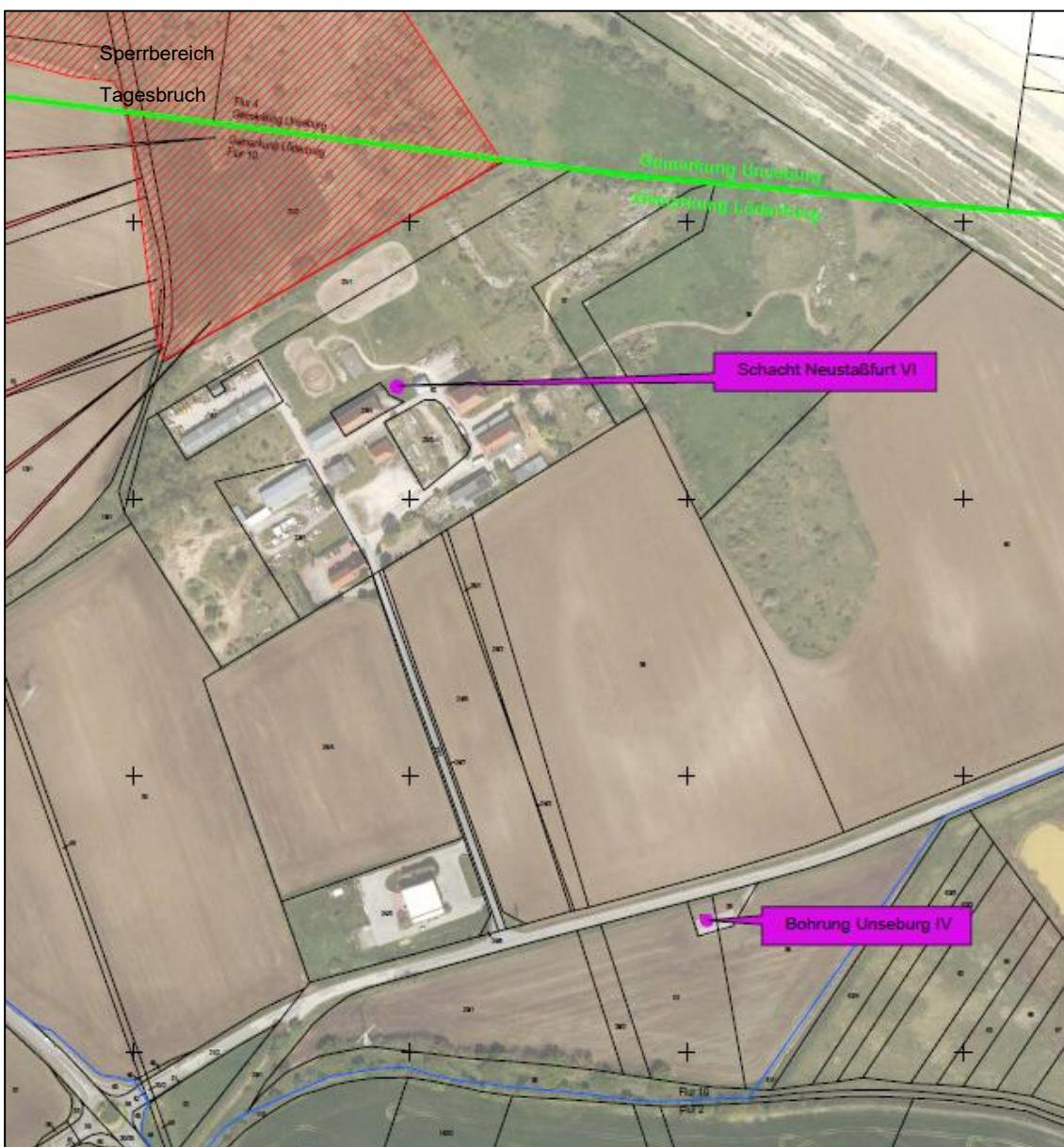


Abbildung 52: Ausschnitt Sperrbereich und Schachtanlagen Neustaßfurt VI / Bohrung Unseburg IV  
Quellen: Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (Stand: Juni 2023)

Im Ergebnis des Abbaus der Braunkohle im Tiefbau nach dem Verfahren des Pfeilerbruchbaues kam es im gesamten Geltungsbereich des FNP zu großflächigen Senkungen der Tagesoberfläche. Diese dürften aber kurze Zeit nach der Abbautätigkeit abgeklungen sein. Bei Belastungen können in Folge der Vorbeanspruchung des Deckgebirges aber weitere Senkungen auftreten. Diese Setzungen können wegen der Wechsel zwischen Pfeilern und Abbauen ungleichmäßig ablaufen. In den Randbereichen der Abaugebiete treten nach bisherigen Erfahrungen solche Setzungen besonders ungleichmäßig auf. Das Auftreten von örtlichen trichterförmigen Einbrüchen der Tagesoberfläche, sogenannte Tagesbrüche, als Folge des Zabruchgehens noch vorhandener Grubenbaue kann nicht ausgeschlossen werden.

Im Bereich der überkippten Randböschungen ehemaliger Tagebaue können Setzungen bei Belastungen des Kippenbodens ungleichmäßig verlaufen. An unzureichend gesicherten Böschungen von Halden und Restlöchern besteht daher Rutsch(-ungs-)gefahr.

Bei weiterführenden Planungen bzw. baulichen Veränderungen im vom Altbergbau betroffenen Gebiet wird das Einholen einer ortskonkreten bergbaulichen Stellungnahme dringend empfohlen.

Aussagen zu Bergschadensfragen für die Flächen mit Rechtsnachfolge, insbesondere zur Anpassungspflicht gemäß § 110 BBergG, können nur vom Rechtsnachfolger LMBV (Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH, Sanierungsbereich Mitteldeutschland, Walter-Köhn-Str. 2, 04356 Leipzig bzw. Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH, Bereich Kali-Spat-Erz, Am Petersenschacht 9, 99706 Sondershausen) gegeben werden.

## **Senkungsgebiet in der Kernstadt**

Eine Besonderheit im Geltungsbereich des FNP nimmt das Senkungsgebiet in der Kernstadt ein. Im Bereich der Südwest-Flanke des Staßfurter Sattels kam es als Folgeerscheinung des Bergbaus und seines unkontrollierten Ersaufens um die Jahrhundertwende und der damit verbundenen Auflösung der salinaren Schichten zur Ausbildung eines umfangreichen Bergschadengebietes, welches sich durch das gesamte Stadtgebiet Staßfurt zieht.

Das Bergschadensgebiet ist gekennzeichnet durch gegenwärtig teilweise noch anhaltende Senkungen der Tagesoberfläche. Eine genaue Abgrenzung ist ständigen Änderungen unterlegen und es wird daher von einer Darstellung in der Planzeichnung abgesehen. Im Anhang unter Anlage A5 sind auf der Karte des Landesamts für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB) u.a. die betreffenden Kali-Steinsalz-Abbaufelder unter der Kernstadt dargestellt.

Die Senkungen im Bereich des Senkungszentrums Lehrter Straße liegen bei 8 mm/Jahr. Im Senkungszentrum Güstener Straße sind Senkungsraten von bis zu 12 mm/Jahr zu verzeichnen. Im übrigen Stadtgebiet betragen die Senkungen bis 5 mm/Jahr. In den nächsten Jahrzehnten werden diese Senkungsraten laut Einschätzung des LAGB mit hoher Wahrscheinlichkeit bestehen bleiben und nur sehr geringfügig über lange Zeiträume abnehmen.

### **Hinweis:**

Durch den gesamten Geltungsbereich zieht sich von Nordwesten in südöstliche Richtung der Staßfurt-Egelner Sattel. Im Untergrund befinden sich wasserlösliche Gesteine wie Zechstein

und Gipshut. Dadurch ergeben sich auch außerhalb der vom Bergbau betroffenen Gebiete von der Kernstadt bis nach Rathmannsdorf potenziell senkungs- und erdfallgefährdete Bereiche. Konkrete Hinweise auf Subrosionsauswirkungen, wie Erdfälle oder lokale Senkungen, sind im Fachinformationssystem Ingenieurgeologie des LAGB dokumentiert und können bei weiterführenden Planungen abgefragt werden. U. a. sollten konzentrierte Versickerungen in diesen Gebieten unterbleiben.

## **2.10.2 Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind**

Der Flächennutzungsplan Staßfurt stellt Flächen, unter denen der Bergbau umgeht, mit dem Planzeichen 15.11. (farbige Darstellung) gemäß PlanZV dar.

Im Bundesberggesetz (BBergG) werden folgende Rechtsformen für Bergbaurechte festgelegt:

- Bewilligung,
- Erlaubnis,
- Bergwerkseigentum,
- grundeigene Bodenschätzte,
- bestätigtes altes Recht.

Im Geltungsbereich des FNP Staßfurt existieren Bewilligungsflächen und Flächen mit Bergwerkseigentum. Diese Berechtigungsformen werden nachfolgend durch Zitierung der entsprechenden Paragraphen des BBergG erläutert.

### **§ 8 Abs. 1 BBergG – Bewilligung**

Die Bewilligung gewährt das ausschließliche Recht, nach den Vorschriften dieses Gesetzes

1. in einem bestimmten Feld (Bewilligungsfeld) die in der Bewilligung bezeichneten Bodenschätzte aufzusuchen, zu gewinnen und andere Bodenschätzte mitzugewinnen sowie das Eigentum an den Bodenschätzten zu erwerben,
2. die bei Anlegung von Hilfsbauen zu lösenden oder freizusetzenden Bodenschätzte zu gewinnen und das Eigentum daran zu erwerben,
3. die erforderlichen Einrichtungen im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 3 zu errichten oder zu betreiben,
4. Grundabtretung zu verlangen.

### **§ 9 Abs. 1 BBergG – Bergwerkseigentum**

Bergwerkseigentum gewährt das ausschließliche Recht, nach den Vorschriften dieses Gesetzes die in § 8 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BBergG bezeichneten Tätigkeiten und Rechte auszuüben; auf das Recht sind die für Grundstücke geltenden Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend anzuwenden, soweit dieses Gesetz nichts anderes bestimmt. § 8 Abs. 3 BBergG gilt entsprechend.

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB) führt für den Geltungsbereich des FNP Staßfurt die folgenden Flächen mit Bergbauberechtigungen, die in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 15.11. gemäß PlanZV dargestellt werden:

NAME	BERECHTIGUNG	STATUS	RECHTSINHABER
Bernburg-Osmarslebener Steinsalzmulde	III-A-d/h-54/90/878	Aufrechterhaltenes Bergwerkseigentum	K+S Minerals and Agriculture GmbH
Egelner Süd-mulde	III-A-b-352/90/969	Aufrechterhaltenes Bergwerkseigentum	BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH
Förderstedt	II-B-g-235/92	Neue Bewilligungen (§ 8 BBergG)	Ciech Soda Deutschland GmbH & Co. KG
Förderstedt	III-A-g-284/90/182	Aufrechterhaltenes Bergwerkseigentum	Ciech Soda Deutschland GmbH & Co. KG
Förderstedt-Marbe	II-B-g-318/95	Neue Bewilligungen (§ 8 BBergG)	Ciech Soda Deutschland GmbH & Co. KG
Marbe-Kies	II-B-f-289/94	Neue Bewilligungen (§ 8 BBergG)	Rüdebusch Baustoffe und Transporte e.K.
Nienburg	III-A-g-738/90/227	Aufrechterhaltenes Bergwerkseigentum	Schwenk Zement GmbH & Co. KG
Nienburger Mulde	II-B-d-334/16	Neue Bewilligungen (§ 8 BBergG)	K+S Minerals and Agriculture GmbH
Staßfurter Salzsattel II	II-B-d-331/05	Neue Bewilligungen (§ 8 BBergG)	Ciech Soda Deutschland GmbH & Co. KG
Staßfurter Salzsattel I Süd B	III-A-d/h-55/90/879-1b	Aufrechterhaltenes Bergwerkseigentum	Ciech Soda Deutschland GmbH & Co. KG
Staßfurter Salzsattel I Nord-Mitte-Süd A	III-A-d/h-55/90/879-4	Aufrechterhaltenes Bergwerkseigentum	Thyssengas GmbH (Anteil beträgt 3/5) RWE Gas Storage West GmbH (Anteil beträgt 2/5)

Abbildung 53: Bergbauberechtigungen

Quelle: Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt

Die angeführten Bergbauberechtigungen räumen den Rechtsinhabern bzw. den Eigentümern den in den §§ 6 bis 9 BBergG aufgeführten Rechte ein und stellen eine durch Art. 14 des Grundgesetzes für die Bundesrepublik Deutschland geschützte Rechtsposition dar. Eine Darstellung im Flächennutzungsplan ist somit erforderlich, um die genannten Rechte zu sichern.

Die Darstellung von Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind, erfolgt nach § 5 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB. Mit der Darstellung der in Abbildung 53 aufgeführten Flächen kommt die Stadt Staßfurt ihrer Hinweispflicht nach.

### 2.10.3 Altlasten und Altlastenverdachtsstandorte

Der Flächennutzungsplan soll gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, kennzeichnen.

Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, werden in § 2 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) definiert. Verdachtsflächen im Sinne von § 2 Abs. 4

dieses Gesetzes sind Grundstücke, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht. Bei Altlasten gemäß § 2 Abs. 5 dieses Gesetzes handelt es sich um Grundstücke:

1. stillgelegter Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und
2. Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Schädliche Bodenveränderungen werden im Fachinformationssystem (FIS) Bodenschutz eingetragen. Der Aufbau dieses Informationssystems wurde durch das BBodSchG vorgegeben, zuständig für das Führen des Bodenschutz-Informationssystems sind gemäß § 9 des Ausführungsgesetzes die unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise. Die Zuständigkeit der oberen Bodenschutzbehörden bezieht sich auf gefährliche Ablagerungen, die Standortplanung von Deponien und die Abfallwirtschaftsplanung.

Gemäß § 9 Abs. 1 des BBodSchG soll die zuständige Bodenschutzbehörde die zur Ermittlung des Sachverhalts geeigneten Maßnahmen ergreifen, wenn ihre Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegen.

Im Plangebiet des Flächennutzungsplanes der Stadt Staßfurt liegen Altlastenstandorte vor. Die im Rahmen einer Vorabfrage durch den Salzlandkreis mitgeteilten Altlastenstandorte bzw. Altlastenverdachtsstandorte werden in der Planzeichnung entsprechend der Symboldarstellung nach Pkt. 15.12 der Planzeichenverordnung (PlanZV) gekennzeichnet und sind darüber hinaus der Anlage A6 zur Begründung zu entnehmen.

## 2.11 Nachrichtliche Übernahmen

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen sollen gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich übernommen werden.

Nachrichtliche Übernahmen betreffen somit privilegierte Vorhaben, die auf eigener gesetzlicher Grundlage, im Regelfall durch Planfeststellungsverfahren entwickelt werden. Für den Flächennutzungsplan der Stadt Staßfurt relevante Fachplanungen resultieren aus dem Straßenrecht, dem Naturschutzrecht und dem Denkmalrecht.

### 2.11.1 Nutzungsregelungen nach Straßenrecht

Entlang von Hauptverkehrsstraßen gilt es, die strassenbaurechtlichen Bestimmungen nach Bundesfernstraßengesetz (FStrG) insbesondere des § 9 – bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen – hinsichtlich des Anbauverbotes zu beachten. Dies gilt vor allem bei Bundesautobahnen, Bundesstraßen, Landesstraßen und Kreisstraßen.

§ 9 Abs. 1 des Bundesfernstraßengesetzes enthält die folgenden Bestimmungen:

Längs der Bundesfernstraßen dürfen nicht errichtet werden:

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen und bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.

Diese Abstandsfestlegungen nach Satz 1 gelten auch entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größerer Umfangs.

Weiterhin bedürfen in Anlehnung an § 9 Abs. 2 FStrG Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Weiterhin gilt gemäß § 24 Abs. 1 des Straßengesetzes Sachsen-Anhalt (StrG LSA), dass längs der Landes- oder Kreisstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen im Sinne des Gesetzes über die Bauordnung, die über Zufahrten oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden dürfen. Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größerer Umfangs. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Darüber hinaus bedürfen in Anlehnung an § 24 Abs. 2 StrG LSA Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen längs der Landes- oder Kreisstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen;
2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

## 2.11.2 Nutzungsregelungen nach Naturschutzrecht

### Hinweis:

Belange der umwelt- und naturschutzrechtlichen Regelungen werden im Umweltbericht ausführlich betrachtet.

Die für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans relevanten Nutzungsregelungen nach Naturschutzrecht werden durch das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie ergänzend durch das Naturschutzgesetz für das Land Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vorgegeben.

Das Bundesnaturschutzgesetz definiert im Kapitel 4 – Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft – entsprechende Schutzkategorien. Von den im BNatSchG vorgegebenen Schutzkategorien sind im Geltungsbereich des FNP Staßfurt vorhanden:

- § 26 Landschaftsschutzgebiete,
- § 28 Naturdenkmäler,
- § 30 gesetzlich geschützte Biotope,
- § 32 Schutzgebiete.

Die aufgeführten Schutzkategorien werden in Anlehnung an § 5 Abs. 4 BauGB als Flächen mit sonstigen Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen.

Im Geltungsbereich des FNP Staßfurt liegen Teile des Landschaftsschutzgebietes „Bodeniederung“ (LSG0025). Bei Landschaftsschutzgebieten handelt es sich gemäß § 26 Abs. 1 BNatSchG um rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft

1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, einschließlich des Schutzes von Lebensstätten und Lebensräumen bestimmter wildlebender Tier- und Pflanzenarten,
2. wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder
3. wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung

erforderlich ist. In einem Landschaftsschutzgebiet sind unter besonderer Beachtung des § 5 Abs. 1 und nach Maßgabe näherer Bestimmungen alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen. Das im Geltungsbereich des FNP Staßfurt liegende Landschaftsschutzgebiet „Bodeniederung“ wird deshalb durch Darstellung seiner Grenzen nachrichtlich in den FNP übernommen. Die Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan bestehen darin, dass innerhalb des Landschaftsschutzgebietes keine neuen Bauflächen dargestellt werden. Eine detaillierte Erläuterung des Landschaftsschutzgebietes erfolgt im Umweltbericht zur vorliegenden FNP-Neuaufstellung.

In der Planzeichnung des FNP ist aufgrund des Maßstabes der Darstellung lediglich der ungefähre Verlauf der Abgrenzungen wiedergegeben. Hierbei handelt es sich nicht um konkrete vermessungstechnische Angaben. Diese müssen im Einzelfall durch die zuständige Naturschutzbehörde geprüft werden.

Bei Naturdenkmälern (ND) handelt es sich gemäß § 28 Abs. 1 BNatSchG um rechtsverbindlich festgesetzte Einzelschöpfungen der Natur oder entsprechende Flächen bis zu fünf Hektar, deren besonderer Schutz aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit erforderlich ist. Die Beseitigung des Naturdenkmals sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturdenkmals führen können, sind nach Maßgabe näherer Bestimmungen verboten [§ 28 Abs. 2 BNatSchG].

Die im Geltungsbereich des FNP Staßfurt liegenden Naturdenkmäler sowie insbesondere die Flächennaturdenkmäler (FND) werden nicht in der Planzeichnung dargestellt. Sie werden jedoch als Anlage bzw. im Umweltbericht nachrichtlich übernommen. Die Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan bestehen darin, dass die dargestellten Flächen in ihrem Charakter dem jeweiligen Flächennaturdenkmal entsprechen. Die bestehenden FND werden im Regelfall innerhalb von Grünflächen dargestellt. Dadurch wird der Erhalt der FND auf Ebene des Flächennutzungsplans gesichert. Nähere Erläuterungen zu den Flächennaturdenkmälern erfolgen im Umweltbericht.

§ 30 des BNatSchG enthält nachfolgend aufgeführte Vorschriften für gesetzlich geschützte Biotope. So gilt der allgemeine Grundsatz, dass bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, gesetzlich geschützt werden. Demnach sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von Biotopen nach § 30 Abs. 2 BNatSchG führen können, verboten.

Die im Geltungsbereich des FNP liegenden geschützten Biotope werden nicht in der Planzeichnung dargestellt, werden jedoch als Anlage bzw. im Umweltbericht nachrichtlich übernommen. Sie werden im Regelfall auf Grünflächen dargestellt, um ihren Erhalt auf Ebene des FNP zu gewährleisten. Die Auswirkungen auf den FNP bestehen darin, dass die Darstellungen dem Charakter des jeweiligen Biotops entsprechen.

Im Geltungsbereich des FNP liegen Schutzgebiete nach § 32 BNatSchG vor. Es handelt sich dabei um folgendes Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet):

- Bode und Selke im Harzvorland (FFH0172LSA)

Natura 2000- bzw. FFH-Gebiete werden auf Grund der Generalisierung in der Planzeichnung nicht dargestellt. Sie liegen innerhalb von dargestellten Schutzgebieten (LSG0025). Bei weiterführenden Planungen im Bereich der beiden FFH-Gebiete sind die allgemeinen Schutzzvorschriften nach § 33 BNatSchG zu beachten.

Des Weiteren sind bei allen weiterführenden Planungen das Umweltschadensgesetz (§ 19 BNatSchG) und das Artenschutzrecht (§§ 44 und 45 BNatSchG) zu beachten.

### 2.11.3 Nutzungsregelungen nach Denkmalrecht

Im Flächennutzungsplan sollen in Anlehnung an § 5 Abs. 4 BauGB nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen nachrichtlich übernommen werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind sowohl zahlreiche archäologische Kulturdenkmale sowie auch Baudenkmale und Denkmalbereiche gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG LSA) bekannt. Des Weiteren bestehen innerhalb des Geltungsbereiches begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen in der tangierten Region bislang unbekannte Kulturdenkmale entdeckt werden.

Eine Karte des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie des Landes Sachsen-Anhalt mit den bekannten archäologischen Kulturdenkmälern ist der Begründung als Anlage A7-1 beigefügt (Stand: August 2022). Da eine Entdeckung weiterer, bislang unbekannter archäologischer Kulturdenkmale jederzeit möglich ist, wird bei Erdarbeiten die Konsultation des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie des Landes Sachsen-Anhalt oder der zuständigen Denkmalschutzbehörde empfohlen.

Durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie des Landes Sachsen-Anhalt wird außerdem ein Denkmalverzeichnis der Baudenkmale und Denkmalsbereiche geführt (Stand: Oktober 2022). Ein den Geltungsbereich betreffender Listenauszug ist im Ergebnis des gemäß BauGB durchgeführten Beteiligungsverfahrens zum Flächennutzungsplan der Begründung als Anlage A7-2 beigefügt. Damit verbunden ist eine Informationswirkung für die nachfolgenden Planungsstufen.

Grundsätzlich gilt es, die Genehmigungspflichten gemäß § 14 des DSchG LSA zu beachten. Einer Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde bedarf, wer ein Kulturdenkmal

1. instand setzen, umgestalten oder verändern,
2. in seiner Nutzung verändern,
3. durch Errichtung, Wegnahme oder Hinzufügung von Anlagen in seiner Umgebung im Bestand und Erscheinungsbild verändern, beeinträchtigen oder zerstören,
4. von seinem Standort entfernen,
5. beseitigen oder zerstören will.

#### **2.11.4 Nutzungsregelungen für Brand- und Katastrophenschutz**

Die brandschutzrelevanten Vorschriften und Richtlinien, wie z. B. das Regelwerk des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW-Arbeitsblatt W 405 sowie DVGW-Information Wasser Nr. 99), hinsichtlich der Bereitstellung von Löschwasser und die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ des Landes Sachsen-Anhalt sind bei der Planung von Zufahrten für Feuerwehr und Rettungsdienste zu berücksichtigen.

### 3 Zusammenfassung des Umweltberichts

Der Umweltbericht wurde durch das Büro Därr Landschaftsarchitekten bearbeitet und ist Bestandteil der Neuaufstellung des FNP Staßfurt. Der Bericht liegt dem FNP daher als separater Begründungsteil bei.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB beschreibt und bewertet er im Regelverfahren zur Aufstellung des FNP das Ergebnis der Umweltprüfung bezüglich der Umweltbelange.

Der Umweltbericht ist nach § 2a BauGB Teil der Begründung eines Flächennutzungs- oder Bebauungsplans und damit Gegenstand der Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligung; er ist dem jeweiligen Verfahrensstand anzupassen. Die Gliederung richtet sich nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB.

#### Auszug aus:

##### **Flächennutzungsplan Staßfurt, Umweltbericht – 6 Allgemein verständliche Zusammenfassung (Därr Landschaftsarchitekten)**

Im Flächennutzungsplan Staßfurt wird für das gesamte Planungsgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dargestellt. In der Umweltprüfung zum Flächennutzungsplan werden die durch die Planungen entstehenden vorraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet.

Die Umweltprüfung des Flächennutzungsplanes ist eine Strategische Umweltprüfung (SUP) oder auch Plan-Umweltprüfung. In welchem Detaillierungsgrad und Umfang die Belange für die Abwägung ermittelt werden, legt die Kommune selbst fest.

Aussagen über die Entwicklung des Umweltzustandes des vorliegenden FNP können nur allgemein und qualitativ angedeutet werden.

Es ist im Rahmen eines Umweltberichtes nicht Aufgabe und Grundleistung, Grundlagenerhebungen wie detaillierte floristische und faunistische Kartierungen vorzunehmen oder gutachterliche Aufgabenstellungen zu bearbeiten. Die Bearbeiter waren deshalb weitgehend auf vorhandene Datengrundlagen angewiesen. Diese bestanden im Wesentlichen aus den Datenquellen der Landesämter Sachen-Anhalts, Dokumenten der Stadt Staßfurt z.B. dem Integrierten Klimaschutzkonzept, dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept, dem Kleingartenkonzept, dem Konzept zur Gewerbeflächenentwicklung der Stadt Staßfurt und zahlreichen im Netz frei verfügbaren Quellen zu verschiedenen relevanten Sachthemen.

Erst wenn im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung differenzierte Erhebungen und Untersuchungen zu Fauna und Flora am Standort durchgeführt werden, der Grad der Versiegelung, die Baudichte und künftige Höhe der Baukörper und ausdifferenzierte Flächennutzung feststehen, können exakte Auswirkungen auf den Umweltzustand ermittelt werden.

Gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG besteht die Verpflichtung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Natur und Landschaft. Hiernach wird der Verursacher dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen zu minimieren. Ziel der Vermeidung und Minderung ist es, durch deren Anwendung die Wirkintensität zu minimieren.

Vor dem Hintergrund des zukünftig fortlaufenden Bevölkerungsrückganges kommt das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Staßfurt zu dem Ergebnis, dass zur Stabilisierung des existierenden Leerstandes, ein kontinuierlicher Rückbau des Wohnungsbestandes erforderlich ist.

In Folge wurden im Rahmen der Neuaufstellung des FNP zahlreiche Planungsflächen der bestehenden Flächennutzungspläne nicht mehr ausgewiesen. Neudarstellungen erfolgten in moderatem Umfang. Der Bestand auf bisher ausgewiesenen Bauflächen, meist Wiesen oder Ackerflächen mit Ihren vielfältigen ökologischen Funktionen, bleibt damit langfristig gesichert.

Weiterhin wurden bereits in einer frühen Phase Bauflächen kategorisch ausgeschlossen, deren Lage in einem Überschwemmungsgebiet, in einem Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet oder innerhalb der Grenzen eines Natura-2000 Gebietes liegen. Dadurch wurden gravierende Konflikte von vornherein ausgeschlossen.

Keine der geplanten Flächendarstellungen sind von vorherein ungeeignet. Die Auswertung der Artdaten des Landesamtes für Umwelt Sachsen-Anhalt hat ergeben, dass keine geschützten Tierarten auf den neu dargestellten Flächen nachgewiesen wurden. Der Feldhamster wurde auf den Ackerflächen westlich von Brumby nachgewiesen, auf denen eine Gewerbefläche sowie ein Autohof entstehen soll. Da hierfür bereits Bebauungspläne existieren bzw. in der Aufstellung sind, wird dieser Sachverhalt nicht im vorliegenden Umweltbericht bewertet, sondern sollte in den entsprechenden Bauleitplanungen berücksichtigt werden.

Ansonsten bezieht sich die Erheblichkeit größtenteils auf Flächenversiegelungen, die auf die Schutzgüter Boden, Grundwasser und Klima/Luft wirken. Diese können aber zum aktuellen Zeitpunkt teilweise oder ganz durch geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verringert werden. Das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ist durch mögliche Eingriffe auf den Baumbestand geringfügig betroffen. Die meisten Biotope sind jedoch von geringer biologischer Bedeutung. Für das Schutzgut Mensch stellen die Erweiterungen im Bereich der siedlungsnahen Darstellungen für Wohnzwecke keine erhebliche Beeinträchtigung dar. Für das Landschaftsbild sind derzeitig ebenso keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch die Gebietsdarstellungen zu erwarten wie hinsichtlich Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern.

Zahlreiche Auswirkungen oder gar deren Quantifizierung sind auf Grund des aktuellen Standes der Planung und der vorhandenen Datenlage nicht zu ermitteln. Daher besteht der grundsätzliche Hinweis, dass in der Phase der verbindlichen Bauleitplanung oftmals gezielte Daten erhebungen, insbesondere zu Flora und Fauna, notwendig sind, auf denen aufbauend eine detailliertere Einschätzung hinsichtlich der Betroffenheit zu erfolgen hat. Auch für die anderen Schutzgüter müssen die bestehenden prognostischen Aussagen nach Schärfung der Planungsziele und der Vorlage von Vorentwürfen neu überprüft und vertieft werden.

Für alle weiterführenden Planungen einschließlich der damit einhergehenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen gilt es, die Veränderungen des Klimawandels zu berücksichtigen.

„Ziel der Stadtentwicklungspolitik ist es, nachhaltige und lebenswerte Lebensverhältnisse in den Städten zu erhalten. In Anbetracht der prognostizierten stadtökologischen und wasserhaushaltlichen Veränderungen bei gleichzeitiger hoher Nachfrage nach Wohnungen und Flächen stellt dies die Stadtentwicklung vor erhebliche Herausforderungen (<http://www.staedte-tag.de/fachinformationen/umwelt/088395/index.html>, 25.06.2020).

## 4 Hinweise

### 4.1 Kampfmittelverdachtsflächen

Die Prüfung auf Kampfmittelverdachtsflächen in der frühzeitigen Beteiligung durch den Salzlandkreis hat ergeben, dass im Geltungsbereich des FNP Staßfurt laut Kampfmittelbelastungskarte 2022 eine Vielzahl von kampfmittelbelasteten Flächen ausgewiesen sind (Kampfmittelverdachtsflächen für Luftangriffe, bombardierte Flächen, Flächen für Bodenkämpfe, Flächen für militärischen Regelbetrieb, Munitionsvernichtung und sonstige Verdachtsflächen sowie Tagebauflächen). Bei diesen Flächen ist mit dem Auffinden von blindgegangener Munition und anderer Kampfstoffe zu rechnen. Da auf Grund der Vielzahl und Größe der Verdachtsflächen zum jetzigen Planungsstand eine genaue Festlegung der belasteten Flächen nicht zweckdienlich ist, ist bei vertiefenden bauvorbereitenden Planungen eine gezielte Abfrage unter Beachtung der Vorschriften der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) erforderlich.

Grundsätzlich erfolgt der Hinweis, dass bei künftigen Baumaßnahmen sowie bei anderen geplanten erdeingreifenden Maßnahmen im Bereich von Kampfmittelverdachtsflächen im Vorfeld entsprechende Einzelanfragen zur Belastung mit eventuellen Bombenblindgängern und weiteren Kampfmitteln zu stellen sind. Folgende Angaben und Unterlagen sind für ein entsprechendes Amtshilfeersuchen dem (zuständigen) Kampfmittelbeseitigungsdienst mitzuteilen:

1. Angaben zu der zu prüfenden Fläche:
  - Angaben zum Antragsteller, Ansprechpartner und Telefonnummer (optional) sowie Lage des Bauvorhabens [Ort, ggf. Ortsteil, PLZ, Straße, Hausnummer];
  - Liegenschaftsinformationen zum Bauvorhaben [Gemarkung, Flur, von der Maßnahme betroffene(s) Flurstück(e)];
  - Eigentumsinformationen [Benennung der Eigentümer der von der Baumaßnahme betroffenen Flurstücke];
  - Informationen zum Bauvorhaben [Art des Bauvorhabens, bei Leitungs- oder Straßenstrassen: Angabe zu Trassenbreite, geplanter Bauweise, Gründungstiefe bzw. Art und Umfang des Erdeingriffs (soweit bekannt), Kenntnisse zu Auffüllungen und Altbebauung];
2. Arbeitskarten
  - Übersichtskarten [topographische Karte, Stadtplan o.ä. im Maßstab 1:5.000 bis 1:25.000 mit Kennzeichnung des Bauvorhabens];
  - Detailkarten [Flurkarte mit Kennzeichnung des(r) Flurstücks(e) des Bauvorhabens, Lageplan mit Flurstücksgrenzen, aus dem die Lage des geplanten Bauvorhabens ersichtlich ist].

## 4.2 Archäologische Kulturdenkmale

Nach Aussage des Denkmalinformationssystems des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie des Landes Sachsen-Anhalt sind im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans diverse archäologische Kulturdenkmale registriert (vgl. Kap. 2.11.3). Bei Erdarbeiten in diesen Bereichen bedarf es einer Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde.

Grundsätzlich gilt bei unerwartet freigelegten archäologischen Kulturdenkmälern die Meldepflicht gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt.

## 4.3 Lage-, Höhen- und Schwerefestpunkte des Landes Sachsen-Anhalt

Die im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans existierenden Lage-, Höhen- und Schwerefestpunkte stellen Festpunkte nach § 5 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) dar und sind gesetzlich geschützt. Sollte im Rahmen der Planung konkreter Maßnahmen bzw. Bauvorhaben eine Gefährdung von Punkten dieser Art absehbar werden, sind entsprechende Abstimmungen des jeweiligen Vorhabenträgers mit dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt (LVerMGeo) vorzunehmen.

## 4.4 Richtfunk

Bei der Aufstellung bzw. der Änderung von Bebauungsplänen im Geltungsbereich des FNP Staßfurt ist die Bundesnetzagentur im Rahmen der nach dem BauGB vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren mit zu beteiligen. Wird eine zulässige Höhe baulicher Anlagen von mehr als 20 Metern über Gelände bzw. über dem definierten Höhenbezugspunkt in Bebauungsplänen festgesetzt, so ist eine Betroffenheit von Richtfunkstrecken durch die entsprechende Planung möglich. Die Betreiber der Richtfunkstrecken sind über die Bundesnetzagentur in Erfahrung zu bringen und als sonstige Träger öffentlicher Belange (TöB) zu beteiligen.

## 4.5 Flurbereinigungs- und Bodenordnungsverfahren

Im Raumordnungskataster Sachsen-Anhalt (Stand: Mai 2024) sind für den Geltungsbereich des Flächennutzungsplans Staßfurt die folgenden Flurbereinigungsverfahren gemäß § 87 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) vermerkt:

Verfahrensname	Verfahrensnummer	Status
Hohenerxleben – Feldlage	SLK026	anhängig
Liethe	ALS131	anhängig
Bernburg A14	BBG087	anhängig
OU Güsten / Ilberstedt, B6 n	BB2016	anhängig
Atzendorf FL – Feldlage	SBK008	anhängig
Atzendorf OL - Ortslage	SBK010	anhängig
Brumby / Glöthe BAB A14	BBG087	abgeschlossen
Ortsumfahrung Brumby / Calbe L63	SLK011	anhängig
Kleinmühlingen-Zens	SLK031	anhängig

---

## Anlagen

### **Anlage A1 Räumliche Abgrenzung des Zentralen Ortes – Mittelzentrum Staßfurt**

### **Anlage A2 Pläne aus dem Baulandkataster der Stadt Staßfurt (Stand: August 2023)**

- A2-1 Kernstadt
- A2-2 Atzendorf
- A2-3 Förderstedt – Glöthe – Üllnitz
- A2-4 Hohenerxleben – Löbnitz
- A2-5 Löderburg – Neu Staßfurt – Athensleben – Lust
- A2-6 Neundorf - Rathmannsdorf

### **Anlage A3 Versorgungsleitungen und -anlagen**

### **Anlage A4 Hochwassergefahrenflächen der Bode HQ100 und HQ200 in Staßfurt**

### **Anlage A5 Altbergbau und Reservelagerstätten**

- A5-1 Altbergbau in Staßfurt – Kali-Steinsalz und Braunkohle
- A5-2 Altbergbau in Staßfurt – Braunkohlegruben und Schachtanlagen
- A5-3 Reservelagerstätten in Staßfurt

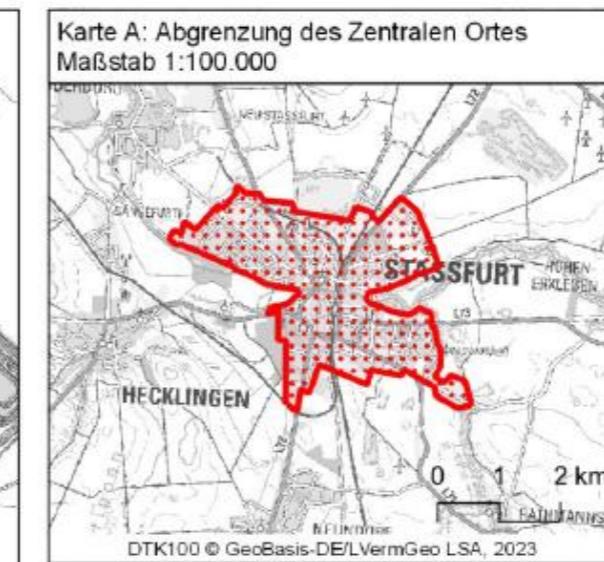
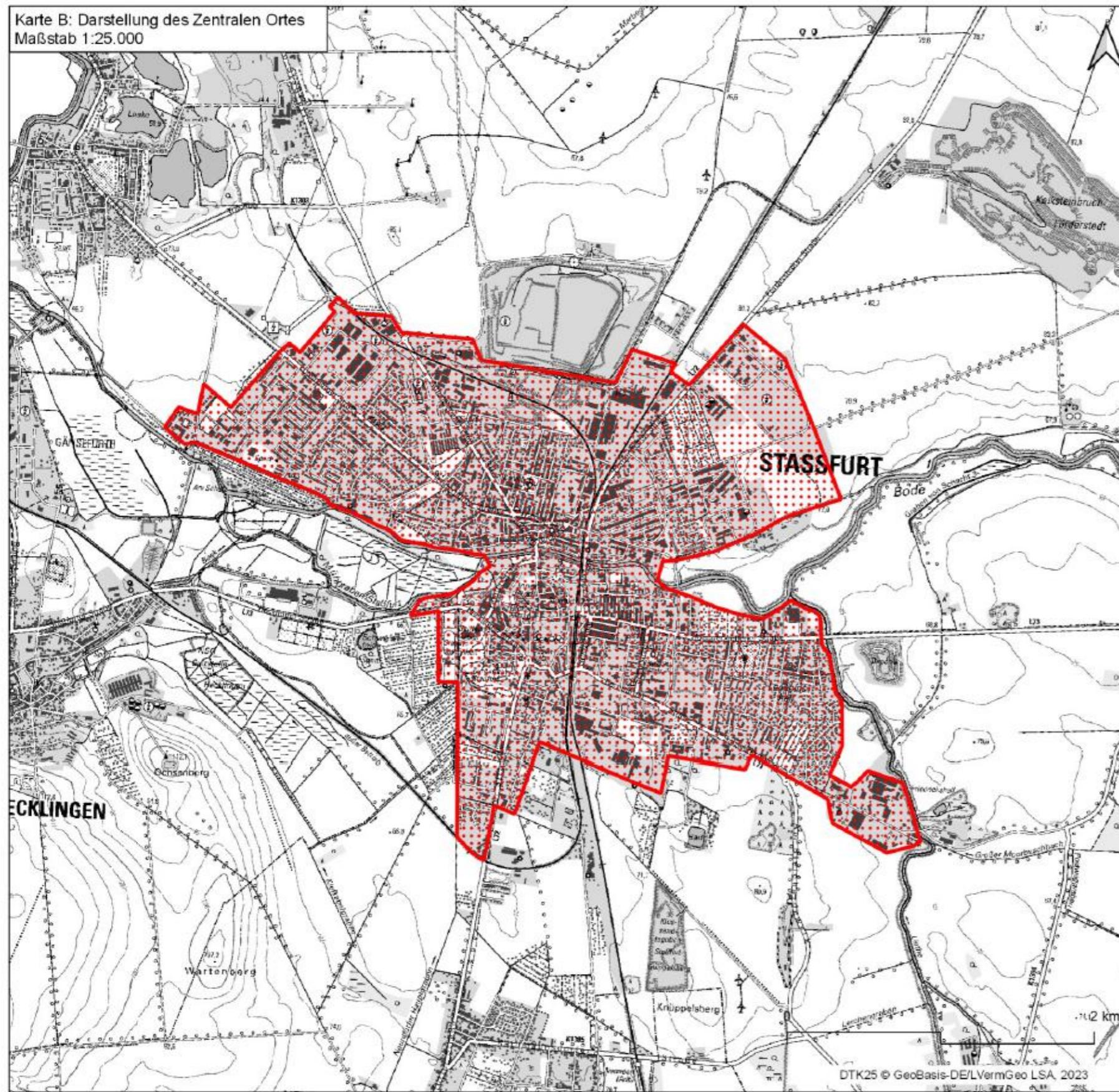
### **Anlage A6 Altlasten und Altlastenverdachtsstandorte**

### **Anlage A7 Nutzungsregelungen nach Denkmalrecht**

- A7-1 Archäologische Kulturdenkmale
- A7-2 Listenauszug Denkmalverzeichnis der Baudenkmale und Denkmalsbereiche



## Anlage A1 Räumliche Abgrenzung des Zentralen Ortes – Mittelzentrum Staßfurt



Festlegungskarte 2.1.7 des STP ZO

RV 07/2023 und RV 03/2024

Räumliche Abgrenzung  
des Zentralen Ortes

Mittelzentrum Staßfurt

Zentraler Ort

Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg  
Breiter Weg 193  
39104 Magdeburg



## Anlage A2 Pläne aus dem Baulandkataster der Stadt Staßfurt (Stand: August 2023)

A2-1 Kernstadt



## A2-2 Atzendorf



A2-3 Brumby



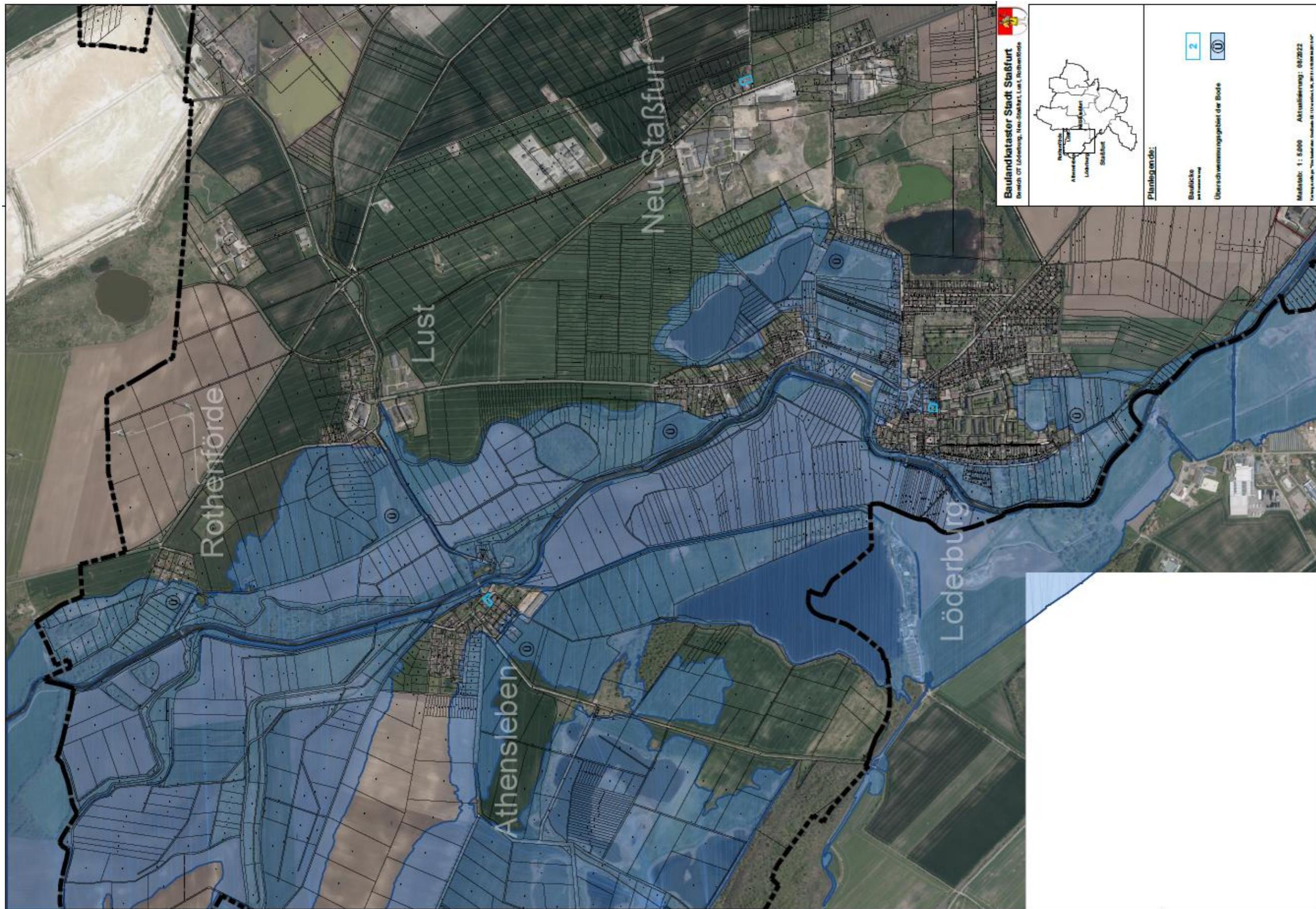
## A2-4 Förderstedt – Glöthe – Üllnitz



A2-5 Hohenerxleben - Löbnitz



## A2-6 Löderburg – Neu Staßfurt – Athensleben – Lust



A2-7 Neundorf – Rathmannsdorf





## Anlage A3 Versorgungsleitungen und -anlagen

Anlagentyp	Anlagen-kennzeichen	DN	Schutzstreifen-breite (in m)	Zuständig
Ferngasleitung (FGL)	102	750	10,00	ONTRAS Gastransport GmbH   Instandhaltungsbereich Bernburg
	102.04	400 500 600	6,00	
	102.05	200 300 500	4,00 6,00 8,00	
	102.05.01	150	4,00	
	102.11	600	8,00	
	103	900	10,00	
	103.06	600 800	8,00	
	103.06.01	300 400	6,00	
	103.10	500 600	8,00	
	103.10.01	600	8,00	
	113	500 600 800	8,00 8,00 10,00	
	113.04	800	10,00	
	213	500 600	8,00	
	213.02	200	4,00	
	213.02.01	200	4,00	

Anlagentyp	Anlagen-kennzeichen	DN	Schutzstreifen-breite (in m)	Zuständig
Ferngasleitung (FGL)	213.02.01.01	150	4,00	ONTRAS Gastransport GmbH   Instandhaltungsbereich Bernburg
	213.07	300	6,00	
	60	400 500	6,00 8,00	
Ferngasleitung (FGL), in Planung	60	400	6,00	ONTRAS Gastransport GmbH   Instandhaltungsbereich Bernburg
Ferngasleitung (FGL), außer Betrieb	67	500	8,00	
Ferngasleitung (FGL), stillgelegt	102	750	3,00 <sup>(1)</sup>	ONTRAS Gastransport GmbH   Instandhaltungsbereich Schönebeck
	102.05	300	3,00 <sup>(1)</sup>	
	213.02.01	200	3,00 <sup>(1)</sup>	
	67	500	3,00 <sup>(1)</sup>	
Station	Station Glöthe-NKP	nicht relevant	-	ONTRAS Gastransport GmbH   Instandhaltungsbereich Bernburg
	Übergabestation Staßfurt	nicht relevant	-	
Gebäude	Gebäude Glöthe	nicht relevant	nicht relevant	-
Telekommunikationsanlagen (im Schutzstreifen einer FGL)	LWL, Stk	nicht relevant	1,00	GDMcom GmbH   Service KGT Mitte/Süd   Leipzig
Telekommunikationsanlagen der GasLINE (im Schutzstreifen einer FGL)	LWL	nicht relevant	1,00	

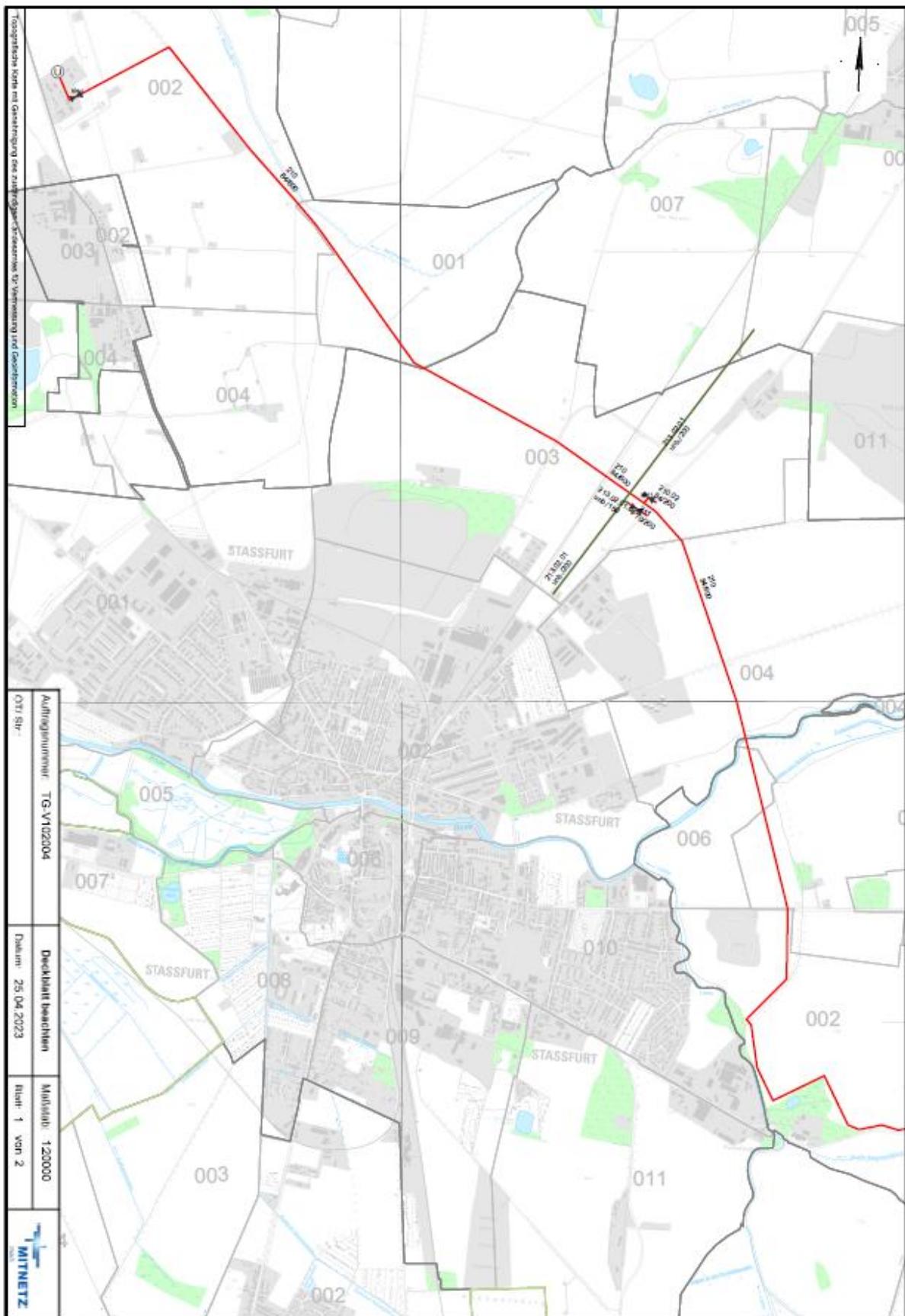
Mögliche sonstige Einbauten und Zubehör	Schilderpahl (SPf), Schilderpahl mit Messkontakt (SMK), Schilderpahl mit Fernsprechdose (FS); Gas Merk- oder Messstein (G), Mantelrohr/e (MR) mit Kontrollrohr/en (KR), glasfaserverstärkte FGL-Umhüllung (GFK), Wassertopf (WT), Armaturengruppe/n (S) mit Verbindungsleitung und Ausbläser (A), Isolierstück/e (J), Betonreiter (BR), (Kabel-) Schutzrohr/e (SR), Kabelmuffen (KM), Kabelreserve/n (KR), Kabel-Unterflurbehälter (KUFB), Kabelmarker (M), Kabelgarnituren, Banderder, Gleichrichterschrank, Korrosionsschutzanlagen (KSA/LAF) mit Kabel und Anodenfeld
---	--

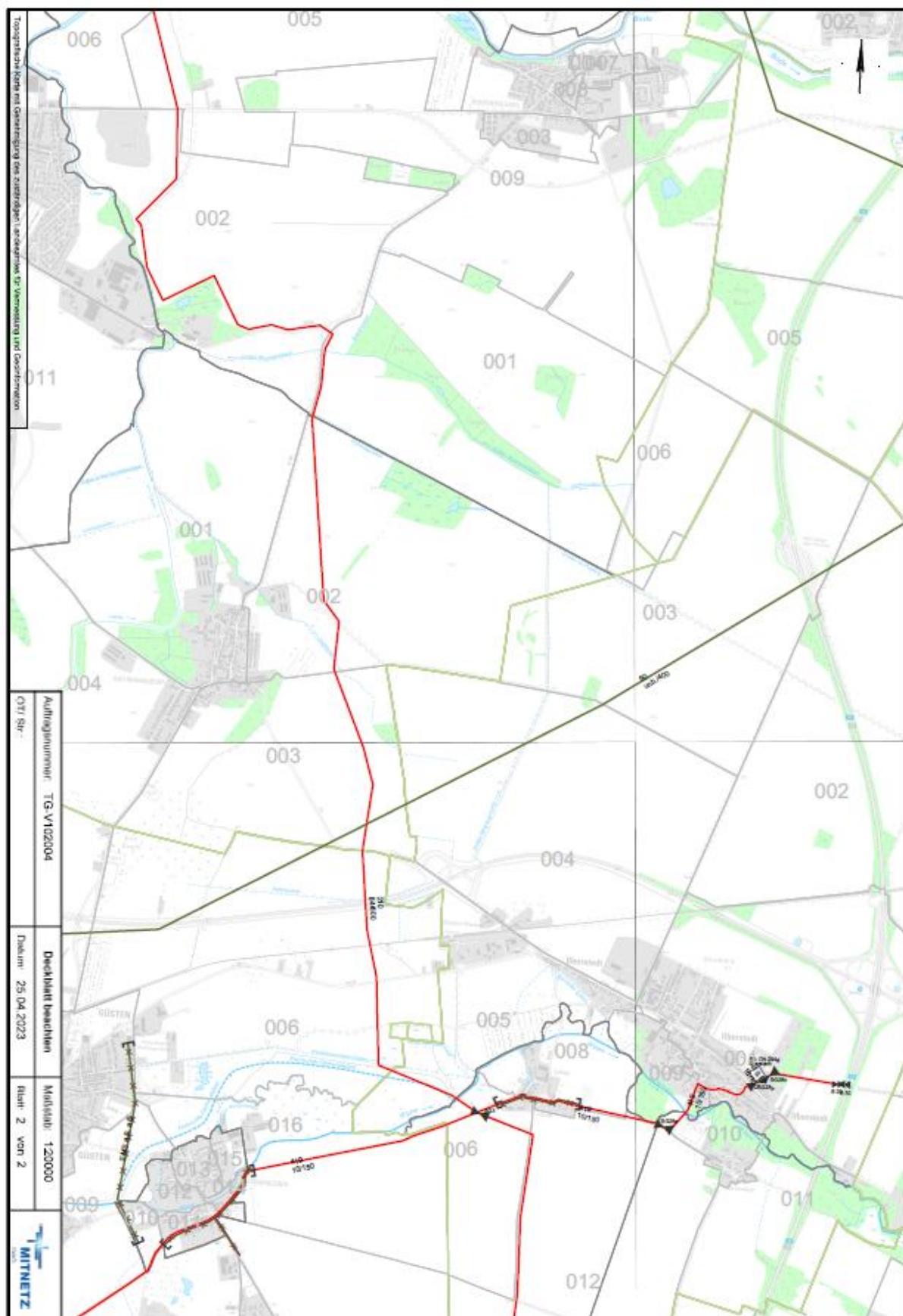
(1) 1,5 m beidseitig technologischer Mindestabstand

Quelle: GDMcom GmbH: Leitungen und Anlagen der ONTRAS Gastransport GmbH (Stand: April 2024)

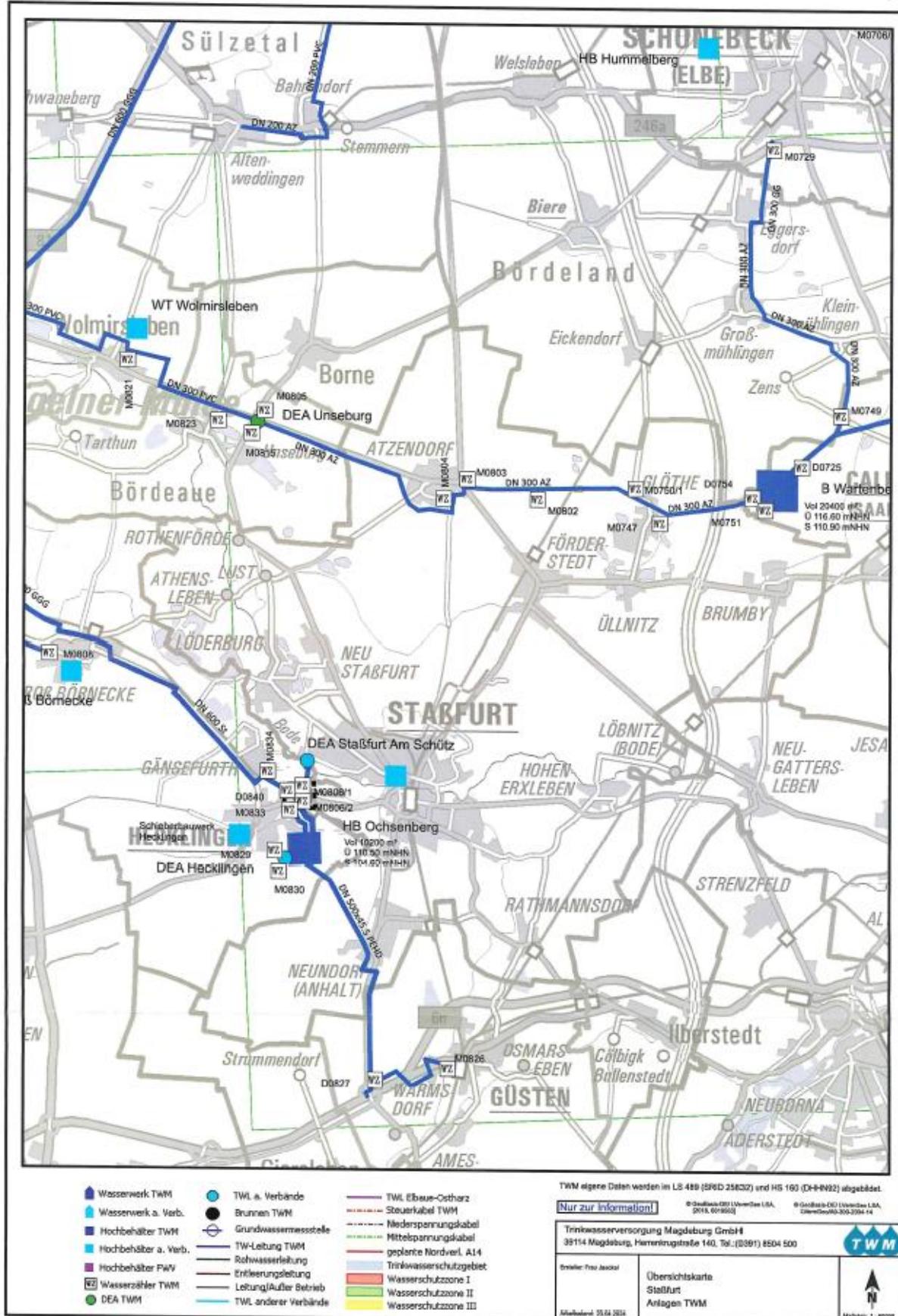
Anlagentyp	Anlagen-kennzeichen	DN	Schutzstreifen-breite (in m)	Zuständig
Ferngasleitung (FGL)	4400	600	8,00	ONTRAS Gastransport GmbH   Instandhaltungsbereich Bernburg
		600	10,00	
Mögliche sonstige Einbauten und Zubehör	Schilderpahl (SPf), Schilderpahl mit Messkontakt (SMK), Schilderpahl mit Fernsprechdose (FS); Gas Merk- oder Messstein (G), Mantelrohr/e (MR) mit Kontrollrohr/en (KR), glasfaserverstärkte FGL-Umhüllung (GFK), Wassertopf (WT), Armaturengruppe/n (S) mit Verbindungsleitung und Ausbläser (A), Isolierstück/e (J), Betonreiter (BR), (Kabel-) Schutzrohr/e (SR), Kabelmuffen (KM), Kabelreserve/n (KR), Kabel-Unterflurbehälter (KUFB), Kabelmarker (M), Kabelgarnituren, Banderder, Gleichrichterschrank			

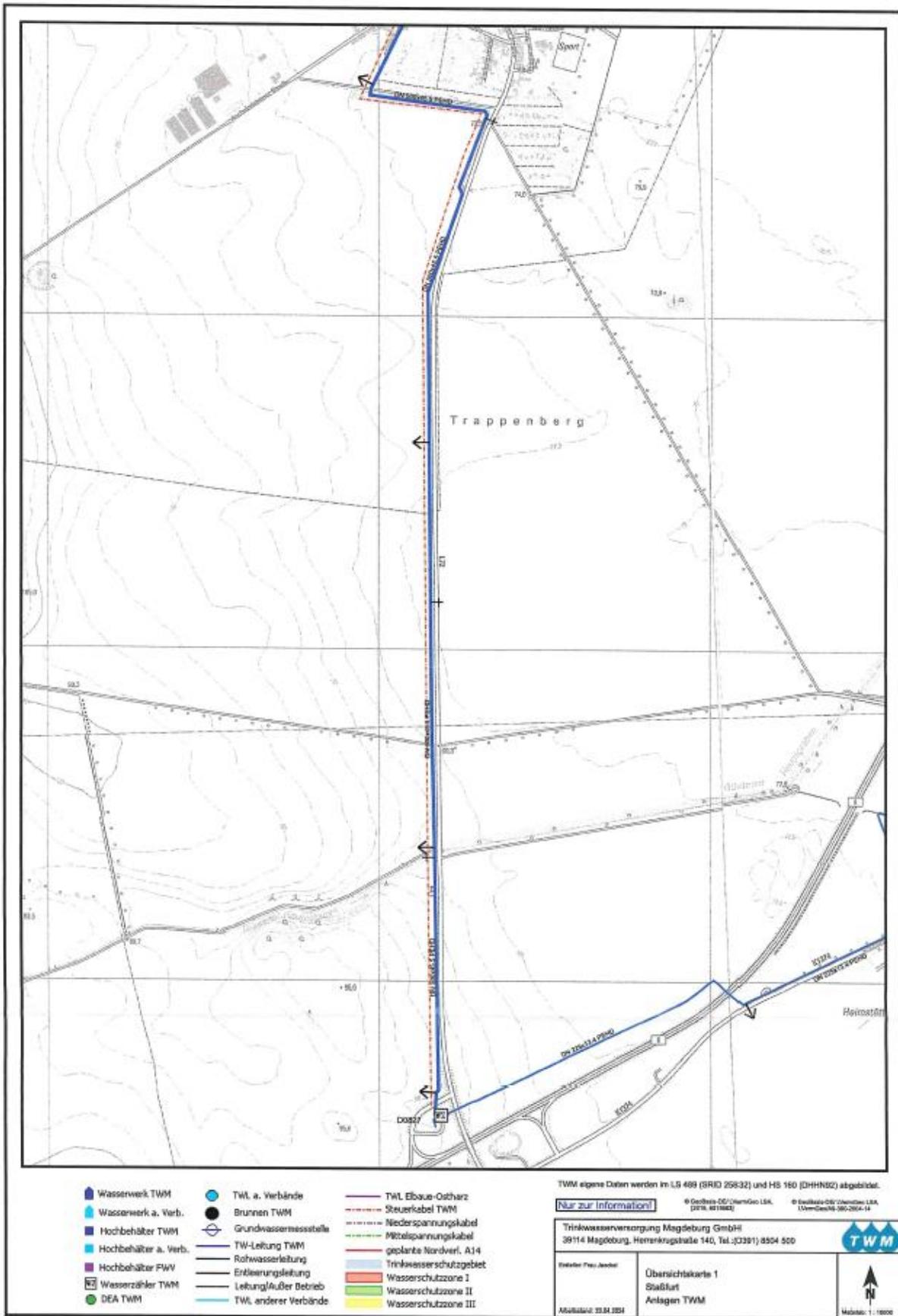
Quelle: GDMcom GmbH: Leitungen und Anlagen der RWE Gas Storage West GmbH (Stand: April 2024)

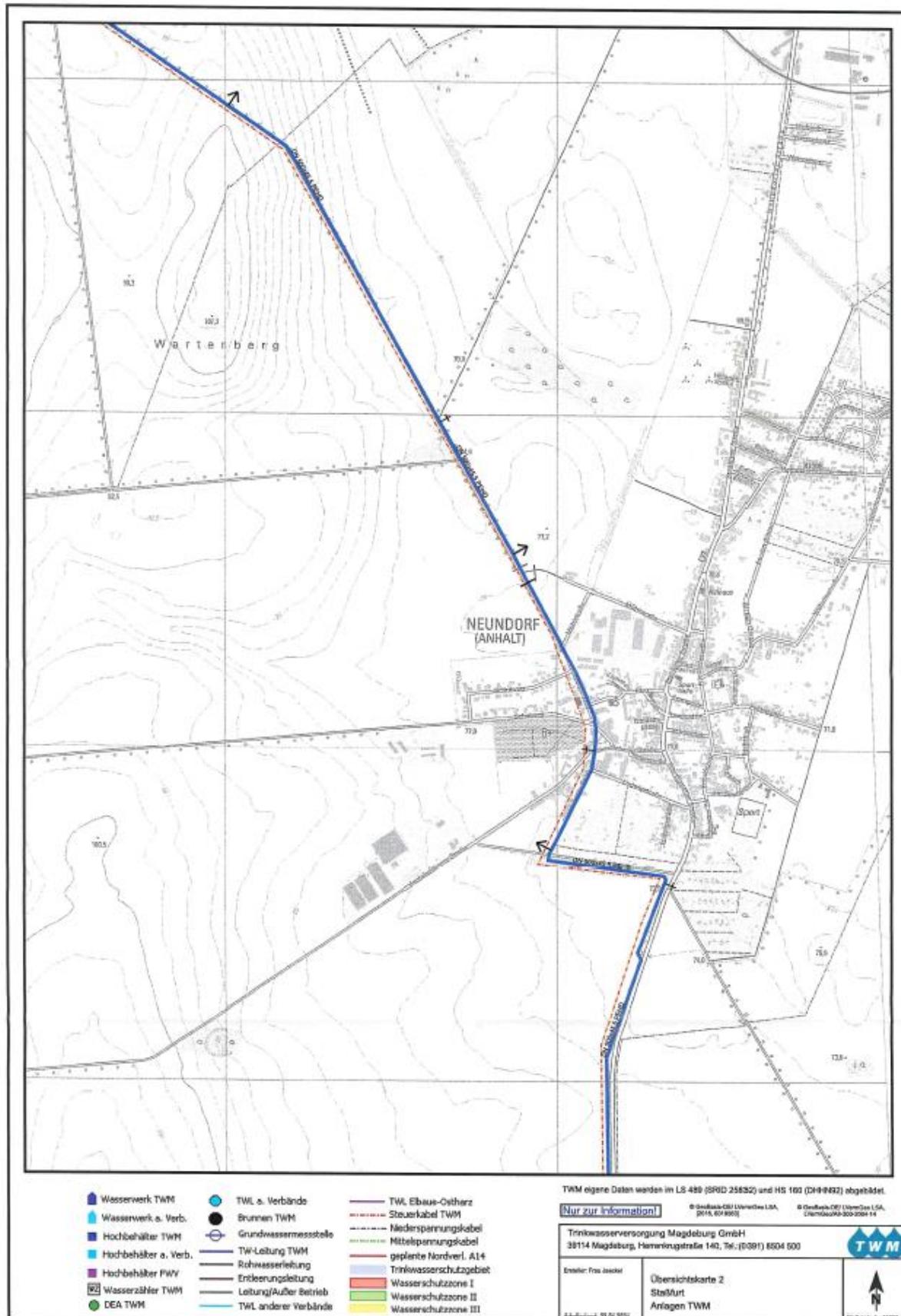


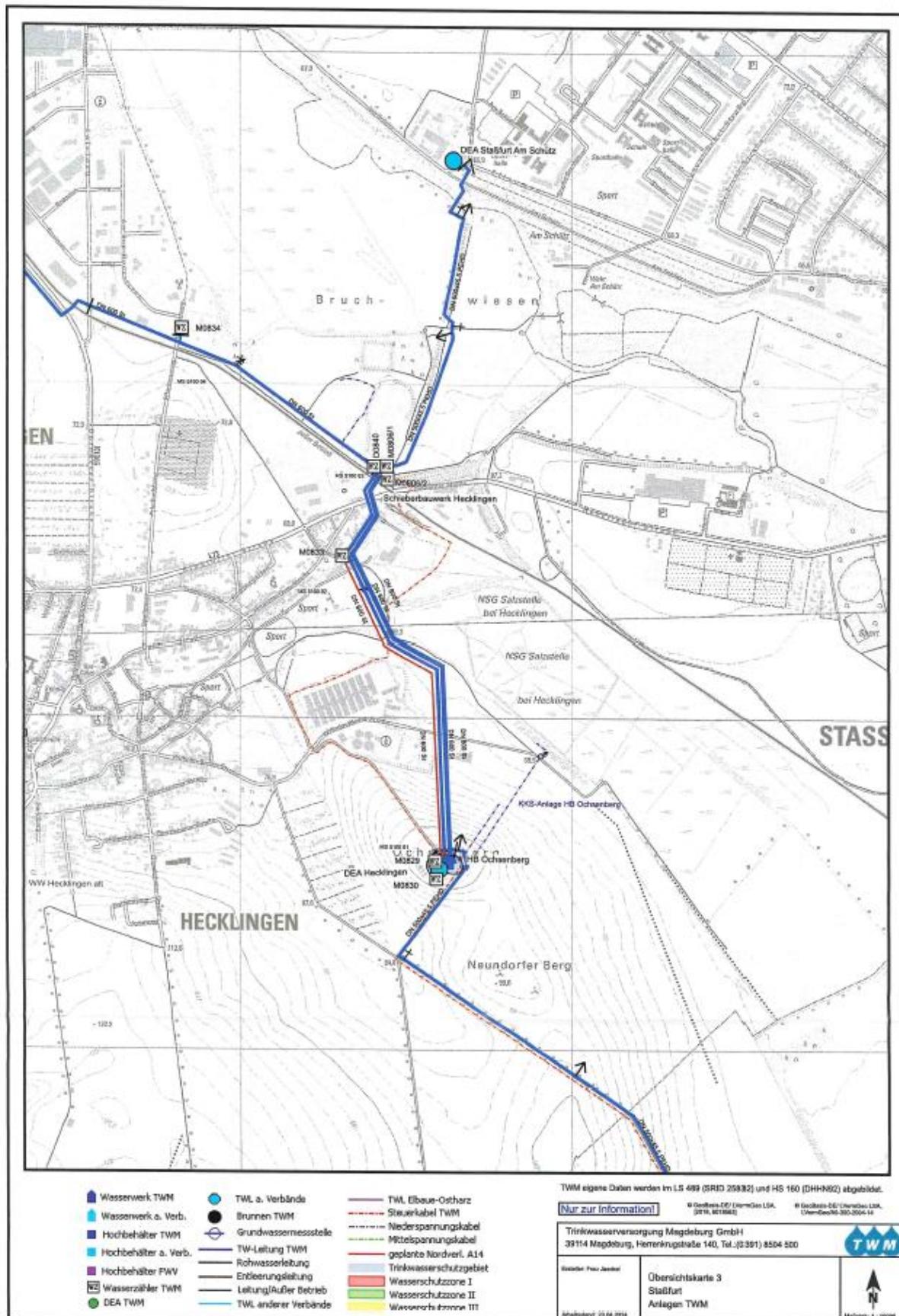


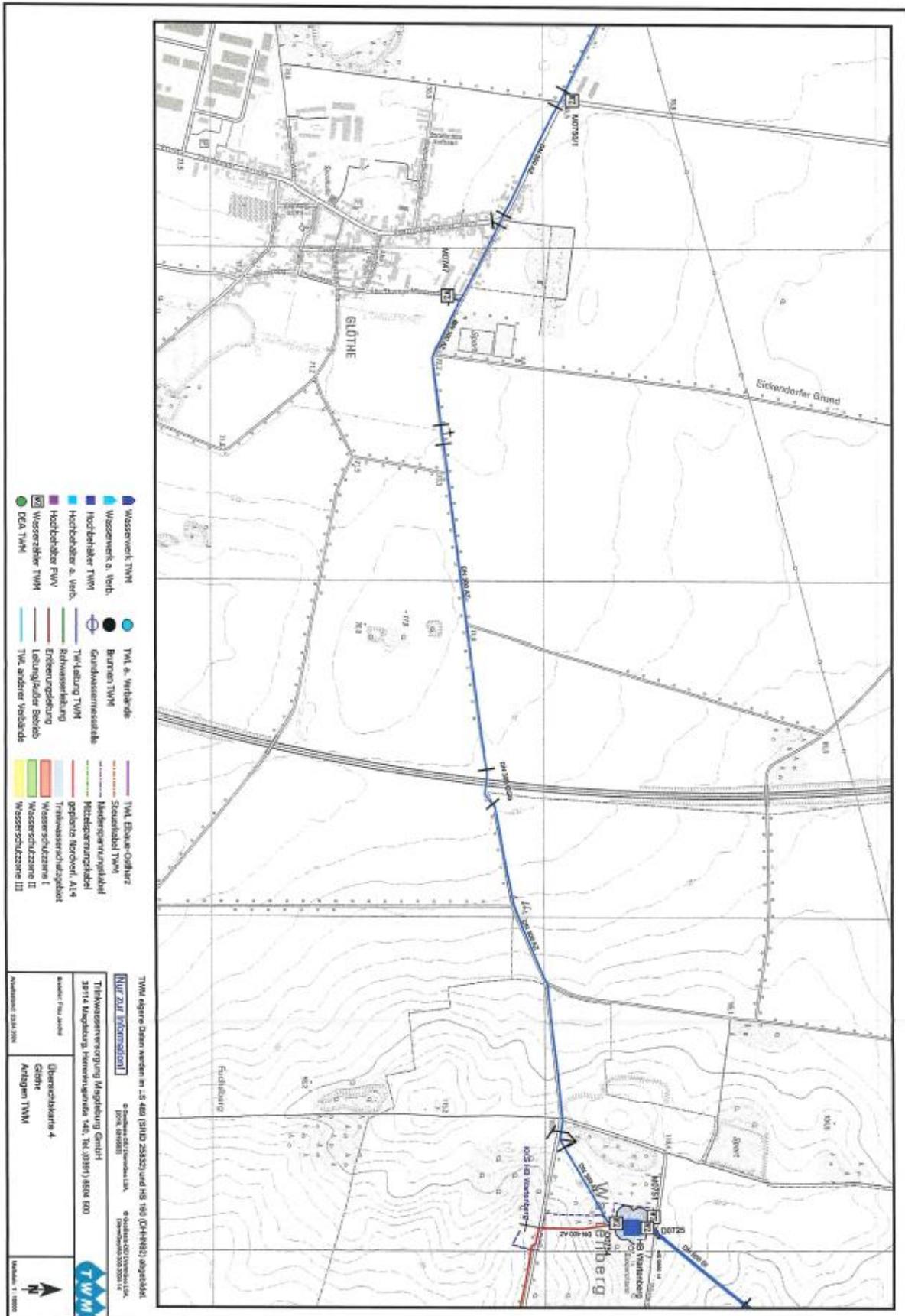
Quelle: MITNEZ Gas mbH (Stand: April 2023)

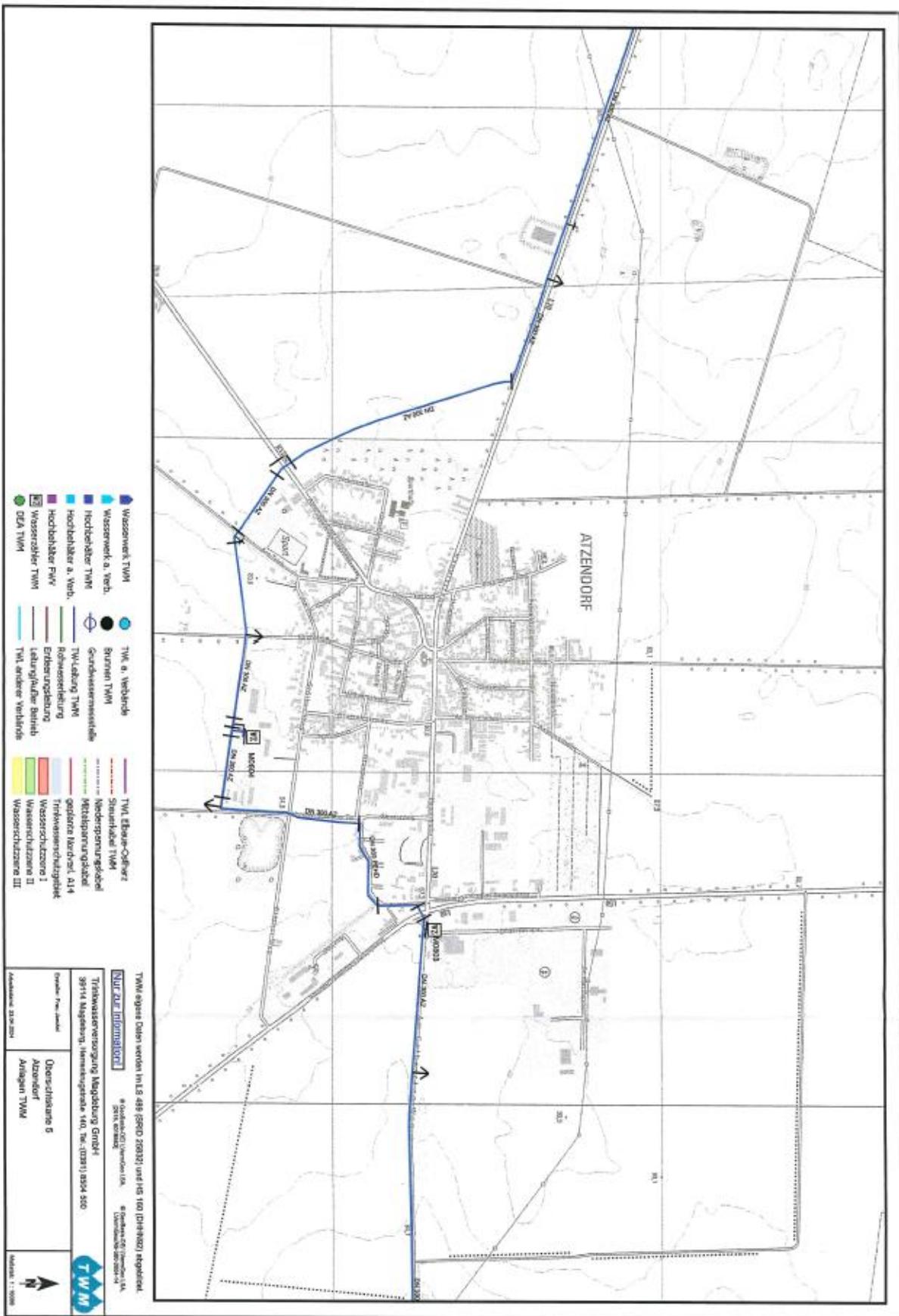


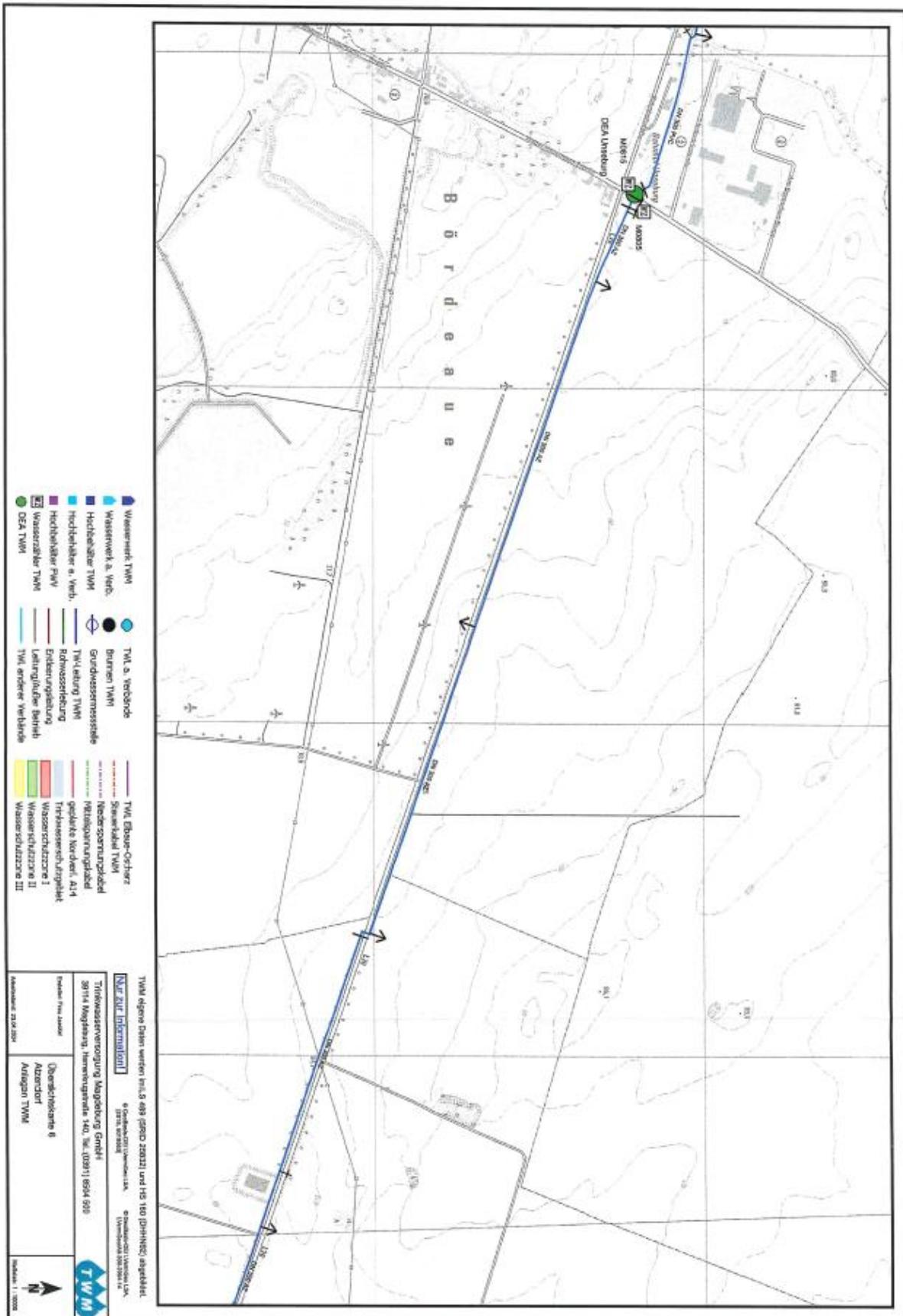


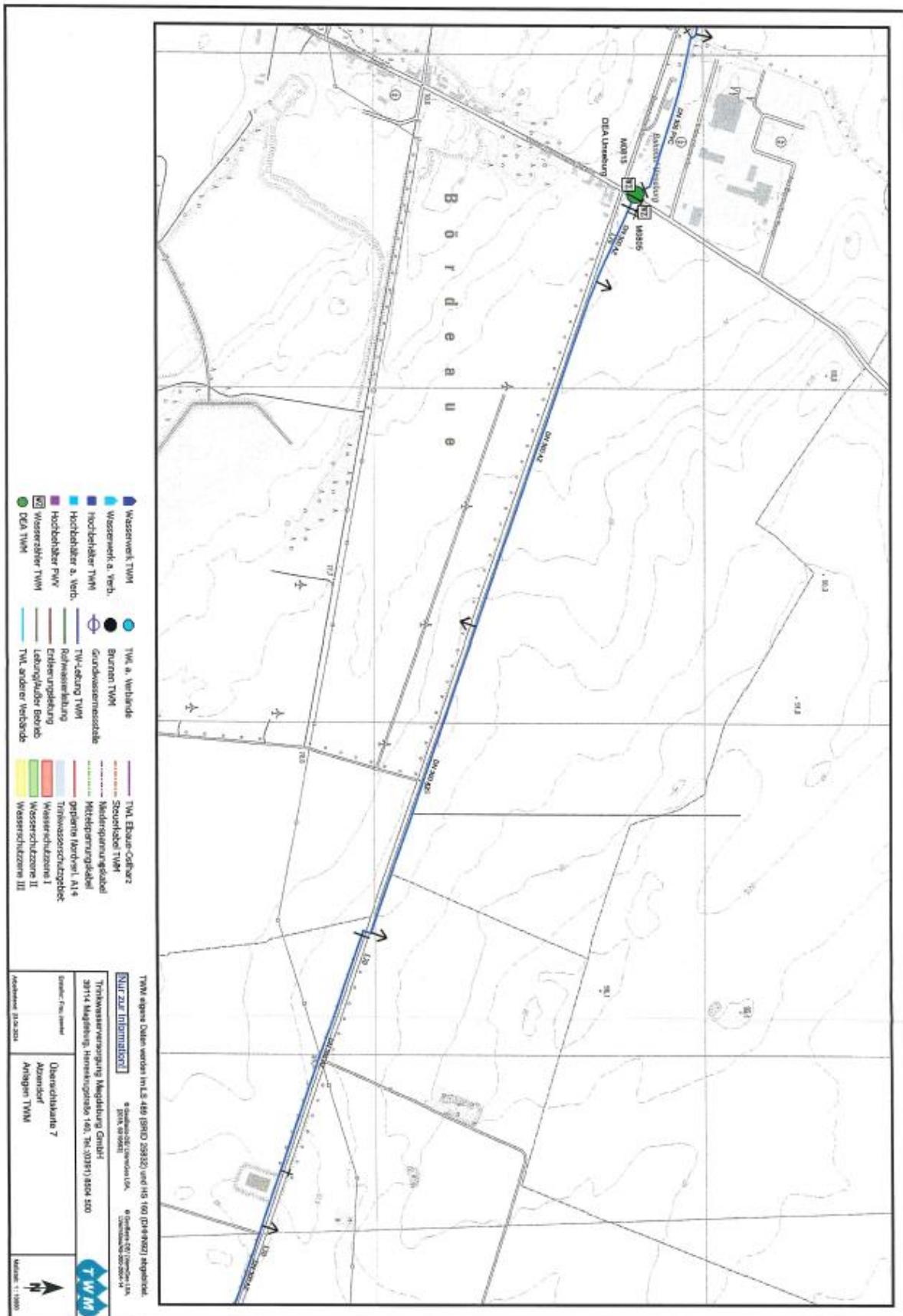






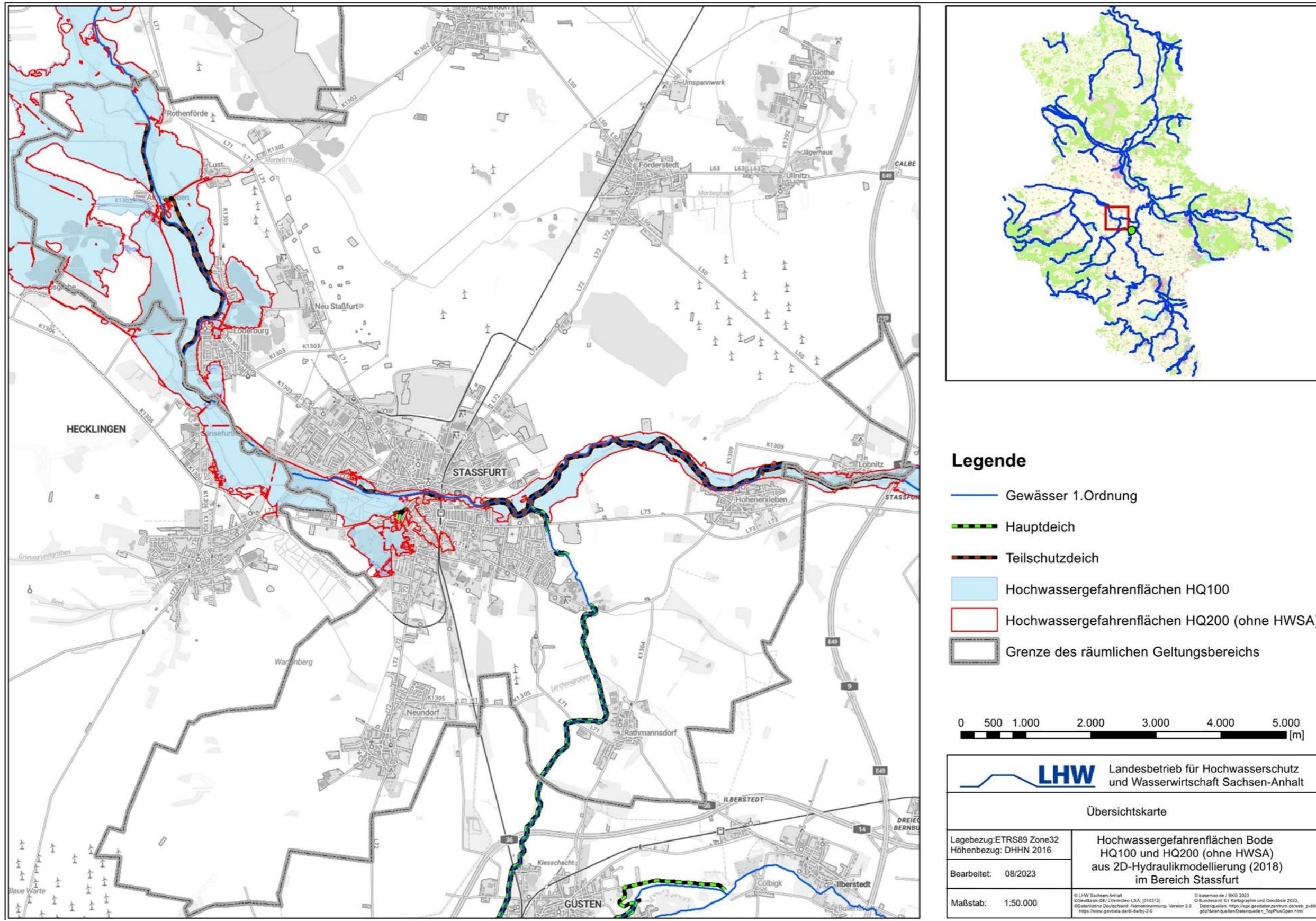






Quelle: Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH (Stand: April 2024)

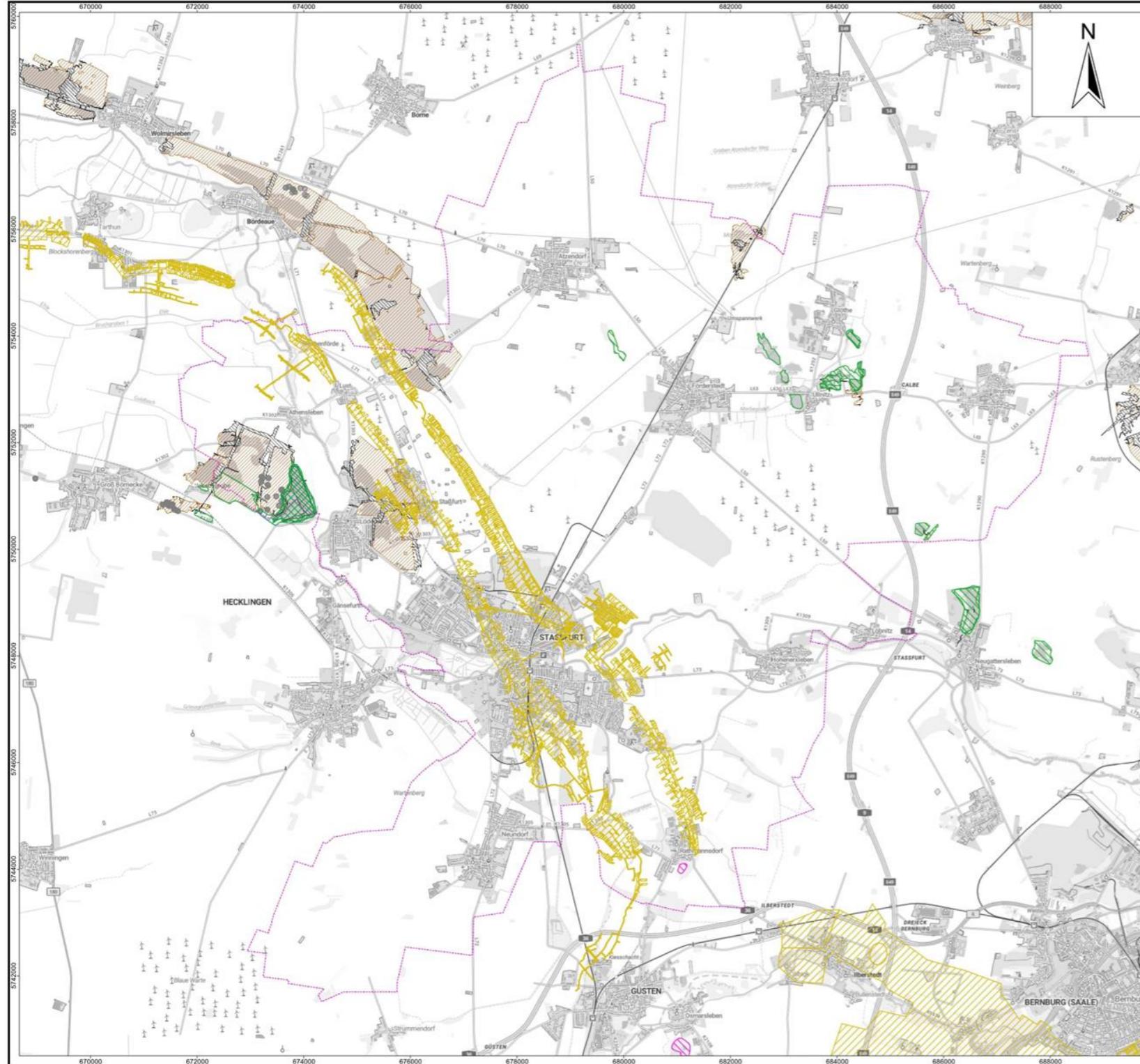
## Anlage A4 Hochwassergefahrenflächen der Bode HQ100 und HQ200 in Staßfurt



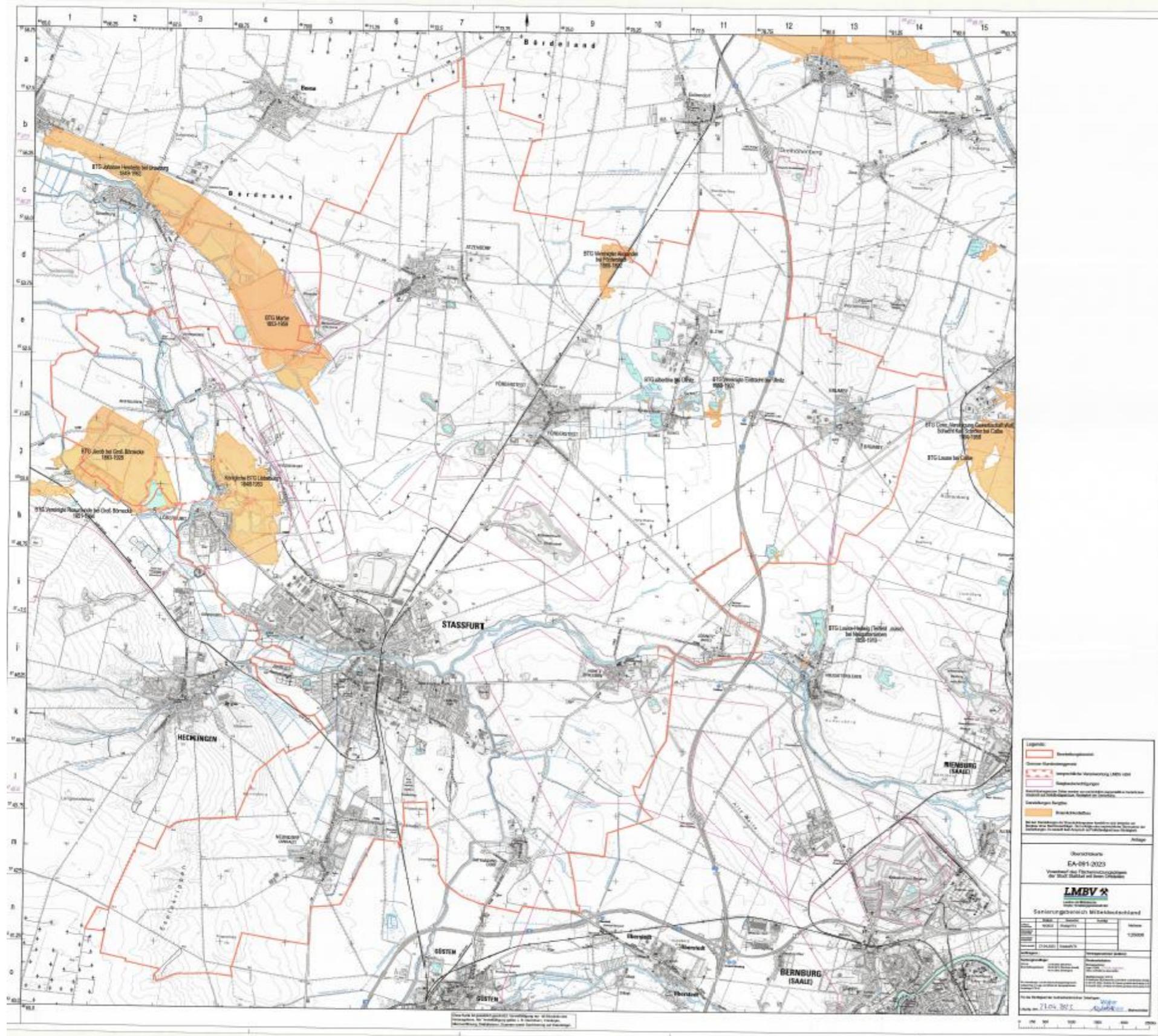


## Anlage A5 Altbergbau und Reservelagerstätten

### A5-1 Altbergbau in Staßfurt – Kali-Steinsalz und Braunkohle



## A5-2 Altbergbau in Staßfurt – Braunkohlegruben und Schachtanlagen



## A5-3 Reservelagerstätten in Staßfurt

Reservelagerstätte und Potentialfläche für Kiessand Hohenerxleben

Reservelagerstätte Kiessand Staßfurt Nordost



Reservelagerstätte Kiessand Atzendorf



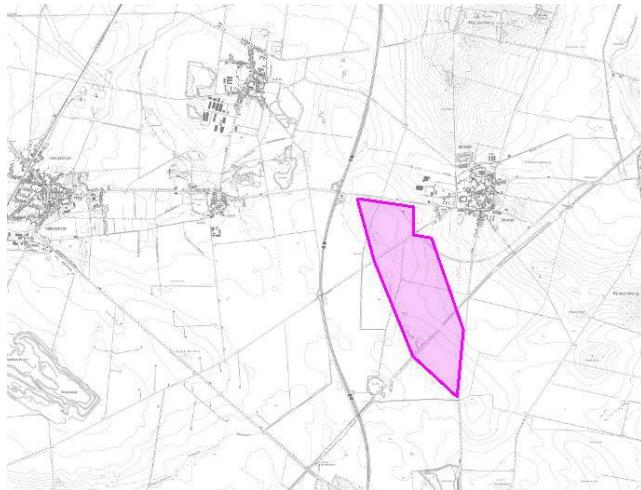
Reservelagerstätte Kiessand Vorwerk Neustadt-Marbe



Reservelagerstätte Kalkstein Förderstedt-Feld 1 Marwitz



Reservelagerstätte Kalkstein Brumby (ehemalige Bewilligung II-B-g-305/95)



Quelle: LAGB Sachsen-Anhalt (Stand: Juni 2024)

## Anlage A6 Altlasten und Altlastenverdachtsstandorte

### Salzlandkreis

Der Landrat



24.02.2023

#### Auszug aus dem Altlastenkataster des Salzlandkreises für den Flächennutzungsplan der Stadt Staßfurt

Gemeinde-Nr.	Art*	Ifd. Nr.	Ortsübliche Bezeichnung	UTM Zone 32 N Hochwert	UTM Zone 32 N Rechtswert
15089235	4	00343	Hausmülldeponie Löbnitz/Neugattersleben	5748935	684884
15089310	4	23190	Schadstoffdeponie (Löbnitz)	5748597	683234
15089310	5	23034	Molkerei am Milchgraben	5754859	678184
15089310	5	23035	Braunkohleschacht Marbe (Atzendorf)	5753676	676427
15089310	5	23031	Tankstelle Atzendorf	5755165	679440
15089310	5	27010	Milchviehanlage (Atzendorf)	5755496	679171
15089310	5	23033	Technikhof mit Tankstelle (Atzendorf)	5755224	679027
15089310	4	23016	Kommunale Kreisdeponie (Atzendorf)	5753978	676749
15089310	4	23019	Deponie Marbeschacht (Atzendorf)	5753684	676520
15089310	4	23018	Deponie nördl. Sandberg	5753810	677410
15089310	4	23023	Deponie 1 Steinbruch im Muschelkalk (Atzendorf)	5756257	677165
15089310	4	23025	Deponie an Kleingartenanlage (Atzendorf)	5756052	678646
15089310	4	23022	Deponie 3 Muschelkalksteinbruch (Atzendorf)	5755900	677504
15089310	4	23024	Depon. westl. Atzendorf /Steinbruchdep	5755616	677451
15089310	5	27034	Umspannwerk Förderstedt	5754193	681875
15089310	5	23132	eh. Shell-Tankstelle Förderstedt	5752373	681145
15089310	5	23133	Industriestandort Gaswerk Förderstedt	5752457	681128
15089310	5	23134	Milchviehanlage Förderstedt	5752273	681533
15089310	4	27023	Deponie Förderstedt	5752569	679675
15089310	4	26145	Müllkippe Albertinesee Förderstedt	5754270	682428
15089310	5	26156	Technik-Stützpunkt-LPG in Glöthe	5754671	684110
15089310	4	26147	Müllkippe Karolinensee Glöthe	5752901	683165
15089310	4	26149	Müllkippe Rusche-Schacht (Glöthe)	5753951	684249
15089310	4	26150	Eduarder Bruch, Glöthe (wilde Müllkippe)	5754494	685165

15089310	4	26146	Deponie Glöthe "Windmühlenbreite"	5754288	683324
15089310	4	26148	Mülldeponie Glöthe "Steinkuhlenfeld"	5755056	683366
15089310	5	26077	Tankstelle Brumby	5753364	686839
15089310	5	26070	Schweinestall Weihenhof (Brumby)	5752974	686977
15089310	5	26078	Agrargenossenschaft Calbe, Sitz Brumby	5753148	686938
15089310	5	26079	Kraftfahrzeuglager Autohof Friedrich, Brumby	5753220	686985
15089310	5	26072	Schweineaufzuchtanlage (Brumby)	5753429	687049
15089310	5	26071	Großer Rinderstall Brumby	5753192	686916
15089310	4	26076	Mülldeponie (Brumby)	5753670	686582
15089310	4	26481	Mülldeponie Brumby	5751843	687702
15089310	4	26482	Deponie Brumby Linksche Sieben	5751766	685784
15089310	4	26075	Deponie Brumby "Mittelplan"	5752367	685536
15089310	4	13214	Deponie Rathmannsdorf	5744111	681126
15089310	5	13213	ehem. Dachpappenwerk Staßfurt	5746052	677857
15089310	4	13235	Kommunale u. Industriedeponie	5745257	678692
15089310	4	13212	ehem. Dachpappendeponie Neundorf	5745923	677774
15089310	5	13210	Industriektandort mit Tankstelle	5753586	675472
15089310	5	13311	Schafstall	5752207	673858
15089310	5	13207	ehem. Techn.-Basis, OT Lust	5752978	674708
15089310	5	13205	ehem. Braunkohlenabbaurestlöcher	5753192	676176
15089310	5	13211	ehem. Gelände Kaliwerk-Pottaschefabrik Neu-SFT	5751326	675902
15089310	4	13200	Kippe Triftweg, Industriedeponie d.chem.Fabriken Kali/Soda	5750645	675722
15089310	4	13305	Altschlammdeponie	5750936	675187
15089310	4	13303	Deponie zwischen Schule und Friedhof	5750463	674914
15089310	4	13196	Komm.u.Schadstoffdeponie	5753737	674449
15089310	4	13197	Komm. Schadstoffdep. Löderburg westl. Laake	5750793	675042
15089310	4	13195	Schadstoffdeponie-Rückstandshalde Schacht VI	5753761	675697
15089175	4	13280	Kippe Braunkohlentagebau	5751134	672699
15089310	4	13203	Aschespülhalde Neustaßfurt	5751018	675702
15089310	4	23007	Deponie Haftanstalt Athensleben	5751998	673372
15089310	6	13204	Ergethanhalde -Deponie ehem. Kampfstofffabr.Ergethan	5750956	675924
15089310	5	13211	ehem. Gelände Kaliwerk-Pottaschefabrik Neu-SFT	5751326	675902
15089310	4	13203	Aschespülhalde Neustaßfurt	5751018	675702
15089310	4	13201	Elsapark-Gelände ehem.Kampfstofffabr.Ergethan	5750644	676100

15089310	4	13202	Asche- und Rückstandshalde eh. Pottaschefabrik	5751143	675847
15089310	7	13227	Komm.-u.Industriedeponie Soda	5748564	677351
15089310	6	16005	Schachtanlage Berlepsch Maybach	5748552	679042
15089310	6	16006	Muna Staßfurt (Neben-Muna)	5748187	679385
15089310	6	16009	CAS AG	5748958	678395
15089310	6	16008	Fa. Adam & Horn	5747573	679291
15089310	5	13237	Sodawerk Staßfurt GmbH & Co. KG	5749085	677595
15089310	5	13245	WiFo-Lager-Tanklager	5746324	680238
15089310	5	13246	Metall-und Schrottgroßhandel	5748420	679399
15089310	5	13238	Mineralwollefabrik	5748486	678999
15089310	5	13243	ehem. Techn.Fette und Öle	5747601	679444
15089310	5	13247	RFT Elektronic GmbH, Staßfurt	5749240	676694
15089310	5	13241	Siepe GmbH, eh.Blechpackungswerk GmbH einschl.Dep.	5746817	678373
15089310	5	13239	Kalischacht Ludwig II - Metallaufbereitung	5748249	679574
15089310	5	18122	Tonmöbel	5748272	676779
15089310	5	13242	ehem. Bleicherdewerk	5745591	679670
15089310	5	13193	Chemiefabrik u. Müllkippe	5748853	678094
15089310	5	13225	ehem. Apparatebau Staßfurt	5746140	677626
15089310	4	13299	Deponie Salzwerkstr.	5746347	679515
15089310	4	13301	Deponie Förderstedter Str.	5749203	679109
15089310	4	13286	Deponie-nördl. FTZ	5747753	676496
15089310	4	13229	Ehem. Betriebsdeponie des Chemieanlagenbaus Staßf.(CAS AG)	5748954	679527
15089310	4	13230	Deponie Ludwig 2 - Mineralwollfabrik	5748419	679916
15089310	4	13231	Rückstandshalde Ludwig II	5748246	679562
15089310	4	13294	Deponie Aschenberg Güstener Weg	5746847	678143
15089310	4	13228	Rückstandshalde Kalkbetrieb Soda SFT	5749597	678087
15089310	4	13287	Deponie und Schacht Achenbachgelände,eh. Kaliwerk	5748775	677258
15089310	4	13293	Deponie Aschenberg-Anger	5746919	678090
15089310	4	13297	Senkungswanne Leopoldshall	5746731	678672
15089310	4	13291	Dep.Neue Welt,Chem.Fab.Leisler&Towns	5748073	678332
15089310	4	13236	Gemischte Schadstoffdeponie Schlachthof	5747956	678756
15089310	4	13233	Dep. Neumarkt, Kom.-u.Industrie Deponie	5747949	677783
15089310	4	13232	Kom.-u.Ind.-deponie(D.Zirkus Probst)	5747717	679289
15089310	4	13235	Kommunale u. Industriedeponie	5745257	678692

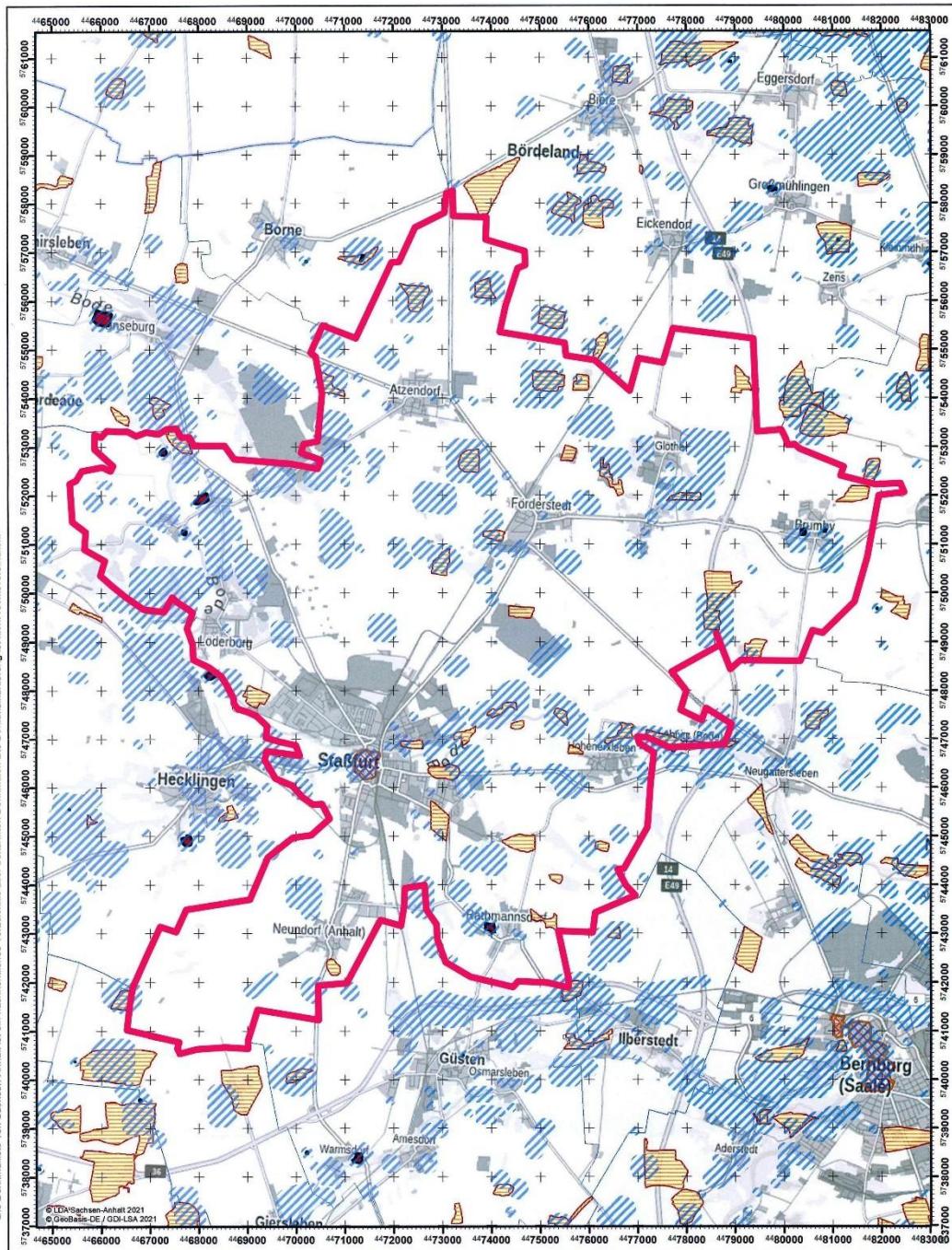
15089310	4	13226	Kom.-u.Industriedeponie "Botanischer Garten"	5748362	677148
15089310	4	13234	Leopoldshall Ind.-dep.u.Altstandort Concordia	5747248	679002
15089310	4	13290	Deponie Röntgenstr.	5747709	678762
15089310	4	13296	Deponie Lokschuppen	5746243	678463
15089310	4	13295	Deponie Vakoma	5746600	678196
15089310	4	13292	Deponie nördl.Grudenberg-Bibliothek	5747965	678081
15089310	4	13298	Deponie Landratsamt	5746726	679107
15089310	4	13289	Deponie Neue Straße	5747657	679011

- \* 4 - Altablagierung
- 5 - Altstandort
- 6 - Militär und Rüstung

Quelle: Salzlandkreis (Stand: Februar 2023)

## **Anlage A7 Nutzungsregelungen nach Denkmalrecht**

## A7-1 Archäologische Kulturdenkmale



(geändert:  
Geltungsbereich eingefügt)

FNP Staßfurt, Übersichtsplan der archäologischen Kulturdenkmale

Erstellt für Maßstab 1:75.000

Lagestatus 110 / EPSG: 31468

1/2

Erstellungsdatum 05.08.2022  
Ersteller Planer Martin

Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt  
Landesmuseum für Vorgeschichte  
Richard-Wagner-Str. 9, 06114 Halle (Saale)

**Legende****Archäologische Kulturdenkmale (§14.1)** Archäologische Fundstelle (§14.1)**Obertägig sichtbare Strukturen von Bodendenkmalen****Archäologische Flächendenkmale**

Historischer Stadtkern

**Wüstungen & Wüstungsstrukturen hist. Landesaufnahme / Hist. MtbI.**

Wüstung / Wüstungsstruktur (Historische Landesaufnahme)

**FNP Staßfurt, Übersichtsplan der archäologischen Kulturdenkmale**

Erstellungsdatum	05.08.2022
Ersteller	Planert, Martin

Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt Landesmuseum für Vorgeschichte Richard-Wagner-Str. 9, 06114 Halle (Saale)	
--	---

2/2

A7-2 Listenauszug Denkmalverzeichnis der Baudenkmale und Denkmalsbereiche

ObjID	Landkreis	Gemeinde	Ortsteil	Anschrift	Lage	Ausweisungsart	Sachbegriff	Bauwerksname	Liste
09410089000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Alte Zwingierstraße -;Gollnowstraße -;Lehrter Straße -;Luisenplatz -;Wächterstraße -		Baudenkmal	Stadtbefestigung		Ja
09495818000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Am Schütz -		Baudenkmal	Wehr	Bodewehr Staßfurt	Ja
09496452000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		An der Bode -;Petrikirchstraße 21a, 22, 22a, 23;Prinzenberg 16, 17, 18		Denkmalbereich	Platz	Schulzenplatz	Ja
09496482000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		An der Bode 8		Baudenkmal	Pfarrhaus	Pfarramt Staßfurt	Ja
09496481000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		An der Löderburger Bahn -		Baudenkmal	Villa	Fabrikantenvilla der Soda-Fabrik	Ja
09496480000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		An der Löderburger Bahn 4a		Baudenkmal	Verwaltungsgebäude	Sodawerk	Ja
09495812000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		An der Liethe -		Baudenkmal	Bergwerk	Schachtanlage Anhalt IV, V (Friedrichshall I, 2)	Ja
09496451000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Athenslebener Straße -;Prinzenberg -		Baudenkmal	Transformatorstation		Ja
09495815000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Athenslebener Weg -	Industriegebiet der ehem. Drahtwerke	Baudenkmal	Wasserturm	Wasserturm	Ja
09496454000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Athenslebener Weg 3, 5;Schillerstraße 10		Denkmalbereich	Häusergruppe		Ja
09495797000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Atzendorfer Straße 19		Baudenkmal	Villa	Fabrikantenvilla der eh. Maschinenfabrik Fa. Sauerbrey	Ja
09411210000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Bergstraße 5		Baudenkmal	Kirche	St. Marien	Ja
09496511000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Berliner Straße -;Salzeck 1, 2;Salzwerkstraße 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10	Leopoldshall	Denkmalbereich	Siedlung	Beamtensiedlung der Bergwerksverwaltung Leopoldshall	Ja
09496567000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Bernburger Straße 10		Baudenkmal	Lokschuppen	Werkbahnlokschuppen Staßfurt	Ja
09496478000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Bindemannstraße 25	Leopoldshall	Baudenkmal	Wohnhaus	Hotel Zum weißen Roß	Ja
09496483000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Bischofstraße 34		Baudenkmal	Wohnhaus		Ja
09461439000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Blumenstraße 12	Leopoldshall	Baudenkmal	Wohnhaus		Ja
09461440000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Blumenstraße 18	Leopoldshall	Baudenkmal	Wohnhaus		Ja
09461441000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Bodestraße 2	Leopoldshall	Baudenkmal	Wohnhaus		Ja
09461442000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Bodestraße 3	Leopoldshall	Baudenkmal	Wohnhaus		Ja
09461443000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Bodestraße 6, 7, 8, 9, 10	Leopoldshall	Denkmalbereich	Häusergruppe		Ja
09495817000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Bodestraße 11, 12	Leopoldshall	Baudenkmal	Verwaltungsgebäude	Verwaltungsgebäude des 1. Deutschen Kalisyndikats	Ja
09496484000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Förderstedter Straße 6 B		Baudenkmal	Villa	Niemanns Brauerei	Ja
09496485000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Freytagstraße 3		Baudenkmal	Wohn- und Geschäftshaus		Ja
09411195000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Güstener Straße -		Baudenkmal	Bahnbetriebswerk	Bahnbetriebswerk Staßfurt	Ja
09461447000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Güstener Straße 8	Leopoldshall, Bahnübergang	Baudenkmal	Lager		Ja

0949622400000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Güstener Straße 10	Leopoldshall	Baudenkmal	Wohnhaus		Ja
0949622300000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Güstener Straße 39, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52; Moorstraße 1, 1a, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 33	Leopoldshall	Denkmalbereich	Siedlung	Salineviertel	Ja
0946142700000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Gartenstraße 1	Leopoldshall	Baudenkmal	Wohn- und Geschäftshaus		Ja
0946144400000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Gartenstraße 11	Leopoldshall	Baudenkmal	Wohnhaus		Ja
0941118600000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Gollnowstraße 5, 6, 7, 8		Denkmalbereich	Häusergruppe		Ja
0949648800000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Gollnowstraße 11		Baudenkmal	Wohnhaus		Ja
0941014300000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Gollnowstraße 15, 15a		Baudenkmal	Postamt	Alte Post	Ja
0949648900000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Gollnowstraße 21		Baudenkmal	Wohnhaus		Ja
0949649000000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Gollnowstraße 22		Baudenkmal	Wohnhaus		Ja
0949649100000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Gollnowstraße 23		Baudenkmal	Wohnhaus		Ja
0949649200000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Gollnowstraße 24		Baudenkmal	Wohnhaus		Ja
0949649300000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Gollnowstraße 25		Baudenkmal	Wohnhaus		Ja
0946144500000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Grabenstraße 18a	Leopoldshall	Baudenkmal	Wohn- und Geschäftshaus	Paul Nähricke	Ja
0946143100000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Grenzstraße 6, 7	Leopoldshall	Baudenkmal	Wohnhaus		Ja
0946144600000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Grenzstraße 11	Leopoldshall	Baudenkmal	Villa		Ja
0949650400000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Großer Markt 9, 10 ; Holzmarkt 1		Denkmalbereich	Häusergruppe		Ja
0949648600000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Großer Markt 10		Baudenkmal	Wohnhaus		Ja
0949651000000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Hamsterstraße 5	Südzeile der Hamsterstraße, Eckbebauung zur Michaelisstraße	Baudenkmal	Wohn- und Geschäftshaus		Ja
0949649400000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Hamsterstraße 17		Baudenkmal	Wohn- und Bürohaus		Ja
0949649500000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Hamsterstraße 26		Baudenkmal	Wohn- und Geschäftshaus		Ja
0946142900000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Hecklinger Straße -	in unmittelbarer Nachbarschaft des städt. Friedhofs	Baudenkmal	Friedhof	Jüdischer Friedhof	Ja
0949649700000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Hecklinger Straße 62		Baudenkmal	Friedhof		Ja
0949649600000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Hecklinger Straße 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88		Denkmalbereich	Straßenzeile		Ja
0949649900000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Heinrich-Zille-Straße 11		Baudenkmal	Wohnhaus		Ja
0949642200000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Hohenerxlebener Straße -	Leopoldshall	Baudenkmal	Friedhof		Ja
0949640600000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Hohenerxlebener Straße 1	Eckbebauung zur Grenzstraße	Baudenkmal	Wohnhaus		Ja

0949580300000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Hohenerxlebener Straße 11	Leopoldshall,	Baudenkmal	Verwaltungsgebäude	Direktionsgebäude der Vereinigten Chemischen Fabriken zu Leopoldshall	Ja
0949580200000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Hohenerxlebener Straße 12	Leopoldshall	Baudenkmal	Verwaltungsgebäude	Direktionsgebäude der Vereinigten Chemischen Fabriken zu Leopoldshall	Ja
0949640700000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Hohenerxlebener Straße 13	Leopoldshall	Baudenkmal	Wohn- und Geschäftshaus		Ja
0949640800000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Hohenerxlebener Straße 21a	Leopoldshall	Baudenkmal	Wohnhaus		Ja
0949640900000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Hohenerxlebener Straße 25	Leopoldshall	Baudenkmal	Wohnhaus		Ja
0949641000000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Hohenerxlebener Straße 47	Leopoldshall	Baudenkmal	Saalbau	Clubhaus Schützenhaus Leopoldshall	Ja
0949641100000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Hohenerxlebener Straße 63	Leopoldshall	Baudenkmal	Wohnhaus		Ja
0949580000000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Hohenerxlebener Straße 85	Leopoldshall	Baudenkmal	Villa	Direktorenvilla der Vereinigten Chemischen Fabrik zu Leopoldshall	Ja
0949641200000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Hohenerxlebener Straße 86	Leopoldshall	Baudenkmal	Wohnhaus		Ja
0949641300000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Hohenerxlebener Straße 87	Leopoldshall	Baudenkmal	Verwaltungsgebäude		Ja
0949641400000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Hohenerxlebener Straße 89	Leopoldshall	Baudenkmal	Wohnhaus		Ja
0949641500000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Hohenerxlebener Straße 90, 91	Leopoldshall	Baudenkmal	Wohn- und Geschäftshaus		Ja
0949580100000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Hohenerxlebener Straße 92	Leopoldshall	Baudenkmal	Wohn- und Geschäftshaus	Salzgroßhandlung Fa. P. G. Zimmermann, später Gasthof Dessauer Hof	Ja
0949641600000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Hohenerxlebener Straße 94;Mittelstraße 17	Leopoldshall	Baudenkmal	Wohn- und Geschäftshaus		Ja
0949641800000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Hohenerxlebener Straße 95	Leopoldshall, Eckbebauung zur Mittelstraße	Baudenkmal	Wohn- und Geschäftshaus		Ja
0949641900000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Hohenerxlebener Straße 96, 97, 98, 99	Leopoldshall	Baudenkmal	Häusergruppe		Ja
0949642000000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Hohenerxlebener Straße 101, 102	Leopoldshall	Baudenkmal	Wohnhaus		Ja
0949650000000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Hohlweg 1		Baudenkmal	Villa		Ja
0949650100000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Hohlweg 5a		Baudenkmal	Wohn- und Geschäftshaus		Ja
0949650300000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Hohlweg 9, 10		Denkmalbereich	Häusergruppe		Ja
0949642100000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Humboldtstraße 1	Leopoldshall	Baudenkmal	Wohnhaus		Ja
0949581400000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Industriestraße 1, 2		Baudenkmal	Verwaltungsgebäude	Verwaltungsgebäude der Junkers Zweigwerke Leopoldshall	Ja
0949642400000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Inselstraße 5, 6, 12, 13, 14, 15, 16, 17	Leopoldshall	Denkmalbereich	Häusergruppe		Ja
0949642300000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Inselstraße 10	Leopoldshall	Baudenkmal	Villa		Ja
0941120900000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Königsplatz -		Baudenkmal	Kirche	St. Petrikirche	Ja

0949650600000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Königsplatz 1	Westzeile der Wasserturmstraße in Höhe der Kirche	Baudenkmal	Schule	St.Petri-Mädchenschule, Goethe-Schule	Ja
0949650500000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Kalistraße 4		Baudenkmal	Wohnhaus		Ja
0949642600000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Kirchplatz -	Leopoldshall	Baudenkmal	Kirche	St. Johannis	Ja
0949642500000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Kirchplatz 1, 3; Schulstraße 6	Leopoldshall	Denkmalbereich	Platz	Kirchplatz	Ja
0941120100000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Kirchstraße 1	Leopoldshall	Baudenkmal	Wohnhaus		Ja
0949642700000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Kirchstraße 2	Leopoldshall	Baudenkmal	Gemeindehaus	Lutherhaus	Ja
0949581600000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Kottenstraße -		Baudenkmal	Transformatorstation		Ja
0949650700000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Kottenstraße 1, 2		Baudenkmal	Wohn- und Geschäftshaus		Ja
0949581100000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Löbnitzer Weg 2		Baudenkmal	Bergwerk	Kalischachtanlage ehemals Ludwig II, Schacht I	Ja
0949650800000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Luisenplatz 3		Baudenkmal	Wohnhaus		Ja
0941015100000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Luisenplatz 9	Leopoldshall, Neundorfer Straße, Ecke Salinenstraße	Baudenkmal	Hospital, Kapelle	St. Johannes-Hospital	Ja
0949650900000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Luisenplatz 12		Baudenkmal	Kindergarten		Ja
0949642800000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Mittelstraße 8	Leopoldshall	Baudenkmal	Wohn- und Geschäftshaus		Ja
0949579900000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Mittelstraße 9	Leopoldshall	Baudenkmal	Wohnhaus		Ja
0949642900000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Mittelstraße 10	Leopoldshall	Baudenkmal	Wohnhaus		Ja
0949622600000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Moorstraße 18	Leopoldshall	Baudenkmal	Wohnhaus		Ja
0949643000000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Neundorfer Straße 1a	Leopoldshall	Baudenkmal	Wohnhaus		Ja
0949643100000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Neundorfer Straße 3	Leopoldshall	Baudenkmal	Wohnhaus		Ja
0941119300000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Neundorfer Straße 7	Leopoldshall	Baudenkmal	Villa		Ja
0949643200000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Neundorfer Straße 9	Leopoldshall	Baudenkmal	Villa		Ja
0949643300000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Neundorfer Straße 20, 21, 22	Leopoldshall	Denkmalbereich	Häusergruppe		Ja
0949581300000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Neundorfer Straße 65	Leopoldshall	Baudenkmal	Villa	Beamtenvilla des Bergrats Gaute	Ja
0949643500000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Parkgasse 1		Baudenkmal	Wohnhaus		Ja
0941015200000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Parkgasse 11	Städtischer Tierpark	Kleindenkmal	Glocke		Ja
0949643600000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Parkstraße 1		Baudenkmal	Wohnhaus		Ja
0949643700000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Parkstraße 1a		Baudenkmal	Wohnhaus		Ja
0949643800000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Parkstraße 2		Baudenkmal	Wohnhaus		Ja

0949643900000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Parkstraße 3		Baudenkmal	Wohnhaus		Ja
0949644000000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Parkstraße 4		Baudenkmal	Wohnhaus		Ja
0949644100000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Parkstraße 5		Baudenkmal	Wohnhaus		Ja
0949644200000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Parkstraße 6	Eckbebauung zur Emil-Grupe-Straße	Baudenkmal	Wohnhaus		Ja
0949644300000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Parkstraße 7	Am Stadtpark	Baudenkmal	Wohnhaus		Ja
0949644400000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Parkstraße 8		Baudenkmal	Wohnhaus		Ja
0949644500000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Pestalozzistraße 2		Baudenkmal	Gutshof	Benneck[lscher Hof (von Schladensches Haus)	Ja
0949014600000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Pestalozzistraße 4		Baudenkmal	Gutshaus	Bennecksches Gut	Ja
0941118400000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Pestalozzistraße 6		Baudenkmal	Gutshaus	Nettelbecksches Haus	Ja
0949644600000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Pestalozzistraße 13		Baudenkmal	Wohnhaus		Ja
0949644700000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Prinzenberg 8		Baudenkmal	Wohn- und Geschäftshaus		Ja
0949644800000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Prinzenberg 9		Baudenkmal	Wohn- und Geschäftshaus		Ja
0949644900000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Prinzenberg 10		Baudenkmal	Wohn- und Geschäftshaus	Eisenwaren & Glas G. Deppe	Ja
0949645000000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Prinzenberg 14		Baudenkmal	Wohn- und Geschäftshaus		Ja
0949580400000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Salzwerkstraße 6	Leopoldshall	Baudenkmal	Verwaltungsgebäude	Verwaltungsgebäude der herzoglich-anhaltinischen Salzwerksdirektion	Ja
0949645300000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Schäfereiberg 1, 2, 3, 4, 5, 6		Denkmalbereich	Straßenzeile		Ja
0949645500000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Schmiedestraße -		Baudenkmal	Speicher		Ja
0949580700000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Schulstraße -	Leopoldshall	Kleindenkmal	Denkmal	Bergarbeiter-Denkmal	Ja
0949643400000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Schulstraße 18, 19, 20, 21, 22, 23, 23a, 24, 25, 26	Leopoldshall	Denkmalbereich	Straßenzeile		Ja
0949651200000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Stadtbadstraße 3	Areal zwischen Soda-, Wasserturmstraße und Straße im Winkel	Baudenkmal	Schule	Dr.-Frank-Gymnasium	Ja
0949645600000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Stadtbadstraße 4		Baudenkmal	Verwaltungsgebäude		Ja
0949645700000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Steinstraße 2		Baudenkmal	Wohnhaus		Ja
0941014100000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Steinstraße 4		Baudenkmal	Adelshof	Bennecksche Molkerei	Ja
0949645800000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Steinstraße 6		Baudenkmal	Wohn- und Geschäftshaus		Ja
0941013900000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Steinstraße 12		Baudenkmal	Vogtei	Adler-Apotheke	Ja
0949645900000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Steinstraße 19		Baudenkmal	Wohn- und Geschäftshaus		Ja

094101400000000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Steinstraße 20		Baudenkmal	Wohnhaus		Ja
094964600000000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Steinstraße 21, 22		Baudenkmal	Kaufhaus		Ja
094964610000000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Steinstraße 23		Baudenkmal	Wohn- und Geschäftshaus		Ja
094964620000000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Steinstraße 24		Baudenkmal	Wohn- und Geschäftshaus		Ja
094964630000000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Steinstraße 25		Baudenkmal	Wohn- und Geschäftshaus		Ja
094964640000000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Steinstraße 30		Baudenkmal	Wohn- und Geschäftshaus		Ja
094964650000000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Steinstraße 31		Baudenkmal	Mühle	Mühle Rebentisch	Ja
094964660000000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Steinstraße 32		Baudenkmal	Vereinshaus		Ja
094964710000000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Steinstraße 35, 36, 37		Denkmalbereich	Häusergruppe		Ja
094958090000000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Steinstraße 38 A		Baudenkmal	Verwaltungsgebäude	Königliche Berginspektion	Ja
094188020000000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Steinstraße 38		Baudenkmal	Wohnhaus	Direktorialwohnung des Königlichen Salzbergwerkes	Ja
094964670000000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Steinstraße 39		Baudenkmal	Wohn- und Geschäftshaus		Ja
094964680000000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Steinstraße 45		Baudenkmal	Wohn- und Geschäftshaus		Ja
094964690000000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Steinstraße 50		Baudenkmal	Wohnhaus		Ja
094964700000000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Steinstraße 56		Baudenkmal	Wohn- und Geschäftshaus		Ja
094964790000000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Tränental 3, 4, 5		Denkmalbereich	Häusergruppe		Ja
094958080000000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Wasserstraße 22		Baudenkmal	Wasserturm	Wasserturm Staßfurt	Ja
094964720000000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Wassertorstraße 2		Baudenkmal	Wohn- und Geschäftshaus		Ja
094964730000000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Wassertorstraße 3		Baudenkmal	Postamt		Ja
094964740000000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Wasserturmstraße 1, 3		Baudenkmal	Wohn- und Geschäftshaus		Ja
094964750000000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Wasserturmstraße 14	Eckbebauung zur Liebigstraße, am Königsplatz	Baudenkmal	Pfarrhaus		Ja
094964760000000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Weinbergstraße 1		Baudenkmal	Wohnhaus		Ja
094964770000000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt		Windmüllerstraße 2		Baudenkmal	Verwaltungsgebäude		Ja
094901600000000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Athensleben	Athensleben -		Baudenkmal	Wasserturm		Ja
094901590000000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Athensleben	Athensleben -		Baudenkmal	Transformatorenstation		Ja
094901580000000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Athensleben	Athensleben -		Baudenkmal	Park		Ja
0941013200000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Athensleben	Athensleben 7	Insellage, Gelände von der Bode und einem Seitenarm der Bode umflossen	Baudenkmal	Schloss	Burg/Schloss Athensleben	Ja

09410132001000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Athensleben	Athensleben -		Teilobjekt eines Baudenkmals	Park		Ja
0949015700000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Athensleben	Athensleben 11, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 26, 27, 28	gegenüber dem ehem. Schloss	Baudenkmal	Wirtschaftshof		Ja
0949836900000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Atzendorf	An den Alten Schulen 1		Baudenkmal	Schule		Ja
0946142800000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Atzendorf	An den Alten Schulen 5		Baudenkmal	Bauernhof		Ja
0946080400000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Atzendorf	An den Linden 2, 6; Hauptstraße 12, 14; Siedlungsweg -		Baudenkmal	Gutshof		Ja
0949835700000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Atzendorf	Bauernstraße 14		Baudenkmal	Bauernhof		Ja
0949835900000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Atzendorf	Bauernstraße 23		Baudenkmal	Bauernhof		Ja
0949836000000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Atzendorf	Bornscher Weg 6		Baudenkmal	Kirche		Ja
0949836100000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Atzendorf	Bornscher Weg 8, 10, 12		Baudenkmal	Schnitterkaserne		Ja
0946096200000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Atzendorf	Bundesstraße B 71 -	B71 Abschnitt 0,32; km 2,4	Kleindenkmal	Distanzstein		Ja
0946096300000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Atzendorf	Bundesstraße B71 -	vor dem Wohnhaus Magdeburg-Leipziger Chaussee Nr.19	Kleindenkmal	Distanzstein		Ja
0949836200000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Atzendorf	Hauptstraße -		Baudenkmal	Kirche	St. Eustachius	Ja
0949836300000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Atzendorf	Hauptstraße 5		Baudenkmal	Villa		Ja
0946107800000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Atzendorf	Hauptstraße 7		Baudenkmal	Gutshaus		Ja
0949836500000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Atzendorf	Hauptstraße 11		Baudenkmal	Gutshaus		Ja
0949836700000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Atzendorf	Hauptstraße 46	am Friedhof	Baudenkmal	Wohnhaus	Chausseehaus	Ja
0949851400000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Brumby	Üllnitzer Straße -; Alte Calbesche Straße -; Schloßstraße -; Zenser Weg -		Baudenkmal	Burg	Burg Brumby	Ja
0949851600000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Brumby	Alte Calbesche Straße -	nördliche Giebelwand des Wirtschaftsgebäudes auf der Seite zur Calbeschen Straße	Kleindenkmal	Wappentafel		Ja
0949851500000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Brumby	Am Elsenberg 2		Baudenkmal	Wohnhaus		Ja
0949759200000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Brumby	An der Röthe 8		Baudenkmal	Rittergut	Domäne / Amt / Rittergut Brumby, Wardenslebensches Gut	Ja
0949851700000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Brumby	Kantorberg -		Baudenkmal	Kirche	St. Petrus	Ja
0949851800000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Brumby	Kantorberg 13	Kirchhof	Baudenkmal	Pfarrhof		Ja
0949851900000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Brumby	Neugatterslebener Straße 5		Baudenkmal	Wohnhaus		Ja
0949852000000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Brumby	Nienburger Weg 12	südöstlicher Ortsrand	Baudenkmal	Mühle		Ja
0949852100000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Brumby	Ringstraße 10	am Kirchhof	Baudenkmal	Schule		Ja
0949852200000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Brumby	Ringstraße 29		Baudenkmal	Bauernhof		Ja

0949852300000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Brumby	Schloßstraße 3	Insellage zwischen Ringstraße und Burgareal	Baudenkmal	Herrenhaus	Rittergut Brumby, Steinaeckersches Gut	Ja
0949852400000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Brumby	Schloßstraße 6	am Burggarten	Baudenkmal	Wohnhaus		Ja
0949840200000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Förderstedt	-	Friedhof	Baudenkmal	Feierhalle		Ja
0949840300000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Förderstedt	Am Bahnhof 7, 9; Bahnhofstraße -	nördlicher Ortsrand	Baudenkmal	Bahnhof		Ja
0949840400000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Förderstedt	Bobie 7		Baudenkmal	Bauernhaus		Ja
0949840500000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Förderstedt	Calbesche Straße 6		Baudenkmal	Bauernhaus		Ja
0949840600000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Förderstedt	Calbesche Straße 23	gegenüber der Einmündung der Großen Straße	Baudenkmal	Wohnhaus		Ja
0949840700000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Förderstedt	Große Straße -		Baudenkmal	Kirche		Ja
0946087700000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Förderstedt	Große Straße 2	westlich der Kirche	Baudenkmal	Pfarrhof		Ja
0949840900000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Förderstedt	Große Straße 2, 3, 4, 5	Straßenzug östlich der Kirche	Denkmalbereich	Straßenzeile		Ja
0949841000000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Förderstedt	Große Straße 16		Baudenkmal	Bauernhof		Ja
0949841100000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Förderstedt	Magdeburg-Leipziger Straße 6		Baudenkmal	Wohnhaus		Ja
0949841200000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Förderstedt	Magdeburg-Leipziger Straße 9	Eckbau zur Macrene	Baudenkmal	Postamt		Ja
0949841300000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Förderstedt	Magdeburg-Leipziger Straße 13		Baudenkmal	Apotheke	Germania-Apotheke	Ja
0949841600000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Förderstedt	Magdeburg-Leipziger Straße 140	im Garten des Chausseehauses	Kleindenkmal	Distanzstein	preußischer Halbmeilenstein	Ja
0949841500000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Förderstedt	Magdeburg-Leipziger Straße 140	außerhalb des Ortes	Baudenkmal	Chausseehaus		Ja
0949839600000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Glöthe	Ernst-Thälmann-Straße 39, 42; Friedensstraße 3		Baudenkmal	Gutshof	Köhnesches Gut	Ja
0949839400000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Glöthe	Ernst-Thälmann-Straße 56	Ecke August-Bebel-Straße	Baudenkmal	Villa	Villa Laas	Ja
0949839800000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Glöthe	Friedensstraße -		Baudenkmal	Kirche		Ja
0949839700000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Glöthe	Friedensstraße 5	an der Kirche	Baudenkmal	Pfarrhaus		Ja
0949839900000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Glöthe	Kastanienstraße 6A		Baudenkmal	Bauernhof	Düsing-Hof	Ja
0949840100000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Glöthe	Straße der Jugend -	Friedhof	Baudenkmal	Grabmal		Ja
0941012300000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Hohenerxleben	-	am südlichen Bodeufer	Baudenkmal	Kirche		Ja
0941012200000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Hohenerxleben	Friedensallee 27		Baudenkmal	Schloss	Schloss Hohenerxleben	Ja
09410122001000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Hohenerxleben	-	Bodeaue	Teilobjekt eines Baudenkmals	Park	Schlosspark Hohenerxleben	Ja
0949582300000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Hohenerxleben	Kreisstraße -	südöstlich der Ortslage und der die Bahntrasse kreuzenden Kreisstraße	Baudenkmal	Kalkofen	Kalkbrennerei des von-Krosigkschen Gutes Hohenerxleben	Ja

107401490000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Löbnitz (Bode)	-	westlich von Löbnitz, zwischen Löbnitz und Hohenerxleben	Baudenkmal	Brücke	Eisenbahnbrücke der Kanonenbahnstrecke Berlin-Charlottenburg - Wetzlar	Ja
094983890000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Löbnitz (Bode)	Am Schusterberg 9	Ecke Staßfurter Straße	Baudenkmal	Bauernhaus		Ja
094609920000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Löbnitz (Bode)	B 71 -	Abschnitt 0,3; bei km 2,8	Kleindenkmal	Distanzstein		Ja
094609930000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Löbnitz (Bode)	B 71 -	Abschnitt 0,3; bei km 1,0 nahe der WEA	Kleindenkmal	Distanzstein		Ja
094983910000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Löbnitz (Bode)	Hohenerxlebener Weg -		Baudenkmal	Kirche	St. Andreas	Ja
094983900000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Löbnitz (Bode)	Hohenerxlebener Weg -	Höhe Schusterberg	Baudenkmal	Eiskeller		Ja
094983880000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Löbnitz (Bode)	Lindenstraße 6	an der Kirche	Baudenkmal	Bauernhof	Gehöft Bennecke	Ja
094608500000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Löbnitz (Bode)	Lindenstraße 25	westl. Abschluß der Lindenstraße; Bartmer-Hof	Baudenkmal	Stall		Ja
094983920000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Löbnitz (Bode)	Zum Bahnhof 1		Baudenkmal	Schule		Ja
094958200000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Löderburg	Am Wasserturm -	südöstlich des Ortes in der Neubausiedlung	Baudenkmal	Wasserturm	Wasserturm Löderburg	Ja
094901500000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Löderburg	Breite Straße -;Kirchplatz -		Baudenkmal	Kirche	St. Jacobi	Ja
094901510000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Löderburg	Breite Straße 11 -		Baudenkmal	Stall		Ja
094901520000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Löderburg	Gänsefurther Straße 14 b		Baudenkmal	Kirche		Ja
094962250000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Löderburg	Kirchplatz 5		Baudenkmal	Gutshaus	Gutshaus Baenecke	Ja
094901530000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Löderburg	Lange Straße 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38	Straßenabschnitt zwischen Drachenschwanzstraße und Schlippe zur Breiten Straße	Denkmalbereich	Siedlung		Ja
094901550000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Löderburg	Thiestraße -	nördlicher Ortsausgang, Fläche an der Ostseite der Thiestraße	Baudenkmal	Gedenkstätte	Gedenkstätte für die Opfer des Bergwerksunglücks von 1935	Ja
094901560000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Löderburg	Thiestraße 3		Baudenkmal	Wohnhaus		Ja
094901610000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Lust	- 7		Baudenkmal	Wirtschaftsgebäude		Ja
094958210000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Neu Staßfurt	Neu Staßfurt 1, 2, 2a, 3, 3a, 4, 4a, 5, 6a, 6b, 7, 8, 9, 11, 13, 14		Baudenkmal	Bergwerk	Salzbergwerk und Chemische Fabriken Neustaßfurt	Ja
094111760000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Neundorf (Anhalt)	Alte Güstener Straße -	südlich der Ortschaft in Verlängerung der Güstener Straße auf der rechten Seite	Kleindenkmal	Kreuzstein		Ja
094978310000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Neundorf (Anhalt)	Alte Güstener Straße -		Baudenkmal	Denkmal		Ja
094978370000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Neundorf (Anhalt)	Am Sportplatz -	auf dem Sportplatz	Baudenkmal	Denkmal	Denkmal für den ermordeten Arbeitersportfunktionär Ernst Grube	Ja
094965990000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Neundorf (Anhalt)	Friedrichstraße -		Baudenkmal	Wasserturm		Ja
094962220000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Neundorf (Anhalt)	Güstener Weg 10, 11, 12, 13		Denkmalbereich	Häusergruppe		Ja
094111770000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Neundorf (Anhalt)	Hecklinger Straße -;Schulweg -		Baudenkmal	Friedhof	Friedhof Neundorf (Anhalt)	Ja

09497834000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Neundorf (Anhalt)	Hecklinger Weg 4		Baudenkmal	Bauernhof	Hädicke-Hof	Ja
09411180000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Neundorf (Anhalt)	Plan -	Ecke Schulstraße	Baudenkmal	Pfarrhaus		Ja
09497835000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Neundorf (Anhalt)	Plan -		Baudenkmal	Kirche	St. Peter & Paul	Ja
09497836000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Neundorf (Anhalt)	Rathmannsdorfer Straße -		Baudenkmal	Denkmal	Gustav-Klaue-Denkmal	Ja
09497833000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Neundorf (Anhalt)	Staßfurter Straße -	Ecke Friedrichstraße	Baudenkmal	Rathaus		Ja
09497832000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Neundorf (Anhalt)	Staßfurter Straße 2		Baudenkmal	Wohnhaus		Ja
09495824000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Neundorf (Anhalt)	Staßfurter Straße 9, 10		Baudenkmal	Wohn- und Geschäftshaus		Ja
09490149000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Rathmannsdorf	-	nördlich der Ortslage, an der Landstraße nach Hohenerxleben	Kleindenkmal	Wegedenkmal	Steinpuppe	Ja
09496595000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Rathmannsdorf	Friedensplatz 5	nordwestlich der Kirche	Baudenkmal	Gutshof		Ja
09496594000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Rathmannsdorf	Kirchgasse 1		Baudenkmal	Kirche		Ja
09496596000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Rathmannsdorf	Kirchgasse 1		Baudenkmal	Pfarrhaus		Ja
09496597000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Rathmannsdorf	Klausstraße 2		Baudenkmal	Wohnhaus		Ja
09496598000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Rathmannsdorf	Neue Querstraße 7	Eckbebauung zur Klausstraße	Baudenkmal	Gasthaus	Zur Eiche	Ja
09498525000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Üllnitz	-		Baudenkmal	Kirche	St. Augustinus	Ja
09498526000000000000	Salzlandkreis	Staßfurt	Üllnitz	Alte Dorfstraße 23	am Karolinenteich	Baudenkmal	Umspannwerk		Ja

Quelle: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (Stand: Oktober 2022)