

Stadt Staßfurt

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

NEUAUFSTELLUNG

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Abs. (1) BauGB für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Staßfurt.

Gemäß § 6a Abs. (1) BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Verfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Ziel der Planung / Durchführung

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Staßfurt mit ihren Ortsteilen Athensleben, Atzendorf, Brumby, Förderstedt, Glöthe, Hohenerxleben, Löbnitz (Bode), Löderburg Lust, Neu Staßfurt, Neundorf (Anhalt), Rathmannsdorf, Rothenförde und Üllnitz stellt die planungsrechtliche Grundlage auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zur Schaffung einer städtebaulichen Ordnung für das gesamte Stadtgebiet dar.

Für die Neuaufstellung wurden die für Teile des Geltungsbereiches bestehenden Flächennutzungspläne überprüft, neu bewertet und die Ergebnisse mit den Ortschaftsräten, Stadträten sowie der Verwaltung in Arbeitsgruppensitzungen evaluiert.

In den Arbeitsgruppensitzungen wurden u.a. eine Überprüfung und Aktualisierung des Bestandes rechtskräftiger Bebauungspläne durchgeführt. Bestehende Bauflächen sowie die Darstellung von Splittersiedlungen wurden nach aktuellen Maßgaben sowie mittels einer Evaluation neu bewertet und angepasst. Neue Bauflächen wurden bedarfsgerecht erarbeitet und auf gesamtstädtischer Ebene abgestimmt.

Wesentliche Anforderungen und Ziele der städtebaulichen Entwicklung lassen sich wie folgt zusammenfassen und beruhen u.a. auf dem integrierten Stadtentwicklungskonzept (InSEK Staßfurt 2035+) der Stadt Staßfurt, das hinsichtlich der Zielsetzungen und statistischen Daten der Neuaufstellung des FNP als Grundlage dient:

- die Flächenstadt Staßfurt und ihre Ortsteile sind in ihrer Vielgestaltigkeit und den jeweiligen Eigenheiten zu entwickeln, dabei soll auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung geachtet werden und der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung gegeben werden
- die Kernstadt ist Träger gesamtstädtischer und zentralörtlicher Funktionen: das Mittelzentrum Staßfurt soll in der Funktion als Wohn-, Wirtschafts- und Versorgungstandort gesichert und gestärkt werden
- der Umfang und die Qualität einer angemessenen Versorgung mit Infrastrukturangeboten und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge für die Kernstadt und insbesondere die einzelnen Ortsteile ist zu sichern und weiter zu entwickeln

- identifizierte Stadtbereiche mit einem besonderen Entwicklungsbedarf sollen eine besondere Aufmerksamkeit erhalten
- Konfliktpotenziale, die sich aus dem räumlichen Aufeinandertreffen unterschiedlicher Funktionen und Nutzungen ergeben, sind ausreichend zu berücksichtigen
- der wirtschaftlichen Lagegunst an zwei überregionalen Verbindungs- und Entwicklungsachsen sowie der Festsetzung als Vorrangstandort für landesbedeutsame und regional bedeutsame Gewerbe- und Industrieflächen soll mit der Ausweisung neuer Gewerbeflächen ausreichend Rechnung getragen werden
- Neuausweisungen von Bauflächen unterliegen dem Anspruch einer ganzheitlichen Betrachtungsweise (bedarfsorientiert, nachhaltiges Flächenmanagement), die einzelnen im FNP neu dargestellten gewerblichen Bauflächen und Wohnbauflächen sind unter Punkt 4. aufgelistet
- 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

Die Umsetzung der Zielsetzungen des InSEK Staßfurt 2035+ soll in den nächsten 10 – 15 Jahren erfolgen. Dies entspricht dem Zeithorizont des FNP, in welchem die Handlungsfelder, Maßnahmen sowie die Profile der Stadt- und Ortsteile des InSEK Staßfurt 2035+ Berücksichtigung finden.

Neben dem InSEK Staßfurt 2035+ wurden bei der Neuaufstellung des FNP die folgenden informellen Konzepte der Stadt Staßfurt berücksichtigt:

- Leitbild „Staßfurt 2030 – Wandel gestalten“ (2017)
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Staßfurt (2018)
- Integriertes Klimaschutzkonzept Stadt Staßfurt (2021)
- Standortkonzept Freiflächen-Photovoltaikanlagen (2018) + Fortschreibung (2023)
- Konzept zur Gewerbeflächenentwicklung (2017)
- Kleingartenentwicklungskonzept der Stadt Staßfurt (2011)

2. Art und Weise der Berücksichtigung von Umweltbelangen

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Staßfurt beinhaltet einen der Begründung beiliegenden Umweltbericht. U.a. wurden darin die neuen Bauflächen hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter bewertet und die Entwicklung einerseits bei Durchführung der Planung und andererseits bei Nichtdurchführung der Planung betrachtet. Die im FNP neu dargestellten Bauflächen sind unter Punkt 4. aufgelistet.

Durch die Flächenneubewertung wurde u.a. die Rückentwicklung von Bauflächen realisiert, um den Flächenverbrauch zu verringern und dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden zu gewährleisten.

Die Neuaufstellung des FNP verfolgt dabei den Planungsgrundsatz einer Rückentwicklung der Bauflächen von außen nach innen. Das heißt, dass ausgewiesene mögliche Baugebiete an der Stadtperipherie und Baugebiete mit größeren Entfernungen zu zentralen Versorgungseinrichtungen gegenüber den Zentren vorrangig reduziert wurden. Das verhindert die weitere Zersiedelung der Landschaft und reduziert die Versiegelung, die damit einhergehen würde. Dies trägt weiter dazu bei, die Flächeninanspruchnahme zu verringern und hochwertige Biotop zu erhalten. Bestehende Grün- und Freiflächen bleiben weiterhin als solche ausgewiesen.

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 Konflikte von vornherein ausgeschlossen.

Die folgenden Bauflächen an den Randbereichen der Kernstadt und der Ortsteile aus den alten Teil-FNP bzw. im Erarbeitungsprozess der Neuaufstellung aufgehobenen bzw. geänderten Bebauungsplänen wurden großräumig zurückentwickelt:

- Wohnbaufläche südwestlich der Löderburger Straße (Kernstadt)
- Gewerbebauflächen westlich und östlich des Athenslebener Wegs (Kernstadt)
- Gewerbebaufläche östlich der Atzendorfer Straße (Kernstadt)
- Wohnbauflächen östlich der Atzendorfer Straße (Kernstadt)
- Gewerbebauflächen nördlich und südlich der Calbeschen Straße (Kernstadt)
- Gewerbebauflächen südlich und östlich der Rathmannsdorfer Straße (Kernstadt)
- Gewerbebaufläche am Bleicherdewerk (südlich der Kernstadt)
- Gewerbebauflächen entlang An der Liethe (östlich der Kernstadt)
- Gewerbebaufläche westlich entlang der Bahntrasse an der Kleingartenanlage Strandsolbad e.V. (im Süden der Kernstadt)
- Wohnbaufläche westlich des Tiergartens (Kleingartenanlagen im Bestand) (Kernstadt)
- Gewerbebaufläche westlich der Neundorfer Straße (im Süden der Kernstadt)
- Gewerbebauflächen im Osten und Südwesten von Atzendorf
- Wohnbaufläche im Südosten von Atzendorf
- Wohnbauflächen im Süden von Brumby
- gemischte Baufläche im Norden von Brumby
- Wohnbaufläche im Nordwesten von Glöthe
- Gewerbebauflächen im Süden von Glöthe
- Wohnbaufläche im Osten von Hohenerxleben
- Gewerbebaufläche im Südosten von Hohenerxleben
- gemischte Baufläche im Süden von Förderstedt
- Gewerbebaufläche im Süden von Förderstedt
- Gewerbebaufläche nördlich von Löbnitz
- Wohnbauflächen im Westen und Norden von Löbnitz
- Wohnbauflächen im Norden und Westen von Neundorf
- Gewerbebaufläche im Südwesten und Süden von Neundorf
- Gewerbebaufläche im Süden von Neu Staßfurt
- Wohnbauflächen im Westen und Nordosten von Üllnitz

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Das Neuaufstellungsverfahren wurde gemäß §§ 1 bis 6a BauGB durchgeführt. Das Verfahren beinhaltet die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung zur Vorentwurfsfassung und einer förmlichen Beteiligung zur Entwurfsfassung. Neben der öffentlichen Auslage wurden die relevanten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den jeweiligen Planfassungen beteiligt.

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung** der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Landesverwaltungsamt, dem Salzlandkreis, der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg und dem Ministerium für Inneres und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt die Sachverhalte zur Darstellung neuer Bauflächen abgestimmt. Dafür wurden Bedarfsnachweise und die bestehenden Konzepte (vgl. Punkt 1.) für die Ausweisung von Bauflächen zugrunde gelegt. Außerdem wurden Festlegungen zu der Darstellung von Flächen mit in Teilaufhebung/Aufhebung bzw. Änderung befindlichen Bebauungsplänen, mit großflächigem Einzelhandel, mit Tierhaltung bzw. Landwirtschaft sowie erneuerbaren Energien getroffen.

In der **förmlichen Beteiligung** der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Landesverwaltungsamt, dem Salzlandkreis, der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg und dem Ministerium für Inneres und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt die Sachverhalte zur Darstellung neuer Bauflächen sowie der Umgang mit in Teilaufhebung bzw. Änderung befindlichen Bebauungsplänen abschließend abgestimmt.

Alle in den Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen und Sachverhalte wurden zur Kenntnis genommen. Eine Berücksichtigung der Sachverhalte erfolgte durch die Anpassung der Planzeichnung sowie der Begründung. Eine abschließende Abwägung aller Sachverhalte wurde erstellt und durch den Stadtrat beschlossen. Eine Mitteilung der Abwägungsergebnisse an die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist im Nachgang erfolgt.

4. Gründe für den Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Das vorliegende Planwerk der Stadt Staßfurt stellt die planungsrechtliche Grundlage auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung dar, welches zur Schaffung der städtebaulichen Ordnung für das gesamte Stadtgebiet dient.

Ein gemeinsamer Flächennutzungsplan aller Ortsteile der Stadt Staßfurt in den Grenzen des Geltungsbereiches lag bis zum Zeitpunkt der Neuaufstellung nicht vor. Vorliegende Flächennutzungspläne einzelner Ortsteile von unterschiedlichem Alter und Sachständen entsprachen nicht mehr aktuellen Maßgaben und den Planungszielen der Kommune mit dem derzeitigen Gebietsstand. Eine Alternative zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, um die Umsetzung der Planungsziele der städtebaulichen Ordnung der Stadt Staßfurt zu gewährleisten, ist nicht vorhanden.

Mit Verweis auf die Zielsetzung und die Ergebnisse aus den Beteiligungen am Planungsverfahren wurden die folgenden neu zu entwickelnden Wohnbauflächen in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Staßfurt dargestellt:

- Umnutzung der Kleingartenanlage südlich am Tierpark (Kernstadt)
- Lückenschluss Staßfurter Weg (Brumby)
- Abrundung Üllnitzer Straße (Brumby)
- Abrundung Athenslebener Weg (Förderstedt)
- Abrundung Kirchhofstraße (nord-östl. Ortsausgang) (Förderstedt)
- Am Birkenweg, hinterer Bereich (Glöthe)
- Erweiterung Thomas-Müntzer-Straße (Hohenerxleben)
- Abrundung Kreisstraße (westl. Ortsausgang) (Hohenerxleben)

- Nördliche Abrundung (Lust)
- Gierslebener Straße/ Ludwigstraße (Neundorf)
- Abrundung Wilhelmstraße (Neundorf)

Der Bedarfsnachweis für neue Wohnbauflächen wurde anhand der Auswertung der amtlichen Statistiken und Prognosen sowie der Ausschöpfung des im Regionalentwicklungsplanes festgelegten möglichen Potenzials der Eigenentwicklung der Ortsteile außerhalb des zentralen Ortes geführt.

Mit Verweis auf die Zielsetzungen der Stadt Staßfurt und die Ergebnisse aus den Beteiligungen am Planungsverfahren wurden die folgenden neu zu entwickelnden gewerblichen Bauflächen in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Staßfurt dargestellt:

- Erweiterung nordwestliche Gewerbebaufläche Athenslebener Weg / Butterwecker Weg (Kernstadt)
- Erweiterung nordöstliche Gewerbebaufläche Förderstedter Straße / Am Steinbruch (Kernstadt)
- Erweiterung nordöstliche Gewerbebaufläche Calbesche Straße / Marnitzer Weg (Kernstadt)

Die zusätzliche Erweiterung des Gewerbegebietes „Brumby West“ basiert auf der regionalplanerischen Festlegung als regional bedeutsamer Vorrangstandort und dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 74/23 „Erweiterung Gewerbegebiet Brumby“. Damit werden die Ziele der Regionalplanung berücksichtigt. 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.

Der Bedarfsnachweis für die gewerblichen Bauflächen wurde anhand der Auswertung der aktuellen Auslastung bestehender Gewerbegebiete und der prognostizierten wirtschaftlichen Entwicklung und damit verbundener konkreter Flächennachfragen geführt.

Alternativen zur Darstellung der vorliegenden Ergebnisse wurden im Verfahrensverlauf in Bezug auf die Planungsmöglichkeiten ausführlich geprüft und fachlich bewertet. Die vorliegende Darstellung im neu aufgestellten Flächennutzungsplan entspricht aus fachlicher und städtebaulicher Sicht der bestmöglichen Planungsgrundlage für eine zukünftige nachhaltige Entwicklung der Gesamtstadt Staßfurt.

Mit Schreiben vom 14.03.2025 hat das LVwA die Genehmigung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Staßfurt mit ihren Ortsteilen (Az: 305.1.3-21101-310/SLK) unter der Erteilung von den Maßgaben 1 und 2, der Auflage 1 sowie dem Hinweis 1 verfügt:

- 1) Maßgabe 1: keine Darstellung von Bauflächen im LSG „Bodeniederung“
- 2) Maßgabe 2: keine Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche in der Nähe des Bode- wehrs
- 3) Auflage 1: korrekte Verortung des Symbols „Schutzbauwerk“
- 4) Hinweis 1: Abschluss des Verfahrens nach § 6 Abs. 5 BauGB (Bekanntmachung der Genehmigung).