

Stadt Staßfurt

Salzlandkreis, Land Sachsen-Anhalt



**Bebauungsplan 47/16  
"Wohngebiet am Park"  
- mit örtlichen Bauvorschriften -**

**Begründung**

Entwurf

Oktober 2017

Siegel

Oberbürgermeister

Erarbeitet von

STEINBRECHER u. PARTNER  
Ingenieurgesellschaft mbH

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>3</b>
1.1	Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit der Planung	3
1.2	Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungen	4
1.3	Plangrundlagen und Vermessung	4
1.5	Aufstellungsverfahren	5
<b>2</b>	<b>PLANGEBIET</b>	<b>7</b>
2.1	Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich	7
2.2	Derzeitige Nutzungen	8
2.3	Angrenzende Nutzungen	9
2.4	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	9
2.4.1	Bestehende Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	9
2.4.2	Bodenordnungsverfahren	15
<b>3</b>	<b>PLANUNGSVORGABEN UND SCHUTZAUSWEISUNGEN</b>	<b>16</b>
3.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	16
3.1.1	Landesentwicklungsplan	16
3.1.2	Regionalplanung	17
3.1.3	Eigenentwicklung im Ortsteil Atzendorf	19
3.2	Sonstige städtebauliche Planungen	20
3.2.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	20
3.2.2	Verbindliche Bauleitplanung	22
3.3	Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen	22
3.3.1	Landschaftsplan	22
3.3.2	Weitere Fachplanungen und sonstige Planungen	23
3.4	Schutzgebiete und Schutzausweisungen	23
3.4.1	Schutzgebiete und Schutzausweisungen	23
3.4.2	Bau- und Nutzungsbeschränkungen	23
<b>4</b>	<b>STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND BAULICHE NUTZUNGEN</b>	<b>24</b>
4.1	Städtebauliches Konzept	24
4.1.1	Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 3a ohne Überplanung durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 47/16	24
4.1.2	Überplanung der Bebauungspläne Nr. 3 sowie Nr. 3a durch Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 47/16	24
4.2	Art der baulichen Nutzung	25
4.2.1	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	25
4.2.2	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	25
4.2.3	Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)	26
4.2.4	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)	27
4.3	Maß der baulichen Nutzung	28
4.2.1	Grundflächenzahl	28
4.2.2	Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen	29
4.2.3	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	29
4.2.4	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	29
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	30
4.3.1	Baulinien und Baugrenzen	30
4.3.2	Bauweise	30
4.5	Örtliche Bauvorschriften	31
4.5.1	Rechtsgrundlagen	31
4.5.2	Begründung der örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan	31
4.5.3	Regelungsinhalt der örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan	31

<b>5</b>	<b>ERSCHLIEßUNG</b>	<b>33</b>
5.1	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>33</b>
5.1.1	Äußere Verkehrerschließung	33
5.1.2	Innere Verkehrerschließung im Bereich Bebauungsplan 03	34
5.1.3	Innere Verkehrerschließung im Bereich Bebauungsplan Nr. 3a	35
5.1.4	Erschließungskonzept Bebauungsplan 47/16 „Wohngebiet am Park“	35
5.1.5	Öffentlicher Personennahverkehr	38
5.1.6	Ruhender Verkehr	39
5.2	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>39</b>
5.2.1	Wasserversorgung	39
5.2.2	Abwasserentsorgung	40
5.2.3	Elektroenergie und Telekommunikation	41
5.2.4	Abfallentsorgung	42
5.3	<b>Brandschutz</b>	<b>42</b>
5.3.1	Zufahrten und Bewegungsflächen für Lösch- und Rettungsfahrzeuge	42
5.3.2	Lösch- und Brauchwasser	42
5.4	<b>Geh- / Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)</b>	<b>43</b>
<b>6</b>	<b>GRÜNFLÄCHEN UND GEWÄSSER</b>	<b>44</b>
6.1	<b>Grünflächen</b>	<b>44</b>
6.2	<b>Gewässer</b>	<b>44</b>
<b>7</b>	<b>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b>	<b>45</b>
7.1	<b>Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	<b>45</b>
7.2	<b>Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>	<b>45</b>
7.3	<b>Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>	<b>45</b>
<b>8</b>	<b>BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTVERTRÄGLICHKEIT SOWIE NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZRECHTLICHER BELANGE</b>	<b>46</b>
8.1	<b>Prüfung der Umweltverträglichkeit / Umweltbericht</b>	<b>46</b>
8.2	<b>Verträglichkeit Natura 2000</b>	<b>47</b>
8.3	<b>Eingriffsregelung</b>	<b>47</b>
8.4	<b>Artenschutz</b>	<b>48</b>
8.5	<b>Gehölzschutz</b>	<b>49</b>
<b>9</b>	<b>SONSTIGE BELANGE</b>	<b>49</b>
9.1	<b>Immissionsschutz</b>	<b>49</b>
9.2	<b>Denkmalschutz</b>	<b>51</b>
9.3	<b>Bau- und Nutzungsbeschränkungsbereiche</b>	<b>52</b>
9.4	<b>Boden</b>	<b>52</b>
9.5	<b>Kampfmittel</b>	<b>53</b>
9.6	<b>Altlasten</b>	<b>53</b>
<b>10</b>	<b>FINANZIERUNG UND DURCHFÜHRUNG</b>	<b>54</b>
<b>11</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>54</b>
<b>ANLAGEN</b>		
1	Beispielhaftes Bebauungskonzept „Wohnbauflächen“ (Februar 2017)	
2	Bebauungsplan Nr. 03 „Südwestlich der B 71“ (1992)	
3	Bebauungsplan Nr. 3a „Wohnanlage am Park“ (1992)	

# 1 Vorbemerkungen

## 1.1 Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit der Planung

Die Stadt Staßfurt beabsichtigt die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans 47/16 „Wohngebiet am Park“ im Ortsteil Atzendorf. Der Geltungsbereich befindet sich im Südosten von Atzendorf, unmittelbar an der L 50 in Richtung Förderstedt.

Gleichzeitig sollen der rechtskräftige Bebauungspläne 03 „Süd-westlich der B 71“ (1992) und der Bebauungsplan Nr. 3a „Wohnanlage am Park“ (1992) überplant bzw. aufgehoben werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 03 wurden im Südosten von Atzendorf in den frühen 90er Jahren entlang der Magdeburg – Leipziger Chaussee Misch- und Gewerbegebietsflächen ausgewiesen. Auch wenn die Mischgebietsflächen nicht vollständig baulich ausgelastet sind, wird hier nach wie vor Wohnen und nicht störendes Gewerbe (Gastronomie, Beherbergung mit Parkplatz) ausgeübt. Das Gewerbegebiet wird fast vollständig von einer Tankstelle und der Straßenmeisterei eingenommen.

Zum Schutz der mit dem benachbarten Bebauungsplan Nr. 3a ausgewiesenen Wohngebietsflächen wurde entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 03 ein Lärmschutzwand geplant und errichtet.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 3a großzügig festgesetzten Wohngebiete konnten bisher nur im Bereich des Ginsterwegs vermarktet werden. Hier wurde die erforderliche Infrastruktur (Straßen, Ver- und Entsorgungsleitungen) für die Wohngrundstücke nördlich und südlich des Ginsterwegs hergestellt.

In den letzten Jahren hat sich gezeigt, dass die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken an diesem Standort nicht der ehemals prognostizierten Entwicklung entspricht. Der Großteil der im Bebauungsplan Nr. 3a festgesetzten Wohnbauflächen wird nach wie vor landwirtschaftlich genutzt und ist weder derzeit erschlossen noch ist eine künftige Erschließung zu erwarten.

Zielstellung des Bebauungsplans 47/16 ist die Herstellung der städtebaulichen Ordnung durch die Anpassung der Bauleitplanung an die aktuelle und zukünftige Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen. Gleichzeitig werden zur Klarstellung der baurechtlichen Situation die Bebauungspläne 03 und Nr. 3 a von 1992 aufgehoben, da diese keine realistische zukunftsfähige Entwicklung ausweisen und teilweise durch den Bebauungsplan 47/16 überplant werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 47/16 umfasst eine Fläche von ca. 11,1 ha.

Die Flächen des Bebauungsplans Nr. 3a, die nicht vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 47/16 überplant werden, sollen im Zuge der Inkraftsetzung des Bebauungsplans Nr. 47/16 aufgehoben werden. Die Flächengröße des Aufhebungsbereichs beträgt ca. 12,7 ha.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 47/16 „Wohngebiet am Park“ werden folgende städtebaulichen Ziele verfolgt:

- Herstellung der städtebaulichen Ordnung unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen
- Überplanung der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 03 und 3a nach den aktuellen städtebaulichen Erfordernissen unter Berücksichtigung der aktuellen übergeordneten Planungsvorgaben und Gesetzgebung
- Neuordnung und Anpassung des Wohngebiets an den absehbaren Bedarf in Verbindung mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 3a
- Sicherung einer geordneten Erschließung
- Festsetzung von Grünflächen und Begrünungsmaßnahmen zur Ortsrandgestaltung
- Grundlage für baurechtliche Entscheidungen

Da es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan handelt, ist der Bebauungsplan im Regelverfahren mit Umweltbericht aufzustellen.

## 1.2 Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungen

### • Gesetzliche Grundlagen der Bauleitplanung

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 31.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057) mit Wirkung vom 13.05.2017
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057) mit Wirkung vom 13.05.2017).

### • Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

- Unterlagen der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung sind in Kap. 3.1 ersichtlich

### • Fachgesetze und sonstige Planungsvorgaben

- Alle weiteren Fachgesetze, Fachplanungen und sonstige Planungsvorgaben werden in den jeweiligen Kapiteln aufgeführt.

## 1.3 Plangrundlagen und Vermessung

### Planzeichnung

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des vom LVerGeo bereit gestellten amtlichen Lageplans mit Kataster und Gebäudebestand (Stand 07 / 2015) sowie der Vermessung, erstellt vom ÖBVI Dipl.-Ing. (FH) Dietwalt Hartmann, Agnetenstraße 10, 39106 Magdeburg (Stand 09 / 2016), erarbeitet. Damit weist die Planzeichnung das Kataster, den Gebäudebestand, die Topografie mit Höhen sowie die sonstigen oberirdischen Anlagen entsprechend aus.

Auf dieser Basis wurde die Planzeichnung des Bebauungsplans im Maßstab 1 : 1.000 erarbeitet. Der Bebauungsplan enthält

- den Teil A: Planzeichnung, Maßstab 1 : 1.000 mit der Planlegende,
- den Teil B: Textliche Festsetzungen mit Hinweisen,
- die Verfahrensvermerke, sowie
- die Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes, Maßstab 1:10.000.

### Übersichtskarte

Die Darstellung der Übersichtskarte erfolgte auf der Grundlage der Topografischen Karte TK 10. Gemäß § 13 Abs. 5 und § 10 Abs. 3 LVerGeo LSA dürfen Auszüge aus dem Liegenschaftskataster und aus den Nachweisen der Landesvermessung nur mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen – Anhalt vervielfältigt und verbreitet werden.

### Vervielfältigungserlaubnis

Im Rahmen des Geoleistungspakets für kommunale Gebietskörperschaften (Geo-KGk), das zwischen dem LVerGeo des Landes Sachsen-Anhalt und der Stadt Staßfurt vereinbart wurde, ist die Vervielfältigungserlaubnis mit der Erlaubnis-Nummer A 18-30694-2010-14 erteilt.

### Festpunktfelder

Im Plangebiet bzw. unmittelbar an der geplanten Grenze befinden sich der Lagefestpunkt 4035 020 00 und der Höhenfestpunkt 4035 01040 der Festpunktfelder des Landes Sachsen-Anhalt. Die genannten Festpunkte wurden nach den Angaben des LVerGeo nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen (Nähe Einmündung Glöther Weg in die L 50).

Diese Festpunkte sind nach § 5 VermGeoG LSA, gesetzlich geschützt. Sollte im Rahmen konkreter Maßnahmen die Gefährdung der Punkte absehbar sein, ist das zuständige Fachdezernat Grundlängenvermessung (E-Mail: [nachweis.fpp@lvermgeo.sachsen-anhalt.de](mailto:nachweis.fpp@lvermgeo.sachsen-anhalt.de)) zu kontaktieren.

## 1.5 Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein mehrstufiger, gesetzlich vorgeschriebener Planungsprozess aus planerischer Arbeit, politischer Diskussion und Entscheidung, Beteiligung verschiedener Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit. Die Stadt Staßfurt übt ihre Planungshoheit und Entscheidungsgewalt als Träger des Bauleitplanverfahrens aus.

### Wahl des Verfahrens

Das Bauleitplanverfahren wird gemäß den Vorschriften der §§ 3, 4 und 4a BauGB durchgeführt. Die §§ 13, 13a sind im vorliegenden Fall nicht anwendbar. Zum Bebauungsplan ist ein Umweltbericht vorzulegen, in dem die Prüfung der Umweltbelange und die Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umwelt durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu prüfen sind.

Im vorliegenden Verfahren werden formal drei Verfahren in einem gebündelt. Es erfolgt

- die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 47/16 „Wohngebiet am Park“

sowie gleichzeitig

- die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 03 „Süd-westlich der B 71“ und
- die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3a „Wohnanlage am Park“

Diese Zusammenführung ist aufgrund der Überlagerung der Geltungsbereiche sachlich sinnvoll und rechtlich zulässig. Es wird bestimmt, dass die Aufhebung / Außerkraftsetzung der Bebauungspläne 03 und 3a erst mit Inkraftsetzung des Bebauungsplans Nr. 47/16 erfolgt. Die Festsetzungen innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplans Nr. 47/16 werden somit „abgelöst“, während die darüber hinaus gehenden Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3a künftig ohne verbindliche bauleitplanerische Festsetzungen als eigentliche „Aufhebungsbereiche“ wahrgenommen werden.

### Gleichzeitige Aufhebung rechtskräftiger Bebauungspläne

Der rechtskräftige Bebauungsplan 03 „Süd-westlich der B 71“ (1992) wird durch den Bebauungsplan Nr. 47/16 „Wohngebiet am Park“ vollständig überplant und tritt mit dessen Inkraftsetzung außer Kraft.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3a „Wohnanlage am Park“ (1992) wird durch den Bebauungsplan Nr. 47/16 „Wohngebiet am Park“ teilweise überplant und mit dessen Inkraftsetzung sowohl in den überplanten als auch den nicht überplanten Teilen vollständig außer Kraft gesetzt.

Die Geltungsbereiche der aufzuhebenden Bebauungspläne sind in der Planzeichnung dargestellt.

### Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die vorrausichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, frühzeitig zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.

Die zum Vorentwurf abgegebenen Stellungnahmen, Hinweise und Anregungen wurden geprüft und bei der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans mit der Umweltprüfung entsprechend berücksichtigt. Die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden dann gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit dem Entwurf öffentlich ausgelegt.

In der folgenden Tabelle ist der Verfahrensablauf bis zum derzeitigen Verfahrensstand dargestellt:

<b>Verfahrensschritte</b>	<b>Durchführung</b>
Aufstellungsbeschluss	01.09.2016
Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1)	22.02.2017
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	Vom 27.02.2017 bis 27.03.2017
Frühzeitige Beteiligung ausgewählter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	22.02.2017
Billigung des Entwurfs und Beschluss zur öffentlichen Auslegung	
Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB)	
Öffentliche Auslegung (Entwurf) (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB)	
Beteiligung Behörden / sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	
Abwägung, Abwägungsbeschluss (§ 1 Abs. 7 BauGB)	
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	

## 2 Plangebiet

### 2.1 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich

#### Geltungsbereich des Bebauungsplans 47/16 „Wohngebiet am Park“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 47/16 „Wohngebiet am Park“ befindet sich im Ortsteil Atzendorf der Stadt Staßfurt. Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Ortslage Atzendorf zwischen der Hauptstraße, dem Ginsterweg bzw. „Vor dem Staßfurter Tor“ dem Glöther Weg und der Magdeburg – Leipziger Chaussee - L 50 (ehemals B 71). Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:<sup>^^</sup>

- im Norden:
  - durch die nördliche Grenze des Flurstücks 546 (Anbindung Ginsterweg an die Hauptstraße)
  - weiter ca. 100 m in Richtung Süden entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 546 bis zum Flurstück 1080 und weiterführend entlang der nördlichen Flurstücksgrenzen (1002; 1004 bis 1010) in Richtung Osten.
  - anschließend entlang der westlichen und nördlichen Grenze des Flurstücks 668 (Carstedweg)
- im Osten
  - entlang der westlichen Grenze des Straßenflurstücks 91 der Magdeburg-Leipziger-Chaussee (L 50) ca. 630 m in südöstliche Richtung bis auf Höhe der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 548 (Glöther Weg).
- im Süden
  - ca. 300 m in Richtung Westen entlang der südlichen Flurstücksgrenze des Wegeflurstücks 548 (Glöther Weg).
  - weiterführend ca. 60 m in Richtung Norden entlang der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 1238 und in dessen Verlängerung bis zum Fuß des Lärmschutzwalls
  - danach ca. 140 m entlang des Fußes des Lärmschutzwalls in Richtung Nordenwesten durch die Flurstücke 1104 bis 1108 und 1110 bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 1070
  - anschließend in Richtung Westen entlang der südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 1070; 1071; 1046 bis 1051; 1039) bis „Vor dem Staßfurter Tor“, 8 m in das Flurstück 1081 hinein.
- im Westen
  - im Abstand von 8 m von der östlichen Grenze des Flurstück 1081 (Straßenflurstück „Vor dem Staßfurter Tor“) ca. 80 m in Richtung Norden bis zum Flurstück 1083
  - von hier aus quert die Geltungsbereichsgrenze den Weg „Vor dem Staßfurter Tor“ bis zur südöstlichen Spitze des Flurstücks 434 und verläuft weiter ca. 210 m nach Norden entlang der westlichen Grenze des Straßenflurstücks 546 zur Gebietszufahrt von der Hauptstraße in das Plangebiet.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 47/16 beträgt ca. 11,1 ha.

#### Geltungsbereich des Bebauungsplans 03

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 03 erstreckt sich entlang der Magdeburg-Leipziger-Chaussee (L 50). Er wird durch den Carstedweg und den Lärmschutzwall im Westen sowie die L 50 im Osten und den Glöther Weg im Süden begrenzt. (sh. Anlage 2)

Mit dem Bebauungsplan 47/16 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans 03 vollständig überplant.

### Geltungsbereich des Aufhebungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans 3a

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3a wird im Norden durch die Hauptstraße (heute L 70), im Osten durch die Magdeburg-Leipziger Chaussee bzw. den östlichen Fuß des Lärmschutzwalls, im Süden durch den Glöther Weg und die südlichen Grenzen der Flurstücke des heutigen Regenrückhaltebeckens und der Anpflanzung sowie schließlich im Westen durch die Straßen „Vor dem Staßfurter Tor“ und „Ginsterweg“ begrenzt.

Mit dem Bebauungsplan 47/16 werden Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3a überplant. Mit Inkraftsetzung des Bebauungsplans 47/16 tritt der Bebauungsplans Nr. 3a außer Kraft, sodass die über den Geltungsbereich des Bebauungsplans 47/16 hinaus gehenden Flächen nicht mehr mit verbindlichen bauleitplanerischen Festsetzungen belegt sind. Diese „echten“ Aufhebungsbereiche befinden sich im Norden zwischen der nördlichen Geltungsbereichsgrenze des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 47/16 und der Hauptstraße sowie im Süden zwischen der südlichen Grenze des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 47/16 und der südlichen sowie westlichen Geltungsbereichsgrenze des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3a. (sh. Planzeichnung sowie Kap. 2.4 Tabelle 2)

Die Gesamtfläche des Aufhebungsbereichs der nicht erneut mit bauleitplanerischen Festsetzungen überplant wird, beträgt ca. 12,7 ha. (sh. Kap. 11, Flächenbilanz)

## **2.2 Derzeitige Nutzungen**

Das Plangebiet wird von unterschiedlichen Nutzungen geprägt, welche sich in den beiden wirksamen Bebauungsplänen unterscheiden.

### Nutzung im Bereich Bebauungsplan 03 „Süd-westlich der B 71“

Im nordwestlichen Bereich dieses Bebauungsplans befindet sich der Carstedweg, welcher lediglich im Norden an der Anbindung zur Hauptstraße befestigt ausgebaut ist. Im nördlichen Plangebiet befindet sich zwischen dem Carstedweg und der L 50 eine Grünfläche ohne erkennbare Nutzung. An diese schließt sich südlich ein Grundstück mit Wohnhaus und Garten an. Südlich davon befindet sich eine weitere Grünfläche und ein unbefestigter Weg, welcher an den Carstedweg angeschlossen ist.

Das Gelände südlich davon bis zur Tankstellenzufahrt wird von einer Gaststätte mit Beherbergung und Imbiss sowie größeren, unbefestigten und ungeordneten Parkplatzflächen eingenommen.

Die Bauflächen sind über die Tankstellenzufahrt an die L 50 angebunden. Südlich dieser ausgebauten Zufahrt besteht eine Tankstelle (Aral). Unmittelbar südlich der Tankstelle befindet sich das Gelände der Straßenmeisterei. An der südöstlichen Spitze des Geltungsbereichs befindet sich eine Grünfläche über welche der „Glöther Weg“ führt.

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans 03 verläuft zwischen dem Glöther Weg und dem Carstedweg ein Lärmschutzwall.

### Nutzung im Bereich Bebauungsplan Nr. 3a „Wohnanlage am Park“

Der nördliche Teil des Geltungsbereichs zwischen Ginsterweg, Carstedweg und Hauptstraße wird überwiegend als Wohnstandort genutzt. Hier befinden sich außerdem der Gutspark, einzelne nicht störende gewerbliche Nutzungen und im Einmündungsbereich „Vor dem Staßfurter Tor“ und dem „Ginsterweg“ ein Spielplatz. Der Gutspark und die westlich und östlich davon gelegenen Bauflächen gehören zum Aufhebungsbereich.

Der Ginsterweg ist bis auf Höhe des Flurstücks 1068 befestigt ausgebaut. Vom Ginsterweg aus führen drei ebenfalls ausgebaute Stichstraßen in das nördliche Baugebiet und enden jeweils in einer Wendeanlage. Neben den vorhandenen, teilweise neu errichteten Einfamilienhäusern stehen am Ginsterweg mehrere unbebaute Grundstücke, zur Verfügung, die teilweise gehölzbestanden sind. Südlich der bereits realisierten Wohnbebauung befindet sich ein Grünstreifen, welcher für Ausgleichsmaßnahmen Dritter genutzt wurde.

Die weiter südlich anschließenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Ursprünglich waren im Bebauungsplan Nr. 3a bis zum Glöther Weg weitere Stichstraßen, Grünflächen und Bauland für zahl-

reiche Wohnhäuser geplant, welche zwar parzelliert, aber nicht erschlossen und bebaut wurden. Dieser Teil des Geltungsbereichs soll aufgehoben werden

Nördlich am Glöther Weg wird ein altes Gehöft bewohnt und als Haustier-Erlebnishof „Hof der Klugen Tiere“ gewerblich genutzt. Hier werden verschiedene Veranstaltungen (z.B. Tiershows, Kindergeburtstage, Feste) durchführt. Die Flächen werden zur Sicherung der Nutzung in den Bebauungsplan Nr. 47/16 aufgenommen.

Im Südwesten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3a, unmittelbar am Glöther Weg, ist ein großes Regenrückhaltebecken mit Löschwassereentnahmestelle vorhanden, das ebenfalls zum Aufhebungsbereich gehört. Hier besteht kein Planungserfordernis.

## **2.3 Angrenzende Nutzungen**

Nördlich und westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans 47/16 angrenzend befindet sich die bebaute Ortslage von Atzendorf. Im Norden verläuft die Hauptstraße (L 70), an die der Ginsterweg anbindet.

Nordöstlich des Plangebiets befindet sich die Kreuzung Hauptstraße (L 70) / Magdeburg-Leipziger-Chaussee (L 50). Nordöstlich davon befindet sich ein Gewerbegebiet.

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Landesstraße L 50, an welche sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite Landwirtschaftsflächen anschließen. Südlich des Glöther Wegs sind ebenfalls Flächen für die Landwirtschaft vorhanden.

Westlich des Plangebiets befindet sich die Verkehrsfläche „Vor dem Staßfurter Tor“ an die sich aktuell Freiflächen anschließen, welche ehemals als Kleingartenanlage genutzt wurden. Im Nordwesten, nördlich des Grasewegs, sind verschiedene gewerbliche bzw. landwirtschaftliche Strukturen wie Lagerhallen vorhanden.

Weiterführend in westliche Richtung gelangt man zum Ortskern von Atzendorf.

## **2.4 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse**

### **2.4.1 Bestehende Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse**

Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 47/16 und des Aufhebungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3a befindlichen Flurstücke sind in der Planzeichnung ersichtlich.

Die im Plangebiet vorliegenden Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse wurden in zwei Tabellen dargestellt. In der ersten Tabelle werden die Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 47/16 aufgeführt.

Tabelle 2 zeigt die Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 47/16 auf, welche sich im aufzuhebenden Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3a befinden, der nicht neu überplant wird.

Tab. 1.: Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 47/16

\* Die gekennzeichneten Flurstücke befinden sich anteilig im aufzuhebenden Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3a. Sie werden in Tab. 3 nicht noch einmal aufgeführt.

Flurstück	Eigentümer	Nutzungsart lt. wirksamen Bebauungsplan	Darstellung im Bebauungsplan 47/16
<b>Gemarkung Atzendorf, Flur 12</b>			
546 / 0 (tw.)	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung	Straßenverkehrsfläche
548 / 0 (tw.)*	Separationsinteressenten	öffentliche Nutzung	Straßenverk. - / Grünfläche
668 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung	Straßenverkehrsfläche / Verkehrsberuhigter Bereich
669 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung	öffentliche Grünfläche / Straßenverkehrsfläche
766 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung, Bauflächen	öffentliche Grünfläche
767 / 0	privat	öffentliche Nutzung, Bauflächen	MI
768 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung, Bauflächen	MI
769 / 0	privat	öffentliche Nutzung, Bauflächen	MI
770 / 0	privat	öffentliche Nutzung, Bauflächen	Parkplatz
771 / 0	privat	öffentliche Nutzung, Bauflächen	Parkplatz
772 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung, Bauflächen	Straßenverkehrsfläche
773 / 0	privat	öffentliche Nutzung, Bauflächen	GE
774 / 0	LSA	öffentliche Nutzung, Bauflächen	GE
900 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung, Bauflächen	GE / landwirtschaftlicher Weg / Grünfläche
901 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung	GE
902 / 0	privat	öffentliche Nutzung, Bauflächen	MI
1002 / 0	privat	Bauflächen	WA 1
1003 / 0	privat	Bauflächen	WA 1
1004 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	private Grünfläche
1005 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	private Grünfläche
1006 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	private Grünfläche
1007 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	private Grünfläche
1008 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	private Grünfläche
1009 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	private Grünfläche
1010 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	private Grünfläche
1011 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	WA 2 / private Grünfläche / Straßenverkehrsfläche
1012 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	WA 1
1013 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	WA 1
1014 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	WA 1
1015 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	WA 1
1016 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	WA 1
1017 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	WA 1
1018 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	WA 1
1019 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	WA 1
1020 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	WA 1

Flurstück	Eigentümer	Nutzungsart lt. wirksamen Bebauungsplan	Darstellung im Bebauungsplan 47/16
1021 / 0	privat	Bauflächen	WA 1
1022 / 0	privat	Bauflächen	WA 1
1023 / 0	privat	Bauflächen	WA 1
1024 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	WA 1
1025 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	öffentliche Grünfläche
1026 / 0	privat	Bauflächen	WA 2
1027 / 0	privat	Bauflächen	WA 2
1028 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	WA 2
1029 / 0	privat	Bauflächen	WA 2
1031 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	WA 2
1032 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	WA 2
1033 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	WA 2
1034 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	WA 2
1036 / 0	privat	Bauflächen	WA 2
1037 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	WA 2
1038 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	öffentliche Grünfläche
1039 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	öffentliche Grünfläche
1041 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	WA 2 / öffentl. Grünfläche
1042 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	WA 2
1043 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	WA 2
1044 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	WA 2
1045 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	WA 2
1046 / 0	privat	Bauflächen	private Grünfläche
1047 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	öffentliche Grünfläche
1048 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	öffentliche Grünfläche
1049 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	öffentliche Grünfläche
1050 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	öffentliche Grünfläche
1051 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	öffentliche Grünfläche
1066 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	öffentliche Grünfläche
1067 / 0	privat	Bauflächen	WA 2
1068 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	WA 2
1069 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	WA 2
1070 / 0 (tw)*	Stadt Staßfurt	Bauflächen	öffentliche Grünfläche
1071 / 0 (tw)*	Stadt Staßfurt	Bauflächen	öffentliche Grünfläche
1072 / 0 (tw)*	Stadt Staßfurt	Bauflächen	öffentliche Grünfläche
1078 / 0 (tw)*	Stadt Staßfurt	Bauflächen	öffentliche Grünfläche
1079 / 0 (tw)*	Stadt Staßfurt	Bauflächen	öffentliche Grünfläche
1080 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung	Straßenverkehrsfläche
1081 / 0 (tw)*	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung	Straßenverkehrsfläche / öffentliche Grünfläche
1082 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung	öffentliche Grünfläche

Flurstück	Eigentümer	Nutzungsart lt. wirksamen Bebauungsplan	Darstellung im Bebauungsplan 47/16
1083 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung	öffentliche Grünfläche
1084 / 0 (tw)*	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung	öffentliche Grünfläche
1087 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung	Straßenverkehrsfläche
1089 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung	WA 1
1090 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung	WA 1
1091 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung	WA 1
1092 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung	WA 1
1093 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung	WA 1
1094 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung	WA 1
1095 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung	WA 1
1096 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung	WA 2
1098 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung	öffentliche Grünfläche
1100/0 (tw)*	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung	öffentliche Grünfläche
1104/0 (tw)*	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung	öffentliche Grünfläche
1106/0 (tw)*	Stadt Staßfurt	Bauflächen	öffentliche Grünfläche
1107/0 (tw)*	Stadt Staßfurt	Bauflächen	öffentliche Grünfläche
1108/0(tw.)*	Stadt Staßfurt	Baufläche	öffentliche Grünfläche
1111/0 (tw)*	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung	öffentliche Grünfläche
1112 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung (LSW)	öffentliche Grünfläche
1113 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung (LSW)	öffentliche Grünfläche
1114 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung (LSW)	öffentliche Grünfläche / Straßenverkehrsfläche
1115 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung (LSW)	Straßenverkehrsfläche
1116 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung (LSW)	öffentliche Grünfläche
1117 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung (LSW)	öffentliche Grünfläche
1118 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung (LSW)	öffentliche Grünfläche
1119 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung (LSW)	öffentliche Grünfläche
1120 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung (LSW)	öffentliche Grünfläche
1121 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung (LSW)	öffentliche Grünfläche
1122 / 0	privat	öffentliche Nutzung (LSW)	öffentliche Grünfläche
1123 / 0	privat	öffentliche Nutzung (LSW)	öffentliche Grünfläche
1124 / 0	privat	öffentliche Nutzung (LSW)	öffentliche Grünfläche
1125 / 0	privat	öffentliche Nutzung (LSW)	öffentliche Grünfläche
1126 / 0	privat	öffentliche Nutzung (LSW)	öffentliche Grünfläche
1212 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung, Bauflächen	SO
1213 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung, Bauflächen	SO
1216 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung, Bauflächen	SO
1234 / 0 (tw.)*	privat	öffentliche Nutzung (LSW)	private Grünfläche
1235 / 0	privat	öffentliche Nutzung, Bauflächen	SO
1236 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung, Bauflächen	SO
1237 / 0 (tw.)*	privat	öffentliche Nutzung, Bauflächen	SO

Flurstück	Eigentümer	Nutzungsart lt. wirksamen Bebauungsplan	Darstellung im Bebauungsplan 47/16
1238 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung, Bauflächen	SO
1239 / 0	privat	öffentliche Nutzung, Bauflächen	SO
1240 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung, Bauflächen	SO / private Grünfläche
1241 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung, Bauflächen	SO / öff. / priv. Grünfläche
1242 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung, Bauflächen	SO
1243 / 0	privat	öffentliche Nutzung, Bauflächen	SO
1244 / 0	privat	öffentliche Nutzung, Bauflächen	private Grünfläche
1245 / 0	privat	öffentliche Nutzung, Bauflächen	SO
1246 / 0	privat	öffentliche Nutzung, Bauflächen	SO
1247 / 0	privat	öffentliche Nutzung, Bauflächen	SO
1248 / 0	privat	öffentliche Nutzung, Bauflächen	SO
1249 / 0	privat	öffentliche Nutzung, Bauflächen	SO
1250 / 0	privat	öffentliche Nutzung, Bauflächen	SO
1251 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung, Bauflächen	SO
1252 / 0	privat	öffentliche Nutzung, Bauflächen	SO
1253 / 0	privat	öffentliche Nutzung, Bauflächen	SO
1254 / 0	privat	öffentliche Nutzung, Bauflächen	SO
1255 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung, Bauflächen	private Grünfläche
1256 / 0	privat	öffentliche Nutzung, Bauflächen	öffentliche Grünfläche
1257 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung, Bauflächen	SO
1258 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung, Bauflächen	öffentl. / priv. Grünfläche
1259 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung, Bauflächen	öffentl. / priv. Grünfläche
1260 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung, Bauflächen	private Grünfläche
1261 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung, Bauflächen	öffentl. / priv. Grünfläche
1262/0 (tw)*	Stadt Staßfurt	Bauflächen	öffentl. / priv. Grünfläche
1263 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	öffentliche Grünfläche
1264 / 0 (tw.)*	Stadt Staßfurt	Bauflächen	öffentl. / priv. Grünfläche
1265 / 0 (tw.)*	Stadt Staßfurt	Bauflächen	öffentliche Grünfläche
1277 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	Straßenverkehrsfläche / Verkehrsberuhigter Bereich
1278 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	WA 2
1279 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	Straßenverkehrsfläche
1280 / 0	Stadt Staßfurt	Bauflächen	Straßenverkehrsfläche / Verkehrsberuhigter Bereich
1281 / 0	Stadt Staßfurt	Öffentliche Nutzung	WA 2
1282 / 0	Stadt Staßfurt	Öffentliche Nutzung	öffentliche Grünfläche
1283 / 0	Stadt Staßfurt	Öffentliche Nutzung	WA 2 / Straßenverkehrsfläche / öffentliche Grünfläche
1284/0 (tw)*	Stadt Staßfurt	Öffentliche Nutzung	öffentliche Grünfläche
<b>Gemarkung Atzendorf, Flur 15</b>			
170 / 0	Stadt Staßfurt	öffentliche Nutzung	Straßenverk.- / Grünfläche

Tab. 2.: Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse im Aufhebungsbereich (Geltungsbereich Bauungsplan 3a)

Flurstück	Eigentümer	Nutzungsart lt. wirksamen Bebauungsplan	Darstellung im Bebauungsplan 47/16 „Wohngebiet am Park“
<b>Gemarkung Atzendorf, Flur 12</b>			
548	privat	Bauflächen	Aufhebungsfläche
661bis 667	privat	Bauflächen	Aufhebungsfläche
671	Stadt Staßfurt	Bauflächen	Aufhebungsfläche
1040	Stadt Staßfurt	Bauflächen	Aufhebungsfläche
1052 bis 1065	Stadt Staßfurt	Bauflächen	Aufhebungsfläche
1073 bis 1077	Stadt Staßfurt	Bauflächen	Aufhebungsfläche
1085 bis 1086	Stadt Staßfurt	Öffentliche Nutzung	Aufhebungsfläche
1099	Stadt Staßfurt	Öffentliche Nutzung	Aufhebungsfläche
1102 bis 1103	Stadt Staßfurt	Öffentliche Nutzung	Aufhebungsfläche
1105	Stadt Staßfurt	Öffentliche Nutzung	Aufhebungsfläche
1109	Stadt Staßfurt	Bauflächen	Aufhebungsfläche
1110	Stadt Staßfurt	Öffentliche Nutzung	Aufhebungsfläche
1127	Stadt Staßfurt	Bauflächen	Aufhebungsfläche
1128 bis 1134	privat	Bauflächen	Aufhebungsfläche
1135	Stadt Staßfurt	Bauflächen	Aufhebungsfläche
1136	LSA	Bauflächen	Aufhebungsfläche
1137	privat	Bauflächen	Aufhebungsfläche
1138	Stadt Staßfurt	Bauflächen	Aufhebungsfläche
1139 bis 1140	LSA	Bauflächen	Aufhebungsfläche
1141 bis 1147	Stadt Staßfurt	Bauflächen	Aufhebungsfläche
1148 bis 1149	Stadt Staßfurt	Öffentliche Nutzung	Aufhebungsfläche
1150	Stadt Staßfurt	Bauflächen	Aufhebungsfläche
1151 bis 1152	privat	Bauflächen	Aufhebungsfläche
1153 bis 1154	Stadt Staßfurt	Bauflächen	Aufhebungsfläche
1155 bis 1156	Stadt Staßfurt	Öffentliche Nutzung	Aufhebungsfläche
1157 bis 1160	Stadt Staßfurt	Bauflächen	Aufhebungsfläche
1161 bis 1162	privat	Bauflächen	Aufhebungsfläche
1163	Stadt Staßfurt	Bauflächen	Aufhebungsfläche
1164	Stadt Staßfurt	Öffentliche Nutzung	Aufhebungsfläche
1165	privat	Öffentliche Nutzung	Aufhebungsfläche
1166 bis 1168	Stadt Staßfurt	Bauflächen	Aufhebungsfläche
1169	Stadt Staßfurt	Öffentliche Nutzung	Aufhebungsfläche
1170	Stadt Staßfurt	Bauflächen	Aufhebungsfläche
1171 bis 1172	privat	Bauflächen	Aufhebungsfläche
1173	Stadt Staßfurt	Bauflächen	Aufhebungsfläche
1174	Stadt Staßfurt	Öffentliche Nutzung	Aufhebungsfläche
1175 bis 1176	Stadt Staßfurt	Bauflächen	Aufhebungsfläche
1177 bis 1178	Stadt Staßfurt	Öffentliche Nutzung	Aufhebungsfläche

Flurstück	Eigentümer	Nutzungsart lt. wirksamen Bebauungsplan	Darstellung im Bebauungsplan 47/16 „Wohngebiet am Park“
1179 bis 1180	LSA	Öffentliche Nutzung	Aufhebungsfläche
1181	Stadt Staßfurt	Öffentliche Nutzung	Aufhebungsfläche
1182 bis 1189	Stadt Staßfurt	Bauflächen	Aufhebungsfläche
1190 bis 1191	Stadt Staßfurt	Öffentliche Nutzung	Aufhebungsfläche
1192 bis 1198	Stadt Staßfurt	Bauflächen	Aufhebungsfläche
1199 bis 1204	LSA	Bauflächen	Aufhebungsfläche
1205 bis 1206	Stadt Staßfurt	Bauflächen	Aufhebungsfläche
1207	Stadt Staßfurt	Öffentliche Nutzung	Aufhebungsfläche
1208 bis 1211	Stadt Staßfurt	Bauflächen	Aufhebungsfläche
1214 bis 1215	LSA	Bauflächen	Aufhebungsfläche
1217 bis 1224	LSA	Bauflächen	Aufhebungsfläche
1225	Stadt Staßfurt	Bauflächen	Aufhebungsfläche
1226	LSA	Bauflächen	Aufhebungsfläche
1227	Stadt Staßfurt	Bauflächen	Aufhebungsfläche
1228	Stadt Staßfurt	Öffentliche Nutzung	Aufhebungsfläche
1229	Stadt Staßfurt	Bauflächen	Aufhebungsfläche
1230	LSA	Bauflächen	Aufhebungsfläche
1231 bis 1233	Stadt Staßfurt	Öffentliche Nutzung	Aufhebungsfläche
1266	Stadt Staßfurt	Öffentliche Nutzung	Aufhebungsfläche

## 2.4.2 Bodenordnungsverfahren

Das Plangebiet befindet sich im anhängigen Bodenordnungsverfahren Nr. 0305 SBK 08/10 „Atzendorf, Feldlage“. <sup>1</sup>Nähere Angaben dazu sind nicht bekannt. Das zuständige Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte gab diesbezüglich keine Hinweise. <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Stellungnahme des Salzlandkreises vom 29.03.2017 zum Vorentwurf.

<sup>2</sup> Stellungnahme Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung Mitte vom 07.03.2017 zum Vorentwurf.

### **3 Planungsvorgaben und Schutzausweisungen**

#### **3.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung**

Bauleitplanungen sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen, während die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung als Abwägungstatbestände dem Berücksichtigungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB unterliegen.

Folgende Unterlagen sind als Vorgaben und Zielstellungen der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung in der vorliegenden Planung zu berücksichtigen:

##### **3.1.1 Landesentwicklungsplan**

Es gelten die Zielstellungen des Landesentwicklungsplanes für das Land Sachsen – Anhalt 2010 (LEP LSA 2010), beschlossen am 16.02.2011, bekannt gemacht am 11.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 161) und in Kraft seit 12.03.2011.

Folgende Inhalte bzw. Ziele und Grundsätze sind für die vorliegende Planung relevant:

- Im zentralörtlichen System ist die Stadt Staßfurt als Mittelzentrum eingestuft worden
- die Zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. (LEP LSA 2010, Zf. 2.1, Z 25)
- In den übrigen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten (LEP 2010, Ziff. 2.1, Z 26).

Der Ortsteil Atzendorf übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Der Ortsteil Atzendorf ist nicht Bestandteil des Mittelzentrums Staßfurt. Die städtebauliche Entwicklung des Ortsteils Atzendorf als „überriger Ort“ ist demnach nur auf seine Eigenentwicklung auszurichten.

Die Zielstellungen des Landesentwicklungsplans werden raumordnerisch in einem Regionalen Entwicklungsplan gem. § 7 LPIG präzisiert. Der Regionale Entwicklungsplan berücksichtigt die Ziele des übergeordneten Landesentwicklungsplans und stellt für die vorliegende Planung den größten Konkretisierungsgrad der Raumordnung und Landesplanung dar.

##### Landesplanerische Stellungnahme

Gemäß § 16 Abs. 2 Landesplanungsgesetz obliegt dem Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen – Anhalt (MLV LSA) als obere Landesplanungsbehörde die Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen.

Das MLV LSA hat sich mit Stellungnahme vom 23.03.2017 zum vorliegenden Bebauungsplan geäußert. Dabei wurde grundsätzlich festgestellt, dass der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 47/16 „Wohngebiet Am Park“ OT Atzendorf der Stadt Staßfurt raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend ist.

Die Stadt Staßfurt wurde im Zentrale-Orte-System gem. LEP 2010, Z 37, als Mittelzentrum festgelegt. Für den Ortsteil Atzendorf erfolgte weder im LEP 2010 noch im REP MD die Festlegung einer zentralörtlichen Funktion.

Die Ausweisung der gewerblichen Baufläche, der Misch- sowie Sonderbaufläche erzeugen aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte. Lediglich für die Ausweisung des Wohngebiets muss die Eigenentwicklung für den Ortsteil Atzendorf dargestellt werden.

Die Überplanung und angestrebte Aufhebung der Bebauungspläne 03 und Nr. 3a wird begrüßt.

### 3.1.2 Regionalplanung

Die Regionalen Entwicklungspläne werden von den Regionalen Planungsgemeinschaften für deren Zuständigkeitsbereich aufgestellt. Regionale Entwicklungspläne, die vor dem LEP 2010 in Kraft getreten sind, gelten gem. § 2 der Verordnung über den LEP 2010 für die Planungsregion fort, soweit sie den festgelegten Zielen der Raumordnung des LEP 2010 nicht widersprechen.

Für die Stadt Staßfurt gilt der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (2010).<sup>3</sup> Diese landesplanerische Festsetzung als Mittelzentrum hat der geltende REP Harz übernommen (Pkt. 4.3; Z 7 Nr. 5) übernommen.

Das Plangebiet im Ortsteil Atzendorf, Stadt Staßfurt, liegt jedoch in der Planungsregion der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg (RPM), die gemäß § 2 Abs. 4 LEntwG LSA die Belange der Regionalplanung vertritt. Das ist darin begründet, dass die Einheitsgemeinde Förderstedt, zu welcher Atzendorf ehemals gehörte, am 1. Januar 2009 ihre Eigenständigkeit verlor, wodurch Atzendorf durch Eingemeindung der Stadt Staßfurt zugeordnet wurde. Der Ortsteil Atzendorf liegt aber nach wie vor im Zuständigkeitsbereich der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg. Aus diesem Grund gelten hier die Festsetzungen des REP MD, die nachfolgend betrachtet werden.

#### Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD 2006)

Anzuwenden in der vorliegenden Planung ist hier folglich der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) mit Genehmigung vom 29.05.2006, veröffentlicht und damit rechtskräftig im Stadtgebiet Magdeburg am 19.06.2006 und im Landkreis Schönebeck am 18.06.2006.



Im wirksamen REP MD (2006) sind für die Ortslage Atzendorf keine flächigen Darstellungen ausgewiesen.

Durch das Plangebiet führt über die Straße „Vor dem Staßfurter Tor“ und weiterführend über den „Ginsterweg“ sowie „Carstedweg“ ein bedeutsamer Rad-, Wander-, Reitweg (grüne Linie).

Direkt östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 47/16 ist die Magdeburg-Leipziger- Chaussee (L 50) als Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung dargestellt (rote Linie).

Die angrenzenden Flächen im Süden und Osten sind als Vorranggebiete für Landwirtschaft ausgewiesen.

Abb. 1: REP MD 2006, Ausschnittsbereich Atzendorf

#### Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD, Neuaufstellung, 1. Entwurf 2016)

Mit Beschluss vom 03.03.2010 wurde das Verfahren zur Neuaufstellung des REP MD eingeleitet. Der 1. Entwurf wurde durch Beschluss der Regionalversammlung am 02.06.2016 zur Trägerbeteiligung / öffentlichen Auslegung bestimmt. **Mit Beginn der öffentlichen Beteiligung gelten damit für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die als sonstige Erfordernisse gem. § 3 Abs. 4 und § 4 Abs. 1, 2 Raumordnungsgesetz (ROG) in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und bei sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind.**

<sup>3</sup> Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REP Harz) genehmigt am 21.04.2009, veröffentlicht und damit rechtskräftig am 23.05.2009, zuletzt geändert durch die 2. Änderung vom 29.05.2010

Die Festsetzungen im 1. Entwurf des REP MD (2016) sind folglich als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung in der vorliegenden Bauleitplanung zu berücksichtigen. In der nachfolgenden Abbildung sind die Darstellungen des für den Planbereich erkennbar.



Abb. 2: REP MD, 1. Entwurf (02.06.2016)  
Ausschnittsbereich Atzendorf

Die Festlegungen des 1. Entwurfs des neuen, sich in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg (2016) weichen für den Bereich Atzendorf nicht wesentlich vom geltenden REP MD ab.

Lediglich der Verlauf des „Überregional bedeutsamen Radwander- und Wanderwegs“ (braune Linie) hat sich innerhalb des Ortsteils Atzendorf verschoben und berührt damit nicht mehr den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans 47/16 „Wohngebiet am Park“.

Zusätzlich zur L 50 östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 47/16 wurde auch die L 70 als Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung dargestellt (rote Linie).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 47/16 „Wohngebiet am Park“ befindet sich nicht in einem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet oder angrenzend an solche.

Atzendorf gehört als Ortsteil zur Stadt Staßfurt, welche gemäß dem Z 22 Kap. 4.1 REP MD, 1. Entwurf als Mittelzentrum festgesetzt ist. Gemäß § 5 Abs. 2 LEntwG LSA<sup>4</sup> ist ein zentraler Ort ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet einer Gemeinde einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Dementsprechend ist der Ortsteil Atzendorf nicht Bestandteil des zentralen Ortes wodurch die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten ist.

Auch wenn eine Gemeinde keine zentralörtliche Funktion wahrnimmt, ist für eine eigenverantwortliche Aufgabenwahrnehmung im Rahmen der Eigenentwicklung zu ermöglichen, die gewachsenen Siedlungsstrukturen zu erhalten und angemessen, d.h. bezogen auf die örtlichen Bedürfnisse (hier des OT Atzendorf) unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung, zu entwickeln. Laut Angaben des StaLa ist für die Stadt Staßfurt ein stetiger Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Zukünftig soll die Einwohnerzahl laut der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose bis 2030 weiter sinken (zu erwartender Bevölkerungsrückgang von 16,8 Prozent in der Stadt Staßfurt).

#### Regionalplanerische Stellungnahme

Die regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg hat sich mit Stellungnahme vom 24.03.2017 zum Vorentwurf der vorliegenden Bauleitplanung geäußert.

Da der Ortsteil Atzendorf keine zentralörtliche Funktion hat, gemäß Z 15 Kap. 4.1 REP MD, 1. Entwurf die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Dafür sind laut Kap. 4 Z 11 REP MD, 1. Entwurf Wohnbauflächen für die ortsansässige Bevölkerung mit entsprechendem Nachweis auszuweisen. Bei der Nachweisführung ist generell eine Flächenbilanz, die eine Analyse der un- ausgelasteten, unversiegelten und brachliegenden Flächen beinhaltet, erforderlich. Die Ausführungen wurden in der Entwurfsfassung ergänzt (s.o.).

Als positiv wird die Aufhebung der Bebauungspläne, die vor mehr als 10 Jahren Rechtskraft erlangten und nicht realisiert worden sind, bewertet.

Nach Auffassung der RPM sind die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung des in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplanes mit dem Vorhaben erst nach Ergänzungen in der Begründung vereinbar.

<sup>4</sup> Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA 2015, 170)

### 3.1.3 Eigenentwicklung im Ortsteil Atzendorf

Im vorliegenden Bauleitplanverfahren werden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans 47/16 die alten rechtskräftigen Bebauungspläne 03 und Nr. 3a aufgehoben und nur in den bereits erschlossenen und bebauten Teilen im Sinne der städtebaulichen Ordnung neu überplant..

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3a (1992) wurden allgemeine Wohngebiete mit einer Gesamtfläche von ca. 83.000 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Der südliche Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3a wurde seit Inkrafttreten seitens der Gemeinde nicht erschlossen. Eine Realisierung bzw. Planverwirklichung ist unter den heutigen Gegebenheiten nicht mehr zu erwarten. Diese Größenordnung ist mit dem Gebot der Beschränkung auf die Eigenentwicklung des OT Atzendorf nicht vereinbar. Nördlich und südlich des ausgebauten Ginsterwegs (früher Kastanienallee) hat jedoch mit der partiellen Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern ein in sich geschlossenes kleines Wohngebiet entwickelt, das hinsichtlich seiner Struktur und der Erschließungssituation eine sinnvolle Siedlungsarrondierung durch die weitere Bebauung noch freier Parzellen (Baulücken) zulässt.

Seit 1992 haben sich die städtebaulichen Ziele der Stadt Staßfurt, vor allem im Hinblick auf die demographische Entwicklung, geändert.

Gemäß der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose von 2014 bis 2030 des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt sinkt die Bevölkerung der Stadt Staßfurt bis 2030 weiter um 16,8 % (-4.511 Einwohner). Aufgrund dieser zu erwartenden demographischen Entwicklung sowie im Hinblick auf die wohnungswirtschaftliche Entwicklung der Kernstadt mit einem Überangebot an Bauparzellen ist die Dimensionierung der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3a festgesetzten Wohnbebauung im Ortsteil Atzendorf weder angemessen noch nachhaltig und nicht zukunftsfähig.

Dementsprechend wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans 47/16 „Wohngebiet Am Park“ in Verbindung mit der Überplanung und Aufhebung der rechtskräftigen Bebauungspläne 03 und 3a die festgesetzte Wohnbaufläche von ca. 83.000 m<sup>2</sup>, für die aktuell Baurecht besteht, auf ca. 23.600 m<sup>2</sup> reduziert. Das entspricht einer Flächenreduzierung um 72 %.

Dadurch wird auch die Anzahl der Wohnparzellen von ca. 140 gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 3a auf ca. 25 Wohnparzellen im Bebauungsplan 47/16 verringert. Das entspricht einer Reduzierung der Anzahl der Wohnparzellen um 82%. Gleichzeitig werden Grundstücksgrößen an die Entwicklung einer stetigen Wohnflächenerhöhung pro Einwohner angepasst (sh. Landesamt für Statistik, Indikator K039 – Wohnfläche je Einwohner, Salzlandkreis) und somit zeitgemäße Wohnverhältnisse für die örtliche Bevölkerung gewährleistet.

Von einer vollständigen Rücknahme der Wohngebietsflächen soll aus folgenden Gründen abgesehen werden:

- die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und 2 im Bebauungsplan 47/16 sind vollständig erschlossen
- Die bereits getätigten Investitionen (öffentliche Erschließungsmaßnahmen, private Grundstückskäufe sowie Investitionen) sollen gesichert und effektiv genutzt werden.
- mehrere Wohngrundstücke sind bereits bebaut, weitere verkauft oder für Kaufinteressenten vorgemerkt; folglich besteht ein Interesse an den Grundstücken für den individuellen Eigenheimbau
- die Herstellung der gebotenen städtebaulichen Ordnung im Plangebiet kann nur mit einem Bebauungsplan gewährleistet werden (Sicherung einer geordneten städtebaulichen Struktur, schließen der noch vorhandenen Baulücken, Arrondierung und Definition des Ortsrandes

Eine Gesamtaufhebung des BP Nr. 3a ohne Neuüberplanung durch den Bebauungsplan 47/16 hätte zur Folge, dass u.a. auch eine ungesteuerte bauliche Entwicklung des Bereiches nördlich und südlich des Ginsterwegs auf Grund der vorhandenen Erschließung und bereits vorhandenen Bebauung möglich wird.. Der überwiegende Teil wäre dann dem unbeplanten Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB zuzuordnen und die unbebauten Grundstücke regelmäßig als Baulücken zu beurteilen. Für das Maß der baulichen Nutzung gäbe es kein städtebauliches Steuerungsinstrument.

**Zusammenfassend werden durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans 47/16 in Verbindung mit der Aufhebung der rechtskräftigen Bebauungspläne 03 und Nr. 3a keine neuen Wohnbauflächen ausgewiesen, sondern bestehende Baurechte in nicht unerheblicher Größenordnung zurückgenommen** (Reduzierung der Wohnbaufläche um ca. 72 %; Reduzierung der Anzahl der Wohnparzellen um ca. 82 %).

Die Festsetzung von Wohnbauflächen im Bebauungsplan 47/16 beschränkt sich auf bereits erschlossene und bebaute Bereiche und sichert die städtebauliche Ordnung für die in jedem Fall zulässige Lückenbebauung in diesem Bereich.

Damit trägt die Stadt Staßfurt der Anpassung der Bauflächen im Sinne der zulässigen Eigenentwicklung des OT Atzendorf in hohem Maße Rechnung, indem gewachsene Strukturen erhalten werden und eine angemessene Entwicklung ermöglicht wird.

Es fehlen folgende Aussagen:

- Bedarfsnachweis Eigenbedarf
- Analyse der unausgelasteten u. brachliegenden Flächen (Bevölkerungsentwicklung, bestehenden Leerständen, Baulücken, inner-örtlichen Baupotentialen)
- Haushaltstruktur
- Grundstücksgrößen

## 3.2 Sonstige städtebauliche Planungen

### 3.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Das Bauleitplanverfahren ist zweistufig aufgebaut (§ 1 Abs. 2 BauGB). Das Baugesetzbuch unterscheidet zwischen dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Der ehemals eigenständige Ort Atzendorf verfügt über einen Teil-Flächennutzungsplan (sh. Abb. 3), der im Jahr 1991 genehmigt und mit Bekanntmachung am 30.03.1995 wirksam geworden ist .

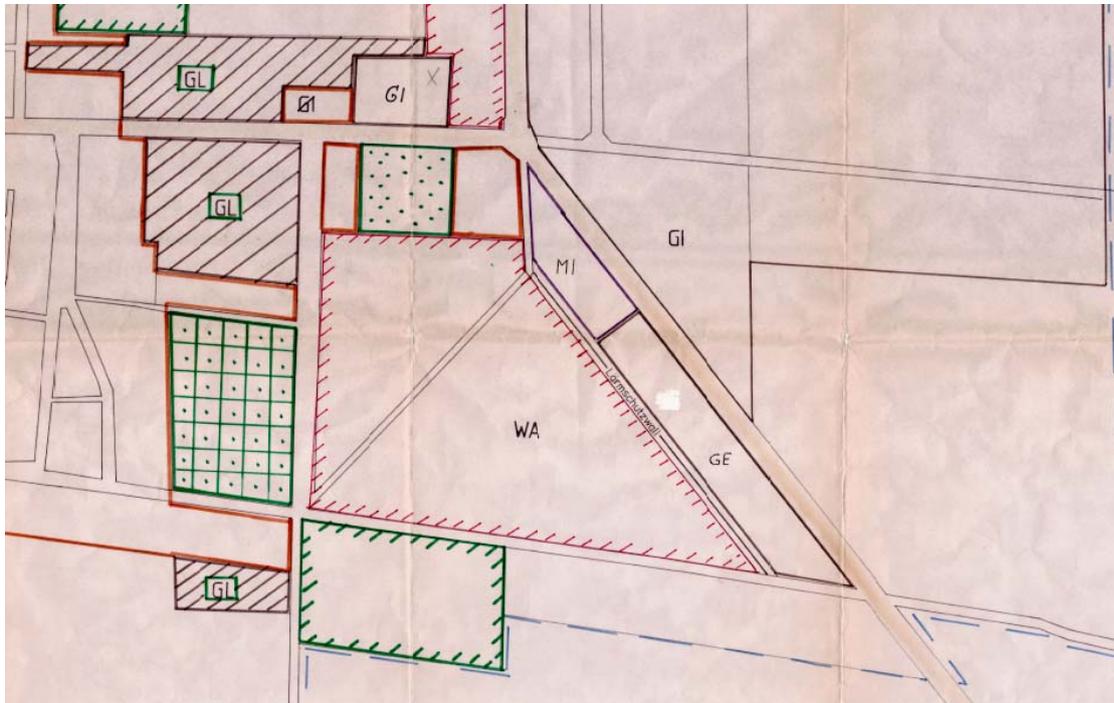


Abb. 3: Auszug Teilflächennutzungsplan Atzendorf (1995)

Westlich entlang der Magdeburg-Leipziger Chaussee (L 50) sind gewerbliche und Mischbauflächen dargestellt. Wiederum westlich dieser Bauflächen ist ein Lärmschutzwand als Abschirmung zum angrenzenden und großflächig dimensionierten allgemeinen Wohngebiet zwischen dem Gutspark, dem Ginsterweg, dem Glöther Weg und dem Lärmschutzwand ausgewiesen.

Der sich im Aufhebungsbereich befindliche südwestliche Bereich des Bebauungsplans 3a (1992) auf dem ein großes Regenrückhalte- und Löschwasserbecken sowie eine Aufforstung angelegt wurde, ist im Flächennutzungsplan als öffentliche Fläche für Freizeit, Sport und Erholung ausgewiesen.

Sowohl der rechtskräftige Bebauungsplans 03 sowie der Bebauungsplan Nr. 3a sind aus den Darstellungen des Teilflächennutzungsplans entwickelt. Sowohl die Erschließung als auch die Bebauung der Misch- und Gewerbegebietsflächen und des nördlichen Teils der allgemeinen Wohngebietsflächen sowie die Herstellung des Lärmschutzwalls wurden bereits vollzogen.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3a wäre künftig eine Anpassung durch die Reduzierung der Wohnbaufläche zu Gunsten von Landwirtschaftsflächen im Teilflächennutzungsplan geboten.

Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 47/16 festzusetzenden Baugebiete (Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiet und Gewerbegebiet) können somit vollständig aus dem Teilflächennutzungsplan Atzendorf entwickelt werden. Aufgrund der Kleinflächigkeit des geplanten Sondergebiets, das sich innerhalb der WA-Fläche des Teil-Flächennutzungsplans befindet, ist eine Darstellung und somit Änderung des Teilflächennutzungsplans nicht erforderlich.

#### Anwendbarkeit des Teilflächennutzungsplans Atzendorf

Sowohl in Bezug auf die Darstellungen des Teilflächennutzungsplans auch auf das Aufstellungsverfahren gibt es Unklarheiten und somit differierende Auffassungen der Stadt Staßfurt als planende Gemeinde und des Salzlandkreises als Genehmigungsbehörde.

Der Teilflächennutzungsplan erfasst nicht die gesamte Gemarkung, sondern nur die bebaute Ortslage. Gleichfalls liegen bei der Gemeinde und beim Salzlandkreis unterschiedliche Fassungen vor, sodass der Salzlandkreis das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht als erfüllt ansieht; nach den Unterlagen der Gemeinde ist das jedoch der Fall.

In der Begründung zum Bebauungsplan 3A (1992) wird folgende Aussage getroffen:

„Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Atzendorf ist der Planbereich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.“

Das stützt die Auffassung der Gemeinde.

Sollte keine Klärung herbeigeführt werden können, ist der Bebauungsplan Nr. 47/16 gemäß § 8 Abs. 4 BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan aufzustellen.

Die Aufstellung eines gesamträumlichen Flächennutzungsplans für die Stadt Staßfurt mit allen Ortsteilen ist mittelfristig nicht absehbar.

## **3.2.2 Verbindliche Bauleitplanung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 47/16 „Wohngebiet am Park“ überdeckt und berührt die Geltungsbereiche anderer Bebauungspläne.

### Bebauungsplan Nr. 03 (1992)

Im östlichen Plangebiet erstreckt sich der Bebauungsplan 03 (1992) südwestlich der L 50 zwischen der Hauptstraße und dem Glöther Weg. In diesem Bebauungsplan ist der nördliche Teil unmittelbar an der Kreuzung als Grünfläche dargestellt. Daran schließt sich südlich ein Mischgebiet an. Weiterführend setzt der Bebauungsplan 03 im Südosten Gewerbegebietsflächen und Parkplätze fest. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein Lärmschutzwall ausgewiesen. Die Erschließung erfolgt über die Anbindung an die L 50 und die gebietsinnere „Planstraße E“, die östlich entlang des Lärmschutzwalls verläuft. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung oder zur Bauweise werden nicht getroffen. Die Planinhalte sind in den vergangenen Jahren entsprechend umgesetzt worden.

Der Geltungsbereich wird durch den Bebauungsplan 47/16 vollständig überplant. Es werden keine abweichenden Festsetzungen bezüglich der Art der Nutzung vorgenommen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 47/16 zum Maß der baulichen Nutzung werden die Planinhalte qualifiziert.

### Bebauungsplan Nr. 3a

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 47/16 überplant in seinem westlichen Bereich Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3a „Wohnanlage am Park“ (1992). Dieser weist großflächig allgemeine Wohngebiete mit den erforderlichen Erschließungsstraßen und öffentlichen Grünflächen integriert wurden. Von den geplanten Straßen wurde lediglich die Kastanienallee, heute „Ginsterweg“, realisiert. Im Süden, unmittelbar am „Glöther Weg“, wurden Mischgebiete festgesetzt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3a wurden nur im Bereich des Ginsterwegs realisiert, und auch hier sind die ausgewiesenen Bauflächen noch immer nicht ausgeschöpft. Im übrigen Teil ist eine bauliche Umsetzung weder erfolgt noch absehbar, sodass im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 47/16 der Bebauungsplan Nr. 3a überplant und aufgehoben wird.

Das nördlich und südlich des Ginsterwegs geplante Wohngebiet wird durch die vorliegende Bauleitplanung neu geordnet und zukunftsfähig an die Nachfrage angepasst.

### Überplanung der Bebauungspläne Nr. 03 und Nr. 3a

Obwohl beide o.g. Bebauungspläne fast zeitgleich aufgestellt worden sind, gibt es Überlagerungen der Geltungsbereiche, sodass nicht klar erkennbar ist, welche Festsetzung gilt. Insofern ist die Überplanung mit dem Bebauungsplan Nr. 47/16, zusätzlich zum Erfordernis der Anpassung der Planinhalte an die aktuellen städtebaulichen und raumordnerischen Zielstellungen, auch aus Gründen der Klarstellung der Festsetzungen geboten.

Teile des Bebauungsplans Nr. 3a, deren Umsetzung weder absehbar ist noch den aktuellen Zielstellungen der Stadt entspricht, werden aufgehoben.

## **3.3 Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen**

### **3.3.1 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan als Fachplan des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist das Planungs- und Handlungsinstrument für die Nutzung und den Schutz von Natur und Landschaft auf kommunaler Ebene. Im Landschaftsplan werden die Vorgaben des Landschaftsprogramms und / oder der Landschaftsrahmenpläne für die Kommune auf der vorbereitenden Planungsebene konkretisiert. Er hat die Aufgabe, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege darzustellen und zu begründen und ist Arbeitsmittel bei der Festlegung über die Art und Weise bestehender und geplanter Nutzungen von Natur und Landschaft i.S. einer langfristigen Sicherung.

Der Ortsteil Atzendorf ist im Landschaftsplan der Gemeinde Förderstedt (2006) mit erfasst.

### **3.3.2 Weitere Fachplanungen und sonstige Planungen**

Weitere für die Aufstellung des Bebauungsplans relevante Fachplanungen und sonstige Planungen sind derzeit nicht bekannt.

## **3.4 Schutzgebiete und Schutzausweisungen**

### **3.4.1 Schutzgebiete und Schutzausweisungen**

#### Schutzausweisungen gem. Denkmalschutzgesetz

Im Geltungsbereich befinden sich keine Bau- bzw. Kunstdenkmale.  
Archäologische Flächendenkmale sind im Gebiet derzeit nicht bekannt.

#### Schutzausweisungen gem. Wassergesetz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.  
Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.  
Die Flächen sind weder durch ausgewiesene Überschwemmungs-/ Hochwasserschutzgebiete (HQ 100) noch von einem Hochwasserrisikogebiet betroffen.

#### Schutzgebietsausweisungen gem. Naturschutzgesetz

Schutzgebietsausweisungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz bzw. Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt sind vom Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht betroffen.

#### Gehölzschutz

Der Schutz der Gehölze im beplanten Bereich gem. § 30 BauGB sowie im baurechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB ergibt sich aus der „Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Staßfurt (Baumschutzsatzung)“. (sh. Kap. 8.5)

#### Schutzausweisungen gem. Waldgesetz

Flächen, die dem Waldgesetz des Landes Sachsen-Anhalt unterliegen, sind nicht betroffen.

### **3.4.2 Bau- und Nutzungsbeschränkungen**

#### Verkehr

- Straßenverkehr

Der Geltungsbereich grenzt z.T. an freier Strecke an die Landesstraße L 50 (Magdeburg-Leipziger Chaussee). Insofern gelten hier die Anbaubeschränkungen gem. § 24 (1, 2) StrG LSA. (sh. Kap. 9.3)

- Schienenverkehr: keine Betroffenheit
- Flugverkehr: keine Betroffenheit

#### Richtfunkstrecken

Zu berücksichtigende Richtfunkstrecken sind derzeit nicht bekannt.

#### Bergrecht

Gem. Stellungnahme des Landesamts für Geologie und Bergwesen LSA mit Schreiben vom 16.03.2017 werden keine bergbauliche Arbeiten oder Planungen die dem Bundesbergbaugesetz unterliegen berührt. Auch aus geologischer Sicht gibt es keine Bedenken.

#### Hochwasser

Gemäß Hochwassergefahrenkarte des Landesbetriebs für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft des Landes Sachsen-Anhalt befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans in keinem Hochwasserrisikogebiet gem. § 73 Abs. 3 WHG.

## **4 Städtebauliches Konzept und bauliche Nutzungen**

### **4.1 Städtebauliches Konzept**

#### **4.1.1 Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 3a ohne Überplanung durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 47/16**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 3a wurden 1992 große Wohngebiete festgesetzt. In den vergangenen fast 25 Jahren hat sich gezeigt, dass Wohnbauflächen in diesem Umfang in Atzendorf nicht nachgefragt wurden. Auch im Bereich des Ginsterwegs konnten die bereits parzellierten und voll erschlossenen Grundstücke nur teilweise vermarktet werden. Mit dem Bebauungsplan 47/16 soll die Anpassung der Planungsziele derart vorgenommen werden, dass die Bebauung am Ginsterweg unter Berücksichtigung des Bestands neu geordnet wird. Dazu wird der Bebauungsplan Nr. 3a mit Inkraftsetzung des vorliegenden Bebauungsplans 47/16 vollständig aufgehoben. Die Flächen im Südosten, welche nicht durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 47/16 überplant werden, bleiben in ihrer aktuellen Nutzung (Landwirtschaft, Regenrückhaltebecken) bestehen. (sh. Kap. 3.2.2)

#### **4.1.2 Überplanung der Bebauungspläne Nr. 3 sowie Nr. 3a durch Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 47/16**

Um die Vermarktbarkeit der noch freien Grundstücke am Ginsterweg zu verbessern und der Nachfrage nach verschiedenen großen Grundstücken nachzukommen, soll von der bereits erfolgten Parzellierung der Wohnbauflächen abgewichen werden. In der jüngsten Vergangenheit wurden auch verstärkt größere Grundstücke (ca. 1.000 m<sup>2</sup>) mit entsprechend großer Garten- und Freifläche oder auch Bungalowbebauung im Sinne eines höheren Wohnkomforts nachgefragt, aber auch kleinere Grundstücke (ca. 500 m<sup>2</sup>) sind weiterhin möglich. Mit Festsetzung der offenen Bauweise sind sowohl Einzelhäuser, Doppelhäuser als auch Reihenhäuser mit einer maximalen Länge der Gebäude von 50 m möglich.

Die vom Ginsterweg in Richtung Norden (WA 1) ausgehenden Stichstraßen zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke verlieren bei Zusammenlegung von Grundstücken und Festsetzung von Grünflächen in den Randbereichen ihre Funktion, sodass diese nicht mehr oder nur noch auf den tatsächlichen Bedarf beschränkt festgesetzt werden.

Südlich des Ginsterwegs wird das WA 2 festgesetzt. Die Festsetzung von Wohnbauflächen erfolgt hier in Abhängigkeit von der Erschließung mit bestehenden Anlagen (über den Ginsterweg und eine bereits teilweise hergestellte und künftig öffentlich zu widmende Stichstraße).

Der südliche Rand des WA 2 bildet den Ortsrand und damit den Übergang zur freien Landschaft. Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird so weit wie möglich gesteuert, dass die Gebäude nahe den Erschließungsstraßen errichtet werden und sich die Gärten in Richtung Süden erstrecken. Die südlich angrenzende Ausgleichspflanzung sichert hier bereits die Ortsrandeingrünung.

Im Südosten des Plangebiets befindet sich westlich des Lärmschutzwalls der „Hof der Klugen Tiere“ welche für Veranstaltungen und zur Freizeitgestaltung genutzt wird. Diese Freizeiteinrichtung soll an dieser Stelle baurechtlich gesichert werden. Dabei sollen geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten die Funktionsfähigkeit und bei Bedarf eine maßvolle Entwicklung der Freizeiteinrichtung gewährleisten.

Der Lärmschutzwall, der die Nutzungen mit unterschiedlichem Schutzanspruch voneinander abgrenzt, bleibt weiterhin Bestandteil des Baukonzepts. Östlich des Lärmschutzwalls werden, den Festsetzungen des Bebauungsplans 03 und auch der tatsächlichen Nutzung entsprechend, Mischgebiets- und Gewerbegebietsfläche ausgewiesen. Während die Erschließung des Parkplatzes, des südlichen Teils des Mischgebiets und des Gewerbegebiets über die L 50 (Tankstellenzufahrt) gesichert ist, wird der nördliche Teil des Mischgebiets über den Ginsterweg und den Carstedweg erschlossen.

Sowohl im Mischgebiet als auch im Gewerbegebiet soll der Bestand gesichert und bauliche Erweiterungen ermöglicht werden. Um ungewollten städtebaulichen Entwicklungen mit relevanten Auswirkungen auf die Nachbarschaft (z.B. Einzelhandel) zu ermöglichen, werden diesbezüglich einschränkende Festsetzungen getroffen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 47/16 werden Baugebiete mit unterschiedlichem Charakter und Schutzanspruch hinsichtlich Lärmwirkungen ausgewiesen. Dabei werden dem ruhigen, ungestörten Wohnen dienende Bereiche durch einen Lärmschutzwall von den benachbarten Misch- und Gewerbegebietsflächen und der Magdeburg-Leipziger-Chaussee (L 50) voneinander abgeschirmt. Diesem Grundsatz trägt auch die Trennung der verkehrlichen Anbindung Rechnung: Während die Wohngebietsflächen über den Ginsterweg, der an die Hauptstraße anbindet, erschlossen werden, erfolgt die Erschließung der Misch- und Gewerbegebietsflächen über die Tankstellenzufahrt mit Anbindung an die L 50.

## **4.2 Art der baulichen Nutzung**

Die Bauflächenausweisungen wurden unter Berücksichtigung der Nutzungsziele im Geltungsbereich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzungen geplant.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 47/16 „Wohngebiet am Park“ sollen folgende Baugebiete nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung festgesetzt werden.

### **4.2.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 47/16 werden nördlich und südlich des Ginsterwegs die allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2 festgesetzt.

Die allgemeinen Wohngebiete dienen gem. § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

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

Im allgemeinen Wohngebiet werden weiterhin gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Aufgrund der Lage des Plangebiets und der gewünschten Entwicklung eines möglichst ungestörten Wohnstandorts wird die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung „Tankstellen“ gem. § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Es besteht diesbezüglich kein Bedarf, da sich in direkter Nähe (ca. 100 m) an der „Magdeburg-Leipziger-Chaussee“ eine Tankstelle befindet. Darüber hinaus ist die Erschließungssituation nicht geeignet und der mit dem Betrieb einer Tankstelle verbundene Ziel- und Quellverkehr würde unerwünschte Immissionen in das Wohngebiet führen. Weiterhin wird die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 ausnahmsweise zulässige Nutzung „Gartenbaubetriebe“ gem. § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die bestehenden sowie geplanten Grundstückszuschnitte sowie die Erschließungssituation entsprechen nicht im vollen Umfang den Anforderungen an einen Gartenbaubetrieb.

Innerhalb des WA 1 befindet sich auf dem Flurstück 1003 ein gewerblich genutztes Gelände. Die Erschließung erfolgt über den nördlichen Abschnitt des Ginsterwegs, sodass die Wohngebietsflächen vom Andienungsverkehr nicht betroffen sind.

### **4.2.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)**

Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs wird ein Mischgebiet im Nordosten zwischen dem „Carstedweg“ bzw. dem Lärmschutzwall und der L 50 festgesetzt. Aufgrund der bestehenden und potenziellen Nutzungen (Wohnen und Gewerbe / Gastronomie) ist die Festsetzung eines Mischgebiets zur Gewährleistung einer lebendigen und urbanen Nutzungsmischung geeignet.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Gem. § 6 Abs. 2 BauNVO werden folgende Nutzungen allgemein zugelassen:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

In Mischgebieten wäre demnach auch Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis 800 m<sup>2</sup>, die nicht dem großflächigen Einzelhandel zuzuordnen sind, allgemein zulässig.

Da in Atzendorf derzeit kein Einzelhandelsstandort zur Nahversorgung der hier lebenden Bevölkerung besteht, sollen Einzelhandelsbetriebe nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Damit aber keine unerwünschten schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche entstehen, werden hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandel einschränkende Festsetzungen getroffen.

Für die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe wird die zulässige Verkaufsfläche auf maximal 400 m<sup>2</sup> beschränkt. Das ist als Rahmenfestsetzung zu verstehen, konkrete Planungsabsichten eines Einzelhändlers sind nicht bekannt.

Gem. § 6 Abs. 2 BauNVO werden die allgemein zulässigen Nutzungen Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO gem. § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen, da diese nicht der städtebaulichen Zielstellung entsprechen. Es besteht weder ein entsprechender Bedarf noch sind die Flächengrößen und die Erschließungssituation dafür geeignet.

Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung „Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in § 6 Abs 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets“ wird gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Aufgrund der benachbarten Wohnbebauung sollen Vergnügungsstätten wegen des damit verbundenen Störpotenzials (Ziel- und Quellverkehr, Leuchtreklame) nicht zugelassen werden. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten entspricht nicht dem Charakter des ländlich geprägten Ortsteils Atzendorf und damit auch nicht der städtebaulichen Zielstellung.

#### **4.2.3 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)**

Wie bereits im Bebauungsplan 03 erfolgt, wird im südöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans zwischen der L 50 und dem Lärmschutzwall ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Gem. § 8 Abs. 2 BauNVO werden die folgenden Nutzungen allgemein zugelassen:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen

Die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässige Nutzung „Anlagen für sportliche Zwecke“ wird gem. § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen.

Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung „Vergnügungsstätten“ wird gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Es besteht für die o.g. ausgeschlossenen Nutzungen kein Bedarf. Die Gewerbegebietsflächen sind mit der Errichtung der Tankstelle und der Straßenmeisterei fast vollständig bebaut. Die Flächen sollen der gewerblichen Nutzung vorbehalten bleiben.

Auch in Gewerbegebieten könnten Einzelhandelsbetriebe, die nicht dem großflächigen Einzelhandel zuzuordnen sind, errichtet werden (§ 8. Abs. 2 Nr. 1 BauNVO). Die Möglichkeit der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von bis zu 400 m<sup>2</sup> wird bereits für das Mischgebiet zugelassen (sh. Kap. 4.2.2). Innerhalb des Gewerbegebiets sollen gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zugelassen werden.

Ausnahmsweise sollen aber Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben zulässig sein, wenn

- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und
- der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet ist, wobei die Verkaufsfläche 200 m<sup>2</sup> nicht übersteigen darf.

Ausnahmsweise zulässig ist auch der Handel mit Autoteilen sowie Tankstellenshops, da diese kein Vollsortiment anbieten und die Einzelhandelsstrukturen im Stadtgebiet nicht maßgeblich beeinflussen können.

Diese Festsetzungen sind in Bezug auf das Geschäftskonzept von Tankstellen, wie sie bereits im Gebiet vorhanden ist, sowie auf potenzielle gewerbliche Ansiedlungen mit Werksverkauf, geboten.

#### **4.2.4 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)**

Gem. § 11 Abs. 1 BauNVO sind sonstige Sondergebiete solche Gebiete, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.

Für sonstige Sondergebiete sind gem. § 11 Abs. 2 BauNVO die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen.

Auf der Fläche, welche als sonstiges Sondergebiet festgesetzt wird, befindet sich der „Hof der Klugen Tiere“. Diese Freizeiteinrichtung, die vor allem für Kinder Beschäftigungsmöglichkeiten und Veranstaltungen wie Streichelzoo, Tier-Shows Ponyreiten anbietet, wird im vorliegenden Bebauungsplan auf Grundlage des § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Haustier-Erlebnishof“ festgesetzt.

Das Wohnen ist gem. BauNVO nur in den gem. §§ 2 bis 7 BauNVO definierten Baugebieten zulässig. In Sondergebieten gem. § 11 BauNVO kann die Wohnnutzung in bestimmten Grenzen ausschließlich in Bezug auf die im Sondergebiet vorgesehene Nutzung zugelassen werden (betriebsbezogenes Wohnen). Daher sind Wohnungen ausschließlich für den Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

Im Sondergebiet „Haustier-Erlebnishof“ werden gem. § 11 Abs. 2 BauNVO folgende der Eigenart des Gebiets entsprechende Nutzungen zugelassen:

- max. 2 Wohnungen für den Betriebsinhaber und den Betriebsleiter
- Für den Betrieb eines Erlebnishofes notwendige Freizeiteinrichtungen und Anlagen (z.B. Streichelgehege, Reitparcour, Spielanlagen, Sitzgruppen)
- Cafeteria
- Anlagen für die Tierhaltung (z.B. Ställe, Unterstände)
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
- PKW- Stellplätze für Betriebsinhaber und Gäste des Betriebs gem. § 12 BauNVO sowie für die Bewirtschaftung der Freizeiteinrichtung

Die zulässigen Nutzungen entsprechen der bestehenden Situation und sichern die Funktionsfähigkeit des Freizeitbetriebs „Hof der Klugen Tiere“. Neben verschiedenen Freizeitanlagen und Einrichtungen, welche maßgeblich die Angebotsvielfalt und die Qualität des Erlebnishofes beeinflussen, sind Anlagen für die Tierhaltung im Sondergebiet für den Betrieb besonders wichtig. Aufgrund des Charakters der Anlage ist es erforderlich und sinnvoll, dass sich hier auch die Wohnung des Betriebsinhabers bzw. des Betriebsleiters befindet und genutzt werden kann.

Aufgrund des saisonalen und zeitweisen Besucheranstroms (Ferien, Wochenenden) kam es in der Vergangenheit zu Spitzenzeiten zu Problemen mit der Stellplatzsituation. Die Gäste parkten ungeordnet beidseitig entlang des Glöther Wegs, sodass es zu Behinderungen und Beeinträchtigungen kam. Daher wurde die Sondergebietsfläche so dimensioniert, dass im Südosten der Fläche eine Stellplatz für die KFZ der Besucher angelegt werden kann. Auch das Längsparken entlang des Glöther Wegs soll weiterhin möglich sein, da das Flurstück ausreichend breit ist, allerdings nur auf der Nordseite. Mit der Zulässigkeit von Stellplätzen für den Betriebsinhaber und die Gäste soll die Parksituation bei höherem Besucheraufkommen verbessert und geordnet werden.

Durch das festgesetzte Sondergebiet soll der Betrieb des bestehenden „Hof der Klugen Tiere“ baurechtlich gesichert werden.

## 4.3 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung soll eine angemessene Bebauungsdichte und das Verhältnis zwischen den baulichen Anlagen untereinander sowie die angemessene Einpassung der baulichen Anlagen in das Umfeld erzielt werden.

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO werden im Bebauungsplan 47/16 „Wohngebiet am Park“ folgende Festsetzungen getroffen:

### 4.2.1 Grundflächenzahl

In § 17 BauNVO werden die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung für die jeweiligen Baugebiete geregelt. Für den vorliegenden Bebauungsplan 47/16 „Wohngebiet am Park“ werden als Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO die folgenden Grundflächenzahlen festgesetzt:

#### Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 nördlich und WA 2 südlich des Ginsterwegs wird das zulässige Höchstmaß der Grundflächenzahl gem. § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,4 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl von 0,4 gewährleistet eine angemessene Bebaubarkeit der Grundstücke. Darüber hinaus ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet bis maximal 50 vom Hundert (v.H.) möglich.

In Verbindung mit der beabsichtigten Zusammenlegung und damit Vergrößerung der Parzellen kann hier zukunfts- und vermarktungsfähiges Angebot an Wohnbaufläche zur Verfügung gestellt werden.

#### Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Für das Mischgebiet (MI) wird eine Grundflächenzahl von 0,6 gem. § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist auch in diesem Baugebiet bis maximal 50 v.H. möglich.

Damit wird die maximal zulässige überbaubare Grundfläche im Mischgebiet zugelassen und ausreichend überbaubare Fläche für maßvolle Erweiterungen und künftige Entwicklungen auf Flächen mit direkter Anbindung an die L 50 zur Verfügung gestellt.

#### Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Für das Gewerbegebiet (GE) wird mit 0,8 die maximale Obergrenze der Grundflächenzahl gem. § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl gewährleistet eine angemessene und zukunftsfähige überbaubare Fläche im Gewerbegebiet.

#### Sonstiges Sondergebiet „Erlebnishof“ (§ 11 BauNVO)

Für das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Haustier-Erlebnishof“ wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Durch die gewählte Grundflächenzahl i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO steht in diesem Baugebiet ausreichend Fläche zur Verfügung, um die Funktionen des Erlebnishofes zu erfüllen. Neben dem Hauptgebäude kann ein angemessenes Maß an Nebenanlagen (z.B. Stallungen, Geräteschuppen) und verschiedenen Anlagen, welche zum Betrieb des Haustier-Erlebnishofes notwendig sind, realisiert werden.

Gleichzeitig kann ein Besucher-Parkplatz in angemessener Dimensionierung angelegt werden.

#### 4.2.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Die Geschossigkeit bestimmt sich nach § 20 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 6 BauO LSA. Mit der Festsetzung von Geschossigkeiten können Gebäudehöhen nicht immer verbindlich bestimmt werden.

Um eine angemessene und verträgliche Eingliederung der Bebauung im Geltungsbereich eines Bebauungsplans hinsichtlich der Gebäudehöhen zu sichern, können alternativ die Höhen baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO über einer definierten Bezugshöhe in m über DHHN 92 (NHN) festgesetzt werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird zur Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen eine definierte Höhe je Baugebiet festgesetzt, auf die Festsetzung von Geschossigkeiten wird verzichtet.

Aufgrund der Größe des Plangebiets und der demnach unterschiedlichen mittleren Geländehöhen innerhalb der Baugebiete ist es nicht sinnvoll, eine einheitliche Bezugshöhe im Geltungsbereich zu bestimmen. Daher werden für die Baugebiete je nach Höhenlage unterschiedliche Bezugshöhen festgelegt auf die sich die maximalen Gebäudehöhen beziehen:

Art der Baulichen Nutzung	Bezugshöhe in m über NHN	Maximale Gebäudehöhe über der Bezugshöhe in m
WA 1	86	8
WA 2	85	8
MI	87	10
GE	90	10
SO „Haustier-Erlebnishof“	89	8

Durch die Festsetzung der Gebäudehöhen von maximal 8 m über der jeweiligen mittleren Bezugshöhe im Baugebiet kann in den Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie im Sondergebiet „Haustier-Erlebnishof“ eine 2-geschossige Bebauung realisiert werden.

Für das Mischgebiet sowie für das Gewerbegebiet wird eine maximale Gebäudehöhe von 10 m über der Bezugshöhe festgesetzt. Die bestehenden Gebäude erreichen die maximale Gebäudehöhe nicht. Aufgrund der Lage am Ortschaftsrand von Atzendorf zur freien Landschaft ist die maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Gleichzeitig sollen die Bauwerke die Höhe des Lärmschutzwalls vor allem im Gewerbegebiet nicht zu stark überschreiten um visuellen störenden Effekten und potenzielle Immissionen entgegenzuwirken.

#### 4.2.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen bestimmt sich nach §§ 12 und 14 BauNVO sowie der BauO LSA.

Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind im Plangebiet außerhalb der überbaubaren Grundflächen zulässig, sollen aber zu allen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 3 m aufweisen. (Textfestsetzung 2.1) So wird nicht nur die optische Einengung der Verkehrswege unterbunden, sondern auch das gefahrlose Ein- und Ausparken durch ausreichende Platzverhältnisse ermöglicht.

#### 4.2.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Unterschiedliche Nutzungen oder ein unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes werden mit dem Planzeichen 15.14 gem. PlanzV voneinander abgegrenzt.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist keine Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen erforderlich, da sich die einzelnen Gebiete hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht unterscheiden oder durch Straßen und Grünflächen voneinander getrennt sind.

Die Abgrenzung zwischen der privaten und öffentlichen Grünfläche am Fuße des Lärmschutzwalls, nördlich und östlich des festgesetzten Sondergebiets verdeutlicht die Signatur für den Lärmschutzwall.

### **4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

#### **4.3.1 Baulinien und Baugrenzen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen oder Baulinien gem. § 23 BauNVO bestimmt. Sie sichern eine gezielte räumliche Struktur und gewähren zu den angrenzenden Nutzungen (Verkehrs-, Bau-, Grünflächen) einen genau definierten oder einen Mindestabstand.

Im Plangebiet wurden Baugrenzen festgesetzt. Für die Festsetzung von Baulinien besteht kein städtebauliches Erfordernis.

##### Allgemeines Wohngebiet

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 sowie WA 2 werden Baugrenzen festgesetzt. Durch die Baugrenzen wird ein Mindestabstand von 3 m zu sämtlichen Verkehrsflächen gewährleistet. Gleichzeitig werden ausreichende Abstände zu den baulichen Anlagen der Nachbargrundstücke gewährleistet.

Im allgemeinen Wohngebiet sichern die Baugrenzen, dass alle Hauptgebäude nahe der Erschließungsstraßen errichtet werden. Dadurch entstehen größere Gärten in Richtung Süden, wodurch ein Übergang zur freien Landschaft und den Landwirtschaftsflächen gewährleistet wird.

##### Mischgebiet

Im Mischgebiet wurden Baugrenzen unter maßgeblicher Berücksichtigung der Bestandsbebauung und des Verlaufs von Ver- und Entsorgungsleitungen festgesetzt. Die Baugrenze im nördlichen Teil des Mischgebiets dient vorwiegend der Bestandssicherung, lässt aber gleichzeitig geringfügige Erweiterungen zu.

Die Baugrenzen im südlichen Mischgebiet werden über die bestehende Nutzung hinaus großzügiger gestaltet, um Erweiterungsoptionen im Baugebiet zu gewährleisten.

Die zur L 50 gerichtete östliche Baugrenze orientiert sich an der Grenze der vorhandenen Bebauung und weist einen Abstand von mind. 15 m von der befestigten Fahrbahn der L 50 auf. Der Abschnitt der L 50 befindet sich hier innerorts, sodass Anbauverbote nach dem FStrG nicht relevant sind.

##### Gewerbegebiet

Im Gewerbegebiet werden Baugrenzen festgelegt, die den größtmöglichen Entwicklungsspielraum gewährleisten sollen. Dabei wurde die Anbauverbotszone von 20 m zur befestigten Fahrbahn der L 50 gem. § 9 (1, 2) FStrG (nachrichtliche Eintragung im Planteil A) berücksichtigt.

Die vorhandenen Gebäude (Tankstelle, Straßenmeisterei) überschreiten die Anbauverbotszone in zwei Bereichen. Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen der Baugenehmigung Sondererlaubnisse erteilt wurden.

##### Sonstiges Sondergebiet

Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Haustier-Erlebnishof“ werden ebenfalls Baugrenzen festgesetzt. Diese umfassen die bestehenden Gebäude mit maßvollen Entwicklungsmöglichkeiten in Richtung Norden. Damit soll die baurechtliche Sicherung bestehender Gebäude und die Voraussetzung für maßvolle bauliche Erweiterungen durch Nebengebäude (Ställe, Unterstände o.ä.) gewährleistet werden.

#### **4.3.2 Bauweise**

Die Bauweise gem. § 22 BauNVO wurde für das allgemeine Wohngebiet und das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Haustier-Erlebnishof“ als offene Bauweise definiert. Das Gebot der aufgelockerten Bebauung in offener Bauweise i.V.m. den festgesetzten Grundflächenzahlen und der Höhenbeschränkung ergibt sich aus der Funktion und Lage dieser Baugebiete am Ortsrand von Atzendorf. Durch eine offene Bauweise soll ein aufgelockerter Übergang zur freien Landschaft gewährleistet werden.

Aufgrund der Lage und Funktion des Gewerbegebiets und des Mischgebiets an der L 50 ist keine Festsetzung der Bauweise notwendig. Hier soll für potenzielle Ansiedlungen hinsichtlich der Bauweise größtmögliche Flexibilität gewährleistet werden. Die vorhandenen Gebäude der Straßenmeisterei weisen bereits eine Länge von > 50 m auf und entsprechen so schon heute nicht der offenen Bauweise.

## **4.5 Örtliche Bauvorschriften**

### **4.5.1 Rechtsgrundlagen**

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 BauO LSA<sup>5</sup> werden für das Plangebiet bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Form von örtlichen Bauvorschriften getroffen. Die Gemeinden können nach § 85 BauO LSA örtliche Bauvorschriften erlassen, wenn dies für die Weiterentwicklung einer schon vorhandenen und besonders gestalteten Ortslage erforderlich ist. Unter anderem können besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern getroffen werden. Örtliche Bauvorschriften sind entsprechend zu begründen.

Örtliche Bauvorschriften werden von der Gemeinde in ihrem Zuständigkeitsbereich als Satzung erlassen. Sie können aber auch durch Bebauungspläne nach den Vorschriften des Baugesetzbuches erlassen werden.

### **4.5.2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan**

Im Bebauungsplan 47/16 werden örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

Es gilt den ländlichen Charakter von Atzendorf zu wahren und entsprechend der Lage des Bebauungsplangebiets am Ortsrand einen angemessenen Übergang zur freien Landschaft zu gewährleisten. Das Ortsbild von Atzendorf, sowie die bestehenden und geplanten Nutzungen, sollen in ihrer Funktion nicht maßgeblich beeinträchtigt werden.

Schädliche Auswirkungen auf Atzendorf und die direkt angrenzenden Flächen, sowie auf die Nutzung im Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung sollen verhindert werden.

### **4.5.3 Regelungsinhalt der örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan**

Die örtlichen Bauvorschriften werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 BauO LSA geregelt und sind im vorliegenden Bebauungsplan im Planteil unter II dargestellt.

Der räumliche Geltungsbereich ist das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 47/16 „Wohngebiet am Park“. Die örtliche Bauvorschrift regelt die Zulässigkeit von Werbeanlagen.

Im vorliegenden Bebauungsplan sind zulässig:

- Werbeanlagen am Ort der Leistung
- Firmenlogos, -signaturen an der Fassade des Hauptgebäudes und mit einer Größe von max. 4 m<sup>2</sup>
- Firmenwegweiser mit einer maximalen Größe von 1 m<sup>2</sup> an der jeweiligen Grundstückszufahrt oder Gemeinschaftspylonen
- Pylone mit einer maximalen Höhe von 10 m
- Fahnen mit einer Masthöhe von max. 8 m

Werbeanlagen werden ausschließlich am Standort der Leistung zugelassen, um die Anzahl der Werbeanlagen auf die ansässigen Unternehmen zu beschränken.

Die Firmenlogos, -signaturen sind an der Fassade des Hauptgebäudes zulässig. Damit wird der Sitz des jeweiligen Unternehmens dargestellt und gleichzeitig ein überproportionales Marketing im Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets durch das Anbringen von zahlreichen Logos bzw. Signaturen verhindert.

---

<sup>5</sup> Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013

Um das Erscheinungsbild der Flächen im Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung nicht negativ zu beeinflussen, werden Firmenlogos und -signaturen mit einer Größe von maximal 4 m<sup>2</sup> zugelassen.

Firmenwegweiser an den Zufahrten zum jeweiligen Grundstück oder Gemeinschaftspylonen werden zu Werbezwecken mit einer Größe von 1 m<sup>2</sup> zugelassen. Durch die Größenbeschränkung soll ein angemessenes Maß von Wegweisern das städtische Bild nicht beeinflussen und potentielle Konkurrenz um die Sichtbarkeit (bzw. das Marketing durch Aufmerksamkeit) des jeweiligen Unternehmens ausgeschlossen werden.

Für Pylone wird aufgrund der Höhe der umliegenden Gebäude eine maximale Höhe von 10 m festgesetzt. Die ausgewählte Höhe entspricht der maximalen Höhe im Misch- und Gewerbegebiet sowie ca. des Lärmschutzwalls und verhindert somit ungewollte Sichtbarkeiten. Der Übergang zu freien Landschaft soll durch die festgesetzt Pylonenhöhe gewahrt bleiben.

Fahnen sind im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans 47/16 mit einer Masthöhe von max. 8 m zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten sind ausschließlich genehmigungsfreie Werbeanlagen gem. § 60 Abs. 1 Nr. 12 BauO LSA in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 zulässig. (Textfestsetzung 2.3)

Die Beschränkungen für Werbeanlagen, den Einsatz von Lichttechnik für Werbeelemente und deren Wirkungsweise, Skybeamer oder Laserwerbung sowie Akustikwerbung resultieren aus dem Schutzanspruch der umliegenden Nutzungen und dem Ortsbild von Atzendorf.

Dementsprechend sind im Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung nicht zulässig:

- Akustikwerbung
- Wechselndes oder bewegtes Licht
- Skybeamer oder Laserwerbung
- Großwerbetafeln (Euro-Produktwerbetafeln)

Damit die vorhandene und geplante Wohnqualität im Plangebiet nicht beeinträchtigt wird, sollen weder Akustikwerbung noch Werbeanlagen mit auffallendem wechselndem oder bewegtem Licht zum Einsatz kommen. Auch Skybeamer oder Laserwerbung mit einer enormen Fernwirkung werden ausgeschlossen, um dem Ortsbild der ruhigen Ortschaft Atzendorf in landwirtschaftlich geprägter Lage Rechnung zu tragen.

Großwerbetafeln, welche von weiter Entfernung ersichtlich sind, werden ebenfalls ausgeschlossen um den Charakter von Atzendorf zu wahren.

## 5 Erschließung

### 5.1 Verkehrserschließung

#### 5.1.1 Äußere Verkehrserschließung

Überregional ist das Plangebiet durch seine unmittelbare Lage an der Landesstraße L 50 (Magdeburg–Leipziger-Chaussee) und der Landesstraße L 70 (Hauptstraße Atzendorf) erschlossen.

##### Erschließung über die L 50 (Magdeburg-Leipziger Chaussee)

Der vom hier vorliegenden Bebauungsplan betroffene Bereich der L 50 liegt aus straßenrechtlicher Sicht z.T. außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt (an freier Strecke) von Netzknoten 4135032, ca. von Station 2.461 bis 3.095.

Die L 50 OD Stadt Staßfurt - Atzendorf beginnt bei Station 2.717.

Bei der Errichtung baulicher Anlagen im Abschnitt der L 50 ca. von Station 2.461 bis Station 2.717) gelten die anbaurechtlichen Bedingungen gem. § 24 (1,2) StrG LSA).

Der östliche Geltungsbereich des Bebauungsplans 47/16 (derzeit Bebauungsplan Nr. 3) ist über die so genannten „Tankstellenzufahrt“ erschlossen. Der Einmündungsbereich ist durch die Herstellung einer Linksabbiegespur im Zuge der L 50 ordnungsgemäß ausgebildet.

In diesem Bereich bindet weiter südlich der auch Glöther Weg an die L 50 an. Er verläuft nicht auf dem ehemals dafür gebildeten Flurstück 901, sondern führt ca. 40 m südlich davon auf die L 50. Eine Abbiegespur ist hier nicht vorhanden.

Der Glöther Weg öffentlich gewidmet, stellt keine geeignete öffentliche Erschließung für das Plangebiet dar. Er ist als landwirtschaftlicher Weg ausgebaut und beschildert und im Einmündungsbereich auf die L 50 sind die Fahrbeziehungen eingeschränkt (rechts raus / rechts rein). Dieser Wirtschaftsweg dient der Erreichbarkeit der anliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, aber auch als Zuwegung zu dem hier befindlichen Freizeitbetrieb („Hof der klugen Tiere“) und wird daher als Erschließungsweg dargestellt. Linksabbieger, die zum „Hof der klugen Tiere“ wollen, folgen der Ausschilderung über die Hauptstraße (L 70) nach Atzendorf hinein und weiter über den Ginsterweg und Vor dem Staßfurter Tor zum Glöther Weg.

##### Erschließung über die L 70 (Hauptstraße Atzendorf)

Die äußere verkehrliche Erschließung des westlichen Plangebiets (Bebauungsplan 3a), welches durch Wohnbebauung geprägt ist, erfolgt von der Hauptstraße (L 70) aus über den Ginsterweg.

Der betroffene Bereich der L 70 liegt aus straßenrechtlicher Sicht innerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmter Teile der Ortsdurchfahrt Stadt Staßfurt - Atzendorf von Netzknoten 4035033, von Station 0.000 bis 0.280. Anbaubeschränkungen gem. StrG LSA greifen hier nicht, jedoch hat die zuständige Landesstraßenbaubehörde, Regionalbereich West, ihre Zustimmung zu dieser Erschließung an Nebenbestimmungen geknüpft. (s.u.)

##### Carstedweg

Unmittelbar im Kreuzungsbereich der L 50 und L 70 schließt ein weiterer Weg (Carstedweg) an, über den zur Zeit die anliegenden Grundstücke im nordöstlichen Geltungsbereich angebunden sind. Aufgrund der direkten Lage an der Rechtsabbiegerspur der Kreuzung ist hier sowohl ausfahrend als auch einfahrend nur das Rechtsabbiegen möglich. Aus diesem Grund ist diese Zufahrt für eine öffentliche Erschließung nicht geeignet.

Nachfolgend wird die Verkehrsanbindung und Erschließung innerhalb des Geltungsbereichs näher beschrieben. Da mit dem hier aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 47/16 die Bebauungspläne Nr. 3 „Süd-westlich der L 50“ und Nr. 3a „Wohnanlage am Park“ überplant werden, denen jeweils ein eigenes funktionsfähiges Erschließungskonzept zugrunde gelegt wurde, soll die Erschließung in den folgenden Kapiteln auch zunächst entsprechend getrennt betrachtet werden.

### 5.1.2 Innere Verkehrserschließung im Bereich Bauungsplan 03

Der östliche Teil des Plangebiets, der über die L 50 erschlossen wird, umfasst den Geltungsbereich des Bauungsplans Nr. 3 und den südöstlichen Teilbereich des Bauungsplans Nr. 3a.

Im Bauungsplan Nr. 3 ist vorgesehen, das Plangebiet über eine Zufahrt mit Abbiegespuren von der L 50 aus anzuschließen und die innere Erschließung bis zum Lärmschutzwall zu führen. Östlich parallel zum Fuß des Lärmschuttwalls verlaufend, soll eine durchgängige Straße die rückwärtige Erschließung der südlichen Gewerbegebietsgrundstücke und der nördlich gelegenen Mischgebietsflächen sichern. Die innere Verkehrserschließung wurde hier wie geplant von der L 50 aus über die Zufahrt an der Tankstelle (Flurstück 772) bis zum Lärmschutzwall gebaut und verläuft weiterführend auf dem Flurstück 669 in Richtung Süden bis zur Straßenmeisterei. Über diese Zufahrt werden sowohl die Tankstelle, die Straßenmeisterei und der nördlich gelegene Parkplatz (Flurstücke 770, 771) ordnungsgemäß erschlossen.

Obwohl entlang des Lärmschuttwalls in Richtung Norden das Flurstück 669 gebildet wurde befindet sich hier kein befahrbarer Weg zur Erschließung der nördlich gelegenen Grundstücke. Daher verläuft die verkehrliche Andienung der Flurstücke 766 bis 769 und 902 derzeit ungeordnet wie folgt:

Der Imbiss und die Beherbergungsstätte auf den Flurstücken 769 und 902 werden derzeit über die Zufahrt zur Tankstelle und weiterführend über den vorhandenen Parkplatz angefahren. Diese Nutzungen sind somit nur über Grundstücke Dritter (Flurstücke 770 und 771) zu erreichen. Inwieweit hier Dienstbarkeiten oder Baulasten bestehen, ist derzeit nicht bekannt.

Um die gesicherte Erschließung für diese bestehenden Fahrbeziehungen zu gewährleisten, ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über den vorhandenen Parkplatz festzusetzen. (sh. Kap. 5.4)

Im Bauungsplan Nr. 3 war für die Erschließung der im Norden geplanten Grünflächen und Mischgebietsflächen (jetzt Flurstücke 766, 767, 768 und 902) der von der Hauptstraße (L 70) im Kreuzungsbereich mit der L 50 ausgehende „Carstedweg“ vorgesehen. In den späteren Kreuzungsausbau L 50 / L 70 wurde dieser Weg aber nicht als Erschließungsstraße einbezogen.

Der Carstedweg bindet auf die Rechtsabbiegerspur der L 70 auf die L 50 ein und trägt allenfalls den Charakter einer Grundstückszufahrt, die gefahrlos nur zum Rechtsab- und -einbiegen genutzt werden kann. Für Linksabbieger bleibt nur die Möglichkeit, entweder über die Flurstücke 902, 769, 770 und 771 zur Tankstellen-Zufahrt auf die L 50 zu gelangen oder die nicht vollständig ausgebaute Verbindung vom Carstedweg über den Ginsterweg auf die Hauptstraße (L 70) zu fahren.

Im Sinne einer gesicherten Verkehrserschließung ist hier eine Neuordnung mit der Aufstellung des vorliegenden Bauungsplans dringend geboten. Das wird noch dadurch bestärkt, dass derzeit wie oben beschrieben nicht nur die Flurstücke 766, 767, 768 und 902 angebunden sind, sondern zusätzlich noch die mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke 665, 666, 667 und 670, die sich im Geltungsbereich des Bauungsplans Nr. 3a befinden, der allerdings mit dem geplanten Ginsterweg eigentlich eine andere Erschließungslösung an dieser Stelle vorsieht.

Die letztgenannten Flurstücke wurden nicht in den Geltungsbereich des Bauungsplans 47/16 aufgenommen.

Der südliche Plangebietsteil, der dem Geltungsbereich des Bauungsplans Nr. 3a zuzuordnen ist, muss hier mit aufgeführt werden, da der Freizeitbetrieb („Hof der klugen Tiere“) über die Anbindung des „Glöther Weg“ an die L 50 erschlossen ist.

Aufgrund des nicht unerheblichen Publikumsverkehrs der genannten Einrichtung bestehen auf dem auf ca. 3 m breiten befestigten Weg Konflikte mit anderen Nutzern hinsichtlich des Begegnungsverkehrs und im Hinblick auf ungeordnetes Parken in den Seitenbereichen. Auch hier ist eine geordnete Erschließung, den fließenden und den ruhenden Verkehr betreffend, geboten.

### 5.1.3 Innere Verkehrserschließung im Bereich Bauungsplan Nr. 3a

Im Bauungsplan Nr. 3a wurden für das angestrebte große „Wohngebiet am Park“ mehrere Verkehrswege geplant, die alle über den Ginsterweg im Westen und den Glöther Weg im Süden abgeschlossen werden sollten.

Der Ginsterweg ist bis zum Übergang zur Straße „Vor dem Staßfurter Tor“ ausgebaut. In Richtung Süden verläuft die geschotterte Wegeverbindung „Vor dem Staßfurter Tor“ bis zum Glöther Weg, der wie oben beschrieben auf 3 m Breite als landwirtschaftlicher Weg hergestellt wurde und nicht den Charakter einer Erschließungsstraße trägt.

Einzig der nach Osten abzweigende Ginsterweg als nördlichste innere Erschließungsstraße des geplanten Wohnquartiers wurde angelegt und erschließt die dort anliegenden bebauten und unbebauten Wohngrundstücke. Von dieser Straße führen einzelne Stichstraßen, wie im Bauungsplan Nr. 3a geplant, nach Norden und Süden, um hinterliegende Baugrundstücke zu erschließen. Diese Stichstraßen wurden zwar hergestellt, enden jedoch jeweils in einer nicht normgerechten Wendeanlage.

Der Ginsterweg ist bis auf Höhe des Flurstücks 1067 ausgebaut. Ab hier führt dieser als unbefestigte Schotterstraße weiter in Richtung Nordosten und bildet so die Verbindung zum Carstedweg und weiteren unbefestigten Wegen.

Die im Bauungsplan Nr. 3a südlich des Ginsterwegs geplanten Straßen „Schäfergasse“ und „Fliegergasse“ sind nicht realisiert worden und sollen auch zukünftig nicht als Verkehrsweg ausgebaut werden. Um die verkehrliche Erschließung des bebauten Wohngrundstücks Flurstück 1036 ohne den Ausbau des Fliederwegs zu ermöglichen wurde eine Zuwegung vom Ginsterweg aus hergestellt. Innerhalb des ausgebauten Ginsterwegs mit Stichstraßen, der ehemals geplanten Schäfergasse und Fliegergasse sowie des Carstedwegs und der unbefestigten Straßen im Nordosten sind mehrere Erschließungsleitungen verlegt, sodass diese Trassen, wenn sie nicht als Verkehrswege festgesetzt werden, zumindest als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festzusetzen sind. (sh. Kap. 5.2)

### 5.1.4 Erschließungskonzept Bauungsplan 47/16 „Wohngebiet am Park“

Die Erschließung des gesamten Plangebiets erfolgt derzeit auf den bestehenden und zuvor in den Kapiteln 5.1.1, 5.1.2 und 5.1.3 dargestellten Verkehrswegen. Mit dem vorliegenden Bauungsplan sollen die Verkehrsverbindungen mit folgenden Schwerpunkten geordnet werden.

- Sicherung der geordneten verkehrlichen Erschließung der nordöstlichen Grundstücke im Bereich Carstedweg
- Klarstellung der Erschließung des Bereichs Imbiss / Beherbergungsbetrieb (Flurstücke 902, 769)
- Erschließungslösung für die hinterliegenden Wohngrundstücke Ginsterweg
- Ordnung der verkehrlichen Erschließung am Glöther Weg (fließender und ruhender Verkehr)

Als konzeptionelle Herangehensweise wurden verschiedene Varianten geprüft.

#### Variante 1

Eine durchgängige Verkehrsführung für PKW zwischen Ginsterweg und dem Misch- und Gewerbegebiet im Osten des Plangebiets ist nicht gewollt, um das Wohngebiet nicht durch unzulässige Durchgangsverkehr und die damit verbundenen Gefahren und Emissionen zu belasten.

In diesem Fall endet die Festsetzung der Verkehrsflächen des Ginsterwegs an der östlichen Grenze des Flurstücks 1012 in einer Wendeanlage. So können die noch unbebauten Grundstücke bis zu den Flurstücken 1011 und 1069 erschlossen werden, die Verbindung zum Carstedweg wird aber, zumindest für KFZ, unterbrochen. Das entspricht nicht mehr dem Erschließungskonzept des Bauungsplans 3a, das die Anbindung hier vorsieht.

Wie zuvor unter 5.1.1 erwähnt, ist die Erschließung über den Carstedweg verkehrstechnisch nicht ordnungsgemäß gewährleistet. Um hier eine gesicherte Erschließung herzustellen muss die verkehrliche Erschließung der Anlieger Carstedweg bei dieser Variante über eine andere Verkehrsführung erfolgen. Die einzige Möglichkeit wäre dann die Anbindung an die Zufahrt zur Tankstelle zur L 50. Hierfür gibt es wiederum zwei Varianten:

- Der Verkehr wird über die Flurstücke 768, 902, 770 und 771 an die Zufahrt zur L 50 geführt. Die Verbindung, die der derzeitigen tatsächlichen Nutzung entspricht, führt über Grundstücke Dritter und ist damit rechtlich zu sichern. Zuständigkeiten und Kosten für Ausbau und Unterhaltung wären zu klären. Abgesehen davon entsprechen die Platzverhältnisse und die S-Kurven-Situation bei der Umfahrung des Gebäudes nicht den technischen Erfordernissen. (Variante 1)
- Die im Bebauungsplan Nr. 03 vorgesehene Planstraße östlich entlang des Lärmschutzwalls wird bis zur Anbindung an Tankstellenzufahrt entsprechend ausgebaut. (Variante 1 a, s.u.)

#### Variante 1a

Das Wegefurstück 668 wurde bis zur Tankstellenzufahrt bzw. Zufahrt zur Straßenmeisterei (Flurstück 669) gebildet. Hier verlaufen Ver- und Entsorgungsleitungen, die der Medienerschließung der Tankstelle und der Straßenmeisterei dienen. Ein Ausbau als Verkehrsfläche erfolgte bisher nicht.

Mit der baulichen Herstellung einer Verbindungsstraße auf dem Flurstück 688 zwischen dem Carstedweg und der vorhandenen Tankstellenzufahrt würde die ehemalige Planstraße am Lärmschutzwall (Bebauungsplan Nr. 03) die Erschließung der nordöstlichen Grundstücke sicher stellen.

Mit der Variante 1a kann die ordnungsgemäße Erschließung der nordöstlichen Grundstücke am Carstedweg gesichert werden, ohne einen Durchgangsverkehr über den Ginsterweg zu ermöglichen. Gleichzeitig werden die ehemals geplanten Strukturen aufgegriffen und das bisher lediglich als Versorgungsstrasse genutzte Flurstück seiner ursprünglichen Funktion zugewiesen.

Der gesamte Abschnitt einschließlich Teilen des Carstedweges wäre in diesem Fall komplett neu zu errichten. Die Kosten hätte die Stadt Staßfurt zu tragen.

#### Variante 2

In Variante 2 erfolgt die verkehrstechnische Erschließung des gesamten nördlichen Plangebiets, wie im Bebauungsplan Nr. 3a vorgesehen, ebenfalls über den Ginsterweg.

Der Ginsterweg wird in östliche Richtung bis zum Carstedweg geführt, wo eine Wendeanlage anzulegen ist. Von hier aus können die Anlieger am Carstedweg über eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) ordnungsgemäß angeschlossen werden. Da sich hier ausschließlich Wohnbauflächen befinden, sind keine das Wohngebiet belästigenden Verkehrsaufkommen zu erwarten. Der rückwärtige Anschluss der Grundstücke 767, 768 und 902 soll hierdurch mit gewährleistet werden.

So kann die ordnungsgemäße Erschließung der Anlieger Carstedweg gesichert werden. Der Carstedweg bleibt im Norden, so wie im Bestand, an die L 70 angeschlossen, sodass das Aus- bzw. Einbiegen nach Rechts weiterhin ermöglicht bleibt.

Auch bei dieser Variante resultieren Ausbauerfordernisse, jedoch in deutlich geringerem Umfang als in Variante 1 a.

Stichstraßen, die länger als 50 m sind, sind mit einer Wendeanlage Typ 3 (3-achsiges Müllfahrzeug) ausgestattet.

#### **Die Erschließungsvariante 2 wurde als Vorzugsvariante herausgearbeitet und liegt dem Bebauungsplan 47/16 „Wohngebiet am Park“ zu Grunde.**

Das mit einem Imbiss und einem Beherbergungsbetrieb auf dem Flurstücken 902 und 769 bebaute und genutzte Gelände ist aufgrund der Fahrzeugfrequenz (Kunden- und Anlieferverkehr) und der Synergien mit dem Tankstellenbetrieb bei dieser Variante zwingend über die Tankstellenzufahrt anzuschließen. Dafür wurde im Bebauungsplan ein einsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über den Parkplatz festgesetzt. (sh. auch Kap. 5.4)

Derzeit wird diese Zufahrt zum o.g. Beherbergungsbetrieb über den nordöstlichen Teil des Parkplatzes über Flurstücke Dritter (770 und 771) direkt parallel zur L 50 praktiziert. Diese Anbindung kann auf der Grundlage privatrechtlicher Vereinbarungen auch weiterhin genutzt werden, allerdings ist nicht bekannt, ob und inwieweit solche Vereinbarungen bestehen.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird somit an anderer Stelle festgesetzt, nämlich entlang des östlichen Fußes des Lärmschutzwalls. Das wird wie folgt begründet:

- das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird auf dem öffentlichen Flurstück 668 eingetragen und berührt keine Privatgrundstücke Dritter
- das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Anlieger überlagert sich hier sinnvoll mit bestehenden Ver- und Entsorgungstrassen
- der Verlauf lässt eine sinnvolle Verbindung zwischen der Tankstellenzufahrt und der Wendeanlage am Ende des Ginsterweges zu

Eine Festsetzung als Verkehrsfläche oder Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung wurde bewusst nicht gewählt, da eine Durchfahrtstrasse zwischen dem Ginsterweg und der Tankstellenzufahrt aus städtebaulichen und Lärmschutzgründen nicht gewollt ist.

### **Anbindung Ginsterweg an die Hauptstraße (L70)**

Die Gebietserschließung wird jetzt und auch künftig über die Anbindung des Ginsterwegs an die Hauptstraße Atzendorf gewährleistet. Die Hauptstraße verläuft im Zuge der Landesstraße L 70, der Anschlussbereich Ginsterweg befindet sich aus straßenrechtlicher Sicht innerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Staßfurt-Atzendorf (von Netzknoten 4035033, von Station 0.000 bis 0.280).

Die zuständige Landesstraßenbaubehörde, Regionalbereich West, hat in ihrer Stellungnahme der Anbindung des Ginsterwegs mit Nebenbestimmungen wie folgt zugestimmt:

- die Anbindung des Ginsterwegs an die Hauptstraße ist regelkonform herzustellen
- die Schleppkurvennachweise (Bemessungsfahrzeug) sind für alle Fahrbeziehungen vorzulegen
- die erforderlichen Sichtfelder auf die bevorrechtigten Fahrzeuge der L 70 sind nachzuweisen

### Schleppkurvennachweise

Die Schleppkurven wurden für ein dreiachsiges Müllfahrzeug (Bemessungsfahrzeug) geprüft. Da außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans keine Vermessung zur Verfügung steht, wurde die Katasterkarte und das georeferenzierte digitale Orthofoto verwendet.

Mit den nachfolgenden Abbildungen kann nachgewiesen werden, dass für alle Fahrbeziehungen die Platzverhältnisse für das Bemessungsfahrzeug ausreichend sind.



Abb. 4: Schleppkurve (rechts rein / links raus)



Abb. 5: Schleppkurve (links rein / rechts raus)

Eine Erweiterung des Geltungsbereichs auf den Kreuzungsbereich ist nicht erforderlich. Sowohl das Straßenflurstück als auch die Flurstücke der Straßenebenanlagen befinden sich im öffentlichen Eigentum (Gemeinde bzw. Land Sachsen-Anhalt).

### Sichtdreiecke

In der folgenden Abbildung werden auf derselben Plangrundlage die Sichtdreiecke im Einmündungsbereich Ginsterweg / Hauptstraße L 70 dargestellt. Nach Tab. 59, RAS 06 wurde für  $V_{zul}$  von 50 km/h eine Schenkellänge von 70 m angesetzt.

Es ist nachweislich eine uneingeschränkte Sicht auf die bevorrechtigten Fahrzeuge gegeben



Abb. 6: Darstellung der Sichtdreiecke an der Kreuzung Ginsterweg / Hauptstraße (L 70)

### **Glöther Weg**

Für die Erschließung des hier befindlichen Freizeitbetriebs „Hof der klugen Tiere“ ist keine andere verkehrliche Anbindung als der Glöther Weg in seinem jetzigen Verlauf möglich. Die Herstellung einer anderen Erschließung ist wirtschaftlich nicht vertretbar und aufgrund der städtebaulichen Zielstellung auch nicht gewollt.

Der Glöther Weg ist im Osten direkt an die L 50 angebunden, ist aber auch aus Richtung Nordwesten über die Verbindung „Hauptstraße – Ginsterweg – Vor dem Staßfurter Tor“ angebunden. Verkehrsregelnde Maßnahmen, z.B. Regelungen zu den Abbiegeverhältnissen an der Ein- / Ausfahrt an der L 50 bzw. zur Verkehrsführung über den Ginsterweg zur Hauptstraße, können im Bebauungsplan nicht getroffen werden. Eine Änderung der bestehenden Abbiegeverhältnisse (rechts rein / rechts raus) ist nicht vorgesehen.

### **5.1.5 Öffentlicher Personennahverkehr**

Als Aufgabenträger für den öffentlichen Straßenpersonennahverkehr und für die Schülerbeförderung hat der Salzlandkreis zum vorliegenden Bebauungsplan folgende Hinweise gegeben:

Der OT Atzendorf ist derzeit durch die Regionalbuslinien

- SLK-135 Schönebeck - Eggersdorf - Förderstedt - Atzendorf,
- SLK-138 Calbe - Brumby - Glöthe - Förderstedt - Atzendorf - Neugattersleben und
- SLK-159 Staßfurt - Förderstedt - Atzendorf - Wolmirsleben - Tarthun - Egeln

der Kreisverkehrsgesellschaft Salzland mbH erschlossen.

Fahrplanhaltestellen in der OL Atzendorf sind „Kühlbetrieb“ (Hauptstraße), „Kulturhaus“ (Hauptstraße) und „An der alten Schule“ (Unseburger Weg). Mit den genannten Busverbindungen sind Zugänge zu den Nahverkehrsangeboten im Schienenpersonenverkehr in Schönebeck (Elbe), Staßfurt, Förderstedt, Eggersdorf und Eickendorf möglich.<sup>6</sup>

<sup>6</sup> Stellungnahme Salzlandkreis vom 29.03.2017 zum Vorentwurf.

### 5.1.6 Ruhender Verkehr

Im östlichen Bereich des Plangebiets, nördlich der Tankstelle an der L 50, wird eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt. Der Parkplatz besteht derzeit als Schotterfläche, auf welcher vor allem LKW's ungeordnet parken. Zusätzlich dient er dem Abstellen der Fahrzeuge von Gästen des direkt nördlich gelegenen Imbisses und der Tankstelle. Der Bedarf für die Festsetzung eines Parkplatzes, der im Bebauungsplan Nr. 03 mittig in der Gewerbegebietsfläche vorgesehen war, wird weiterhin gegeben sein. Allerdings wird die Festsetzung des Parkplatzes mit einer Fläche von ca. 3.380 m<sup>2</sup> auf die Grundstücke 770 und 771 beschränkt.

Weitere Flächen für den ruhenden Verkehr werden im Bebauungsplan Nr. 47/16 nicht gesondert ausgewiesen. Das Parken in den Baugebieten findet auf den privaten Grundstücken statt. Insbesondere im Sondergebiet („Hof der klugen Tiere“) ist ein Gäste-Parkplatz einzurichten und das Längsparken im nördlichen Seitenbereich des Glöther Wegs zu ordnen.

Eine gesonderte Darstellung im Bebauungsplan erfolgt nicht. Der Nachweis von Stellflächen ist Gegenstand des Bauantragsverfahrens.

## 5.2 Ver- und Entsorgung

Nachfolgende Ausführungen beziehen sich auf den Nachweis der gesicherten Erschließung hinsichtlich der Ver- und Entsorgung für die in der Bauleitplanung ausgewiesenen Nutzungen. Das auszuweisende Gebiet ist derzeit ver- und entsorgungstechnisch erschlossen. Alle erforderlichen Anlagen können den Erfordernissen entsprechend genutzt werden.

Für Trassen der Ver- bzw. Entsorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Medienträger nur dann ausgewiesen, wenn diese nicht innerhalb von Verkehrsflächen liegen. Neu zu bauende Ver- und Entsorgungstrassen sind bevorzugt innerhalb öffentlicher und privater Verkehrsflächen anzuordnen. Ver- und Entsorgungsleitungen müssen für die zuständigen Medienträger jederzeit zugänglich sein. Im Bebauungsplan werden daher bei Erfordernis Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zum Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen festgesetzt, sofern sie sich außerhalb des öffentlichen Straßenraumes befinden.

Die Einhaltung der Mindestabstände zwischen baulichen Anlagen und Ver- und Entsorgungsanlagen, die erforderliche Breite von Schutzstreifen, besondere technischer Vorschriften und der Vorgaben im Falle von Baumaßnahmen hinsichtlich des Anlagenschutzes sowie die Beantragung zusätzlicher Versorgung sind mit dem jeweiligen Versorger im Zuge nachfolgender Planungen oder Verfahren für die Einzelvorhaben konkret abzustimmen.

Bei Pflanzung von Bäumen und Sträuchern ist das DVGW-Arbeitsblatt Nr. GW 125 anzuwenden. Bei der Neuverlegung von Leitungen sind insbesondere die DIN 1998 und die DIN 18920 zu beachten.

Innerhalb der Bauflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z.B. Ver- und Entsorgungsanlagen), uneingeschränkt zulässig. Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO können die der Ver- bzw. Entsorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

### 5.2.1 Wasserversorgung

#### Trinkwasser

Das Plangebiet ist trinkwassertechnisch erschlossen. Hier befinden sich Leitungen der Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH sowie des Wasser- und Abwasserzweckverbands „Bode Wipper“.

Die Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH unterhält eine Trinkwasserleitung DN 300. Diese führt von der Hauptstraße (Kreuzungsbereich L 70 / L 50) über den Carstedweg ins Plangebiet und anschließend entlang des Ginsterwegs bis zur Kreuzung mit der Straße „Vor dem Staßfurter Tor“ und

weiterführend in Richtung Süden. Für die Trinkwasserleitung ist ein Schutzstreifen von 3 m beidseitig der Rohrachse einzuhalten.<sup>7</sup>

Der Wasser- und Abwasserzweckverband „Bode-Wipper“ unterhält Trinkwasserleitungen im Carstedweg, die nach Süden entlang des Lärmschutzwalls bis zur Straßenmeisterei führen. Gleichzeitig sind Leitungen im Ginsterweg zwischen den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 vorhanden, die bis in die Stichstraßen geführt wurden.

Zur Versorgung des im Süden des Geltungsbereichs befindlichen Sondergebiets verläuft eine Leitung, von Westen kommend, im nördlichen Bereich des „Glöther Wegs“ bis zum „Hof der Klugen Tiere“, die nur den Charakter einer Hausanschlussleitung trägt. Netzerweiterungen sind hier nicht möglich.<sup>8</sup>

Der WAZV „Bode-Wipper“ weist in seiner Stellungnahme vom 23.03.2017 darauf hin, dass die Trinkwasserleitungen durch einen privaten Investor verlegt und in Zusammenarbeit mit der Gemeinde im Bereich des Ginsterweges, dem Rosenweg, der Straße „Am Park“ und des Sanddornweges umfangreich saniert wurden. Diese Leitungen gehören zum Anlagenbestand des Verbandes.

Die vorverlegte Trinkwasserleitung in der Fliedergasse (Flurstück 1280) wurde nicht übernommen, da diese nicht in der notwendigen Mindesttieflage liegt. Daher sind die zur Bebauung vorgesehenen Flurstücke 1034, 1042 und 1043 mittels Verlegung einer Hauptleitung im Bereich des neuen Abschnittes der Fliedergasse zu erschließen. Für die Grundstücke, welche nicht trinkwasserseitig erschlossen sind, fallen zusätzliche Erschließungskosten an.

Hinsichtlich der Trinkwasserversorgung ist auf die Einhaltung der Vorschriften des DVGW - Arbeitsblattes W 345 „Schutz des Trinkwassers in Wasserrohrnetzen vor Verunreinigungen“ sowie des DVGW Arbeitsblattes W 551 "Trinkwassererwärmungs- und Trinkwasserleitungsanlagen; Technische Maßnahmen zur Verminderung des Legionellenwachstums; Planung, Errichtung, Betrieb und Sanierung von Trinkwasserinstallationen" zu achten.

#### Lösch- und Brauchwasser

Aussagen zur Löschwasserversorgung sind im Kapitel 5.3.2 enthalten.

### **5.2.2 Abwasserentsorgung**

Abwasserbeseitigungspflichtig sind gem. § 56 WHG i.V.m. § 78 WG LSA die Gemeinden, hier die Stadt Staßfurt. Sie kann sich zur Erfüllung ihrer Abwasserbeseitigungspflicht eines Dritten bedienen. Dem Wasser- und Abwasserzweckverband „Bode-Wipper“ obliegt die Entsorgung des Abwassers.

#### Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung im Plangebiet ist durch vorhandene Anlagen in Zuständigkeit des Wasser- und Abwasserzweckverbands „Bode-Wipper“ gewährleistet.

Schmutzwasserentsorgungsanlagen verlaufen im Ginsterweg (zum Teil auch in den Stichstraßen) und weiterführend in der Verkehrsfläche „Vor dem Staßfurter Tor“ in Richtung Süden bis zum Glöther Weg. In der südlichen Stichstraße des Ginsterweges befindet sich kein Schmutzwasserkanal. Eine Erschließung ist dort vorzunehmen und ein Erschließungsvertrag zwischen dem Investor und dem WAZV „Bode-Wipper“ abzuschließen.

Im östlichen Teil des Geltungsbereichs wird das Abführen von Schmutzwasser durch Anlagen entlang des Lärmschutzwalls bis zur Straßenmeisterei gewährleistet.

Im Mischgebiet sind ebenfalls Anschlusspunkte für die Schmutzwasserentsorgung vorhanden, welche durch ein Leitungsrecht gesichert wurden.<sup>8</sup>

#### Niederschlagswasser

Grundsätzlich gilt nach § 55 WHG das Gebot, anfallendes Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf den Grundstücken zu versickern. Die Entsorgungspflicht ergibt sich aus § 79b Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt.

<sup>7</sup> Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH mit Schreiben vom 22.09.2016

<sup>8</sup> Wasser- und Abwasserzweckverband „Bode-Wipper“ mit Schreiben vom 10.11.2016 und 23.03.2017 zum Vorentwurf.

Im Plangebiet sind Regenwasserkanäle zur Abführung von Niederschlagswasser aus dem Gebiet vorhanden. Diese verlaufen im Ginsterweg und führen über den Weg „Vor dem Staßfurter Tor“ in Richtung Süden bis zu dem ca. 150 m südlich des Plangebiets befindlichen großen Regenrückhaltebecken.<sup>8</sup>

Die Niederschlagsentwässerung kann so im gesamten Plangebiet gewährleistet werden.

Die Nutzung der Regenwasserkanäle zur Abführung des Niederschlagswassers im gesamten Gebiet wird vom Landesamt für Geologie und Bergwesen LSA ausdrücklich befürwortet, da nach den im LAGB, Abteilung Geologie vorhandenen Kenntnissen geologisch-hydrogeologisch ungünstige Versickerungsbedingungen vor Ort gegeben sind.<sup>9</sup>

### 5.2.3 Elektroenergie und Telekommunikation

Die Versorgung der Baugrundstücke sowie der Straßenbeleuchtung mit Elektroenergie (Mittel-, Niederspannung) sowie die Telekommunikation sind über vorhandene Versorgungsanlagen gesichert.

#### Elektroenergie

Die Stadtwerke Staßfurt GmbH unterhält Mittelspannungskabel und Niederspannungskabel mit Hausanschlüssen sowie eine Straßenbeleuchtungsanlage im Plangebiet.

Die Leitungen verlaufen vom Carstedweg in Richtung Süden entlang des Lärmschutzwalls bis zur Straßenmeisterei. Weiterhin wird die Erschließung über Leitungen vom südlichen Carstedweg über den Ginsterweg in östliche Richtung und weiterführend nach Süden auf die Straße „Vor dem Staßfurter Tor“ gewährleistet.<sup>10</sup>

#### Telekommunikation

Das Plangebiet ist telekommunikationstechnisch erschlossen. Leitungen verlaufen im Carstedweg im Ginsterweg. An dessen Kreuzung zur Verkehrsfläche „Vor dem Staßfurter Tor“ führen Telekommunikationsleitungen weiter nach Norden und Süden.

Im östlichen Plangebiet verlaufen die Telekommunikationsleitungen entlang der Magdeburg-Leipziger Chaussee. Eine Leitung der Deutschen Telekom durchquert das festgesetzte Mischgebiet vom Carstedweg in Richtung Nordosten zur L50.<sup>11</sup>

Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sind voraussichtlich nicht ausreichend. Darum bittet Deutsche Telekom AG zu beachten, für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.<sup>12</sup>

#### Gasversorgung

Für die Gasversorgung im Plangebiet ist die Erdgas Mittelsachsen GmbH zuständig. Im Geltungsbereich verlaufen Erdgasversorgungsleitungen (Niederdruck) im Carstedweg und weiterführend in Richtung Süden entlang des Lärmschutzwalls bis zu Straßenmeisterei. Außerdem führen Leitungen vom Carstedweg über den Ginsterweg in Richtung Westen. Die Erdgasleitungen erstrecken sich innerhalb der ehemals geplanten und teilweise gebauten Stichstraßen (z.B. Sanddornweg, „Am Park“).<sup>13</sup> Die vorhandenen Leitungen sind im vorliegenden Bauungsplan über Leitungsrechte gesichert.

Im Süden des Geltungsbereichs verläuft im nördlichen Seitenbereich des Glöther Wegs eine Erdgas-hochdruckleitung (H20 DN 150). Für diese Leitung wurde im Bauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einschließlich Schutzstreifen (beidseitig 2,5 m) festgesetzt.

<sup>9</sup> Landesamt für Geologie und Bergwesen LSA; Geologie mit Stellungnahme vom 16.03.2017

<sup>10</sup> Stadtwerke Staßfurt GmbH per Email vom 26.09.2016

<sup>11</sup> Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 30.09.2016

<sup>12</sup> Deutsche Telekom AG mit Stellungnahme vom 16.03.2017

<sup>13</sup> EMS mit Stellungnahme vom 18.10.2016 (Leitungsabfrage) und vom 28.02.2017 mit Stellungnahme zum Vorentwurf

## 5.2.4 Abfallentsorgung

Sämtliche im Gebiet anfallenden Abfälle (Hausmüll, Kompost, Wertstoffe) sind gemäß den bestehenden Entsorgungsaufträgen satzungsgemäß zu entsorgen. Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger ist der Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises. Die gültige Abfallentsorgungssatzung ist zu beachten.

Der Ausbauzustand der öffentlichen Erschließungsstraßen ist für die Befahrung mit Müllfahrzeugen (20 t) geeignet. Die festgesetzten Wendeanlagen erlauben das Wenden (z.B. am Ende des Ginsterwegs) für 3-achsige Müllfahrzeuge. Die Stichstraßen im allgemeinen Wohngebiet sind nicht länger als 50 m und werden daher nicht mit einer Wendeanlage ausgestattet.

Um die fachgerechte Entsorgung innerhalb des Wohngebietes zu gewährleisten muss sichergestellt sein, dass jedes Grundstück bzw. jeder Sammelplatz für Abfälle mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug befahren werden kann. Handelt es sich um Sackgassen müssen entsprechende Wendehammer für die Müllfahrzeuge gemäß RAS 06 Bilder 56 bis 59 unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges mit einer Länge von 11,50 m eingerichtet werden.

Werden die Auflagen erfüllt, bestehen seitens des Kreiswirtschaftsbetriebes keinerlei Bedenken gegenüber den öffentlich-rechtlichen Interessen.<sup>14</sup>

Stellflächen für Wertstoffcontainer sind im Geltungsbereich nicht vorgesehen.  
Hier sind vorhandene Container im nahen Umfeld zu nutzen.

## 5.3 Brandschutz

### 5.3.1 Zufahrten und Bewegungsflächen für Lösch- und Rettungsfahrzeuge

Zur Absicherung der Rettungs- und Löscharbeiten müssen auf den Baugrundstücken die erforderlichen Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für den Einsatz der Lösch- und Rettungsgeräte, ggf. unter Einbeziehung öffentlicher Flächen, vorhanden sein. Zufahrten, Umfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind gemäß der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr LSA“ i.d.F.v. Februar 2007 (MBL LSA S. 281 / 323) zu planen, herzustellen und ständig freizuhalten. Zufahrten dürfen nicht gleichzeitig Bewegungsflächen sein.

Die Vorschriften des § 5 BauO LSA und der DIN 1055 Teil 3 Abs. 6.3.1 für das 12 t Normfahrzeug sind zu berücksichtigen. Gleichfalls wird auf die Vorgaben der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ hingewiesen.

Die erforderliche Befahrbarkeit mit Feuerwehrfahrzeugen ist durch die Verkehrswegedimensionierung von mindestens 4 m Breite im Geltungsbereich des Bebauungsplans 47/16 gewährleistet.

### 5.3.2 Lösch- und Brauchwasser

Der Löschwasserbedarf, der für den Brandfall im Rahmen des Grundschatzes zur Verfügung stehen muss, ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Wasserversorgung Rohrnetz / Löschwasser – Bereitstellung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ zu ermitteln.

Die Festlegung des Löschwasserbedarfs beträgt für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete mit geringer Bebauungsdichte (Geschossigkeit < III; Geschossflächenzahl < 0,7) bei geringer Brandausbreitungsgefahr (geringe Bebauungsdichte, hoher Grünflächenanteil) 48 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden. Dieser Bedarf wird auch für das Sondergebiet angesetzt, das den o.g. Gebieten hinsichtlich der Bebauungsdichte und Brandausbreitungsgefahr entspricht.

Für Gewerbegebiete mit mittlerer Bebauungsdichte (Geschossigkeit < III; Geschossflächenzahl < 1,0) bei mittlerer Brandausbreitungsgefahr (geringe Bebauungsdichte, hoher Grünflächenanteil) ist der Löschwasserbedarf mit 96 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden anzusetzen.

<sup>14</sup> Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises mit Stellungnahme vom 10.03.2017

Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass der erforderliche Löschwasserbedarf vollständig aus dem vorhandenen Trinkwassernetz bereit gestellt werden kann, auch wenn eine Entnahme von Wasser zu Löschzwecken grundsätzlich möglich ist und Hydranten im Gebiet vorhanden sind.

Südlich des „Glöther Weg“, ca. 150 m südlich des Geltungsbereichs, wurde im Hinblick auf die ursprünglich geplanten ausgedehnten Wohnbauflächen ein großzügiges Regenrückhaltebecken angelegt, in dem Löschwasser vorgehalten wird und eine Löschwasserentnahmestelle vorhanden ist. Hier steht Löschwasser in ausreichender Menge ganzjährig zur Verfügung.

Ein bis zweimal jährlich wird ein Termin mit der Feuerwehr zu einem operativ-taktischen Studium vor Ort durchgeführt. Die Löschwasserentnahmestellen sind bekannt und abgestimmt.

Die vorgeschriebene maximale Entfernung der Löschwasserversorgung zum Brandherd von 300 m lt. DVGW-W 405 ist dadurch und zusätzlich durch vorhandene Hydranten in den angrenzenden Straßen gesichert.

Lediglich die Entfernung zwischen dem Sondergebiet („Hof der klugen Tiere“) und der Löschwasserentnahmestelle am o.g. Regenwasserrückhaltebecken ist mit 370 m zu groß, wobei das Becken selbst nur ca. 150 m vom Sondergebiet entfernt ist.. Der nächstgelegene Hydrant auf dem Grundstück der Straßenmeisterei ist nicht öffentlich zugänglich und auch durch den Lärmschutzwall faktisch nicht erreichbar. Die im Glöther Weg verlaufende Trinkwasserhausanschlussleitung ist nicht ausreichend dimensioniert, um eine Löschwasserversorgung sicher zu stellen. Insofern ist hier ggf. eine Sonderlösung, z.B. erhöhter Objektschutz (Löschteich, Zisterne etc.), mit der Feuerwehr abzustimmen.

Der Nachweis zum baulichen, anlagentechnischen und organisatorischen Brandschutz erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

#### **5.4 Geh- / Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Im Bebauungsplan sind für die vorgenannten Erschließungstrassen Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gem. § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB festzusetzen, sofern sich Wege oder Ver- und Entsorgungsleitungen nicht innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen befinden oder innerhalb der Bauflächen ausschließlich der Versorgung des jeweiligen Grundstücks dienen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wurden im Bebauungsplan 47/16 „Wohngebiet am Park“ zugunsten:

- a) der Anlieger
- b) von Ver- und Entsorgungsträgern für öffentliche Leitungen zur Ver- / Entsorgung, die über Grundstücke Dritter führen oder wenn die Leitungen zur Ver- / Entsorgung eines oder mehrerer Anschlussnehmer über Grundstücke Dritter führen,

festgesetzt.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind, soweit noch nicht erfolgt, grundbuchrechtlich zu sichern oder in das Baulastenverzeichnis des Landkreises einzutragen. Im Textteil des Bebauungsplans wird ein entsprechender Hinweis ergänzt.

## **6 Grünflächen und Gewässer**

### **6.1 Grünflächen**

#### Öffentliche Grünflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind öffentliche Grünflächen ausgewiesen.

An der Kreuzung Ginsterweg und „Vor dem Staßfurter Tor“ befindet sich ein Spielplatz. In der Planzeichnung wird er als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellt.

Westlich und südlich des allgemeinen Wohngebiets WA 2 erstrecken sich öffentliche Grünflächen. Diese integrieren sowohl bereits umgesetzte Kompensationsflächen (Sodawerk) als auch weitere Grünflächen, die derzeit ungenutzt sind und künftig ebenfalls für die Anordnung weiterer Ausgleichs- und Ersatzflächen zur Verfügung gestellt werden können. Diese Grünflächen bilden den südlichen Ortsrand im Bereich des Wohngebiets.

Der vorhandene Lärmschutzwall und die Im Nordosten des Plangebiets an der Kreuzung L 70 / L 50 sowie dem Carstedweg (auf dem Flurstück 766) befindliche Fläche werden ebenfalls als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

#### Private Grünflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden nördlich des allgemeinen Wohngebiets (WA 1) und südwestlich des allgemeinen Wohngebiets (WA 2) private Grünflächen festgesetzt. Diese Grünflächen dienen der privaten gärtnerischen Nutzung sowie als Puffer zum angrenzenden Park und erfüllen die Funktion der Gebietseingrünung.

Im Südosten des Plangebiets werden nördlich und östlich der geplanten Sondergebietsfläche private Grünflächen festgesetzt. Diese dienen vor allem als bewirtschaftetes Grünland für den „Haustier-Erlebnishof“. Sie gewährleisten die Eingrünung und unterstreichen den Charakter des Sondergebiets.

### **6.2 Gewässer**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

Südlich des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 47/16 aber innerhalb des Aufhebungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3a ist ein Lösch- bzw. Regenrückhaltebecken vorhanden.

## **7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

### **7.1 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.S.d. § 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB sollen die Verträglichkeit der Baugebietsausweisungen im Hinblick auf die Schutzgüter der Umwelt, Natur und Landschaft sichern.

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden im vorliegenden Bebauungsplan nicht festgesetzt.

### **7.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB können zu gestalterischen Zwecken oder als Ergebnis der Verpflichtung zu Ausgleich bzw. Ersatz als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Nordosten des Plangebiets eine Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a und (6) BauGB festgesetzt, um hier eine optische Abgrenzung zwischen der gewerblichen Nutzung auf dem Flurstück 1002 und der Wohnbebauung im WA 1 zu sichern und eine Bebaubarkeit, auch mit Nebenanlagen, zu vermeiden.

### **7.3 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zur Sicherung der Erhaltung vorhandener zu erhaltender Gehölze können Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden Erhaltungsfestsetzungen getroffen. Die südlich der Wohnbebauung an dem Ginsterweg bestehende Grünfläche, welche als Kompensationsmaßnahme Dritter bereits umgesetzt wurde, wird mit dem Symbol 13.2.2 gem. PlanZV festgesetzt.

Diese Flächen grenzen das Wohngebiet optisch von der südlich gelegenen Landwirtschaftsfläche ab und bilden so den südlichen Ortsrand.

Darüber hinaus gilt unabhängig von der Kennzeichnung von Pflanzbindungen zum Erhalt von Gehölzen die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Staßfurt (Baumschutzsatzung) vom 05.08.2011, auf deren Berücksichtigung und Einhaltung im Hinweisteil des Bebauungsplans verwiesen wird.

## **8 Berücksichtigung der Umweltverträglichkeit sowie natur- und landschaftsschutzrechtlicher Belange**

### **8.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit / Umweltbericht**

#### Rechtsgrundlagen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen und deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht gemäß § 2 a Nr. 2 bzw. Satz 3 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Planbegründung (siehe Teil II dieser Begründung). Die Inhalte der Umweltprüfung sind gemäß Anlage 1 zu den §§ 2 Abs. 4, 2a und 4c BauGB darzulegen.

I.R.d. Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf alle Schutzgüter und umweltrelevanten Belange zu ermitteln. Diese werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Sie sind in der Abwägung zu berücksichtigen. In den Umweltbericht werden erforderlichenfalls die Ergebnisse von anderen Fachgutachten eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die durch die Planung berührt werden können, sind entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zu unterrichten und aufzufordern, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Gleichzeitig sind alle verfügbaren umweltrelevanten Unterlagen dem Träger der Bauleitplanung zur Verfügung zu stellen. Umfang und Detaillierungsgrad sind letztlich von der Gemeinde festzulegen und in der Entwurfserarbeitung umzusetzen.

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplan eintreten, von der Gemeinde zu überwachen, um unvorhersehbare Auswirkungen zu ermitteln und ggf. durch geeignete Maßnahmen eingreifen zu können (Monitoring).

Die Umweltprüfung ist vollständig im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abzuwickeln. Als Bekanntgabevorschrift ist nach § 10 BauGB in einer zusammenfassenden Erklärung darzulegen, wie die Umweltbelange in der Planung und im Rahmen der Abwägung berücksichtigt worden sind.

Der Umweltbericht bildet den Teil II der Begründung zum Bebauungsplan.

#### Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Der Umweltbericht wird vollständig nach den Vorschriften der Anlage 1 zum BauGB erarbeitet und zum Entwurf des Bebauungsplans vorgelegt.

Die Erarbeitung von Karten zum Umweltbericht ist zur Darstellung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen im vorliegenden Bebauungsplan nicht erforderlich.

Durch die bereits überwiegend vorhandene Bebauung und Erschließung auf Grundlage der Bebauungspläne Nr. 03 und Nr. 3a sind infolge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47/16 keine Umweltwirkungen zu erwarten, die die Erstellung von Gutachten erfordern würden.

In Verbindung mit der umfänglichen Aufhebung von mit dem Bebauungsplan Nr. 3a festgesetzten Wohnbauflächen sind positive Umweltwirkungen zu erwarten.

#### Ergebnisse der Umweltprüfung

Im Ergebnis der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass nach Umsetzung aller Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie der Einhaltung aller Festsetzungen und Berücksichtigung der gegebenen Hinweise keine verbleibenden erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen in Verbindung mit der Überplanung bzw. Teilaufhebung der rechtskräftigern Bebauungspläne bestehen. Das Vorhaben stellt durch die deutliche Reduzierung der Flächeninanspruchnahme stattdessen eine Verbesserung für die Umwelt, den Naturhaushalt und das Landschaftsbild dar. (sh. Umweltbericht Kap. 6.4)

## 8.2 Verträglichkeit Natura 2000

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht in Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder in vorgeschlagenen Vogelschutzgebieten (SPA) (§ 44 ff. NatSchG LSA).

Durch den Bebauungsplan sind auch keine Betroffenheiten einschlägiger Schutzgebiete im Umfeld zu erwarten. Daher bestehen keine Erfordernisse i.S. von Verträglichkeitsprüfungen NATURA 2000.

## 8.3 Eingriffsregelung

### Rechtsgrundlagen

Gemäß den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten. Dabei ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB zu berücksichtigen.

Die Umsetzung eines Bebauungsplanes stellt i.d.R. nach § 14 BNatSchG bzw. § 6 NatSchG LSA einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind zu begründen und durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege auszugleichen oder zu ersetzen (§§ 13, 15 BNatSchG bzw. § 7 NatSchG LSA).

Sofern aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über Vermeidung, Ausgleich oder Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 18 Abs. 1 BNatSchG).

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt, soweit erforderlich, in einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung auf der Grundlage des BNatSchG bzw. NatSchG LSA. Die Bewertung des Eingriffs und die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfangs wird nach der ‚Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen – Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt 2004) vorgenommen.

Auf Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB sind die §§ 14, 17 BNatSchG (Eingriffe, Verursacherpflichten, Unzulässigkeiten, Verfahren) nicht anzuwenden (§ 18 Abs. 2 BNatSchG). Ein Ausgleich ist weiterhin **nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren** (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Im § 6 Abs. 1 der Änderung des NatSchG LSA vom 15.01.2015 werden die Eingriffstatbestände neu geregelt. Demnach handelt es sich abweichend von § 14 Abs. 1 BNatSchG **nicht um einen Eingriff, wenn Flächen, die in der Vergangenheit rechtmäßig bebaut oder für verkehrliche Zwecke genutzt worden sind, erneut genutzt werden.**

### Anwendung der Eingriffsregelung auf den Bebauungsplan

Gemäß den o.g. Rechtsvorschriften gelten die Eingriffe im Plangebiet als erfolgt bzw. zulässig. Demzufolge ist die Eingriffsregelung im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

Durch die Überplanung und Aufhebung der rechtskräftigen Bebauungspläne 03 und Nr. 3a wird allerdings durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 47/16 der Flächenverbrauch in Bezug auf frühere Planungsziele und Festsetzungen deutlich reduziert.

Deshalb wird unter Heranziehung der ‚Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen – Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt 2004) für den aufzustellenden Bebauungsplan 47/16 geprüft, inwieweit aus der baurechtlichen Eingriffsreduzierung sogar eine positive Wertpunktbilanz resultieren kann.

Dabei wurde als Bestandswert die zulässige Bebauung gemäß den Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne und als Planwert die Inhalte des hier aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 47/16 und im Aufhebungsbereich angesetzt. Auf diese Weise wurde ein rechnerischer Kompensationsüberschuss ermittelt. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind demnach nicht erforderlich.

Detaillierte Angaben sind der Anlage 1 der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen.

## 8.4 Artenschutz

### Rechtsgrundlagen

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

Die gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1 - 4 BNatSchG bestehenden Verbote zum Schutz der besonders geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG und der streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG, sind zu prüfen und zu berücksichtigen. Zulassungsvoraussetzung für ein Vorhaben ist die Prüfung, inwieweit das Vorhaben erhebliche negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten durch Störung ihrer Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten und / oder durch Belästigung, Verletzung bzw. Tötung, Zerstörung der Habitate bzw. Standorte ausüben kann.

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

### Vollzugsfähigkeit des Bauleitplans

Artenschutzrechtliche Verbote beziehen sich zwar vordergründig auf die Zulassungs- bzw. Vollzugsebene und nicht auf die Bauleitplanung, da die Verbotstatbestände erst mit Umsetzung der Planinhalte eintreten können (§ 44 Abs. 1, Nr. 1 – Tötungsverbot; Nr. 2 – Störungsverbot). Sofern allerdings drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote bereits auf der Ebenen der Bauleitplanung erkennbar sind, sind diese abzuwenden bzw. die Ausnahme- oder Befreiungslage darzustellen. Die Nichtbeachtung kann zur Vollzugsunfähigkeit und damit zur Nichtigkeit des Plans führen. Auf der Ebene der Bauleitplanung trifft das insbesondere auf die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1, Nr. 3 – Beschädigungsverbot Lebensstätten; Nr. 4 – Beschädigungsverbot Pflanzen) zu.

Der faunistische Artenbesatz eines Gebiets kann sich in kurzer Zeit ändern. Daher ist die Berücksichtigung des Artenschutzes auf der Vollzugsebene von entscheidender Bedeutung. Um den Vorschriften des besonderen Artenschutzes gem. § 44 ff. BNatSchG zu entsprechen, sind unmittelbar vor der Baufeldfreimachung bzw. dem Beginn von Baumaßnahmen die betreffenden Flächen auf das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten sowie deren Brut- und Lebensstätten zu überprüfen.

Die Vorgaben des § 44 Abs. 1, Nr. 1 - 4 BNatSchG sind uneingeschränkt zu berücksichtigen. Ggf. erforderliche Ausnahmen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder Befreiungen gem. § 67 BNatSchG sind bei der zuständigen Naturschutzbehörde vom jeweiligen Bauherrn zu beantragen.

### Methodik und Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 befindlichen Flächen sind weitestgehend gemäß den Festsetzungen des Plans bebaut und genutzt. Mit der Überplanung durch den hier vorgelegten Bebauungsplan Nr. 47/16 werden die Baurechte nicht erweitert oder maßgeblich geändert. Eine bauliche Ausnutzung des südlichen Teils des Gewerbegebiets ist derzeit nicht absehbar.

In den mit dem Bebauungsplan Nr. 47/16 überplanten Teilen des Bebauungsplans Nr. 3a erfolgt ebenfalls keine Erweiterung der Baurechte. Vor allem in den Randbereichen werden neu Grünflächen festgesetzt. Die weiterhin als allgemeine Wohngebiete auszuweisenden Flächen sind erschlossen und teilweise zweckentsprechend bebaut. Die noch verfügbaren Baulücken stellen sich als Siedlungsbranche mit mehr oder weniger regelmäßigen Beeinträchtigungen dar. Der Zeitpunkt der baulichen Ausschöpfung noch freier Grundstücke ist derzeit nicht bekannt.

Der gesamte Geltungsbereich wurde im Zuge der Planaufstellung gesichtet. Die Flächen gehören zum typischen Lebensraum von Kulturfolgern (Arten der urbanen Räume, z.B. Vögel, Kleinsäuger).

Das Vorkommen von Lebensstätten besonders und streng geschützter Arten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG im Geltungsbereich ist nicht bekannt. Die artenschutzrechtliche Bewertung des Gebiets wird anhand der verbalen Bewertung der Lebensraumausstattung vorgenommen.

Aktuelle Kartierungen faunistischer Artengruppen sind nicht erforderlich.

Da mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47/16 keine Nutzungserweiterungen vorbereitet werden, ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten, dass eine Vollzugsunfähigkeit des Plans infolge des Eintretens von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG entstehen könnte.

Die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorgaben auf der Bauantrags- und Vollzugsebene ist jedoch zwingend.

Durch geeignete Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wirksam abgewendet sowie eine durchgängige und dauerhafte Sicherung der ökologischen Funktionalität der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang gesichert werden.

Ein entsprechender Hinweis zur Berücksichtigung der Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutz wurde daher in den Teil B des Bebauungsplanes aufgenommen.

## 8.5 Gehölzschutz

Im Plangebiet befinden sich sowohl auf den öffentlichen als auch auf den privaten Grundstücken Bäume und sonstige Gehölze. Der Schutz der Gehölze im beplanten Bereich gem. § 30 BauGB sowie im baurechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB ergibt sich aus der „Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Staßfurt (Baumschutzsatzung)“ vom 05.08.2011.

In den Planteil B des Bebauungsplans ist ein entsprechender Hinweis aufgeführt.

## 9 Sonstige Belange

### 9.1 Immissionsschutz

#### Immissionsschutz in der Bauleitplanung

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans sind gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S.d. § 1 Abs. 6 BauGB zu gewährleisten. Der Bauleitplanung kommt daher auch die Aufgabe des vorbeugenden Immissionsschutzes und der Vorsorge zu.

Für die Bauleitplanung ist zur Bewertung und zum angemessenen Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ heranzuziehen. Im Beiblatt 1 der DIN 18005 sind in Abhängigkeit von der jeweiligen beabsichtigten Nutzung die schalltechnischen Orientierungswerte aufgeführt, die vor den Fassaden schutzwürdiger Bebauung einzuhalten sind. Diese entsprechen weitestgehend den Immissionsrichtwerten der TA Lärm.

Nach Beiblatt 1 gelten für die geplanten Flächennutzungen folgende Orientierungswerte:

Gebietsausweisung	Orientierungswert in dB (A)	
	tags (6 – 22 Uhr)	tags (22 – 6 Uhr)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	45
Mischgebiet (MI)	60	50
Gewerbegebiet (GE)	65	55
Sonstiges Sondergebiet (SO Haustier-Erlebnishof)*	60	50

\* Werte in Anlehnung an Dorfgebiete (MD) bzw. Mischgebiete (MI) da die bestehende Bewirtschaftung einem Bauernhof mit zusätzlichen Freizeitaktivitäten vergleichbar ist.

In lärmvorbelasteten Gebieten, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrsanlagen und in Gemengelagen, können die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, die im Übrigen keine Grenzwerte sind, nicht immer eingehalten werden. Sie stellen anzustrebende Zielwerte dar, die der sachgerechten Abwägung in der Bauleitplanung unterliegen.

### Vorbelastung im Planungsraum

Bestehende Immissionen gehen in Form von **Verkehrslärm** von der Landesstraße L 50 aus. Entlang der Straße befinden sich die hinsichtlich der Lärmwirkungen weniger empfindlichen Baugebiete wie das Gewerbegebiet und das Mischgebiet. Von der im Gewerbegebiet betriebenen Tankstelle und dem benachbarten Parkplatz gehen ebenfalls verkehrsbedingte Immissionen durch den Ziel- und Quellverkehr aus.

Die westlich gelegenen schutzwürdigen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind durch einen Lärmschutzwall vor den von der L 50 und den gewerblichen Einrichtungen ausgehenden Lärmbelastungen geschützt.

Emissionen können auch noch von weiteren **Gewerbebetrieben** o.ä. Einrichtungen ausgehen.

Im Plangebiet und dem unmittelbaren Umfeld bestehen keine BImSchG - genehmigungsbedürftigen Anlagen.

Auf den Grundstücken 1002 und 1003 befindet sich ein nicht störender Gewerbebetrieb (Lagerhalle) in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung. Es handelt sich um eine Bestandssituation, ein Konfliktpotenzial hinsichtlich des Immissionsschutzes ist nicht bekannt. Der Betriebsinhaber hat sich im Verfahren nicht geäußert.

Nicht störende Handwerksbetriebe bzw. Gewerbebetriebe sind in allgemeinen Wohngebieten zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig. Insofern wurden die o.g. Grundstücke mit in das WA 1 einbezogen. Zwecks Abschirmung zwischen den bekannten realen Grundstücksnutzungen wurde eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 / 16 führt nicht zu Einschränkungen bestehender zulässiger Nutzungen. Sowohl der Betrieb auf den Grundstücken 1002 und 1003 als auch die angrenzenden Wohnbauflächen sind bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3a „Wohnanlage am Park“ als allgemeine Wohngebietsfläche festgesetzt. Folglich gelten jetzt und auch künftig dieselben immissionschutzrechtlichen Rahmenbedingungen.

Im Südöstlichen Plangebiet befindet sich der „Hof der Klugen Tiere“. Aufgrund seiner Funktion werden in dem Erlebnishof unterschiedliche Tiere (z.B. Pferde, Hunde) gehalten, von welchen Immissionen auf die umliegenden Nutzungen ausgehen können. Weiterhin finden regelmäßig Veranstaltungen oder Festlichkeiten statt. Aufgrund der Entfernung zum Wohngebiet und der Nutzung der Freizeiteinrichtung, welche vorwiegend auf Kinder ausgerichtet ist, sind keine störenden Immissionen abzusehen.

Unmittelbar südöstlich des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans sind Landwirtschaftsflächen vorhanden. Es ist nicht auszuschließen, dass von diesen saisonal zu Bewirtschaftungs- und Erntezeiten Geruchs- und Lärmemissionen ausgehen, relevante Immissionsbelastungen sind hierdurch nicht zu erwarten.

### Lärmemissionen durch das geplante Vorhaben

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 werden keine lärmemittierenden Nutzungen vorbereitet. Im Ginsterweg, welcher direkt durch das Wohngebiet führt, ist kein stark erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten. Die ausnahmsweise zulässige Nutzung „Tankstelle“ wurde im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen, wodurch Ziel und Quellverkehr vermieden werden.

Die bestehenden Strukturen im Mischgebiet bleiben erhalten. Im Mischgebiet sind bauliche Erweiterungen zulässig, die gemäß der Gebietsfestsetzung auch nur mischgebietstypische Emissionen verursachen dürfen. Zudem wäre mit der Errichtung zusätzlicher lärmabschirmender Baukörper ein verbesserter Immissionsschutz für die Wohnbebauung am Ginsterweg verbunden.

Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie Gartenbaubetriebe wurden in diesem Bereich ausgeschlossen. (sh. Kap. 4.2.2) Der südliche Bereich des Mischgebiets wird durch den vorhandenen Lärmschutzwall von den allgemeinen Wohngebieten getrennt.

Die im Gewerbegebiet vorhandenen Nutzungen (Tankstelle, Parkplatz, Straßenmeisterei) entsprechen auch weiterhin der Planung. Erweiterungen und damit verbundene Lärmemissionserhöhungen sind weder vorgesehen noch hinsichtlich der Flächenverfügbarkeit möglich. Diesbezüglich werden keine neuen Lärmemissionen vorbereitet.

Die Nutzungen im sonstigen Sondergebiet „Haustier-Erlebnishof“ werden gesichert und geordnet. Geringfügige Erweiterungen sollen ermöglicht werden. Vor allem sollen im Gebiet und entlang der Nordseite des Glöther Wegs Gästeparkplätze ausgewiesen werden. Aufgrund der genau bestimmten zulässigen Nutzungen (sh. Kap. 4.2.4) und der Entfernung zu den nächstgelegenen Wohngrundstücken sind Konflikte hinsichtlich Lärmemissionen nicht zu erwarten.

Durch die Aufstellung und damit verbundene gleichzeitige Aufhebung von Teilen des Bebauungsplans Nr. 3a entfallen ursprünglich geplante Erschließungsstraßen und Wohnbauflächen.

Durch den Bebauungsplan 47/16 „Wohngebiet am Park“ werden folglich keine Nutzungen vorbereitet, die derzeit nicht bereits bestehen und genehmigt sind.

Da die mit dem Bebauungsplan zu sichernden Nutzungen bereits seit langer Zeit existieren und immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht bekannt sind, ist aktuell kein Konfliktpotenzial zu erwarten. Aus diesem Grund ist auch kein Erfordernis für die Erstellung von Lärmgutachten abzuleiten.

#### Festsetzungen des Bebauungsplans zum Immissionsschutz

Der im Plangebiet befindliche Lärmschutzwall, welcher bereits Gegenstand des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 03 ist, wird auch im Bebauungsplan Nr. 47/16 zeichnerisch festgesetzt.

Weitere Festsetzungen bezüglich des Immissionsschutzes sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu treffen.

#### Stellungnahme untere Immissionsschutzbehörde

Die untere Immissionsschutzbehörde hat sich mit Stellungnahme vom 29.03.2017 zur vorliegenden Bauleitplanung geäußert. Dabei wurde festgestellt, dass die Ausweisung der Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen gut aufeinander abgestimmt ist. Insbesondere, da der vorhandene Lärmschutzwall die Wohnnutzung vor Lärmimmissionen des benachbarten Gewerbegebietes schützt.

Aufgrund der im Nordwesten des allgemeinen Wohngebiets vorhandenen Lagerhalle wurde angemerkt, dass eine Erweiterung der gewerblichen Nutzung in den allgemeinen Wohngebieten aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht möglich ist.

Aufgrund der Lage des „Hof der Klugen Tiere“ erwartet die untere Immissionsschutzbehörde keine wesentlichen Störungen durch Lärm oder Geruch.

## **9.2 Denkmalschutz**

#### Bau- und Kunstdenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- bzw. Kunstdenkmale.

#### Archäologische Denkmale

Archäologische Denkmale im Geltungsbereich sind derzeit nicht bekannt.

Unabhängig davon wird auf die Vorgaben des DenkmSchG LSA hingewiesen. Insbesondere ist im Rahmen der geplanten Umsetzung von Baumaßnahmen zu berücksichtigen:

- Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Erhaltungspflicht unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.
- Werden bei Erdarbeiten Sachen oder Spuren von Sachen gefunden, bei denen Anlass zu der Annahme besteht, dass es sich um archäologische oder bauarchäologische Funde handelt, sind diese zu erhalten und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Gem. § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. In dieser Zeit wird über die Notwendigkeit weiterer Untersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt entschieden.

## 9.3 Bau- und Nutzungsbeschränkungsgebiete

### Verkehrsanlagen

Aufgrund der Lage der ausgewiesenen Baugebiete an der Landesstraße L 50 außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt (an freier Strecke) von Netzknoten 4135032, ca. von Station 2.461 bis 3.095 sind die anbaurechtlichen Belange des § 24 StrG LSA zu beachten. Die L 50 OD Stadt Staßfurt - Atzendorf beginnt bei Station 2.717.

Bei der Errichtung baulicher Anlagen in diesem Abschnitt der L 50 (von Netzknoten 4135032, ca. von Station 2.461 bis Station 2.717) gelten die anbaurechtlichen Bedingungen gemäß § 24 Abs. 1 und 2 Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (StrG LSA) vom 06.07.1993 (GVBl. LSA 1993, S. 334, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.12.2014 (GVBl. LSA S. 522, 533)).<sup>15</sup>

### Anbauverbotszone

Die Errichtung von Hochbauten jeder Art ist bis 20 m an Landesstraßen außerhalb von Ortsdurchfahrten, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, untersagt (Anbauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 Nr. 1 StrG LSA). Die Anbauverbotszone dient dazu, spätere Ausbauabsichten durch die Straßenbauverwaltung zu ermöglichen. Zu den baulichen Anlagen zählen auch Anlagen der Außenwerbung.

Die Anbauverbotszone wird durch den vorliegenden Bebauungsplan berührt, da

- sich der südöstliche Teil des Geltungsbereiches außerhalb der Ortsdurchfahrt befindet
- die öffentliche Straße zur Erschließung der Tankstelle und der Straßenmeisterei direkt an die L 50 anbindet
- das Gewerbegebiet teilweise innerhalb des 20 m – Korridors, gemessen von der Fahrbahnkante der L 50, liegt

Innerhalb der Anbauverbotszone der L 50 (ehem. B 71) befinden sich eine Tankstelle und Gebäude der Straßenmeisterei. Für diese Bebauungen konnten entsprechende Ausnahmen erteilt werden.

## 9.4 Boden

Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen (§ 1 Abs. 5 BauGB). Bei allen Planungen sind zur Sicherung des Schutzgutes Boden die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Gemäß § 1 BBodSchG sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen soweit wie möglich vermieden werden. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat dafür Sorge zu tragen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

Die Nach- und Weiternutzung bestehender Bauflächen bzw. die Steuerung der möglichen Lückenbebauung und Arrondierung der Wohnbauflächen bei gleichzeitiger endgültiger Aufgabe möglicher Baurechte in einer Größenordnung von ca. 1,3 ha zu Gunsten der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung nach dem Grundsatz der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entspricht in höchstem Maße der Bodenschutzklausel.

In Verbindung mit den Baumaßnahmen ist anfallender Erdaushub entsprechend den technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall<sup>16</sup> (LAGA) zu verwenden. Die Bodenverdichtung ist während der Bauarbeiten auf ein Minimum zu beschränken. Nach Beendigung der Arbeiten sind die natürlichen Bodenfunktionen der vorübergehend genutzten Flächen (Lager- / Baustelleneinrichtungsflächen) wieder herzustellen. Die Flächeninanspruchnahme des Bodens (Versiegelung) für die Errichtung der geplanten Gebäude sowie der Anbindungsstraße ist auf das hierfür notwendige Maß zu beschränken.

<sup>15</sup> Landesstraßenbaubehörde Regionalbereich West mit Stellungnahme vom 17.03.2017

<sup>16</sup> LAGA TR 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ vom 06.11.2003 und 05.11.2004.

## 9.5 Kampfmittel

Zuständige Sicherheitsbehörde für die Kampfmittelbeseitigung ist gem. § 8 Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20. April 2015 der Landkreis Salzlandkreis, FD Kreis- u. Wirtschaftsentwicklung.

Anhand der Kampfmittelbelastungskarte wurde festgestellt, dass im Plangebiet keine Kampfmittelverdachtsflächen bestehen. Es wird darauf hingewiesen, dass die beim Kampfmittelbeseitigungsdienst vorliegenden Erkenntnisse ständig aktualisiert werden und Aussagen ggf. bei späteren Anfragen abweichen können.

Kampfmittel jeglicher Art können niemals ganz ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wird auf die gesetzlichen Vorschriften der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampf-GAVO), insbesondere auf die Melde- und Sicherungspflicht, verwiesen.<sup>17</sup>

Grundsätzlich sind daher bei erdeingreifenden Arbeiten die einschlägigen Bestimmungen beim Fund von Waffen, Waffenteilen, Munition und Sprengkörpern zu beachten. Sollten wider Erwarten bei Erd- und Tiefbauarbeiten Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen, die Baustelle vor dem Betreten unbefugter Personen zu sichern und in einem angemessenen Abstand zu verlassen. Die nächste Polizeidienststelle, der Landkreis oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist unverzüglich zu informieren. Dies gilt auch im Zweifelsfall. Der Gefahrenbereich ist abzusperren. Die Arbeiten dürfen erst nach Beseitigung der Gefahr und Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst fortgesetzt werden.

## 9.6 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 47/16 sind keine Altlasten bekannt.

Bei allen Erdarbeiten sind vorsorglich folgende Hinweise zu beachten:

Sollten während der Bauarbeiten, bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und / oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren. Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind diese sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

---

<sup>17</sup> Salzlandkreis, Kampfmittelbeseitigungsdienst mit Stellungnahme vom 29.03.2017 zum Vorentwurf.

## 10 Finanzierung und Durchführung

Die Finanzierung und Durchführung des Bauleitplanverfahrens obliegt der Stadt Staßfurt.

Die für die Anordnung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen benötigten Grundstücke befinden sich fast vollständig im Eigentum und in Zuständigkeit der Stadt Staßfurt.

Die festzusetzenden Bauflächen sind durch die vorhandene Infrastruktur (Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung) überwiegend erschlossen. In Verbindung mit zusätzlichen Ausbauerfordernissen (z.B. Herstellung von Wendeanlagen) können weitere Kosten anfallen.

## 11 Flächenbilanz

	Fläche in m <sup>2</sup>	mögliche Versiegelung in m <sup>2</sup>	Unversiegelte Freifläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	<b>23.580</b>			<b>21,5%</b>
WA 1 (GRZ 0,4)	11.235	6.741	4.494	
WA 2 (GRZ 0,4)	12.345	7.407	4.938	
<b>Mischgebiet</b>	<b>8.245</b>			<b>7,5%</b>
MI (GRZ 0,6)	8.677	6.942	1.735	
<b>Gewerbegebiet</b>	<b>22.355</b>			<b>20,4%</b>
GE (GRZ 0,8)	22.355	17.884	4.471	
<b>Sonstiges Sondergebiet</b>	<b>5.935</b>			<b>5,4%</b>
SO "Haustier-Erlebnishof" (GRZ 0,4)	5.935	3.561	2.374	
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>14.451</b>			<b>13,2%</b>
davon Verkehrsflächen (öffentlich)	9.329	8.396	933	
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	5.122	4.098	1.024	
davon Verkehrsberuhigter Bereich	1.436	1.149	287	
davon Parkplatz	3.686	2.949	737	
<b>Grünflächen</b>	<b>35.197</b>			<b>32,1%</b>
davon öffentlich	25.592	-	25.592	
davon privat	9.605	-	9.605	
<b>Plangebiet Gesamt [m<sup>2</sup>]</b>	<b>109.763</b>	<b>55.028</b>	<b>55.167</b>	
<b>Plangebiet Gesamt [%]</b>		<b>50,1%</b>	<b>50,3%</b>	<b>100,0%</b>

Der von der vorliegenden Bauleitplanung nicht überdeckte Bereich, welcher sich im Geltungsbereich des wirksamen Bebauungsplans Nr. 3a befindet und im Zuge der Inkraftsetzung des Bebauungsplans Nr. 47/16 aufgehoben und nicht erneut überplant wird, beträgt 126.790 m<sup>2</sup>.