

## **Begründung**

zur 1. Änderung eines Teilbereichs innerhalb des Bebauungsplan Nr. 2  
"An der alten Försterei" in Neuenhofe  
nach §12 in Verbindung mit §13 BauGB - Vereinfachtes Verfahren

Inhaltsverzeichnis (Aufbauend auf die ursprüngliche Begründung!)

### Einleitung

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
  2. Lage und Topographie sowie hydrologische Beschaffenheit des Geltungsbereiches
  3. Planungsrechtliche Voraussetzungen
  4. Anlaß, Sinn und Zweck der Aufgabenstellung des B- Planes
  5. Städtebauliche Rahmenbedingungen
  6. Der Bebauungsplan – in erschließungstechnischer und städtebaulicher Sicht
  7. Der B- Plan in baurechtlicher Hinsicht
  8. Der B- Plan in landschaftspflegerischer Hinsicht
  9. Technische Ver- und Entsorgung des Wohngebietes
  10. Bodenordnende Maßnahmen
  11. Erschließungsfolgen, Folgekosten und Lasten
  12. Hinweise für den Investor
  13. Verfahrensdurchführung
- Anlage – Wohnbauflächenbedarfsberechnung

## ***Einleitung***

Die Begründung zum Bebauungsplan für den Standort „An der alten Försterei“ der Gemeinde Westheide OT Neuenhofe vom 11.04.1998 soll für den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes fortgelten, da der Bedarf an Bauplätzen in Neuenhofe unverändert besteht.

Die baurechtlich gesicherten Gebiete in Neuenhofe sind im Wesentlichen ausgelastet. Der Bedarf wurde bisher zu einem großen Teil aus der eigenen Bevölkerung hervorgerufen und die Nachfrage nach Grundstücken durch Einwohner aus der Gemeinde ist nach wie vor gegeben. Würde die Gemeinde keine Angebote schaffen, wäre der Wegzug in andere Ortschaften die Folge.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll die bestehende Nachfrage, nach zurzeit nicht mehr vorhandenen Grundstücken in Neuenhofe, wieder gedeckt sowie die Wohnqualität und das Ortsbild verbessert werden.

### ***1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes***

Am bestehenden Bebauungsplan „An der alten Försterei“ der Gemeinde Westheide OT Neuenhofe in der ursprünglichen Fassung vom 11.04.1998 in einer Größe von ca. 3,2ha wurde in den vergangenen Jahren der I. Bauabschnitt vollständig bebaut.

Die Erschließung und der Verkauf der verbliebenen zwei Bauabschnitte bestehend aus den Flurstücken 1096 und 700/142 in einer Gesamtgröße von ca. 1,5ha wurden aufgrund der Auflösung/Abwicklung des Vorhabenträgers (Wredenhagen & Partner GmbH & Co. KG) nicht weiter verfolgt.

### ***2. Lage und Topographie sowie hydrologische Beschaffenheit des Geltungsbereiches***

Hinsichtlich der ursprünglichen Begründung zu diesem Punkt hat sich lediglich die Tatsache verändert, dass es den Landkreis Ohrekreis nicht mehr gibt und sich das B-Plan Gebiet jetzt im Landkreis Börde befindet.

### ***3. Planungsrechtliche Voraussetzungen***

Auch der neue Flächennutzungsplan von 2016 sieht für das Plangebiet Wohnbaufläche (§1 Abs. 1

Nr. 1 BauNVO) vor, sodass noch immer die planungsrechtlichen Voraussetzungen gegeben sind.

#### **4. Anlass, Sinn und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes**

Anlass, Sinn und Zwecke aus der ursprünglichen Begründung bleiben grundsätzlich unverändert. Allerdings ist festzustellen, dass aktuell in Neuenhofe keine Bauplätze zum Kauf angeboten werden und eine nicht unerhebliche Nachfrage nach Bauplätzen besteht.

Seit diesem Jahr gibt es für den verbleibenden Teil des Bebauungsplanes „An der alten Försterei“ einen neuen Vorhabenträger, welcher zeitnah die Erschließung, den Verkauf und die Bebauung der Wohnbaugrundstücke plant.

#### **5. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Analyse der umgebenden Bebauung**

Da vor der Abwicklung des ursprünglichen Vorhabenträgers zum Teil angrenzende Flurstücke aus dem II. Bauabschnitt an die Eigentümer der Grundstücke des I. Bauabschnitts verkauft wurden, ist eine Umsetzung des ursprünglichen Bebauungsplanes nicht mehr sinnvoll. Darüber hinaus ist die ursprünglich geplante kleingliedrige Einteilung mit 25 kleinen Grundstücken (< 500m<sup>2</sup>) und 5 Planstraßen weder zeitgemäß noch effizient. Es sollen bedarfsgerechte und der Nachfrage angepasste Bauplätze geschaffen werden. Durch die neue Einteilung werden nur noch 16 Grundstücke (>800m<sup>2</sup>) und 2 Planstraßen erforderlich.

Das eine Vergrößerung der Flurstücke sinnvoll ist, wird bei Betrachtung der tatsächlichen Bebauung des B-Planes an der Krugbergstraße ersichtlich, da hier die Meisten der Eigenheimbauer für die Errichtung ihrer Häuser zwei Grundstücke erworben haben.

#### **6. Der B- Planentwurf in erschließungstechnischer und städtebaulicher Hinsicht**

Die zuvor genannte neue Aufteilung der zukünftigen Flurstücke zieht natürlich die Veränderung der Verkehrsführung nach sich.

So wird zukünftig der Hirschkopfweg von der Föhrbockstraße aus in West-/Ostrichtung (Einbahnstraßenverkehr) bis an die Grenze der Försterei (Flurstück 145/2) geführt und von dort aus in Südrichtung abbiegen und bis an die Forststraße geführt. Die meisten Grundstücke befinden sich nord- und südlicher dieser Straße.

Der Luthenbergweg wird entgegen der ursprünglichen Planung nicht mehr in Südrichtung geführt, sondern hinter dem Flurstück 1094 links in Richtung Osten abbiegen und nur noch als Stichstraße ausgeführt. Da sämtliche an diese Straße grenzenden neuen Grundstücke im Besitz des neuen

Vorhabenträgers verbleiben sollen, wird auf die Ausbildung eines Wendehammers am Ende des Luthenbergweges verzichtet. Die Ausbildung der Kurven ist so geplant, dass ein Sattelzug mit Anhänger diese umfahren kann.

## 7. Der Bebauungsplan – Entwurf in baurechtlicher Hinsicht

### 7.1. Art der Nutzung

Reines Wohngebiet (WR)

### 7.2. Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl 0,4 → *unverändert*
- Geschossflächenzahl 0,4 → *unverändert*
- Zweigeschossige Bauweise → *Die ursprünglich eingeschossige Bauweise, wird den Bedürfnissen der aktuellen Zeit angepasst, da die Zweigeschossigkeit noch immer stark nachgefragt wird*
- Offene Bauweise → *unverändert*

### 7.3. Stellplätze → *unverändert*

## 8. Der Bebauungsplan – Entwurf in landschaftspflegerischer Hinsicht

Die Änderung des Bebauungsplanes verringert zum einen die Versiegelung von Flächen durch Verkehrsflächen und zum anderen noch die Versiegelung von Flächen durch die Bebauung selbst. Auch wenn die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 theoretisch zwar die bebaubare Grundstückfläche nach Änderung des Bebauungsplanes erhöht, wird in der Praxis die tatsächlich bebaute Fläche aufgrund der verringerten Grundstückszahl niedriger ausfallen, da ja 9 Häuser weniger gebaut werden.

### Gegenüberstellung:

	<b>Vorher</b>	<b>Nachher</b>	<b>Veränderung [%]</b>
<b>Gesamtfläche</b>	15.640 m <sup>2</sup>	15.640m <sup>2</sup>	0%
<b>Grundstücksflächen</b>	13.240 m <sup>2</sup>	14.340 m <sup>2</sup>	+ 8%
<b>Verkehrsflächen (ca.)</b>	2.400 m <sup>2</sup>	1.300 m <sup>2</sup>	-46%
<b>Grundstücksanzahl</b>	25 Stk	16 Stk	-36%
<b>max. mögliche versiegelte Grundstücksfläche (GRZ 0,4)</b>	5.296 m <sup>2</sup>	5.736 m <sup>2</sup>	+8%
<b>Versiegelte Verkehrsfläche</b>	2.400 m <sup>2</sup>	1.300 m <sup>2</sup>	-46%
<b>max. mögliche versiegelte Gesamtfläche</b>	7.696 m <sup>2</sup>	7.036 m <sup>2</sup>	-9%

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird der in der ursprünglich vorgesehene Planung vorgesehene Bereich an die zukünftige Grenze des neuen Bebauungsplanes „Försterei II“ des gleichen Vorhabenträgers wie in der 1. Änderung des Bebauungsplanes dargestellt verschoben. Inhaltlich bleiben die ursprünglichen Maßnahmen unberührt.

### **9. Technische Ver- und Entsorgung des Geltungsbereiches**

Die technische Versorgung mit Wasser, Strom und Gas für den geänderten Planungsbereich bleibt unverändert. Da sich die Grundstückszahl und somit die Abnehmerzahl verringert, ist auch weiterhin die Versorgung über die bereits hergestellten und auf Grundlage der Ursprungsplanung dimensionierten Versorgungsleitungen sichergestellt.

Gleiches gilt für die Schmutzwasserentsorgung, welche bereits hinsichtlich der Leitungsführung und Dimensionierung mit dem Abwasserverband „Untere Ohre“ abgestimmt wurde.

Grundsätzlich soll auch weiterhin das Niederschlagswasser vor Ort auf den Grundstücken versickern.

Lediglich das Niederschlagswasser der beiden neuen Straßen soll durch ein Kanalsystem über den am nördlichen Ende des Planungsbereiches befindlichen Feldweg auf das Flurstück 108/1, welches sich ebenfalls im Besitz des Vorhabenträgers befindet, geführt werden und dort über eine Mulde versickern.

Die Herstellung des Telekommunikationsnetzes muss rechtzeitig mit der Telekom abgestimmt werden.

### **10. Bodenordnende Maßnahmen**

Der durch die Änderung betroffene Teilbereich des Bebauungsplanes „An der alten Försterei“ handelt es sich um 2 Flurstücke die bereits durch den Vorhabenträger käuflich erworben wurden.

Gleiches gilt für den Bereich des parallel neu beantragten Bebauungsplan „Försterei II“ des gleichen Vorhabenträgers, welcher gemeinsam mit dieser Planung zu betrachten wäre.

Daher sind keine weiteren bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

### **11. Erschließungskosten, Folgekosten und Lasten**

Auch in Bezug auf diesen Punkt ändert sich die Begründung der 1. Änderung des B- Plans nicht.

### **12. Hinweise für den Investor**

Auch in Bezug auf diesen Punkt ändert sich die Begründung der 1. Änderung des B- Plans nicht.

### **13. Verfahrensdurchführung**

Durch die beabsichtigten Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass ein vereinfachtes Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt wird.

Dementsprechend können folgende Vereinfachungen des Verfahrens erfolgen:

- keine frühzeitige Beteiligungen nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB
- Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) innerhalb angemessener Frist gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB
- keine Umweltprüfung, Umweltbericht nur für Teilaufhebung

Aufgestellt:  
Stefan Ludwig (Dipl.- Bauing. FH)

Neuenhofe, 02.2020

**Anlage:**


---

 Wohnbauflächenbedarfsberechnung für die Gemeinde Westheide
 

---

**Wohnbauflächenbedarfsberechnung für die Gemeinde Westheide bis 2030**

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Elbe-Heide mit den Gemeinden Angern, Burgstall, Colbitz, Loitsche-Heinrichsberg, Rogätz, Westheide und Zielitz wurde eine Wohnbauflächenbedarfsberechnung bis zum Jahr 2025 auf Grundlage der 5.regionalisierten Bevölkerungsprognose im Jahr 2014 durchgeführt.

Aufgrund aktueller Prognosen und in Auswertung der Entwicklung der letzten Jahre muss diese Prognose grundsätzlich überarbeitet werden. Anlässlich der Entwicklung von Bebauungsplänen in der Gemeinde Westheide soll dies zunächst für die Gemeinde Westheide erfolgen.

Entwicklung der Einwohnerzahlen in der Gemeinde Westheide zwischen 2012 und 2019

Jahr 2012	1.714 Einwohner
Jahr 2013	1.725 Einwohner
Jahr 2014	1.700 Einwohner
Jahr 2015	1.708 Einwohner
Jahr 2016	1.705 Einwohner
Jahr 2017	1.707 Einwohner
Jahr 2018	1.711 Einwohner
Jahr 2019	1.708 Einwohner

Die Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Westheide verläuft seit dem Jahr 2012 abweichend von der 5.regionalisierten Bevölkerungsprognose stabil. Sie schwankt zwischen 1.700 und 1.725 Einwohnern. Dabei gleichen sich Zu- und Wegzüge weitgehend aus. 710 Zuzügen im Zeitraum von 2012 bis 2019 stehen 703 Wegzüge gegenüber. Die stabile Bevölkerungsentwicklung basiert somit auf der Eigenentwicklung der Gemeinde. Aus den bisher besiedelten Bebauungsplänen sind somit keine raumordnungsunverträglichen Entwicklungen entstanden.

Prognose der Einwohnerzahlen bis zum Jahr 2030

Dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide liegt die 5.regionalisierte Bevölkerungsprognose zu Grunde. Aktuell liegt die 6.regionalisierten Bevölkerungsprognose vor, die teilweise ebenfalls als überholt betrachtet werden muss.

Vergleich der Bevölkerungsprognosen und tatsächliche Entwicklung Gemeinde Westheide

	Jahr 2015	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2025	Jahr 2030
5.regionalisierte Bevölkerungsprognose	1.656	1.567	1.545	1.421	-
6.regionalisierte Bevölkerungsprognose	1.708	1.672	1.655	1.558	1.459
tatsächliche Entwicklung	1.708	1.708	-	-	-
korrigierte 6.regionalisierten Bevölkerungsprognose	1.708	1.708	1.691	1.594	1.495

Die 6.regionalisierte Bevölkerungsprognose stellt für die Gemeinde Westheide grundsätzlich eine pessimistische Entwicklungsvariante dar. Die Gemeinde strebt unabhängig davon an, die Einwohnerzahl stabil zu halten, wie dies abweichend von den Prognosen in den letzten Jahren

---

 Wohnbauflächenbedarfsberechnung für die Gemeinde Westheide
 

---

seit 2012 gelungen ist. Da keine weitere zuverlässige Einschätzung der zukünftigen Entwicklung vorliegt, findet die 6.regionalisierte Bevölkerungsprognose als Grundlage für die Wohnbauflächenbedarfsprognose Anwendung. Sie wurde jedoch um die bereits bis zum Jahr 2019 eingetretenen Abweichungen korrigiert.

Die Einwohnerentwicklung hat sich dabei in den Ortsteilen der Gemeinde in den letzten Jahren nicht gleichmäßig vollzogen.

Aufteilung der prognostizierten Einwohnerzahlen auf die Ortsteile

Entwicklung der Einwohner in den Ortsteilen in den Jahren 2008 bis 2018

Ortsteil	Einwohner im Jahr 2008	Einwohner im Jahr 2018	Veränderung
Born	233	222	- 5,15 %
Hillersleben	811	703	- 13,32 %
Neuenhofe	775	786	+ 1,29 %
<b>Σ Gemeinde Westheide</b>	<b>1.819</b>	<b>1.711</b>	

Während Hillersleben deutliche Einwohnerverluste und Born geringe Einwohnerverluste zu verzeichnen hatte, nahm die Einwohnerzahl in Neuenhofe gering zu. Aufgrund der unterschiedlichen Lagegunst der Ortsteile wird sich die Einwohnerentwicklung auch zukünftig in den Ortsteilen differenziert fortsetzen. In Born wird die Entwicklung im Rahmen der Einwohnerprognose erwartet. Für Hillersleben wird eine negative Abweichung und für Neuenhofe eine positive Abweichung erwartet.

Ortsteil	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2025	Jahr 2030
Born	216	212	197	179
Hillersleben	701	689	611	563
Neuenhofe	791	790	786	753
<b>Σ Gemeinde Westheide</b>	<b>1.708</b>	<b>1.691</b>	<b>1.594</b>	<b>1.495</b>

Prognose des Anteils ausgewählter Altersgruppen an der Bevölkerung insgesamt im Vergleich der Jahre 2015 und 2030

Altersgruppe	2015			2030		
	Land Sachsen-Anhalt	Landkreis Börde	Gemeinde Westheide	Land Sachsen-Anhalt	Landkreis Börde	Gemeinde Westheide
unter 20-jährige	14,74 %	15,70 %	15,32 %	15,20 %	14,90 %	15,01 %
20- bis unter 67-jährige	62,93 %	65,00 %	67,91 %	55,18 %	55,20 %	57,44 %
67 Jahre und älter	22,33 %	19,30 %	16,77 %	29,62 %	29,90 %	27,55 %

Altersstruktur 2008 und 2030

Der vorstehenden Prognose der Altersgruppen ist zu entnehmen, dass diese sich in Zukunft verändern wird. Der Anteil der Personen über 67 Jahre wird von derzeit 16,77% auf 27,55% steigen. Hieraus entstehen erhebliche Konsequenzen für die Bedarfsplanungen an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und den Wohnflächenbedarf in Bezug auf altersgruppenspezifische Wohnangebote und den Bedarf an Wohnbauflächen insgesamt.

---

 Wohnbauflächenbedarfsberechnung für die Gemeinde Westheide
 

---

Gemäß der Prognose des Berliner Forschungsinstitutes Empirica wird die Wohnfläche pro Einwohner bis zum Jahr 2030 in den neuen Bundesländern von derzeit ca. 44 m<sup>2</sup>/Einwohner auf 55 m<sup>2</sup>/Einwohner zunehmen. Dies bedeutet, dass die Wohnfläche pro Einwohner um nochmals 25% steigt. Laut der Analyse erweist sich als maßgeblicher Grund für den wachsenden Wohnflächenbedarf, dass die Menschen immer älter werden und in ihren Einfamilienhäusern und Wohnungen möglichst lange leben bleiben, auch wenn die Kinder längst aus dem Haus ausgezogen sind. Dies wird belegt durch aktuelle Zahlen, nach denen die pro Kopf Wohnfläche der unter 50- Jährigen derzeit ca. 38 m<sup>2</sup>/Einwohner beträgt. Mit ca. 48 m<sup>2</sup>/Einwohner liegt sie für Personen im Alter zwischen 50 und 65 Jahren bereits deutlich höher und für Personen über 65 Jahren steigt die pro Kopf Wohnfläche auf ca. 62 m<sup>2</sup>/Einwohner an. Empirica geht davon aus, dass die Nachfrage nach größeren Wohnungen auf zwei Wegen befriedigt wird, durch die Zusammenlegung kleiner Wohnungen und durch ein Steigen der Wohnfläche, bei verminderter Anzahl der Anzahl der Wohnungen beim Ersatzneubau.

Prognose der Entwicklung der Anzahl der Haushalte in der Gemeinde Westheide

Eine Prognose der Entwicklung der Haushalte und Haushaltsgrößen auf Landesebene existiert derzeit nicht, deshalb wird die Vorausberechnung bis zum Jahr 2030 des Bundes aus dem Jahr 2017 verwendet. In der Tendenzvariante für die neuen Bundesländer wird eine Abnahme der Haushaltsgrößen von 2,03 auf 1,84 Einwohner pro Haushalt im Jahr 2030 im Landesdurchschnitt prognostiziert.

Die Gemeinde Westheide liegt mit einer Haushaltsgröße 2,30 Einwohnern je Haushalt deutlich über dem Landesdurchschnitt. Diese resultiert aus der umfangreichen Neubautätigkeit an Einfamilienhäusern. In den vor dem Jahr 1995 erschlossenen Gebieten vollzieht sich derzeit eine rapide Abnahme der Haushaltsgrößen und der Bevölkerungsdichte, da bisher familienangehörige Kinder eigene Haushalte an anderer Stelle gründen. Dies wirkt sich aufgrund der relativ homogenen Altersstrukturen in den Neubaugebieten gravierend aus. Dieser Prozess wird sich auch in der Zukunft weiter in den seit dem Jahr 1995 erschlossenen Gebieten fortsetzen, weshalb mit einer deutlichen Abnahme der Haushaltsgrößen bis 2030 zu rechnen ist. Die Gemeinde Westheide geht allgemein von einer Annäherung an den prognostizierten Landesdurchschnitt von 1,84 Einwohnern pro Wohnung im Jahr 2030 aus. Derzeit beträgt der Abstand zum Landesdurchschnitt 0,27 Einwohner/Haushalt. Der Abstand wird für 2030 nur noch mit 0,10 Einwohner/Haushalt prognostiziert. Trotz der Einwohnerabnahme wird unter Zugrundelegung der 6.regionalisierten Bevölkerungsprognose die Anzahl der Haushalte damit um ca. 28 Haushalte zunehmen. Diese Zunahme wird sich in den Ortsteilen der Gemeinde Westheide nicht gleichmäßig vollziehen. Während in Born eine weitgehende stabile Anzahl der Haushalte zu erwarten sind, wird sich die Anzahl der Haushalte in Hillersleben verringern und die Anzahl der Haushalte in Neuenhofe deutlich zunehmen.

Für die Ortsteile wird folgende Haushaltsentwicklung erwartet:

Haushalte	Stand 2019	Jahr 2020	Jahr 2025	Jahr 2030
Born	94	94	96	94
Hillersleben	305	305	298	290
Neuenhofe	344	352	383	387
<b>Σ Gemeinde Westheide</b>	<b>743</b>	<b>751</b>	<b>777</b>	<b>771</b>

Prognostizierte Haushaltsentwicklung bis 2030 nach Ortsteilen

Aus der Haushaltsentwicklung ergibt sich ein Bedarf von

- 2 Einfamilienhausstandorten in Born
- 0 Einfamilienhausstandorten in Hillersleben und
- 43 Einfamilienhausstandorten in Neuenhofe.

---

 Wohnbauflächenbedarfsberechnung für die Gemeinde Westheide
 

---

Die Prüfung eines strukturellen Wohnbauflächenbedarfes ist zur Zeit nicht erforderlich. Hieraus kann sich jedoch zukünftig ein noch höherer Bedarf ergeben.

Freie Wohnbauflächen in der Gemeinde Westheide

	rechtsverbindliche Bebauungspläne:
Ortsteil Born	keine
Ortsteil Hillersleben	Bebauungsplan "Alter Sportplatz, Birkenweg, Feldstraße" rechtsverbindlich seit 1996, derzeit gültig in der Fassung der 1.Änderung vom 12.12.2000, nicht erschlossen, 9 freie Baugrundstücke
Ortsteil Neuenhofe	Bebauungsplan "Krugbergstücken" rechtsverbindlich seit 1996, voll erschlossen, keine freien Baugrundstücke, vollständig bebaut
	Bebauungsplan "An der alten Försterei" rechtsverbindlich seit 18.08.1998, bisher teilweise erschlossen, derzeit im Verfahren der 1.Änderung (im Rahmen der 1.Änderung des Bebauungsplanes erfolgt eine Reduktion von 17 freien Baugrundstücken auf 13 Baugrundstücke), 13 freie Baugrundstücke
	Bebauungsplan "Nördlich Forststraße" rechtsverbindlich seit 30.06.2017, 3 Einfamilienhäuser, davon 2 errichtet, 1 freies Baugrundstück, dieses steht aufgrund familiärer Bindung für den freien Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung
	Ergänzungssatzung "Südlich Forststraße" rechtsverbindlich seit 30.06.2017, kein freies Baugrundstück
	Bebauungsplan "Gänsekoppel" rechtsverbindlich seit 26.02.2019, 4 Baugrundstücke, davon 2 Einfamilienhäuser im Bau, 2 Grundstücke vergeben, aber noch nicht bebaut, 2 freie Baugrundstücke
	Bebauungsplan "Südlich Krugbergstraße" rechtsverbindlich seit 26.03.2019, aufgrund der textlichen Festsetzung – Zulässigkeit erst nach Außerbetriebnahme einer Baustoffrecyclinganlage – noch nicht in Nutzung, 3 freie Baugrundstücke

freie Baugrundstücke in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen: Born 0  
Hillersleben 9  
Neuenhofe 17

freie Bauplätze innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslagen der Gemeinde Westheide

Ortsteil Born	
- Hüttsche Straße	2 Bauplätze
- Dorfstraße	1 Bauplatz
- Salchauer Straße	<u>2 Bauplätze</u>
	5 Bauplätze
Ortsteil Hillersleben	
- Schulgelände und am Birkenweg	3 Bauplätze
- Am Mariengarten	<u>1 Bauplatz</u>

Wohnbauflächenbedarfsberechnung für die Gemeinde Westheide

	4 Bauplätze
Ortsteil Neuenhofe	
- Hinter dem Tecken (2 Bauplätze bebaut)	4 Bauplätze
- Feldstraße (1 Bauplatz bebaut, 1 Bauplatz Bebauungsplan "Südwestlich Krugbergstraße")	2 Bauplätze
- Hauptstraße südlich Nr.25	<u>2 Bauplätze</u>
	8 Bauplätze

Die innerörtlichen Flächenreserven umfassen überwiegend Flächen in gemischten Bauflächen aber auch in Wohngebieten. Nicht alle innerörtlichen Bauflächen sind auch im Bestand nach § 34 BauGB zu beurteilen, alle Flächen gehören jedoch zum Siedlungsbereich. Die innerörtlichen Flächenreserven stehen in der Regel nicht uneingeschränkt für eine Bebauung zur Verfügung. Die Verfügbarkeit ist abhängig von der Art und der Stabilität der derzeit ausgeübten Nutzung, dem Grundstückspreisniveau, der Zersplitterung des Grundeigentums und dem Erschließungsaufwand. Eine stabile ausgeübte Nutzung, ein geringes Grundstückspreisniveau und eine starke Zersplitterung des Grundeigentums senken die Wahrscheinlichkeit, dass diese Flächen auch tatsächlich für die Nutzung bereitgestellt werden. Aus den Erfahrungen der letzten 25 Jahre (von 1990 bis 2015) werden in Abhängigkeit vom Grundstückspreisniveau maximal 50 % der Flächen tatsächlich für eine Wohnnutzung zur Verfügung gestellt. Allgemein wird ein Faktor von 0,5 (50% Wahrscheinlichkeit der Innutzungnahme) verwendet.

Nachnutzung leerstehender Wohnungen / Abbruchflächen für nicht benötigte Wohnungen

Der dauerhafte Wohnungsleerstand in der Verbandsgemeinde Elbe - Heide insgesamt wurde nach örtlicher Überprüfung mit ca. 173 Wohnungen festgestellt. (vergleiche Punkt 3.3.1. der Begründung) Davon befinden sich 124 Wohnungen in Zielitz. In der Gemeinde Westheide ist ein dauerhafter Wohnungsleerstand in den Ortslagen nicht vorhanden. Lediglich im Bereich der ehemaligen Kasernen besteht Leerstand. Die Gebäude wurden zum erheblichen Teil bereits abgebrochen und die Flächen für Freiflächenphotovoltaikanlagen nachgenutzt. Die Nutzung von Wohnungen ist in diesem Bestand nicht realistisch reaktivierbar.

Bedarfsdeckung an Wohnbauflächen nach Ortsteilen

	innerörtliche Bauplätze	Nachnutzung von Abbruchflächen derzeit leerer Gebäude	innerörtlich verfügbare Bauplätze gesamt (50%)	Grundstücke in Bebauungsplänen WA-Gebiete	Bauflächenreserven gesamt	Bauflächenbedarf	Bedarfsdeckung	Rücknahme von Bauflächen Reduktion der Baulichte	neue Baugebiete	gesamt
Ortsteil Born	5	-	3	0	3	2	+ 1		-	+ 1
Ortsteil Hillersleben	4	-	2	9	11	0	+11		-	+11
Ortsteil Neuenhofe	8	-	4	17	21	43	- 22	+13	-	- 9
Gemeinde Westheide	17		9	26	35	45	- 10	+13		+ 3

---

Wohnbauflächenbedarfsberechnung für die Gemeinde Westheide

---

zusätzlich notwendige Bauflächen zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfes:

Ortsteil Neuenhofe:	Bebauungsplan Alte Försterei II	8 Baugrundstücke
	Bebauungsplan Südwestlich Krugbergstraße	<u>5 Baugrundstücke</u>
		13 Baugrundstücke

Hierdurch kann das Angebotsdefizit in Neuenhofe von 22 Bauplätzen auf 9 Bauplätze reduziert werden.

Die vorliegenden Aussagen zur Entwicklung der Gemeinde Westheide bis zum Jahr 2030 ergänzt die im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Elbe-Heide im Jahr 2014 aufgestellten Prognosen der Einwohnerentwicklung und Wohnbauflächenbedarfsberechnung.

Gemeinde Westheide, Januar 2020