Inhaltsverzeichnis **Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes**

Pkt.	Inhalt	Seite
1.0	**Feststellung ob die Voraussetzungen nach § 13b BauGB erfüllt sind**	**2**
2.0	**Rechtsgrundlagen**	**3**
3.0	**Planungsanlass**	**3**
4.0	**Ziel und Zweck der Planung**	**3**
5.0	**Bestehende Rechtsverhältnisse**	**3**
6.0	**Grundbesitzverhältnisse**	**4**
7.0	**Lage im Raum**	**4**
8.0	**Vorbereitende Bauleitplanung**	**5**
10.0	**Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes**	**5**
11.0	**Planinhalt**	**5**
11.1	Art der baulichen Nutzung	5
11.2	Maß der baulichen Nutzung	5
11.3	Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen	6
12.0	**Verkehrsplanung**	**6**
13.0	**Ver- und Entsorgung**	**6**
13.1	Trinkwasserversorgung	6
13.2	Schmutzwasserbeseitigung	6
13.3	Abfallentsorgung	6
13.4	Löschwasserversorgung	7
13.5	Elektroversorgung	7
13.6	Telekommunikation	7
13.7	Oberflächenentwässerung / Oberflächengewässer	
14.0	**Bergwerksfelder**	**7**
15.0	**Umgang mit dem Boden**	**8**
16.0	**Flächenbilanz**	**8**
17.0	**Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**	**9**
17.1	Belange von Natur und Landschaft	9
17.2	Belange des Gewässerschutzes	9
17.3	Belange der Abfallbeseitigung	9
17.4	Belange der Luftreinhaltung	10
17.5	Belange der Lärmbekämpfung	10
17.6	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete BNatSchG	10
18.0	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	**10**
Anlage – Wohnbauflächenbedarfsberechnung		**12**

Begründung zum
Bebauungsplan „Försterei II" in Neuenhofe
Landkreis Börde

1.0 Feststellung ob die Voraussetzungen nach § 13b BauGB i.V.m. §13 BauGB erfüllt sind

Prüfkriterium	**Erfüllt**	**Nichterfüllt**
Wiedernutzung		X
Nachverdichtung	**X**	
Andere Maßnahmen der Innenentwicklung	**X**	
Keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter	**X**	
Keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3 UVPG	**X**	
Keine UP nach Landesrecht	**X**	
Keine entgegenstehenden Ziele der Raumordnung	**X**	
zul. Grundfläche B-Plan „Gänsekoppel“ <20.000m^2 (vorh. 5466 m^2)	**X**	
Baurecht §§ 30, 34, 34(4) 3 BauGB		X
Baurechte § 35 BauGB (Innenbereich im Außenbereich und Arrondierung)		X
Lage im bebauten Siedlungsbereich	**X**	
Größe der Gemeinde, Vorhaben von lokaler Bedeutung	**X**	
Vorhaben muss Innenentwicklung sein, nicht aber der Innenentwicklung „dienend"		X
überwiegend von Bebauung umgeben	**X**	
Ergebnis	**10**	**4**

Im Ergebnis der Prüfkriterien trifft am vorliegenden Standort der Tatbestand zur Anwendung des § 13b BauGB i.V.m. § 1a Abs.2 BauGB (Sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung) zu.

In diesem Fall erfolgt:
- kein Umweltbericht (keine Beteiligung nach § 3 Abs.1 u. 4 BauGB)
- kein Monitoring
- keine Eingriffsregelung
- keine Umweltprüfung

Es hat jedoch eine umfassende Abwägung der Schutzgüter innerhalb der Begründung zu erfolgen. Im weiteren Verlauf der Begründung wird daher auf die Schutzgüter gem. § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB eingegangen.

2.0 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 17. Juni 2014 (GVBI. Nr. 12 vom 26.06.2014 S. 288) Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA) in der Fassung vom 5.10.1993 (GVBI. LSA S. 568), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.11.2007 (GVBI. LSA S. 352) • Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA) in der Fassung vom 05.10.1993 (GVBI. LSA S. 568), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.11.2007 (GVBI. LSA S. 352)

Für die Planinhalte sind weitere Fachgesetze maßgeblich, die jedoch nicht das Aufstellungsverfahren betreffen.

3.0 Planungsanlass

Der Aufstellungsbeschluss der Gemeinde Westheide vom 14.05.2019 bildet die Grundlage zur Einleitung des B-Planverfahrens nach § 13b BauGB in Verbindung mit §13 BauGB.
Da die Prüfkriterien für das Planungsinstrument eines B-Planes der Innenentwicklung an diesem Standort erfüllt werden, wird der vorliegende Bebauungsplan nach § 13b BauGB in Verbindung mit den Gegebenheiten des §13 BauGB erarbeitet und durchgeprüft.

4.0 Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Angebote zur kleinmaßstäblichen Wohnbebauung für die Bürger der Gemeinde Neuenhofe geschaffen werden. Hierfür hat sich ein Vorhabenträger gefunden, der über eine Variantenuntersuchung eine wirtschaftliche Grundstücksauslastung unter Einbeziehung der vorhandenen Randbedingungen erarbeitet hat. Auch unter dem Aspekt, die bereits vorhandene Infrastruktur und die dafür an die Grundstückseigentümer umgelegten Kosten für als Bauland ausgewiesenen Flächen ökonomisch zu verteilen, ist die Bebauung der vorgesehenen Flächen zu unterstützen.
Die grundlegende städtebauliche Zielvorstellung orientiert sich an der vorhandenen Gebietseigenart bei der Festlegung der Bebauungsdichte, Baustruktur, Hausform und bei der Anbindung an die örtlichen Versorgungssysteme.

5.0 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet gibt es bisher keine bau- oder planungsrechtlichen Festsetzungen. Auch für die Belange des Landschafts- u. Naturschutzes gibt es keine Festsetzungen, die Satzungscharakter ausweisen.

6.0 Grundbesitzverhältnisse

Der Vorhabensträger hat die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches käuflich erworben. Durch die Planung werden nachfolgend aufgezählte Flurstücke in Anspruch genommen:

Gemarkung	Flur	Flurstücksnummer	Fläche
Neuenhofe	3	145/2 (Teilfläche)	5.466 m²

7.0 Lage im Raum

Das geplante Gebiet befindet sich im östlichen Bereich der Gemeinde Neuenhofe. Die westlich und östlich gelegene Wohnbebauung soll nach Osten/Norden erweitert werden. Das Plangebiet befindet sich in einem der Ortslage zuzurechnenden Bereich, angrenzend an die Bebauung der Föhrbockstraße und der Forststraße. Die Planungsfläche befindet sich zurzeit in einem unbeplanten Innenbereich.

Auszug aus topographischer Karte

Fläche	5466 m2
Norden	Grünlandstreifen
Osten	Wohnbebauung/Wald
Süden	Wohnbebauung (Bebauungsplan)
Westen	Wohnbebauung (Bebauungsplan)

8.0 Vorbereitende Bauleitplanung

Auf dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der VG Elbe Heide wurde die Planungsfläche als Freifläche für Grünfläche (gem. §5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung zeitnah angepasst.

Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Elbe- Heide

10.0 Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet stellt ein intensiv genutztes Grünland dar.

11.0 Planinhalt

11.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 Bau NVO ausgewiesen. Zulässig sind Nutzungen nach Abs. 1 und 2. Alle weiteren Nutzungen nach § 3 (3) Bau NVO sind ausnahmsweise zugelassen.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ	0,4
Anzahl der Vollgeschosse	II max. zweigeschossig

11.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Es wird eine offene Bauweise vorgegeben. Zugelassen werden Einzel- u. Doppelhäuser, je nach Grundstückszuschnitt. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen in Form eines Baufensters ausgewiesen. Der seitliche Abstand zu den Grundstücksgrenzen regelt sich nach dem Bauordnungsrecht des Landes Sachsen-Anhalt.
Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauGB und Garagen und Carports nach § 12 BauGB werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

12.0 Verkehrsplanung

Die äußere Erschließung an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über eine Zuwegungen von der westlich liegenden Föhrbockstraße und der südlich liegenden Forststraße aus. Die Ausführung erfolgt in Form einer Verbindungsstraße (Hirschkopfweg) zwischen diesen beiden Straßen. Die Straße wird als Mischverkehrsfläche in einer Breite von 5,50m vorgesehen.

13.0 Ver- und Entsorgung

Es wird grundsätzlich darauf hingewiesen, dass bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit der entsprechenden Vorsicht und Sorgfalt behandelt werden sollen. In der Straße werden ausreichende und geeignete Trassen für die Unterbringung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen bereitgehalten. Die Erschließungsträger werden frühzeitig zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebietes benachrichtigt.

13.1 Trinkwasserversorgung

Das Planungsgebiet wird an die Trinkwasserversorgungsanlagen der Heidewasser GmbH aus Magdeburg angeschlossen. Betriebsbereite Leitungen liegen in den dem Grundstück zugewandten Nebenanlagen der angrenzenden Straßen.

Bei der Durchführung von Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen werden die DVGW-Arbeitsblätter GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" und GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" beachtet.

13.2 Schmutzwasserbeseitigung

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich bereits ein Anschlusspunkt mit ausreichender Kapazität für die Einleitung des Schmutzwassers aus dem gesamten Gebiet. Die Ausführung der Schmutzwasserleitungen wurde bereits vorab mit dem Abwasserverband „Untere Ohre“ abgestimmt.

Bei der Durchführung von Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen werden die DVGW-Arbeitsblätter GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" und GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" beachtet.

13.3 Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Börde.
Evtl. anfallender Sondermüll ist einer gesetzlichen Vorschrift entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

13.4 Löschwasserversorgung

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschutz eine Löschwassermenge von 48 m3/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die kleine Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschutzes soll aus dem Wasserversorgungsnetz gesichert werden.
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des 300m Radius um die Löschwasserzysterne an der Kreuzung Forststraße/Querstraße.

13.5 Elektroversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität ist über das Netz der zuständigen Energieversorgung sichergestellt. Betriebsbereite Leitungen liegen in den dem Grundstück zugewandten Nebenanlagen der angrenzenden Straßen.

13.6 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch das zuständige Telekommunikationsunternehmen (Telekom). Betriebsbereite Leitungen liegen in den dem Grundstück zugewandten Nebenanlagen der angrenzenden Straßen.

13.7 **Oberflächenentwässerung** / Oberflächengewässer

Das anfallende Oberflächenwasser der privaten Grundstücksflächen soll an Ort und Stelle zur Versickerung gebracht werden. Das Oberflächenwasser der Straßenverkehrsflächen soll ebenfalls auf dem Grundstück mittels Rigole o.ä. versickert werden.

Die Bestimmungen des WG LSA und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in ihrer jeweils aktuellen Fassung werden beachtet.

14.0 Bergwerksfelder

Lt. K + S KALI GmbH ist das Plangebiet vom untertägigen Bergwerksfeld 614/90/1008 (Zielitz II) betroffen. Für das Bergwerksfeld wurde der K + S KALI GmbH das Bergwerkseigentum verliehen. Entsprechend §110 ff des Bundesberggesetzes vom 13.08.1980 wird eine Anpassung an die aus dem untertägigen Abbau resultierenden Deformationen gefordert. Bisher sind im Bereich keine Absenkungen der Tagesoberfläche infolge der Abbaueinwirkungen messtechnisch nachgewiesen. Im Verlauf des fortschreitenden untertägigen Abbaus ist über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten mit Absenkungen bis max. 0,5m ± 50% zu rechnen, die sich in Abhängigkeit vom erreichten Abbaustand langsam, gleichmäßig und großflächig ausbilden. Die daraus resultierenden Schieflagen werden max. 2mm/m, die Längenänderungen (erst Zerrungen, dann Pressungen) max. 1mm/m betragen. Der minimale Krümmungsradius ist bei Erreichen der maximalen Verformungswerte größer als 20km. Die nachfolgend bis zur Endabsenkung auftretenden Deckgebirgsdeformationen bewegen sich in ihrer Größe am Rand der Nachweisgrenze und haben kaum bergschadenkundliche Bedeutung. Bei Berücksichtigung der zu erwartenden Deformationswerte bei der Projektierung und bei der Bauausführung sind aus Sicht der K + S KALI GmbH Beeinträchtigungen des Vorhabens weitestgehend auszuschließen.

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt vom 07.11.2019 liegen keine Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch Altbergbau vor.

15.0 Umgang mit dem Boden

Werden Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Fachdienst Natur und Umwelt des Landkreises Börde anzuzeigen.
Bei anstehenden Erschließungsarbeiten, anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist nutzbar zu erhalten und zeitnah einer ordnungsgemäßen Wiederverwendung zuzuführen, so dass seine Bodenfunktionen gesichert oder wiederhergestellt werden. Andernfalls ist der nicht unmittelbar wiederverwendete Bodenaushub in einer dafür zugelassenen Anlage zu entsorgen.
Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Grundsätze des § 1a Abs.2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.
Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen, wobei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Den Ausführungen dieser Begründung ist zu entnehmen, dass den vorgenannten Grundsätzen entsprochen wird. Die im Zuge der Erschließungsarbeiten anfallenden Bauabfälle sind entsprechend der Verordnung über die Entsorgung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen (Gewerbeabfallverordnung - GewAbfV) vom § 8 einer ordnungsgemäßen, schadlosen und hochwertigen Verwertung zuzuführen.
Als Ausgleich zu den unvermeidbaren Bodenversiegelungen am Standort sind grundsätzlich im Sinne eines nachhaltigen Umweltschutzes / Bodenschutzes Möglichkeiten zum Rückbau und zur Entsiegelung von Flächen an nicht mehr genutzten (Alt) - Standorten zu prüfen. Nur eine gleichwertige Entsiegelung von überbauten Flächen kann eine Vollversiegelung des Schutzgutes Boden annähernd ausgleichen.
Innerhalb des Umweltberichtes (ÜB) wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung infolge des Eingriffs in die vorhandenen Biotoptypen und somit auch in den Boden vorgenommen. Infolge dessen werden auf dem Grundstück Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die durch textliche Festsetzungen auf der Planzeichnung formuliert werden.

16.0 Flächenbilanz

Gebietsausweisung	**Fläche** (m^2)	%
Gesamtfläche	5.466 m^2	100,0%
WA - brutto	5.041 m^2	92 %
WA - Anteil bei GRZ 0,4	2.016 m^2	40%
WA-Anteil unversiegelt	3.025 m^2	60%
	5.041 m^2	100%
Verkehrsfläche	425 m^2	8%

17.0 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB). Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 i.V.m. § 13b BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB. § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes "Försterei II" der Gemeinde Westheide OT Neuenhofe ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

17.1 Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB gilt bis zu einer Grundfläche von 10.000 m², dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.3 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs.3 Satz 1 -4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 10.000 m² suspendiert. Dies gilt befristet bis zum 31.12.2019 auch für Bebauungspläne für Wohnbebauung, die an den Innenbereich angrenzen und eine Grundfläche von weniger als 10.000 m² aufweisen.

Dem Entfall der Eingriffsregelung ist nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen wären. Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange ist auch im Verfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Eingriffe, soweit dies mit der geplanten Nutzung vereinbar ist, gemindert. Artenschutzrechtliche Belange sind nicht erkennbar betroffen.

17.2 Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung "Vorranggebiete für die Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als durchschnittlich eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als Wohngebiet ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet werden.

17.3 Belange der Abfallbeseitigung

Da durch die vorausgegangene Bewertung für das Schutzgut Boden eine erhebliche Umweltauswirkung ermittelt wurde, die jedoch bei jeder baulichen Maßnahme vorliegt unabhängig davon, ob die Bebaubarkeit bauplanungsrechtlich oder bauordnungsrechtlich erwirkt wird, erfolgt

anschließend für den vorliegenden Planungsfall eine verbal´- argumentative Einschätzung des Erheblichkeitsgrades des Eingriffs in den Boden. Dazu erfolgt eine Gegenüberstellung des Plangebietes im jetzigen „Istzustand" gegenüber dem „Planzustand".

17.4 Belange der Luftreinhaltung

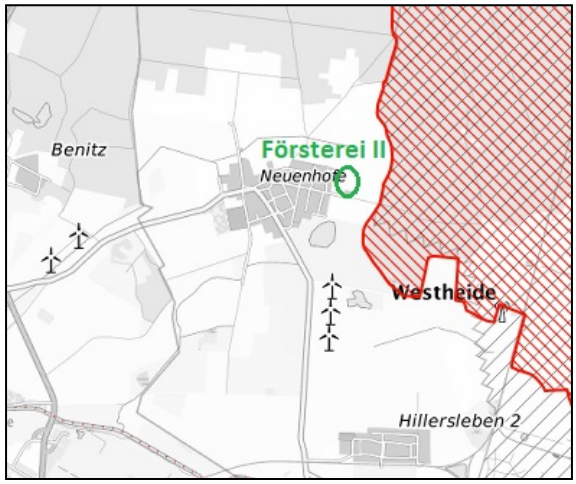
Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als Reines Wohngebiete sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

17.5 Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus. Das Plangebiet ist nicht erkennbar erheblichen Lärmbeeinträchtigungen aus der Umgebung ausgesetzt.

17.6 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete BNatSchG

Die Prüfung der Voraussetzungen gemäß §1 Abs. 6 Nr. 7b hat ergeben, dass Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.



Auszug Karte Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA)

18. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Försterei II" steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Vordergrund. Die Belange des Schutzes von Boden, Natur und Landschaft werden durch die Ausdehnung des Siedlungsbereiches und die Bodenversiegelungen gering beeinträchtigt. Insgesamt rechtfertigen die Belange der Befriedigung der Wohnbedürfnisse die verbleibenden Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

Flächenvergleich
(Gesamtfläche 5.466,00 m²)

Nutzungstyp	Istzustand	geplanter Zustand
versiegelte Flächen (max.) bei GRZ 0,4	-	5466-425=5041 5041x0,6 = 3025 m²
Straßenverkehrsflächen (Pflaster mit dichten Fugen (25% versickerungs - fähig bei Abflussbeiwert 0,75 i.Anlehnung ATV-DVWK-A117-M 153	_	425x25% =106 m²
unversiegelte Flächen	5466 m²	**3130 m²**

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

Neuenhofe, 02.2020

Anlage:

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

Büro für Stadt- Regional- und Dorfplanung, Dipl.-Ing. Jaqueline Funke
Abendstraße 14a / 39167 Irxleben / Tel. 039204/911660 Fax 911650

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 %
∑ Gemeinde Westheide	**1.819**	**1.711**	

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
∑ Gemeinde Westheide	**1.708**	**1.691**	**1.594**	**1.495**

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 m²/Einwohner auf 55 m²/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 m²/Einwohner beträgt. Mit ca. 48 m²/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 m²/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
∑ Gemeinde Westheide	**743**	**751**	**777**	**771**

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.

Büro für Stadt- Regional- und Dorfplanung, Dipl.-Ing. Jaqueline Funke
Abendstraße 14a / 39167 Irxleben / Tel. 039204/911660 Fax 911650 Seite 3

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	2 Bauplätze
	5 Bauplätze

Ortsteil Hillersleben

- Schulgelände und am Birkenweg	3 Bauplätze
- Am Mariengarten	1 Bauplatz

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	2 Bauplätze
	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 Baudichte	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	5 Baugrundstücke
		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

Büro für Stadt- Regional- und Dorfplanung, Dipl.-Ing. Jaqueline Funke
Abendstraße 14a / 39167 Irxleben / Tel. 039204/911660 Fax 911650