



Stadt
Hecklingen
Salzlandkreis

Bebauungsplan
„Wohnbaugebiet Osterwiesen“
OT Schneidlingen

Begründung
Fassung: Vorentwurf
Stand: Februar 2023

Planverfasser im Auftrag von Fr. Sabrina Luwich, Ballenstedt und Fr. Anne-Kathrin Schwabe, Hecklingen

Dipl. - Ing. Nathalie Khurana
Landschaftsarchitektin
AK LSA 1601-02-1-c

Landschaftsarchitektur, Stadt- und Dorfplanung
Lindenstraße 22 06449 Aschersleben



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Planungsgrundlagen.....	4
1.1 Planungsanlass.....	4
1.2 Rechtsgrundlagen.....	4
1.3 Planungsablauf.....	5
1.4 Raumordnerische Vorgaben.....	6
1.4.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung im LEP 2010.....	6
1.4.2 Ziele und Grundsätze der Raumordnung im REP Harz i.V. m. REP MD.....	7
1.5 Geltungsbereich.....	9
1.6 Begründung des Vorhabens nach § 13b i.V.m. § 134a BauGB.....	9
1.7 Entwicklung aus dem FNP.....	10
2. Begründung des Vorhabens.....	11
2.1 Stand der Bebauung in den rechtskräftigen Bebauungsplänen der Stadt Hecklingen.....	11
2.2 Die Ermittlung des Wohnflächenbedarfs.....	11
2.2.1 Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Hecklingen.....	12
2.2.2 Entwicklung der Haushalte in der Stadt Hecklingen.....	12
2.2.3 Entwicklung der Wohnfläche pro Person in der Stadt Hecklingen.....	13
2.2.4 Entwicklung der Belegung pro Wohnung in der Stadt Hecklingen.....	14
2.2.5 Baualter und Bauzustand in der Stadt Hecklingen.....	14
2.2.6 Ersatzbedarf und Mobilitätsreserven in der Stadt Hecklingen.....	15
2.2.7 Fazit.....	16
3. Begründung der textlichen Festsetzungen.....	18
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	18
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	18
3.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche.....	19
3.4 Verkehrserschließung.....	19
3.5 Versorgungsanlagen und Leitungen.....	20
3.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastende Flächen.....	21
3.7 Grünordnerische Festsetzungen.....	21
3.8 Festsetzungen gemäß Landesstraßengesetz LSA (StrG LSA).....	22
4. Belange der Geologie und des Bergwesens.....	23
5. Belange der Verkehrserschließung.....	23
5.1 Fließender Verkehr.....	23
5.2 Ruhender Verkehr.....	23
5.3 Öffentlicher Personennahverkehr.....	23
6. Belange der stadttechnischen Erschließung.....	24
6.1 Trinkwasserversorgung.....	24
6.2 Abwasser- und Niederschlagswasserentsorgung.....	24
6.3 Löschwasserversorgung.....	25
6.4 Elektroenergieversorgung.....	25
6.5 Gasversorgung.....	25
6.6 Telekom.....	25
6.7 Wärmeversorgung.....	26
6.8 Müll- und Abfallentsorgung.....	26
7. Belange des Bodenschutzes.....	26



	Seite
8. Belange des Denkmalschutzes	27
9. Belange des Gewässerschutzes	28
10. Belange des Brand- und Katastrophenschutzes	28
11. Belange des Immissionsschutzes	29
12. Belange der Landwirtschaft	29
13. Belange des Umweltschutzes	30
14. Belange des Artenschutzes	30
15. Flächenbilanz	31
16. Allgemein verständliche Zusammenfassung	31

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Einwohnerentwicklung in der Stadt Hecklingen	12
Tabelle 2	Entwicklung der Haushalte in der Stadt Hecklingen	12
Tabelle 3	Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in der Stadt Hecklingen	13
Tabelle 4	Entwicklung der Belegung pro Wohnung in der Stadt Hecklingen	14
Tabelle 5	Baualter und Bauzustand in der Stadt Hecklingen	15
Tabelle 6	Artenliste: Bäume	21
Tabelle 7	Artenliste: Sträucher	21
Tabelle 8	Flächenbilanz	31

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010	6
Abb. 2	Ausschnitt aus dem Entwurf des Regionalen Entwicklungsplan Harz 2009	7
Abb. 3	Ausschnitt aus dem 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg 2020	8
Abb. 4	Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Teilflächennutzungsplan OT Schneidlingen	10



1. Planungsgrundlagen

1.1 Planungsanlass

Die Flurstücke 214/1 und 214/2, Flur 4 Gemarkung Schneidlingen mit einer Fläche von ca. 0,9 ha befinden sich im Privateigentum. Die Eigentümer beabsichtigen, das Gelände welches gegenwärtig als landwirtschaftliche Nutzfläche bearbeitet wird, als Wohngebiet zum Bau von Wohnungen zu beplanen und zu bebauen.

Ziel des Bebauungsplanes soll sein, ein Wohngebiet mit Einzel- bzw. Doppelhäusern nordöstlich der Ortslage des Ortsteils Schneidlingen zu entwickeln. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll eine durch Wohnen geprägte Nutzung auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, ermöglicht werden.

Mit dem Beschluss Nummer 359/22 des Stadtrates der Stadt Hecklingen vom 10.11.2022 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnbaugebiet Osterwiesen“ beschlossen, und damit die Grundlage für die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplans geschaffen.

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gem. § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen) in Verbindung mit § 13a BauGB aufgestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan soll, nachdem er alle vorgeschriebenen Verfahrensschritte durchlaufen hat, der Schaffung des Baurechts dienen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I, S. 2694),
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. Nr. 9 vom 28.04.2015, S. 170), geändert durch Gesetz zur Änderung des Landesentwicklungsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203),
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSA S. 160),
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58) vom Januar 1991, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802),
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA, S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. November 2020 (GVBl. LSA, S. 660),
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz, in Kraft getreten am 11. Juni 2009, in Verbindung mit dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg 2. Entwurf beschlossen durch die Regionalversammlung am 29. September 2020,
- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (GVBL. LSA 2011, S. 160) in Kraft getreten am 12. März 2011,
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I, S. 1362),



- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA, S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA, S. 346),
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I, S. 306),
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz – KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA 2014, S. 288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. März 2021 (GVBl. LSA 100),
- Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (StrG LSA) vom 06. Juli 1993 (GVBl. LSA 1993, S. 334), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. Juni 2018 (GVBl. LSA, S. 187,188),
- Telekommunikationsgesetz (TKG) vom 22. Juni 2004 (BGBl. I, S. 1190), zuletzt geändert durch Artikel 319 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I, S. 1328),
- Brandschutzgesetz (BrSchG) des Landes Sachsen-Anhalt vom 07. Juni 2001 (GVBl. LSA S. 190), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2020 (GVBl. LSA S. 108).

1.3 Planungsablauf

In seiner Sitzung am 10.11.2022 hat der Stadtrat der Stadt Hecklingen den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Wohnbaugebiet Osterwiesen“, OT Schneidlingen gefasst. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt für den Salzlandkreis, Nr. 52 vom 23. November 2022.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit der dazugehörigen Begründung ist zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Vorentwurf wurde in der Zeit vom . .2023 bis einschließlich . .2023 in den Räumen der Stadt öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt für den Salzlandkreis, Nr. vom . .2023.

Mit dem Schreiben vom . .2023 wurden die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden gebeten, ihre Stellungnahme zum Vorentwurf, Stand Februar 2023 abzugeben.

Es sind folgende weitere Verfahrensschritte zu durchlaufen:

- Erstellung des Entwurfs und Annahme desselben, Beschluss zur öffentlichen Auslegung durch den Stadtrat,
- Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Entwurf,
- Öffentliche Auslegung des Entwurfs,
- Abwägungsbeschluss des Stadtrates sowie Beschluss zur Annahme der Satzungsfassung des Bebauungsplanes,
- Ausfertigung und Bekanntmachung.



1.4 Raumordnerische Vorgaben

(Vorbehaltlich der Stellungnahmen: Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt Halle v. . . .2023; Ministerium für Infrastruktur und Digitales Sachsen-Anhalt v. . . .2023; Salzlandkreis v. . . .2023 und Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg v. . . .2023)

1.4.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010

Im rechtskräftigen Landesentwicklungsplan 2010 sind für den Raum OT Schneidlingen folgende raumordnerische Festsetzungen getroffen.

Vorranggebiet für Hochwasserschutz

Es handelt sich hierbei um die Überschwemmungsgebiete der „Bode“.

Das vorgesehene Plangebiet ist von dieser Festsetzung nicht betroffen, da es sich westlich der ausgewiesenen Gebiete befindet und das Vorranggebiet nicht berührt wird.

Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft

Es handelt sich hierbei um das Gebiet Nr. 4 um „Staßfurt-Köthen-Aschersleben“. Nr. 2 im 2. Entwurf des REP Magdeburg.

Das vorgesehene Plangebiet ist von dieser Festsetzung nicht betroffen, da es westlich des ausgewiesenen Gebietes liegt und dieses nicht tangiert.



Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010, o. M., genordet, Plangebiet innerhalb roter Markierung

Überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße

Durch die Ortslage von Schneidlingen führt die überregional bedeutsame Bundesstraße B 180, welche den Ortsteil Schneidlingen in Nord-Süd-Richtung durchläuft.



Das vorgesehene Plangebiet beeinträchtigt in keiner Weise diese Festsetzung und wird davon nicht berührt.

1.4.2 Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Regionalen Entwicklungsplan Harz i. V. m. dem Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg, 2. Entwurf beschlossen von der Regionalversammlung am 29. September 2020

Seit 2007 gehört der Salzlandkreis bestehend aus den ehemaligen Landkreisen Aschersleben, Bernburg, Schönebeck und Staßfurt zur Planungsregion Magdeburg. Der rechtswirksame Regionale Entwicklungsplan Magdeburg vom 17.05.2006 beinhaltet lediglich die Landkreise Bernburg und Schönebeck. Die Fassung 2. Entwurf bezieht nunmehr zusätzlich die ehemaligen Landkreise Aschersleben und Bernburg mit ein, die bis dahin der Planungsregion Harz angehörten. Im Folgenden werden die Vorgaben des rechtskräftigen Regionalen Entwicklungsplans Harz und die der beschlossenen Fassung 2. Entwurf vom 29.09.2020 des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg beschrieben und erläutert und wenn erforderlich gegenüber gestellt.

Im seit 24. Mai 2009 rechtskräftigen Regionalen Entwicklungsplan Harz und im 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg vom 29. September 2020 sind folgende Ziele und Grundsätze für den Ortsteil Groß Börnecke der Stadt Hecklingen festgelegt, die zu berücksichtigen sind.

Zentralörtliche Gliederung

Im rechtskräftigen Regionalen Entwicklungsplan Harz und im 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg ist der Stadt Hecklingen und dem OT Schneidlingen keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Sie liegen im räumlichen Verflechtungsbereich zum Mittelzentrum Stadt Staßfurt.

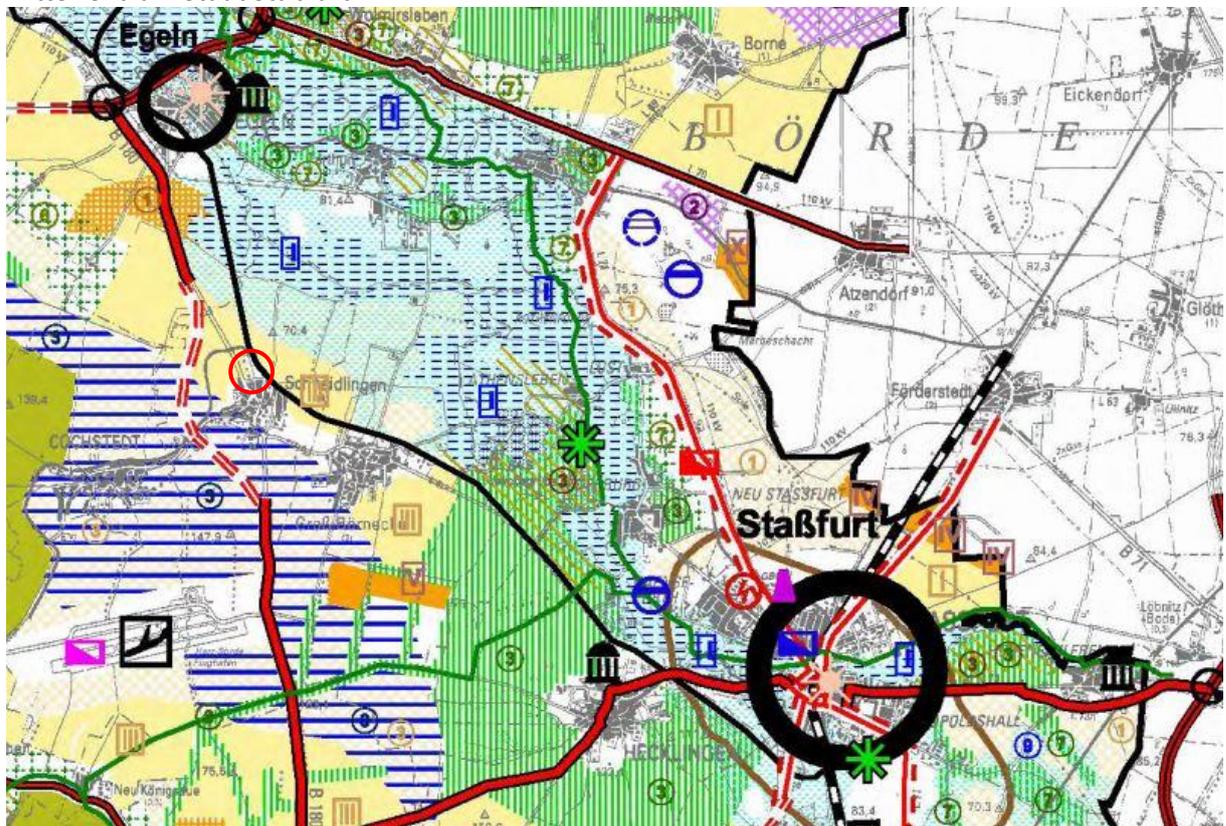


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Entwurf des Regionalen Entwicklungsplan Harz, o.M., genordet, Plangebiet innerhalb roter Markierung

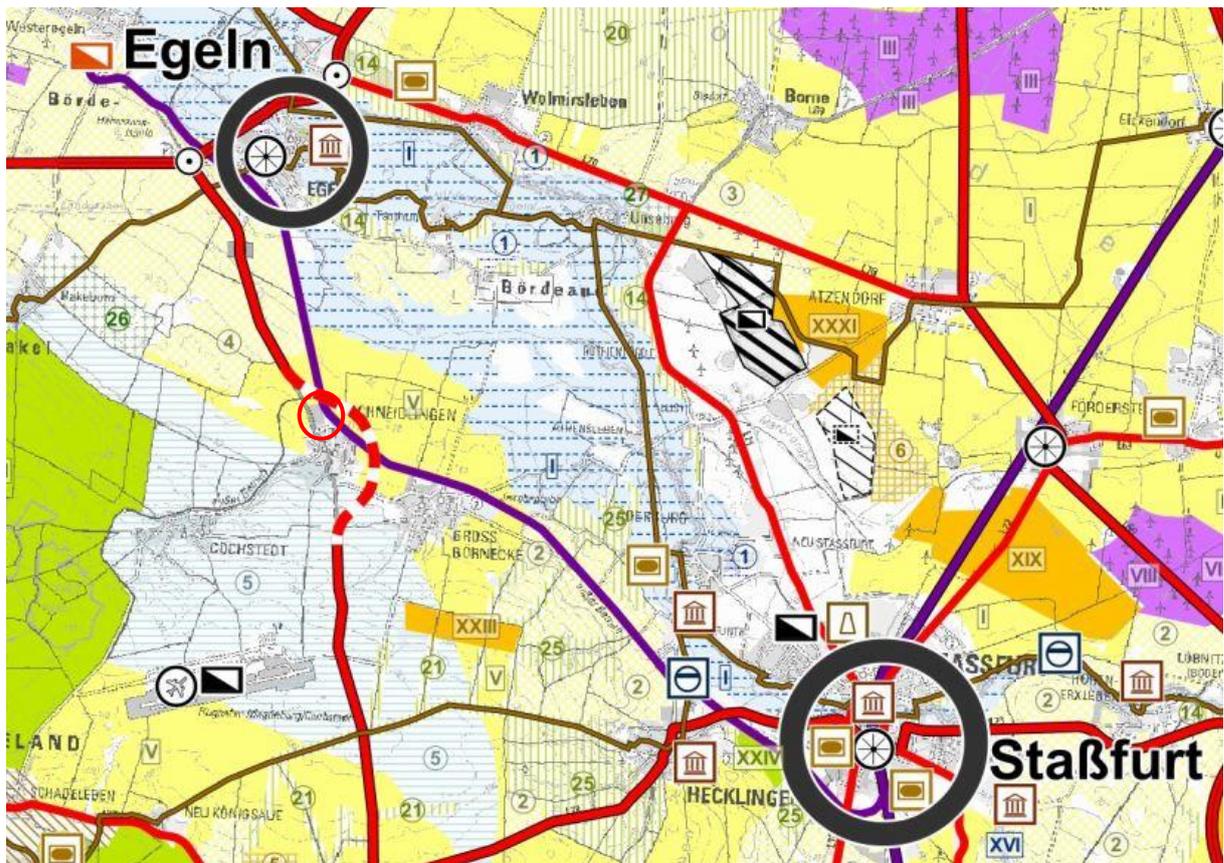


Abb. 3: Ausschnitt aus dem 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg, o.M., genordet, Plangebiet innerhalb roter Markierung

Vorranggebiet für Hochwasserschutz

Nördlich des Plangebietes erstreckt sich das Vorranggebiet für Hochwasserschutz I Bode (einschließlich Holtemme).

Das Plangebiet ist davon nicht betroffen.

Vorranggebiete für Landwirtschaft

Die festgelegten Vorranggebiet Nr. III Nordöstliches Harzvorland, Nr. V im Teile des nördlichen und nordöstlichen Harzvorlandes (REP Magdeburg) befinden sich im Norden, Osten und Westen der Ortslage Schneidlingen.

Das Plangebiet grenzt direkt an die nordöstliche Ortslage an und wird daher von dem festgelegten Vorranggebiet nicht tangiert.

Es wird jedoch im Norden und Osten von Ackerflächen eingefasst und wird auch selber derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die östlich verlaufende Bahnstrecke Staßfurt – Egel trennt das Vorranggebiet von den übrigen landwirtschaftlichen Flächen nahe des Ortes.

Verkehr

Die regional bedeutende Bahnstrecke Staßfurt - Egel verläuft östlich entlang des Plangebietes.

Das Plangebiet wird keine negativen Auswirkungen haben.



Überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße

Durch die Ortslage von Schneidlingen führt die Hauptstraße mit Landesbedeutung bzw. überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße - Bundesstraße B 180, welche den Ortsteil Schneidlingen in Nord-Süd-Richtung durchläuft.

Das vorgesehene Plangebiet beeinträchtigt in keiner Weise diese Festsetzung und wird davon nicht berührt.

1.5 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die Flurstücke 214/1 und 214/2 der Flur 4 in der Gemarkung Schneidlingen.

Das Gelände ist relativ eben und umgeben von:

- im Norden durch Flächen mit landwirtschaftliche Nutzung,
- im Nordosten von einem Gehölzstreifen,
- im Osten durch Flächen mit landwirtschaftliche Nutzung,
- im Westen durch einen Weg (östlich angrenzend an das Baugebiet „Am Pflingstanger“,
- im Süden durch die Straße „Am Bahnhof“.

Das Plangebiet grenzt nordöstlich an die Ortslage Schneidlingens an. Westlich des Plangebiets befindet sich das Wohngebiet „Am Pflingstanger“. Die Fläche selber wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

1.6 Begründung des Verfahrens nach § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren i.V.m. § 13a BauGB - Bebauungspläne für Innenentwicklung

Der Bebauungsplan „Wohnbaugebiet Osterwiesen“ wird gem. § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen) i.V.m. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Im seit 27.06.2006 rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen und gehört zum Außenbereich.

Ziel des Bebauungsplanes ist, ein Wohngebiet mit Einzel- oder Doppelhäusern nordöstlich der Ortslage des Ortsteils Schneidlingen zu entwickeln. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll eine durch Wohnen geprägte Nutzung auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, ermöglicht werden. Das Wohngebiet grenzt östlich an das Wohngebiet „Am Pflingstanger“ an. Südlich der Straße „Am Bahnhof“ befindet sich weitere Wohnbebauung.

Der § 13b des BauGB regelt die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Gemäß § 13a Abs. 1 kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von nach Ziffer 1 weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Diese Festsetzung trifft im vorliegenden Bebauungsplan zu. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 9.000 m². Die Grundflächenzahl gemäß §§ 17 und 19 jeweils Abs. 1 ist für Wohngebiete auf 0,4 festgesetzt. Demzufolge ergibt sich eine Gesamtgrundfläche von 9.000 m² x 0,4 = 3.600 m², viel weniger als 20.000 m².

Gemäß § 13a Abs. 2 gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden.



In diesem Fall erfolgt trotzdem die Beteiligung der Öffentlichkeit durch die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs. Die Behörden, sonstige Träger der öffentlichen Belange und die Nachbargemeinden, werden um Stellungnahme zum Vorentwurf gebeten.

Gemäß § 13 Abs. 3 wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB sowie der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Bei der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

1.7 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

Für den OT Schneidlingen liegt ein seit 27.06.2006 rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor. In diesem Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung durch Darstellung einer entsprechenden Wohnbaufläche (W) am Ende des Planverfahrens angepasst.

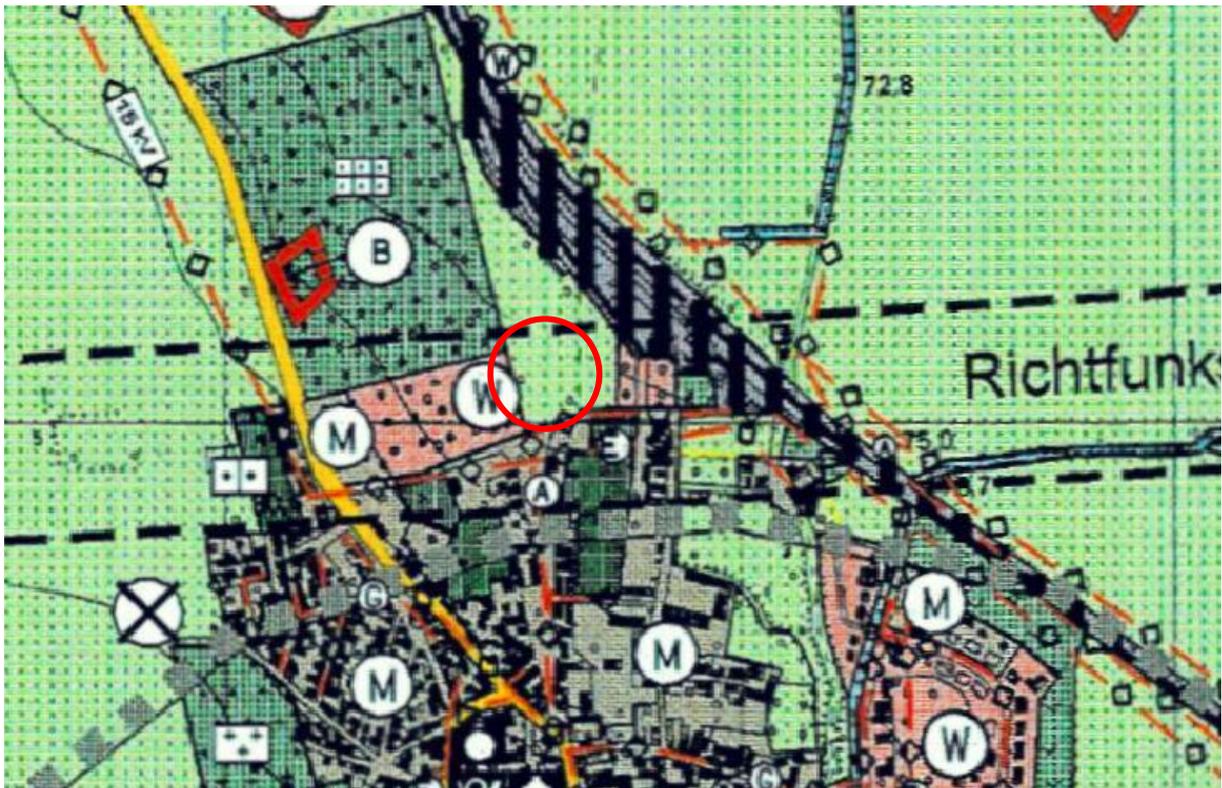


Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Teilflächennutzungsplan OT Schneidlingen, o.M., genordet, Plangebiet innerhalb roter Markierung



2. Begründung des Planvorhabens

Der Eigentümer der Grundstücke möchte in eigener Verantwortung auf der gegenwärtig als landwirtschaftliche Nutzfläche bearbeiteten Fläche ein Wohngebiet mit Einzel- oder Doppelhäusern errichten.

Deshalb wird dieser Bebauungsplan erstellt, um somit das Baurecht für das Baugebiet zu erwirken.

Im Folgenden geht es um die Begründung der beabsichtigten Wohnbebauung. Zuvor jedoch lohnt es sich, sich einen Überblick über die Möglichkeiten der freien Hausbauplätze in den gültigen Bauleitplanungen für den Wohnungsbau in der Stadt Hecklingen zu verschaffen.

2.1 Stand der Bebauung in den rechtskräftigen Bebauungsplänen der Stadt Hecklingen

(Quelle: Stadt Hecklingen am 14.02.2023)

Cochstedt

Keine

Groß Börnecke

Keine

Hecklingen

Pfarrbreite. Derzeit nicht belegt ca. 500 m², d. h. ein Bauplatz

Im Katzental. Derzeit nicht belegt ca. 2.100 m², d. h. ca. 3 Bauplätze

Schneidlingen

Wohnstätten Klusstiftung. Alles belegt

Pfingstanger. Derzeit nicht belegt ca. 1.600 m², d. h. ca. 3 bis 4 Bauplätze

Fazit

Nummerisch stehen zurzeit ca. 7 bis 8 Bauplätze in den Ortsteilen der Stadt Hecklingen zur Verfügung, sieht man von den in Aufstellung befindlichen Bauleitplänen ab. Trotz attraktiver Bauzinsen in den vergangenen Jahren war keine übermäßige Bautätigkeit im privaten Eigentumsbau zu verzeichnen. Inzwischen befinden sich Bauzinsen in Höhenflug. Es mag auch an einem nicht vorhandenen Eigenanteil wie auch an einem Mangel an Risikobereitschaft gelegen haben. Es hängt auch nicht unwesentlich mit der Sicherheitsprognose eigener Berufs- und Beschäftigungsentwicklung zusammen.

2.2 Die Ermittlung des Wohnflächenbedarfs

Der zusätzliche Bedarf an Wohnfläche ist unter anderem abhängig von

- der Bevölkerungsentwicklung,
- der Entwicklung der Haushaltsgrößen,
- der Entwicklung der pro-Kopf-Wohnfläche,
- der Belegung pro Wohnung,
- dem Baualter, dem Bauzustand und der Qualität der vorhandenen Wohnbausubstanz und
- dem Ersatzbedarf und der Mobilitätsreserve.



2.2.1 Bevölkerungsentwicklung

Einwohnerentwicklung in der Stadt Hecklingen

Stichtag	Einwohner			Zu-/Abnahme
	männlich	weiblich	Insgesamt	
31.12.2017	3.496	3.565	7.061	-
31.12.2018	3.443	3.527	6.970	-91
31.12.2019	3.446	3.535	6.981	+11
31.12.2020	3.366	3.511	6.877	-104
31.12.2021	3.352	3.475	6.827	-50
Saldo				-58,50/Jahr

Tabelle 1 (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt Halle)

Die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Hecklingen in den letzten Jahren ist rückläufig, ausgenommen das Jahr 2019, im Durchschnitt ca. 58 Personen pro Jahr. In dieser Hinsicht befindet sich die Stadt in einer Reihe mit dem Salzlandkreis und dem Land Sachsen-Anhalt. Entsprechende negative Zahlen für den gleichen Zeitraum im Salzlandkreis sind 1.811 Personen pro Jahr und für das Land Sachsen-Anhalt 13.457 Personen/Jahr.

Die 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2035 mit dem Basisjahr 2019 bestätigt den allgemeinen Rückgang der Bevölkerung auch in der Stadt Hecklingen, im Salzlandkreis und im Land Sachsen-Anhalt. Danach wird die Bevölkerung in der Stadt Hecklingen bis zum Jahr 2035 auf 5.702 Personen (Basisjahr 2019 um 18,32%), im Salzlandkreis auf 156.819 Personen (Basisjahr 2019 um 17,09%) und im Land Sachsen-Anhalt auf 1.901.254 Personen (Basisjahr 2019 um 13,37%) abnehmen. Demzufolge wird die Bevölkerungsabnahme im Salzlandkreis höherer ausfallen als im Land Sachsen-Anhalt. Die Stadt Hecklingen ist darin keine Ausnahme, wenn dagegen nichts unternommen wird. Die Vergangenheit hat auch gezeigt, dass diese Abnahme nicht so linear verläuft wie angenommen wird.

Entsprechende Zahlen und Prognosen für den Ortsteil Schneidlingen liegen nicht vor.

2.2.2 Entwicklung der Haushalte in der Stadt Hecklingen

Die Entwicklung der Haushaltsgröße d. h. Personen pro Haushalt ist ein weiterer Faktor zur Ermittlung des zusätzlichen Wohnflächenbedarfs. Die Haushaltzahlen für die letzten fünf Jahre d. h. 2017 bis 2021 stehen nicht zur Verfügung. Auch die Stadt Hecklingen konnte diese Zahlen weder für die Stadt Hecklingen noch für den Ortsteil Schneidlingen bereit stellen.

Der letzte Mikrozensus auf der Grundlage der Daten aus dem Jahr 2019 wurde November 2020 herausgegeben. Nach Informationen des Statistischen Landesamtes Halle vom 27.01.2023 wurden danach diesbezüglich keine Veröffentlichungen herausgebracht. Im Jahre 2020 wurden jedoch Regionalbezogen Daten gesammelt, welche für die Region SK Magdeburg, LK Börde, LK Jerichower Land und Salzlandkreis zusammenfassend wiedergibt. Danach betrug die Haushaltsgröße in der Region 1,86 Personen pro Haushalt. Daraus lassen sich keine belastbaren Zahlen allein für den Salzlandkreis geschweige dann für die Stadt Hecklingen ableiten.

Einzig konkrete verfügbare Zahlen sind in der folgenden Tabelle eingetragen.

Stichtag	Personen(P)/Haushalte(HH)		
	Personen*	Haushalte**	Haushaltsgröße P/HH
31.12.2022	6.757	4.314	1,57

Tabelle 2 (Quellen: * 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt Halle; ** Stadt Hecklingen vom 14.02.2023)



Gemäß 1. Prognose privater Haushalte des Statistischen Landesamtes Halle vom April 2022 wird die Haushaltsgröße im Land Sachsen-Anhalt vom 1,88 Personen pro Haushalt im Jahre 2019 auf 1,83 Personen pro Haushalt im Jahre 2035 zurückgehen. Entsprechende Prognosen für den Salzlandkreis und für die Stadt Hecklingen liegen leider nicht vor. Das bedeutet einen jährlichen Rückgang von $1,88 \text{ Personen/HH} - 1,83 \text{ Personen/HH} = 0,05/16 \text{ Jahre} = 0,003125 \text{ Personen pro Haushalt}$. Setzen wir diese Annahme auch für die Stadt Hecklingen ein, ergibt sich daraus:

$$1,57 \text{ Personen/HH} - 0,003125 \text{ Personen/HH/Jahr} \times 13 \text{ Jahre} = 1,53 \text{ Personen/HH}$$

Bei einer prognostizierten Einwohnerzahl von 5.702 im Jahre 2035 in der Stadt Hecklingen wird es $5.702 \text{ Personen}/1,53 \text{ Personen/HH} = 5.700,47 \sim 5.700$ Haushalte geben. Dies bedeutet wiederum einen Bedarf von 5.700 Wohnungen. 2021 befanden sich nach Angaben des Statistischen Landesamtes Halle in der Stadt Hecklingen 3.782 Wohnungen (Die Zahl für 2022 liegt nicht vor), d. h. aus heutiger Sicht wird es ein Fehlbedarf von $3.782 - 5.700 = -1.918$ Wohnungen in der Stadt Hecklingen im Jahre 2035 geben.

Entsprechende Rechnung spezifisch für den Ortsteil Schneidlingen lässt sich aufgrund der fehlenden Daten nicht erstellen.

2.2.3 Entwicklung der Wohnfläche pro Person in der Stadt Hecklingen

Dieser Indikator gestattet die Einschätzung der quantitativen Wohnraumversorgung im Ortsteil bzw. in der Region.

Jahr	Wohnfläche m ² /Person				
	Land Sachsen-Anhalt	Salzlandkreis	Stadt Hecklingen		
	m ² /P	m ² /P	Wohnfläche	Personen	m ² /P
2017	45,31	46,24	324.300	7.061	45,93
2018	45,74	46,79	324.900	6.970	46,61
2019	46,21	47,25	326.600	6.981	46,78
2020	46,68	47,80	328.000	6.877	47,69
2021	47,13	48,43	329.700	6.827	48,29

Tabelle 3 (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt Halle)

Der Bundesdurchschnitt Wohnfläche pro Person lag im Jahre 2020 bei 47,00 m². Im Jahre 2010 waren es 45,00 m², d. h. ein Anstieg von 2,00 m² in zehn Jahren bzw. 0,2 m²/Jahr. Die entsprechenden Werte waren jeweils im Jahr 2000 39,50 m² und im Jahr 1999 34,8 m².

Nach einer Mitteilung in der Mitteldeutschen Zeitung vom 16.07.2021 hat Ende 2020 die verfügbare Wohnfläche pro Einwohner in Sachsen-Anhalt bei 48 m² je Einwohner gelegen. Im Jahre 2019 waren es noch 47,5 m² je Einwohner.

Spiegel-Online vom 09.02.2022 berichtete, dass nach Auswertung des Immobiliendienstleisters „Empirica Regio“, die Wohnfläche pro Kopf zwischen 2015 und 2020 in ländlichen Regionen mit Plus 3,7% gestiegen war. In Großstädten lag der Zuwachs noch bei 1,5%.

In den Berechnungen des Berliner Forschungsinstituts „Empirica“ im Auftrag der Landesbausparkassen (Quelle: *Wohnflächennachfrage in Deutschland September 2005*) wird die pro Kopf Wohnfläche in den neuen Bundesländern im Jahre 2020 auf 48 m²/Pro Kopf und im Jahre 2030 55 m²/Pro Kopf prognostiziert. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf 2020 im Salzlandkreis lag annähernd gleich wie der prognostizierte Wert. Etwas niedriger, 47,69 m² pro Person, liegt der entsprechende Wert für die Stadt Hecklingen.



Die Prokopfwohnfläche in der Stadt Hecklingen stieg von Ende 2017 bis Ende 2021 im Durchschnitt um $\frac{48,29-45,93}{4} = 0,59 \text{ m}^2 \text{ pro Jahr}$.

Als Ausgangsbasis für die weiteren Berechnungen wird diese Zahl zugrunde gelegt, da weitere verlässliche Zahlen nicht zur Verfügung stehen. Danach wird die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf im Jahr 2035

$$48,29 \text{ m}^2/\text{Person} + 0,59 \text{ m}^2/\text{Person}/\text{Jahr} \times 14 \text{ Jahre} = 56,55 \text{ m}^2/\text{Pro Kopf betragen.}$$

Daraus ergibt sich einen zusätzlichen Wohnungsbedarf für die Stadt Hecklingen im Jahre 2035 Wohnfläche im Jahr 2021 = 329.700 m². Rechnerischer Bedarf an Wohnfläche im Jahre 2035 = 5.702 Personen x 56,55 m²/Person = 322.448 m². Daraus ergibt sich in der Stadt Hecklingen im Jahr 2035 ein Mehrangebot an Wohnfläche von 329.700 m² - 322.448 m² = 7.252 m².

2.2.4 Entwicklung der Belegung pro Wohnung in der Stadt Hecklingen

Der in einer Stellungnahme des Salzlandkreises angesprochene Dichtewert, d. h. EW/WE, welcher im Salzlandkreis von 2013 bis 2018 von 1,71 auf 1,65 gesunken ist, ist ein anderer empirischer Wert, auf dessen Grundlage die Anzahl der erforderlichen Wohnungen im Jahr 2035 ermittelt werden konnte.

Jahr	Einwohner/Personen (P)	Wohnungen (WE)	Belegung Personen/Wohnung
2017	7.061	3.741	1,89
2018	6.970	3.749	1,86
2019	6.981	3.761	1,86
2020	6.877	3.768	1,83
2021	6.827	3.782	1,81

Tabelle 4 (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt Halle)

Der Belegungsrückgang von 1,89 im Jahre 2017 auf 1,81 im Jahre 2021 bedeutet einen durchschnittlichen jährlichen Rückgang von

$$1,89 - 1,81/4 \text{ Jahre} = 0,02 \text{ pro Jahr}$$

Setzt dieser Trend bis zum Jahr 2035 fort bedeutet das, dass der Belegungswert im Jahre 2035

$$1,81 - 0,02 \times 14 \text{ Jahre} = 1,35 \text{ P/WE}$$

betragen wird. Daraus ergibt sich einen Wohnungsbedarf im Jahre 2035 von

$$5.702 \text{ Personen}/1,35 \text{ P/WE} = 4.223,70. \text{ rd. } 4.224 \text{ Wohnungen}$$

Das bedeutet, dass 3.782 WE – 4.224 WE = -442 Wohnungen im Jahre 2035 zu wenig sein würden.

2.2.5 Baualter und Bauzustand in der Stadt Hecklingen

Im Bericht des Berliner Forschungsinstituts „Empirica“ im Auftrag der Landesbausparkassen (Quelle: Wohnflächennachfrage in Deutschland September 2005) wird Baualter der Wohngebäude in den neuen Bundesländern wie folgt angegeben:

bis 1948 = 34%

1948 – 1990 = 51%

ab 1991 = 15%

Die entsprechenden Zahlen in den alten Bundesländern sind jeweils 22%, 64% und 14%. Während der Prozentanteil der neuen Wohngebäude nach 1991 in alten und neuen Bundesländern fast gleich ist, ist der der Wohngebäude bis 1948 und der Wohngebäude zwischen 1948 bis 1990 merklich unterschiedlich. In den neuen Bundesländern stammen fast ein Drittel der Wohngebäude vor 1948. Entsprechend hoch ist der Modernisierungs- und Sanierungsbedarf.



Im Jahres- und Abschlussbericht des Instituts für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH für das Jahr 2020 auf den Datenstand von 2019 wird der durchschnittliche Leerstand in den Kleinstädten im Land Sachsen-Anhalt mit 11,4% angegeben, wobei der Leerstand in den Wohnbauten vor 1948 mit 48%, in der Baualtersgruppe von 1949 bis 1989 (Nachkriegsbauten ohne Plattenbau) mit 20,6% und in Wohnbauten nach 1990 mit 4,6% angegeben wird. Die Situation in der Stadt Hecklingen wird nicht wesentlich von diesen Angaben abweichen.

Für die Kernstadt Hecklingen liegen die Ergebnisse eines Zensus 2011 des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt vor. Darin wird das Baualter der Gebäude wie folgt angegeben:

Jahresgruppen	Kernstadt Hecklingen		Salzlandkreis	Sachsen-Anhalt
	Wohngebäude	Prozentanteil	Prozentanteil	Prozentanteil
vor 1948	1.577	63,48	60,20	54,00
1949 – 1990	488	19,64	23,30	25,60
nach 1990	419	16,88	16,50	20,40
Summe	2.484	100,00	100,00	100,00

Tabelle 5 (Quelle: Statistisches Landesamt Halle, Datenstand 2011)

Da die neueren entsprechenden Zahlen für die Gemeinde Stadt Hecklingen nicht vorliegen, nehmen wir die oberen Prozentzahlen als Orientierungswerte für die weitere Abhandlung an. Im Jahre 2021 gab es in der Stadt Hecklingen 2.471 Wohngebäude, wurden 63,48% = 1.568,60 ~1.568 vor 1948, 19,64 % = 485,30 ~485 zwischen 1949 und 1990 sowie 16,88% = 417,10~417 nach 1990 erbaut. Folgen wir die Zahlen im Jahresbericht 2020 des Instituts für Stadtforschung und Strukturpolitik, wären danach 2.471 Wohngebäude x 11,4% = 281,69~282 Wohngebäude in der Stadt leer stehend. Im Jahre 2021 befanden sich in der Stadt Hecklingen 3.782 Wohnungen in 2.471 Wohngebäuden, das sind im Durchschnitt 1,53 Wohnungen/Wohngebäude. Demnach stünden 282 Wohngebäude x 1,53 Wohnungen/Wohngebäude = 431,46~431 Wohnungen leer.

Die leer stehenden Wohngebäude befinden sich im Wesentlichen im schlechten Bauzustand. Der langanhaltende Leerstand hat dazu ebenso beigetragen, wie die vernachlässigten bzw. gänzlich fehlenden Erhaltungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen. Die Eigentümer sind meist in dem Alter, in dem der Mut zur Renovierung bzw. Instandsetzung fehlt. Meist hapert es auch an der nicht Verfügbarkeit der Kredite durch die Bank, aufgrund des hohen Alters der Eigentümer. Außerdem sind häufig die Räume nicht so zusammenlegbar, dass daraus eine Wohnung entsteht, die die Ansprüche junger Familien erfüllt. Auch die Ansprüche an das Wohnumfeld sind gestiegen, welche sich nicht ohne weiteres in einem Altbauviertel befriedigen lassen.

Ähnlich verhält es sich im Falle der vorhandenen Baulücken. Diese sind zwar potentielle Bauplätze, deren Verfügbarkeit scheitert aber an den Besitzverhältnissen, an den unterschiedlichen Preisvorstellungen der Verkäufer und Käufer und an den persönlichen Bedürfnissen und Wünschen der Bauwilligen.

2.2.6 Ersatzbedarf und Mobilitätsreserve in der Stadt Hecklingen

Der **Ersatzbedarf** für Verschleiß, Abbruch, Umnutzung, Modernisierung u.a. (allgemein ca. 0,3 bis 0,5 % des Bestandes/Jahr) wird für Stadt Hecklingen wegen des langen Prognosezeitraums fiktiv berücksichtigt:

Anzahl der Wohnungen am 31.12.2021 = 3.782 WE

Ansatz = 0,4 %

3.782 WE x 0,4% x 14 Jahre = 211,79 rd. 212 WE



Bis 2035 werden demnach ca. 212 WE vom Bestand 2021 abgehen.

Nach Statistischem Landesamt befanden sich am Stichtag 31.12.2021 in der Stadt Hecklingen 3.782 Wohnungen in 2.471 Wohngebäuden, d.h. ca. 1,53 Wohnungen/Wohngebäude. Entsprechende Zahl für die Jahre 2017 bis 2020 war jeweils 1,60 Wohnungen/Wohngebäude. Wie oben beschrieben, 282 Wohngebäude bzw. 431 Wohnungen in der Stadt Hecklingen stehen leer. Es ist davon auszugehen, dass die leerstehenden Wohngebäude aus der Zeit vor 1948 stammen. Es ist davon auszugehen, dass davon ca. 32 Wohnungen durch Neubau und Zusammenlegungen durch die Neubau- und Sanierungsmaßnahmen entstehen würden. Hinzu könnten ca. 8 Wohnungen auf den noch nicht belegten Bauplätzen in Hecklingen und Schneidlingen entstehen. Damit ergibt sich ein Bedarf in der Stadt Hecklingen von

212 Wohnungen – (32+8) Wohnungen = 172 Wohnungen im Jahr 2035

Der Wohnungsbestand benötigt eine **Mobilitätsreserve**, da sonst das Umziehen der Bevölkerung erschwert oder gar unmöglich gemacht wird. Es muss eine gewisse Anzahl von Wohnungen auf dem Markt verfügbar stehen, damit problemloses Umziehen der privaten Haushalte ermöglicht wird. Dies trägt auch zur Mietbremse bei.

Es wird von einer **Mobilitätsreserve** von ca. 5 % ausgegangen, um ein attraktives Angebot an zusätzlichem Wohnraum bei Umzugs- und Renovierungsbedarf zu erreichen. Bei ca. 5.700 zu erwartenden Haushalten 2035, zuzüglich 5 % Mobilitätsreserve ergibt einen Bedarf von 285 Wohnungen im Jahre 2035. Nicht eingerechnet werden wohnungsmarktpolitische Regularien (evtl. zusätzlich 5 % des Bestandes), die den Marktwert von Immobilien beeinflussen und Preisstabilität erzeugen sollen. Daraus ergibt einen Wohnungsbedarf im Jahre 2035 von 285 Wohnungen.

2.2.7 Fazit

- Die 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose sieht für das Land, für den Landkreis und für die Stadt Hecklingen eine negative Bevölkerungsentwicklung bis 2035 vor. Es gilt diese negative Einwohnerentwicklung für die Stadt Hecklingen aufzuhalten. Aus der Bevölkerungsentwicklung lässt sich der Bebauungsplan nicht begründen.
- Die Entwicklung der Haushaltsgröße bedingt einen Fehlbedarf im Jahre 2035 von ca. 1.918 Wohnungen.
- Die Berechnungen nach dem Indikator „Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf“ deuten auf keinen zusätzlichen Bedarf von Wohnungen im Jahre 2035 hin.
- Die Berechnungen der Belegung pro Wohnung deuten auf einen Fehlbedarf von 442 Wohnungen im Jahr 2035 hin, so dass hierdurch der Bebauungsplan begründet werden kann.
- Die Berechnungen des Ersatzbedarfs und der Mobilitätsreserve haben ergeben, dass sich auch hierdurch jeweils ein Fehlbedarf an Wohnungen von 172 bzw. 285 im Jahre 2035 ergeben wird.
- Welcher Fall im Jahre 2035 eintreffen wird, ist aus heutiger Sicht schwer abzuschätzen. Die Tatsache ist, dass der bisherige vernachlässigbare Wohnungsneubau in der Stadt Hecklingen nicht dazu beigetragen hat, dass die leer stehenden bzw. nicht vermietbaren Wohnungen in den Wohngebäuden begehrt, restauriert oder anderswie bevorzugt worden wären. Das bedeutet auch, dass, wenn die Stadt ihre Pflichterfüllung bezüglich der Daseinsvorsorge nachkommen will, sie zur Ansiedlung neuer jungen Familien bzw. zu den Wünschen dort ansässiger Familien nach modernem Wohnraum, Flächen für den neuen Wohnungsbau vorhalten muss.
- Über 63,48% der Wohngebäude in der Stadt Hecklingen wurden vor 1948 errichtet. Entsprechend hoch ist der Leerstand. Die Mehrzahl der Gebäude weist einen erheblichen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auf. Die leer stehenden Gebäude befinden sich in einem



desaströsen Zustand und verursachen weiteren Leerstand. Die Eigentümer sind meist in dem Alter, in dem der Mut zur Renovierung bzw. Instandsetzung fehlt. Meist hapert es auch an der nicht Verfügbarkeit von Krediten durch die Bank, aufgrund des hohen Alters der Eigentümer. Außerdem sind häufig die Räume nicht so zusammenlegbar, dass daraus eine Wohnung entsteht, die die Ansprüche junger Familien erfüllt. Auch die Ansprüche an das Wohnumfeld sind gestiegen, welche sich im Altbauviertel nicht ohne weiteres befriedigen lassen.

- Im Ort sind Lücken vorhanden, die als potentielles Bauland gelten können. Dies setzt aber die Verkaufsabsichten der jetzigen Eigentümer als eine wesentliche Voraussetzung voraus. Die Verfügbarkeit scheitert aber an den Besitzverhältnissen, an den unterschiedlichen Preisvorstellungen der Verkäufer und Käufer und an den persönlichen Bedürfnissen und Wünschen der Bauwilligen.
- Im Ortsteil Schneidlingen und in anderen Ortsteilen sind einige nicht bebaute Grundstücke vorhanden. Die Nachfrage nach diesen Bauplätzen ist aus vielfältigen Gründen sehr gering. Inwieweit die Umweltfaktoren bzw. -bedingungen große Hemmnisse darstellen, kann nicht genau gesagt werden.
- Erfahrungen der vergangenen zwanzig Jahre haben gezeigt, und dies kann man am Beispiel des Mittelzentrums Aschersleben genau ablesen, dass einerseits in der Altstadt großer Wohnraumleerstand vorhanden ist und andererseits der Bedarf nach neuen Bauplätzen unvermindert weiter besteht. Das kann man am Baugebiet an der Mehringer Straße genau beobachten.
- Auf der anderen Seite sind neue Wohngebiete zu erschließen um
 - junge Familien an die Stadt zu binden,
 - als Ersatz für die schwer vermietbare Bausubstanz,
 - dem Wunsch nach individuellen Wohnformen und Wünschen Rechnung zu tragen und nicht zuletzt
 - den ländlichen Raum zu beleben, in dem das Wohnen auf dem Land attraktiver und preiswerter zu gestalten. Nach den neueren Presseberichten gewinnt der ländliche Raum für junge Familien immer mehr an Bedeutung und es gilt diese zu fördern.



3. Begründung der textlichen Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§1 bis 15 BauNVO)

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO und nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß Ziffer 1 und 2 nicht zulässig.

Das Wohngebiet soll vornehmlich dem Wohnen dienen. Das Ziel ist die Errichtung von Einzelhäusern primär zum Zweck des Wohnens. Die Nutzung als allgemeines Wohngebiet ergibt sich aus der vorhandenen Lage nördlich der Straße „Am Bahnhof“. Im Westen des Geltungsbereiches schließt sich das Einfamilienhaus-Wohngebiet „Am Pfingstanger“ an. Im Norden und Osten schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

3.2.1 Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgelegt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl 0,4 bedeutet, dass 40 % des Grundstücks von baulichen Anlagen überdeckt werden dürfen. Die Zahl entspricht dem angegebenen Orientierungswert für die Obergrenze für reine und allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Diese Festsetzung dient der oberen Begrenzung der versiegelten Fläche auf dem jeweiligen Grundstück.

3.2.2 Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO z. B. durch Nebenanlagen ist nicht zulässig.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl 0,4 entspricht dem angegebenen Orientierungswert für die Obergrenzen für reine und allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Diese Festsetzung dient der oberen Begrenzung der versiegelten Fläche auf dem jeweiligen Grundstück. Hinsichtlich der Lage des Baugebietes im Übergangsbereich der Ortslage zur freien Landschaft und dem Ziel eines „Wohnens im Grünen“ wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl nicht zugelassen.

3.2.3 Zahl der Geschosse wird auf zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse lehnt sich an entsprechende Bebauung in den Wohngebieten im Osten und Süden des Geltungsbereiches an. Dadurch entsteht ein Übergang von der bebauten Ortslage zu den umgebenden Flächen. Diese Festsetzung ist notwendig, um eine geordnete Höhenentwicklung zu sichern.

3.2.4 Die Höhe der Wohngebäude wird auf 7,50 m als Höchstmaß der Traufkante festgeschrieben.

Die Höhe bezieht sich auf die gemäß dem amtlichen Lage- und Höhenplan umgebende, vorhandene, natürliche, gemittelte Geländehöhe, ermittelt als Mittelwert der vorhandenen Geländehöhen an Ecken des Gebäudes bzw. an vier diametral gelegenen Punkten eines runden Gebäudes.

Die Ermittlung der mittleren Gebäudehöhe bezieht sich auf die bauliche Anlage / das Gebäude angrenzenden Geländehöhen des amtlichen Lage- und Höhenplanes bzw. auf



angrenzende geplante Geländehöhen sofern wegen der Geländetopographie Geländeregulierungen vorgenommen werden müssen. Im Bauantrag ist für jeden Hochbau der Bezugspunkt im Lageplan nach § 11 BauVorlVO (Bauvorlagenverordnung vom 8. Juni 2006 GVBl LSA 2006 S. 351) in der jeweils geltenden Fassung einzutragen.

3.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.3.1 Gemäß § 22 Abs. 2 wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand der bebauten Ortslage und schließt im Westen an das bestehende Wohngebiet „Am Pfingstanger“ an. Im Norden und Osten schließt sich landwirtschaftliche Nutzfläche an. Es bildet damit den Übergang von der bebauten Ortslage zur landwirtschaftlichen Nutzfläche. Das Gebiet soll daher den Charakter einer Wohnanlage im Grünen erhalten, um zwischen Natur im Norden und Osten sowie der Bebauung im Süden und Westen glaubhaft vermitteln zu können.

3.3.2 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand der bebauten Ortslage und schließt westlich an das bestehende Wohngebiet „Am Pfingstanger“ an. Im Norden und Osten schließt sich landwirtschaftliche Nutzfläche an. Es bildet damit den Übergang von der bebauten Ortslage zur landwirtschaftlichen Nutzfläche. Das Wohngebiet „Am Pfingstanger“ besteht ebenfalls aus Einzelhäusern verschiedener Bauart. Das Gebiet soll daher den Charakter einer Wohnanlage im Grünen erhalten, um zwischen Natur im Norden und Osten sowie der Bebauung im Süden und Westen glaubhaft vermitteln zu können.

3.3.3 Die überbaubare Grundstücksfläche ist mit Baugrenzen gekennzeichnet.

Die Eintragung der Baugrenzen geht konform mit den gesetzlichen Vorgaben und ermöglicht die notwendige Flexibilität bei der konkreten Einordnung der Wohngebäude auf der jeweiligen Fläche.

3.3.4 Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zugelassen. Das gleiche gilt auch für bauliche Anlagen, die sonst nach BauO LSA zulässig sind bzw. zugelassen werden können.

Zur Wahrung des einheitlichen Charakters des Plangebietes sollen die nicht überbaubaren Flächen entlang der Anliegerstraße und entlang der Grenze des Geltungsbereiches nicht bebaut bzw. versiegelt werden. Ausnahmen bilden die notwendigen Zufahrten zu den Wohngebäuden. Die Kurzformel „Wohnen im Grünen“ soll den Charakter des Plangebietes bestimmen.

3.4 Verkehrserschließung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.4.1 Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch eine 4,50 m breite Anliegerstraße als Sackgasse mit einem Wendehammer für Personenkraftwagen und Servicefahrzeuge und 3-achsige Müllfahrzeuge, mit Anschluss an den untergeordneten Weg und die öffentliche Erschließungsstraße „Am Bahnhof“. Die Anliegerstraße wird ebenfalls als öffentliche Straße gewidmet.



Damit hat das Plangebiet einen gesicherten Zugang zu einer öffentlichen Straße – „Am Bahnhof“. Die Sackgasse ist als Anliegerstraße für gemischte Nutzung auszubilden. Die Zufahrten zu den Grundstücken sind nicht festgelegt, da diese von der Grundstücksgröße und der Einordnung des Wohngebäudes innerhalb des Grundstücks abhängig sind.

Die Anliegerstraße wird für eine gemischte Nutzung nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06 ausgebildet. Die Breite der Anliegerstraße ist auf ein mindestnotwendiges Maß so festgelegt worden, das verkehrs- und erschließungstechnischen Maßnahmen räumlich und funktional untergebracht werden können.

3.4.2 Die Breite der Zufahrt zu jeweiligem Grundstück soll mindestens 3,75 m betragen.

Die Breite der Zufahrten ergibt sich aus der Fahrbahnbreite der Anliegerstraße. Primär erleichtert sie die zügige Einfahrt von der Anliegerstraße zum Grundstück.

3.4.3 Die Zufahrten wie auch die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise von höchstens 0,7 (mittlerer Abflussbeiwert) zu befestigen, d. h. der Pflasterfugenanteil muss mindestens 15 % betragen.

Diese Festsetzung dient dem vorsorgenden Boden- und Grundwasserschutz.

3.5 Versorgungsanlagen und Leitungen

3.5.1 Die Anschlussmöglichkeiten der technischen Medien (Abwasser-Mischwasserkanal DN 250) befinden sich im Flurstück 210/1 (Weg im Westen) und in der Straße „Am Bahnhof“. Innerhalb des Geltungsbereiches sollen sie im Bereich der Anliegerstraße liegen. Die Versorgung der einzelnen Wohngebäude erfolgt von den im Bereich der Anliegerstraße verlegten Medien.

Die konkrete Beschreibung und Darstellung der technischen Medien und deren Anschlüsse am jeweiligen örtlichen Netz erfolgen unter Punkt 5.

3.5.2 Das Niederschlagswasser ist auf jeweiligem Grundstück zurückzuhalten bzw. zu versickern. Je Baugrundstück ist ein Sickerschacht Typ B nach DWA 138 zu errichten.

3.5.3 Die Sohle der Baugrube der Zisterne muss in die versickerungsfähigen Schichten lt. Bodengutachten reichen.

Im Baugrundgutachten vom 14.12.2022 wurde ein versickerungsfähiger Boden ab einer Teufe von 1,80/2,40 m festgestellt.

3.5.4 Mit den Sickerschächten ist ein Mindestabstand von 3 m zu allen Grundstücksgrenzen sowie eigenen und fremden Gebäuden einzuhalten.

3.5.5 Gemäß dem geltenden Telekommunikationsgesetz ist im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten stets sicherzustellen, dass passive Netzinfrastrukturen (Glasfaserkabel) mit verlegt werden.

Die Versorgung des Wohngebietes mit Breitbandtechnologie wird im Rahmen der technischen Versorgung sichergestellt.



3.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Fläche gemäß § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB.

Die Anliegerstraße einschließlich des Wendehammers ist als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger und der Erschließungsträger festgesetzt.

3.7 Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

3.7.1 Auf der nicht überbauten Fläche des jeweiligen Grundstücks sind je angefangene 100 m² überbauter Fläche ein standortheimischer, mittelkroniger Baum (StU mind. 12/14) oder ein hochstämmiger Obstbaum (StU mind. 10/12) sowie drei freiwachsende, standortheimische Sträucher zu pflanzen.

Standortgerechte Laubbäume und –sträucher sind den nachfolgend aufgeführten Artenlisten (Tabellen 3 und 4) zu entnehmen.

Artenlisten

Bäume	
Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus pyraeaster	Wild-Birne
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus communis	Holz-Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde in Sorten
Regionaltypische, hochstämmige Obstarten und -sorten	

Tabelle 6

Sträucher	
Botanischer Name	Deutscher Name
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Tabelle 7

3.7.2 Die Pflanzung der Gehölze ist in der 2. Pflanzperiode nach dem Beginn der Baumaßnahme durch den jeweiligen Vorhabenträger an geeigneter bzw. beschriebener Stelle auf dem Grundstück durchzuführen.



Obwohl der Bebauungsplan nach dem § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB Bebauungspläne der Innenstadtentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird, und sich in diesem Rahmen die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen erübrigen, werden trotzdem grünordnerische Festsetzungen im Sinne des standortgerechten ökologischen Aufbaus getroffen, um den Charakter des Wohngebietes als „Wohnen im Grün“ zu erreichen.

3.8 Festsetzungen gemäß Landesstraßengesetz LSA (StrG LSA)

3.8.1 Gemäß § 6 Abs. 1 i. V. m. Abs. 4 des Straßengesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA) vom 06. Juli 1993, zuletzt geändert am 17. Dezember 2014 (GVBl. LSA S. 522, 523), und durch Vorliegen der Voraussetzungen einer Widmung gemäß § 6 Abs. 3 StrG LSA wird folgende Verfügung getroffen:

Die im Bebauungsplan „Wohnbaugebiet Osterwiesen“ festgesetzte Straßenverkehrsfläche (nach 6.1 PlanZVO) Anliegerstraße wird als öffentliche Straße gewidmet.

3.8.2 Die Verfügung erfolgt mit der Maßgabe, dass diese Widmung für die Anliegerstraße mit dem Zeitpunkt der Verkehrsfreigabe wirksam wird.

3.8.3 Die gewidmete Straße ist gemäß § 3 Abs. 1 StrG LSA der Straßengruppe „Gemeindestraßen“ zuzuordnen.

3.8.4 Beschränkungen auf Benutzungsarten, Benutzerkreise oder Benutzerzwecke gemäß § 6 Abs. 2 StrG LSA werden nicht verfügt.

3.8.5 Gemäß § 4 StrG LSA ist die gewidmete Straße in das Straßenbestandsverzeichnis der Stadt Hecklingen einzutragen.



4. Belange der Geologie und des Bergwesens

(Vorbehaltlich der Stellungnahmen: Salzlandkreis v. . . .2023; Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt Halle v. . . .2023)

Nach dem vorliegenden Kenntnisstand ist das Plangebiet von keiner Altlastverdachtsfläche im Sinne von § 2 Abs. 6 des Gesetzes zum Schutz des Bodens – Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I, S. 306) betroffen.

Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen nach dem vorliegenden Kenntnisstand nicht vor.

Bergbauberechtigungen nach § 7 ff des BbergG sind im Bereich der geplanten Fläche nicht erteilt worden.

Baubeschränkungsgebiete nach § 107 BbergG sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Sollten bei eventuellen Gründungsarbeiten Anzeichen auf das Vorhandensein von bergmännischen Anlagen (Schächte, Lichtlöcher) angetroffen werden, ist das Landesamt für Geologie und Bergwesen umgehend zu informieren.

5. Belange der Verkehrserschließung

Verkehrerschließung

(Vorbehaltlich der Stellungnahme: Salzlandkreis v. . . .2023)

5.1 Fließender Verkehr

Die Verkehrserschließung der einzelnen Grundstücke erfolgt mittels einer 4,50 m breiten Anliegerstraße an den Weg (Flurstück 210/1) im Westen des Geltungsbereiches und der öffentlichen Straße „Am Bahnhof“. Die Straße „Am Bahnhof“ mündet im Westen an die B 180. Die Anliegerstraße wird ebenfalls öffentlich gewidmet. Gemäß § 4 Abs. 2 StrGLSA ist durch die Stadt Hecklingen die gewidmete Verkehrsfläche in das Straßenbauverzeichnis aufzunehmen. Die Anliegerstraße wird als Mischverkehrsfläche ausgebaut. Sie endet in einem Wendekreis, der analog Bild 59 RAST 06 (Ausgabe 2006) für dreiachsige Müllfahrzeuge vorgesehen ist. Die Grundstücke werden jeweils mit einer Zufahrt von mindestens 3,75 Breite von der Anliegerstraße erschlossen.

Der Weg (Flurstück 210/1) ist im Kreuzungsbereich zur Straße „Am Bahnhof“ mit einer Asphaltsschicht belegt. Im weiteren (nördlichen) Verlauf geht er in einen unbefestigten Zustand über.

5.2 Ruhender Verkehr

Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken selber nachzuweisen. Zusätzliche Parkplätze sind nicht geplant.

5.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Schneidlingen wird durch zwei Linien KVG 144 Aschersleben-Winningen-Schneidlingen-Egeln und KVG 160 Staßfurt-Groß Börnecke-Schneidlingen-Cochstedt-Egeln des ÖPNVs mit Haltestellen an der Schule, in der Cochstedter Straße und Wartehalle bedient. Schneidlingen wird weder von Linien der VGS (Südharzlinie) noch von der HVB (Harzer Verkehrsbetriebe) bedient.



6. Belange der stadttechnischen Erschließung

6.1 Trinkwasserversorgung

(Vorbehaltlich der Stellungnahme: Salzlandkreis v. . .2023; WAZV „Bode-Wipper“ v. . .2023)

Im Planbereich befinden sich keine Trinkwasserversorgungsleitungen vorhanden. Die angrenzenden Wohngebiete wie „Am Pfingstanger“ werden über den WAZV „Bode-Wipper“ versorgt. Eine weitere Leitung verläuft in der Straße „Am Bahnhof“.

Gem. eines Schreibens des WAZV vom 17.05.2022 an die Vorhabenträger wurde mitgeteilt, dass die in nächster Nähe befindlichen Versorgungsleitungen hinsichtlich des Durchflusses geprüft wurden. Der Leitungsbestand im öffentlichen Bereich weist Inkrustierungen (Ablagerungen) auf, die zu einer Verengung des Rohrdurchmessers führen und somit den Durchfluss nachteilig beeinflussen. Durch die zu geringen Durchflussmengen, aufgrund des Zustandes des Leitungsnetzes, wird eine trinkwasserseitige Erschließung des Wohngebietes derzeit ausgeschlossen, da die Versorgungssicherheit nicht gewährleistet werden kann. Die Erneuerung des umliegenden Trinkwassernetzes ist seitens des Verbandes vorgesehen. Zum Zeitpunkt der Ausführung kann derzeit (Stand 17.05.2022) keine Aussage getroffen werden.

6.2 Abwasser- und Niederschlagswasserentsorgung

(Vorbehaltlich der Stellungnahmen: Salzlandkreis v. . .2023; WAZV „Bode-Wipper“ v. . .2023)

Der WAZV führt in seinem Schreiben vom 17.05.2022 aus: Der betroffene Geltungsbereich ist abwassertechnisch nicht oder nur zum Teil erschlossen. Der Mischwasserkanal, PVCU, DN 250 endet im Bereich des Weges Flurstück 210/1, Flur 4, welches westlich an das Plangebiet angrenzt. Diese Haltung verläuft in Richtung der Straße „Am Bahnhof“. Generell ist die Erschließung des Wohngebietes durch den Investor vorzunehmen. Dazu gehört die Verlängerung des Hauptkanals mit Anbindung an das vorhandene Kanalnetz sowie die innere Erschließung des Wohngebietes.

Dazu ist im Vorfeld auf Grundlage der Planunterlagen (Fachplaner) sowie Kosten für Tiefbau und Leitungsverlegung zwischen dem Investor und dem WAZV „Bode-Wipper“ ein Erschließungsvertrag zu vereinbaren.

Nach den, dem WAZV vorliegenden Unterlagen ist eine Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken möglich. Daher wird die Einleitung des Regenwassers in die öffentliche Kanalisation nicht geduldet.

In Abhängigkeit mit dem Baugrundachten muss die Versickerung entsprechend den Vorschriften „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ erfolgen.

Im Baugrundgutachten vom 14.12.2022 wurde ein versickerungsfähiger Boden ab einer Tiefe von 1,80/2,40 m festgestellt.

Der anstehende Boden in dieser Tieflage und tiefer ist als Geschiebesand, sandig bis kiesig, schluffig, locker bis mitteldicht gelagert von dem Bodengutachter angesprochen worden. Es ist eine ordnungsgemäße Versickerung gemäß den Vorschriften „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu gewährleisten.

Wie aus dem Baugrundgutachten hervorgeht, handelt es sich bei der vorgeschlagenen Lösung um Versickerung in einer Tiefe von über 1,80/2,40 m. Das Niederschlagswasser ist auf jeweiligem Grundstück zurückzuhalten bzw. zu versickern. Je Baugrundstück ist ein Sickerschacht Typ B nach DWA 138 zu errichten. Die Sohle der Baugrube der Zisterne muss in die versickerungsfähigen Schichten lt. Bodengutachten reichen. Mit den Sickerschächten ist ein Mindestabstand von 3 m zu allen Grundstücksgrenzen sowie eigenen und fremden Gebäuden einzuhalten.



Versickerungs- bzw. Rückhaltemöglichkeiten sollen vor Ort auf den Grundtücken aber auch für das neue Straßengrundstück vorgesehen werden.

Die Entsorgungskanäle für die Grundstücke werden im öffentlich gewidmeten Verkehrsbereich (Anliegerstraße) verlegt. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ist in der Planzeichnung eingetragen.

6.3 Löschwasserversorgung

(Vorbehaltlich der Stellungnahmen: Salzlandkreis v. . .2023; WAZV „Bode-Wipper“ v. . .2023)

Die Stadt Hecklingen hat gemäß § 2 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz (BrSchG LSA) für die Bereitstellung des erforderlichen Löschwassers Sorge zu tragen.

Erforderlich sind bei einer kleinen Gefahr der Brandausbereitung normgerechte Löschwasserentnahmestellen mit einem Leistungsvermögen von 48 m³/h (entspricht 800 l/min) über 2 Stunden.

Im Umfeld von 300 m des Plangebietes befinden sich folgende Hydranten mit den angegebenen Durchflussmengen: (Quelle: Hydrantenkonzept OL Schneidlingen, Okt. 2018, WAZV „Bode-Wipper“)

Kreuzung „Nordstraße“ / „Bahnhofsstraße“ – 9 m³/h und „Nordstraße“ – 34 m³/h

Im nördlichen Bereich der Straße „Am Bahnhof“ – 12 m³/h und „Am Bahnhof“ – 21 m³/h

„Am Pflingstanger“ – 7 m³/h und „Am Pflingstanger“ – 13 m³/h-

6.4 Elektroenergieversorgung

(Vorbehaltlich der Stellungnahmen: 50Hertz Transmission GmbH v. . .2023; Avacon AG v. . .2023, Bundesnetzagentur v. . .2023)

Die Avacon Netz GmbH ist der Stromnetzbetreiber für den Ortsteil Schneidlingen. Nach Auskunft vom 24.08.2022 wird das Ortsnetz bei Erschließung eines Wohngebietes durch einen Bebauungsplan erweitert. Auf Grundlage eines parzellierten Lageplans können dann die einzelnen Gebäude einen separaten Stromanschluss erhalten.

Es ist zu beachten, dass die festgelegten Abstände entsprechend den geltenden Vorschriften und dem Regelwerk eingehalten werden.

Unterirdische Versorgungsanlagen sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen (z. B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten. Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich.

6.5 Gasversorgung

(Vorbehaltlich der Stellungnahme: Erdgas Mittelsachsen GmbH v. . .2023)

Die Stadt Hecklingen mit dem Ortsteil Schneidlingen ist gastechnisch durch das Unternehmen Erdgas Mittelsachsen GmbH erschlossen. Im Geltungsbereich befinden sich keine Versorgungseinrichtungen der Erdgas Mittelsachsen GmbH. In der südlich des Plangebietes verlaufenden Straße „Am Bahnhof“ befindet sich eine Versorgungsleitung.

6.6 Telekom

(Vorbehaltlich der Stellungnahmen: Salzlandkreis v. . .2023; Deutsche Telekom v. . .2023, Bundesnetzagentur v. . .2023)

Die fernmeldetechnische Versorgung wird durch Telekom gesichert. Die Stadt Hecklingen mit dem Ortsteil Schneidlingen ist bedarfsgerecht mit telekommunikationstechnischen Anlagen versorgt.

Das Fernmeldenetz ist grundhaft ausgebaut.

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH.



Der Landkreis weist daraufhin, dass gemäß dem geltenden Telekommunikationsgesetz im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten sicher zu stellen ist, dass passive Netzinfrastrukturen (Glasfaserkabel) mit verlegt werden.

Die Verlegung der Leitungen erfolgt in öffentlich gewidmeter Straße.

6.7 Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung der Gebäude erfolgt dezentral.

Bei Ausstattung der Gebäude mit Heizölanlagen wird vorsorglich auf die geltende Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen verwiesen.

6.8 Müll- und Abfallentsorgung

(Vorbehaltlich der Stellungnahmen: Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises Aschersleben v. . . .2023 und Salzlandkreis v. . . .2023)

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfallentsorgungsfirmen im Auftrag des Salzlandkreises auf der Grundlage der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen in der geltenden Fassung.

Die bei den Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind einer Verwertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist (§ 7 Abs.2, 4 KrWG). Die Abfälle, die nicht verwertet werden, sind nach den Grundsätzen der gemeinwohlverträglichen Abfallbeseitigung zugelassenen Entsorgungsanlagen anzudienen (§ 15 Abs. 1 und 2, § 28 Abs. 1 KrWG). Abfälle zur Verwertung sowie zur Beseitigung sind getrennt zu halten und zu behandeln, es gilt das Vermischungsverbot (§ 9 u. § 15 Abs. 3 KrWG).

Die Entsorgung der bei der Baumaßnahme anfallenden Abfälle hat entsprechend des KrWG und des AbfG LSA in ihren jeweils gültigen Fassungen, einschließlich der darauf basierenden Verordnungen, sowie auf der Grundlage der jeweils gültigen Abfallentsorgungssatzung des Salzlandkreises zu erfolgen.

Der Anschluss- und Benutzungszwang von Grundstücken gemäß der Abfallentsorgungssatzung des Salzlandkreises ist zu beachten.

7. Belange des Bodenschutzes

(Vorbehaltlich der Stellungnahmen: Salzlandkreis v. . . .2023; Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt, Halle v. . . .2023)

§ 1 des Ausführungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes Bodenschutzgesetz [Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA)] vom 24.02.2012 (GVBl. LSA S. 214) in der derzeit geltenden Fassung beinhaltet als Vorsorgegrundsatz den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, wobei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Vorsorglich wird darauf verwiesen, dass nach § 4 des BBodSchG sich jeder, der auf dem Boden einwirkt, so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen i. S. dieses Gesetzes nicht hervorgerufen werden.

Gemäß dem Baugrundgutachten vom 14.12.2022 steht auf der gesamten Fläche bis 0,40/0,60 m unter GOK Mutterboden an. Für eine Gründung ist der Mutterboden vollständig abzuschleifen und durch eine Tragschicht aus Schotter sowie weitgestuften Sanden oder Sand-Kies zu ersetzen.

Gemäß dem Baugrundgutachten vom 14.12.2022 wurde kein nutzbarer Grundwasserleiter sondiert. Schichtenwasser hingegen steht über einer stauenden Sperrschicht (Geschiebemergel) an, das als drückendes Wasser von unten in die schluffigen Ablagerungen infiltriert. Durch infiltriertes Wasser (Regen-, Schmelzwasser) können insbesondere im Bereich der schluffigen Böden (Auelehm) Aufweichungen auftreten (Bodenklasse 2 – fließende Böden), die das Bearbeitungsspektrum stark



einschränken. Aufweichungen sind stets auszutauschen bzw. zu stabilisieren. Es wurden auf der Fläche drei Rammkernsondierungen durchgeführt bei denen Schichtenwasser bei 2,20 m bis 2,32 m unter GOK angeschnitten wurde.

Bei Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden infolge Versiegelung sind geeignete Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen vorzusehen. Versiegelung, Verlust oder anderweitige Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ist nur durch Maßnahmen auszugleichen, die eine Sicherung oder Verbesserung der Funktionen des Bodens gemäß § 2 BBodSchG darstellen. Solche Maßnahmen könnten beispielsweise darin bestehen, vorhandene inner- oder außerhalb des Plangebietes liegende versiegelte Flächen zu entsiegeln, oder in landwirtschaftlicher Nutzung verbleibende Bodenflächen in ihrer Funktionserfüllung zu sichern z.B. durch Anlage von Baumreihen zur Verminderung der Winderosion. Linienförmige Anpflanzungen, vor allem, wenn sie quer zur Hauptwindrichtung angelegt werden, sind wichtige Bestandteile des strukturierten Winderosionsschutzes. Auf diese Weise lässt sich die Bodenfunktionsbeeinträchtigung auf den zu bebauenden Flächen ausgleichen durch Bodenfunktionssicherung auf den in landwirtschaftlicher Nutzung verbleibenden Flächen infolge stärkeren Erosionsschutzes; diese Maßnahme ist außerdem geeignet zur Strukturierung der Landschaft.

Der bei der Baumaßnahme anfallende humose Oberboden (Mutterboden) ist gemäß § 202 BauGB getrennt vom Unterboden zu lagern, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und in nutzbarem Zustand zu erhalten, sowie auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder einer landwirtschaftlichen bzw. gärtnerischen Nutzung zuzuführen. Dies gilt für den Mutterboden und den kulturfähigen Oberboden, die im Bedarfsfall getrennt zu lagern und wieder einzubauen sind. Bei Einbau des kulturfähigen Oberbodens auf angrenzenden Flächen ist hier zuvor der Mutterboden abzuschleppen und dann wieder aufzubringen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (sog. Altlastenkataster) nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bzw. Altlast sowie schädliche Bodenveränderungen mehr erfasst

Sollten Anhaltspunkte für Kontaminationen bzw. organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Aussehen) des Bodens vorliegen, so ist die Untere Bodenschutzbehörde des Salzlandkreises unverzüglich zu informieren. Es ist dann eine weitergehende Untersuchung dahingehend erforderlich, ob der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast besteht bzw. ausgeräumt werden kann. Zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise sind die entsprechenden Maßnahmen (Recherchen, Untersuchungen usw.) mit der unteren Bodenschutzbehörde des Salzlandkreises abzustimmen.

Die Festsetzungen der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 und der wasserdurchlässigen Gestaltung der Fahrbahn, der Zufahrten und befahrbaren Wege tragen dazu bei, dass die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich gehalten wird.

8. Belange des Denkmalschutzes

(Vorbehaltlich der Stellungnahmen: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Halle v. . .2023; Salzlandkreis v. . .2023)

Nach dem gegenwärtigen Erkenntnisstand befindet sich das Plangebiet weder in einem archäologischen Kulturdenkmal noch berührt es ein solches Denkmal.

Die ausführenden Betriebe sind über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren. Nach § 9,3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o. g. Landesamt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.





9. Belange des Gewässerschutzes

(Vorbehaltlich der Stellungnahmen: Salzlandkreis v. . . .2023; Unterhaltungsverband „Selke/Obere Bode“ v. . . .2023; Unterhaltungsverband „Untere Bode“ v. . . .2023)

Die anliegenden Gräben sind keine Gewässer II. Ordnung im Sinne des § 1 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA).

Das Plangebiet befindet sich weder in einem festgelegten Hochwasserschutzgebiet noch in einem Trinkwasserschutzgebiet.

10. Belange des Brand- und Katastrophenschutzes

(Vorbehaltlich der Stellungnahme: Salzlandkreis v. . . .2023)

Die Stadt Hecklingen als Träger der Freiwilligen Feuerwehr Hecklingen ist nach § 2 (1) und (2) Nr. 1 des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt für den abwehrenden Brandschutz und die Hilfeleistung in ihrem Gebiet zuständig und hat für eine ausreichende Löschwasserversorgung in ihrem Gebiet, so auch im Ortsteil Schneidlingen der Stadt Hecklingen, zu sorgen. Der von der Stadt bereitzustellende Grundschatz an Löschwasser ist zu gewährleisten.

Dazu ist auch insbesondere die Einhaltung des Zeitkriteriums nach § 2 Abs. 2 BrSchG durch die örtlich zuständige Feuerwehr zu gewährleisten.

Durch die Stadt Hecklingen ist zu prüfen, ob sich durch die Maßnahmen Änderungen oder Anpassungen in der für die Freiwillige Feuerwehr Hecklingen erlassenen Alarm- und Ausrückeordnung (AAO) ergeben. Sollten in dieser AAO überörtliche Kräfte enthalten sein, so sind diese ebenso einzubeziehen.

Bei Objekten mit einer Entfernung > 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und Objekten mit erforderlichen Aufstellflächen sind Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge zu gewährleisten. Die Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ auszuführen.

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist eine jederzeitige Zufahrt, insbesondere für Fahrzeuge der Feuerwehr zu anliegenden Grundstücken und zur Baustelle zu gewährleisten. Bei Straßensperrungen und damit verbundenen Umleitungen sind die integrierte Leitstelle des Feuerwehr/Rettungsdienst des Salzlandkreises sowie die örtlich zuständige Feuerwehr zu informieren.

Die Löschwasserversorgung (Grundschatz) ist entsprechend der geplanten Nutzung gemäß der Technischen Regel des DVGW-Arbeitsblatts W405 von der Gemeinde zu gewährleisten. Für die Löschwasserversorgung sind bei einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung normgerechte Löschwasserentnahmestellen mit einem Leistungsvermögen von 48 m³/h (entspricht 800 l/min) über 2 Stunden erforderlich.

Die maximal zulässigen Entfernungen von Löschwasserentnahmestellen zu den Objekten und Anlagen sind einzuhalten (Löschbereich im Umkreis von maximal 300 m) Die Regelwerke des DVGW sind einzuhalten.

Im Umfeld von 300 m des Plangebietes befinden sich folgende Hydranten mit den angegebenen Durchflussmengen:

Zuständig für die Aufgaben nach Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 27. April 2005 (GVBl. LSA S. 240) sind gemäß § 8 Nr. 1 die



Landkreise, die kreisfreie Stadt Dessau sowie die jeweiligen Polizeidirektionen anstelle der kreisfreien Städte Halle und Magdeburg.

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine kampfmittelbelasteten Flächen innerhalb des Plangebietes. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen-Anhalt vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

11. Belange des Immissionsschutzes

(Vorbehaltlich der Stellungnahmen: Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat Immissionsschutz Halle v. . .2023, Salzlandkreis v. . .2023)

Gemäß DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – Blatt 1 sind für ein allgemeines Wohngebiet folgende Schallschutzimmissionswerte einzuhalten bzw. zu unterschreiten:

tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A).

Das Plangebiet schließt östlich an das Wohngebiet „Am Pflingstanger“ an. Nördlich und östlich liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Süden verläuft die Straße „Am Bahnhof“ woran sich südlich Wohnbebauung anschließt.

Im Westen verläuft die B 180 in einer Entfernung von ca. 260 m und durchläuft die Ortslage von Schneidlingen in Süd-Nord – Richtung. Die B 180 kommt von Süden aus Richtung der Lutherstadt Eisleben und verläuft über Egelin bis Wanzleben (Börde).

Im Osten in einem Abstand zwischen 210 m bis 120 m verläuft die regional bedeutende Bahnstrecke Staßfurt – Egelin.

Innerörtlich wird das Plangebiet durch die Straße „Am Bahnhof“ erschlossen. Bisher gibt es keine Hinweise auf eine Belästigung durch den Verkehr auf dieser Straße.

Das Plangebiet wird ca. mittig durch eine 4,50 m breite Anliegerstraße als Mischverkehrsfläche erschlossen, worauf der Anliegerverkehr geführt wird. Es wird eingeschätzt, dass aufgrund der geringen Größe des Plangebietes die Fahrfrequenz relativ überschaubar bleibt. Eine Schallbeeinträchtigung durch den inneren Quellverkehr kann somit ausgeschlossen werden.

Eine gewisse temporäre Beeinträchtigung des Plangebietes kann sich insbesondere durch die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche im Norden und Osten des Plangebietes insbesondere in der Erntezeit durch Schallemissionen der Erntefahrzeuge und durch Feinstaub ergeben. Eine vorgesehene mehrreihige Bepflanzung an den Plangebietsgrenzen dient hier als Immissionsminderungsmaßnahme.

12. Belange der Landwirtschaft

(Vorbehaltlich der Stellungnahme: Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte v. . .2023)

Die Belange der Landwirtschaft sind durch die geplante Änderung berührt, da die Fläche des Plangebietes bisher landwirtschaftlich genutzt wurde. Die im Norden und Westen angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen werden durch die geplante Wohnbebauung nicht beeinträchtigt.

Im seit 27.06.2026 rechtswirksamen Teilflächennutzungsplan für den OT Schneidlingen (Teilplan 4) ist die betreffende Fläche des Geltungsbereiches als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.



Bedingt dadurch sind gewisse Interessenüberschneidungen und Konflikte durch Geruchs-, Lärm- sowie Staubemissionen nie völlig auszuschließen. Auf diesem Konfliktpotential sind die zukünftigen Nutzer hinzuweisen. Um diese Auswirkungen zu mindern sind geeignete Maßnahmen z. B. Anpflanzung von Gehölzstreifen innerhalb des Plangebietes entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereiches vorgesehen.

Das Plangebiet ist weder ein als ein Vorbehaltsgebiet noch als ein Vorranggebiet für Landschaft in der Landes – oder Regionalplanung ausgewiesen.

13. Belange des Umweltschutzes

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB Einbeziehung von Außenbereichsflächen i.V.m. § 13a BauGB als ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass eine Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes im beschleunigten Verfahren gem. den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 nicht erforderlich ist. Gem. dem Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 und von einer zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 abgesehen werden.

Dadurch erübrigt sich die Notwendigkeit von Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützten Gebiete gem. §§ 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 und 30 BNatSchG.

Das Plangebiet berührt keine gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG i. V. m. § 22 NatSchG LSA).

Gebiete nach Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) und nach Richtlinie 79/409/EWG (Vogelschutz-Richtlinie) werden nicht tangiert. Das FFH-Gebiet FFH0052 „Hakel südlich Kroppenstedt“ liegt ca. 5 km südwestlich des Plangebietes. Das FFH-Gebiet FFH0172 „Bode und Selke im Harzvorland“ verläuft ca. 5,8 km östlich des Plangebietes. Das FFH-Gebiet FFH0241 „Weinberggrund bei Hecklingen“ liegt ca. 5,7 km in südöstlicher Richtung von Schneidlingen. Das Vogelschutzgebiet SPA0005 „Hakel“ befindet sich ca. 3 km westlich des Plangebietes.

Die Fläche des Plangebietes wird landwirtschaftlich genutzt.

14. Belange des Artenschutzes

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach den Vorschriften der §§ 13a und 13b BauGB entbindet zwar von der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, jedoch nicht von den Ermittlungen zum Artenschutz.

Bisher war nur eine erste Inaugenscheinnahme bezüglich des Vorkommens von besonders oder streng geschützten Tierarten möglich. Es wurden dabei keine aktuellen Vorkommen von „besonders oder streng geschützten“ Tierarten wie Fledermäuse, Brutvögeln, Reptilien oder Hamstern festgestellt. Ein Vorkommen von, dem Lebensraum entsprechenden Tierarten im nordöstlich angrenzenden Gehölzstreifen kann nicht ausgeschlossen werden.

Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG gegenüber Tier- und Pflanzenarten mit „besonderem Artenschutz“ i.S.v. § 7 (2) Nr. 13 und § 54 (1) BNatSchG bzw. von „streng geschützten Arten“ i.S.v. § 7 (2) Nr. 4 und § 54 (2) BNatSchG sind im Zusammenhang mit dem Vorhaben zu untersuchen.



15. Flächenbilanz

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Fläche in m ²		
		Teilfläche	Summe	Prozentanteil
1.	Wohnfläche		8.253	91,7
	- überbaubare Fläche	2.853		31,7
	- nicht überbaubare Fläche	5.400		60,0
2.	Verkehrsfläche		747	8,3
	- Anliegerstraße	747		
Gesamtsumme			9.000	100,00

Tabelle 8

16. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die am nordöstlichen Ortsrand gelegenen Flurstücke 214/1 und 214/2, Flur 4 Gemarkung Schneidlingen, befinden sich in privatem Eigentum. Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Sie grenzt östlich an das Wohngebiet „Am Pflingstanger“ an. Südlich verläuft die Straße „Am Bahnhof“, an die sich südlich ebenfalls Wohnbebauung anschließt. Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Im Nordosten befindet sich ein Gehölzstreifen, der bis an die Bahnanlagen heranreicht. Die Eigentümer beabsichtigen hier Baurecht dahin gehend zu erwirken, dass er hier ein Wohngebiet mit Einzel- oder Doppelhäusern nordöstlich der Ortslage Schneidlingens errichtet werden kann. Daraus resultiert die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan wird nach § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen i.V.m. § 13a BauGB als Bebauungsplan in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt. Auf einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB sowie der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wird erstellt und im Verfahren dokumentiert.

Im rechtswirksamen Teilflächennutzungsplan des Ortsteils Schneidlingen ist der Geltungsbereich als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Das Plangebiet befindet sich weder in einem Hochwasserschutzgebiet noch in einem Trinkwasserschutzgebiet. Nach den bisherigen Kenntnissen befinden sich im Plangebiet keine geschützten Kulturdenkmale. Es ist auch, nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mit Altlasten belastet.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach dem Bundes- und Landesnaturschutzgesetz geschützten Gebiete, Biotope, Landschaftsschutzbestandteile oder auch sonstige schützenswerte Gehölze. Das Plangebiet grenzt auch nicht an beschriebene Gebiete an.

Hier soll ein Wohngebiet aus Einzel- oder Doppelhäusern mit max. zwei Vollgeschossen errichtet werden.