

Stadt
Seeland
Salzlandkreis

Bebauungsplan Nr. 07
„Wohnpark Nachterstedter Straße“
OT Stadt Hoym/Anhalt

Begründung
Fassung: 3. Entwurf
Stand: Januar 2024

Planverfasser im Auftrag des Herrn Rico Köhn, Kyritz

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 Magdeburg 2. Entwurf.....	7
1.5 Geltungsbereich.....	10
1.6 Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB.....	10
1.7 Entwicklung aus dem FNP.....	11
2. Begründung des Vorhabens.....	12
2.1 Stand der Bebauung in den rechtskräftigen Bebauungsplänen der Stadt Seeland.....	12
2.2 Die Ermittlung des Wohnflächenbedarfs.....	13
2.2.1 Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Seeland.....	13
2.2.2 Entwicklung der Haushalte in der Stadt Seeland.....	14
2.2.3 Entwicklung der Wohnfläche pro Person in der Stadt Seeland.....	15
2.2.4 Entwicklung der Belegung pro Wohnung in der Stadt Seeland.....	16
2.2.5 Baualter und Bauzustand der Wohngebäude in der Stadt Seeland.....	17
2.2.6 Ersatzbedarf und Mobilitätsreserve in der Stadt Seeland.....	18
2.2.7 Beschäftigungsstruktur: Ein- und Auspendler in der Stadt Seeland.....	18
2.3 Wohnungsentwicklung in der Stadt Seeland.....	19
2.4 Fazit.....	21
3. Begründung der textlichen Festsetzungen.....	23
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	23
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	23
3.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche.....	23
3.4 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen.....	24
3.5 Flächen mit dem Zustimmungsvorbehalt der Straßenbehörde.....	24
3.6 Verkehrserschließung.....	24
3.7 Versorgungsanlagen und Leitungen.....	25
3.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastende Flächen.....	25
3.9 Flächen für Aufschüttungen, Ausgrabungen und Stützmauern.....	25
3.10 Grünordnerische Festsetzungen.....	26
3.11 Schallschutztechnische Festsetzungen.....	28
4. Belange der Geologie und des Bergwesens.....	30
5. Erschließung.....	30
6. Belange des Bodenschutzes.....	34
7. Belange des Denkmalschutzes.....	34
8. Belange des Gewässerschutzes.....	35
9. Belange des Brandschutzes.....	35
10. Belange des Katastrophenschutzes.....	35
11. Belange des Immissionsschutzes.....	36
11.1 Allgemein.....	36
11.2 Schallimmissionsprognose.....	37

	Seite
11.3 RPS-Linien.....	40
12. Belange der Landwirtschaft.....	40
13. Belange des Umweltschutzes.....	41
14. Belange des Artenschutzes.....	41
15. Flächenbilanz.....	43
16. Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	44
17. Quellennachweis.....	45

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Einwohnerentwicklung in der Stadt Seeland.....	13
Tabelle 2	Entwicklung der Haushalte in der Stadt Seeland.....	14
Tabelle 3	Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in der Stadt Seeland.....	15
Tabelle 4	Entwicklung der Belegung pro Wohnung in der Stadt Seeland.....	16
Tabelle 5	Ein- und Auspendler in der Stadt Seeland.....	19
Tabelle 6	Wohnungsentwicklung in der Stadt Seeland.....	19
Tabelle 7	Artenliste: Bäume.....	26
Tabelle 8	Artenliste: Sträucher.....	26
Tabelle 9	Artenliste: Bäume.....	27
Tabelle 10	Artenliste: Sträucher.....	27
Tabelle 11	Berechnungsergebnisse für die Lärmbelastung: Gewerbelärm.....	38
Tabelle 12	Berechnungsergebnisse für die Lärmbelastung: Verkehrslärm.....	39
Tabelle 13	Flächenbilanz.....	43

ANLAGEN

- Anlage 1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 07, 3. Entwurf, Januar 2024
 - Anlage 2 Schallimmissionsprognose im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 07 vom 01. Dezember 2023.
 - Anlage 3 Gesprächsnotiz zum Treffen am 21.08.2023 vor Ort
 - Anlage 4 Brandschutzplan, Lageplan, Stand 02.11.2023, M: 1:500
-

1. Planungsgrundlagen

1.1 Planungsanlass

Die Flurstücke 512, 514 und 515, Flur 10 Gemarkung Hoym befinden sich derzeit im privatem Eigentum. Der Vorhabenträger, Herr Rico Köhn, beabsichtigt das Gelände der ehemaligen Schule ohne wertvolle Grünsubstanz, welches gegenwärtig nicht genutzt wird, zu erwerben und als Wohngebiet zum Bau von Wohnungen zu beplanen und zu bebauen.

Mit dem Beschluss Nummer StR 06/09/2019 des Stadtrates der Stadt Seeland vom 03.09.2019 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07 „Wohnpark Nachterstedter Straße“ beschlossen, und damit die Grundlage für die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplans geschaffen.

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 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 88),
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. Nr. 9 vom 28.04.2015, S. 170), geändert durch §§ 1 u. 2 des Gesetzes 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),
- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA 2011, S. 160) in Kraft getreten am 12. März 2011,
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 21. März 2023 (GVBl. LSA, S. 178),
- Regionaler Entwicklungsplan „Harz“ (REP Harz) vom 09. März 2009, rechtskräftig ab 23. Mai 2009, geändert durch 1. und 2. Änderung, in Kraft getreten am 22. Mai/29. Mai 2010, ergänzt um Teilbereich Wippra, in Kraft getreten am 23. Juli/30. Juli 2011, zuletzt fortgeschrieben zum Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“, in Kraft getreten am 22. September/29. September 2018,
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg 3. Entwurf beschlossen durch die Regionalversammlung am 28. Juni 2023,
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I, S. 2240),

- 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),
- Bundes-Bodenschutzgesetz (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 21. März 2023 (GVBl. LSA, S. 178),
- Telekommunikationsgesetz (TKG) vom 23. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1858), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I, Nr.71),
- Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz - BrSchG) 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

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt der Stadt Seeland am 26.10.2019. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes.

Der Vorentwurf wurde in der Zeit vom 04.05.2020 bis einschließlich 05.06.2020 in den Räumen der Stadt öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Seeland vom 25.04.2020.

Mit dem Schreiben vom 01.04.2020 wurden die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden gebeten, ihre Stellungnahme zum Vorentwurf, Stand Januar 2020 abzugeben.

Die Erweiterung der Immissionsschutzrechtlichen Stellungnahme des Landkreises Harz vom 24.11.2020 forderte aufgrund der bestehenden Lärmsituation (Verkehrslärm) die Erstellung einer Schallprognose, die die Gesamtbelastung am Standort ermittelt und bei Überschreitung Maßnahmen aufzeigt, unter welchen Voraussetzungen ein gesundes Wohnen möglich ist. Die Schallimmissionsprognose vom 15. Juli 2021 lag vor und wurde im Entwurf Stand September 2021 eingearbeitet. Ebenso eingearbeitet wurde der Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.

Die in den Stellungnahmen und in der öffentlichen Auslegung eingegangenen weiteren relevanten Hinweise, Anregungen und Bedenken wurden in der Entwurfsfassung September 2021 ebenfalls berücksichtigt.

Der Entwurf Fassung September 2021 wurde 07.02.2022 bis einschließlich 07.03.2022 in den Räumen der Stadtverwaltung öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Seeland vom 29.01.2022. Da erst später festgestellt wurde, dass dadurch versehentlich die 30 Tage Frist für die öffentliche Auslegung nicht eingehalten werden konnte, wurde die öffentliche Auslegung nach der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Seeland vom 26.03.2022 vom 04.04.2022 bis 06.05.2022 wiederholt.

Mit dem Schreiben vom 04.02.2022 wurden die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden gebeten, ihre Stellungnahme zum Entwurf, Stand September 2021 abzugeben.

Im November 2022 wurde der Stadt Seeland ein bevorstehender Eigentümerwechsel mitgeteilt. Der zukünftige Eigentümer, Herr Rico Köhn, folgt prinzipiell dem bereits erarbeiteten Baukonzept, welches aber an seine Vorstellungen und sein Geschäftsmodell angepasst wurde.

Die Entwurfsfassung des 2. Entwurfs vom Februar 2023 berücksichtigte die in den Stellungnahmen und in der öffentlichen Auslegung eingegangenen weiteren relevanten Hinweise, Anregungen und Bedenken zur Entwurfsfassung September 2021.

In der öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 18.04.2023 wurde der 2. Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Seeland Nr. 164 vom 31. Mai 2023 bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung fand vom 12.06.2023 bis 12.07.2023 statt. Zugleich wurden die Träger öffentlicher Belange, die sonstigen Behörden und Nachbargemeinden mit dem Schreiben vom 05.06.2023 gebeten, zum 2. Entwurf ihre Stellungnahme abzugeben.

Neben den Hinweisen und Anregungen in den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, der sonstigen Behörden und Nachbargemeinden, gab es erhebliche Bedenken durch eine Privatperson und durch Bewohner der Birkenstraße. Sie richteten sich hauptsächlich gegen die verkehrstechnische Erschließung des geplanten Wohngebietes über die Birkenstraße, welche in Abstimmung mit der Stadt gewählt wurde, nachdem die zuständige Landesstraßenbaubehörde, die Erschließung im Norden des Plangebietes untersagt hatte. Es wurde aufgeführt, dass die Birkenstraße eine Anliegerstraße und eine verkehrsberuhigte Zone sei, und von den Anwohnern der Straße mit finanziert wurde.

Daraufhin fand am 21.08.2023 ein Vororttreffen unter Teilnahme des Bauamtes und Ordnungsamtes der Stadt Seeland, FD Ordnung und Straßenverkehr des Salzlandkreises, der Landesstraßenbaubehörde RB West, der Polizei, des Vorhabenträgers und des Planungsbüros statt. Die in diesem Treffen erzielten Ergebnisse sind im vorliegenden 3. Entwurf eingearbeitet, wie auch die relevanten, in den Stellungnahmen enthaltenen Hinweise und Anregungen.

Im weiteren Verlauf sind folgende Verfahrensschritte zu durchlaufen:

- Annahme des 3. Entwurfs und Beschluss zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belang und der Nachbargemeinden,
- Abwägung der vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Bedenken sowie Satzungsbeschluss,
- Ausfertigung gemäß dem Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses.

1.4 Raumordnerische Vorgaben

(Stellungnahmen: Landesverwaltungsamt Halle v. 16./18./22. und 28.02. sowie 10.03.2022 und 21.06/23.06.2023; Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr v. 29.04.2020 bzw. Ministerium für Infrastruktur und Digitales Halle v. 02.03.2022 und 14.07.2023; Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg v. 29.04.2020, 07.03.2022 u. 14.07.2023)

Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken zu B-Plan Nr. 07 „Wohnpark Nachterstedter Straße“. Die Inanspruchnahme von Brachflächen innerhalb des innerstädtischen Siedlungsgebietes im Grundzentrum Hoym/Anhalt wird dem Grundsatz 13 LEP 2010 LSA gerecht.

1.4.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Landesentwicklungsplan LSA

Im rechtskräftigen Landesentwicklungsplan 2010, rechtswirksam geworden am 12. März 2011, sind für den Ortsteil Stadt Hoym/Anhalt der Stadt Seeland folgende Festlegungen getroffen worden, die in allen nachfolgenden Planungen zu übernehmen und bei der Entwicklung des Ortsteils zu berücksichtigen sind.

Zentralörtliche Gliederung

Der Stadt Seeland mit ihren Ortsteilen ist im Rahmen des Landesentwicklungsplanes keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Sie befindet sich im räumlichen und wirtschaftlichen Verflechtungsbereich der ehemaligen Kreisstadt Aschersleben, des im Landesentwicklungsplan festgeschriebenen Mittelzentrums.

Vorranggebiete

Vorranggebiet Hochwasserschutz

Überschwemmungsbereiche der Selke, die den Ortsteil Stadt Hoym/Anhalt in Nordwest-Südost-Richtung durchquert, sind als Vorranggebiet für Hochwasserschutz festgelegt.

Die Selke überquert das Stadtgebiet im Norden der Altstadt. Die Überschwemmungsbereiche befinden sich ebenfalls entlang der Selke im Norden und Süden des Stadtgebietes. Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der bebauten Ortslage, so dass es von dieser Festsetzung nicht betroffen ist.

Vorbehaltsgebiete

Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

Dazu gehören u. a. Gebiete im nördlichen und östlichen Harzvorland. Bezogen auf Stadt Hoym/Anhalt, befinden sie sich im Südwesten der Ortslage.

Das Plangebiet ist im Westen von einer Kleingartenanlage umgeben. Im Norden befinden sich landwirtschaftlich genutzten Flächen bis zur A 36. Im Osten wird es von der L 75 Nachterstedter Straße umgrenzt. Im Süden bildet die Schulstraße die Grenze des Plangebietes. Das Plangebiet ist so geplant, dass eventuelle Beeinträchtigungen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen im Norden und durch den Verkehr auf der L 75 gemindert werden.

Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung

Für die Stadt Seeland handelt es sich um den nördlichen Vorharz. Unmittelbar nördlich der Stadt Hoym hinter dem Ortsteil Nachterstedt befindet sich das Tourismus- und Erholungsgebiet des zurzeit teilweise freigegebenen Concordia Sees. Der Bereich „Seeland“ mit den Tagebaurestlöchern Königsau und Schadeleben/Nachterstedt soll in eine Natur- und Erholungslandschaft, insbesondere für Familien mit Kindern, umgewandelt werden. Einige Maßnahmen sind bereits durchgeführt worden. Das Vorbehaltsgebiet befindet sich im Norden des Ortsteils Stadt Hoym/Anhalt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Harz und nördliches Harzvorland“. In der unmittelbaren Umgebung befindet sich das potenzielle Areal des Concordia Sees vom überregionalen touristischen Interesse. Außerdem ist der Harz ein bevorzugtes Ziel für Erholungssuchende. Insofern ist das Plangebiet von dieser Festsetzung betroffen. Das Vorhaben dient unmittelbar dieser Zielstellung, denn es kann zur Ansiedlung junger Familien bzw. Arbeitskräfte beitragen, die wiederum zur Entwicklung des Tourismus und dem Erholungswesen führen bzw. eine wichtige Voraussetzung dafür verwirklichen können.

1.4.2 Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Regionalen Entwicklungsplan Harz i. V. m. dem Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg, 3. Entwurf beschlossen von der Regionalversammlung am 28. Juni 2023

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 3. 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 3. Entwurf vom 28.06.2023 des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg beschrieben und erläutert und wenn erforderlich gegenüber gestellt.

Im seit 24. Mai 2009 rechtskräftigen Regionalen Entwicklungsplan Harz sind folgende Ziele und Grundsätze festgelegt, die zu berücksichtigen sind.

Zentralörtliche Gliederung

Die Gemeinde Hoym ist im Entwurf des Sachlichen Teilplans-Zentrale Orte als Grundzentrum festgelegt. Sie befindet sich ferner im räumlichen und wirtschaftlichen Verflechtungsbereich der ehemaligen Kreisstadt Aschersleben, dem in Landes- und in Regionalen Entwicklungsplänen Harz und Magdeburg festgeschriebenen Mittelzentrum.

Die Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln. Sie sind in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs einzubinden. Im Bereich der örtlichen Verwaltung nehmen auch die Sitze der Verwaltungsgemeinschaften und Einheitsgemeinden zentralörtliche Funktion wahr. In diesem Fall ist der Ortsteil Nachterstedt der Sitz der Stadt Seeland.

Gemäß Landesentwicklungsplan Land Sachsen-Anhalt 2010 erfolgte die räumliche Abgrenzung des Grundzentrums durch die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 7 befindet sich innerhalb dieser Abgrenzung.

Vorranggebiete

Vorranggebiet für Hochwasserschutz „Selke“

Dieses Vorranggebiet umfasst das Überschwemmungsgebiet im Flusslauf der Selke (XII in REP Harz und VI in REP Magdeburg) durch den Ortsteil Stadt Hoym.

Die Selke und damit die festgesetzten Überschwemmungsbereiche befinden sich im Norden der bebauten Altstadt mitten in der Ortslage. Zwischen dem Plangebiet, welches sich am nördlichen Rand des Stadtgebietes befindet und dem Überschwemmungsbereich der Selke befinden sich der Schlosspark und die neu bebaute Ortslage. Außerdem liegt das Plangebiet etwas höher als das Stadtgebiet, so dass das Plangebiet von dieser Festlegung nicht beeinträchtigt wird.

Vorranggebiete für Landwirtschaft

Die festgelegten Vorranggebiete Teile der Magdeburger Börde (I), Teile der nördlichen und nordöstlichen Harzvorlandes (V) und Harzvorland (II) im REP Harz (I und V in REP Magdeburg) befinden sich im Süden, Südwesten und Westen der Ortslage Stadt Hoym.

Das Plangebiet ist im Westen von Kleingartenanlagen umgeben. Im Norden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Osten wird es von der L 75 Nachterstedter Straße begrenzt. Im Süden bildet die Schulstraße die Grenze des Plangebietes und weiter südlich gibt es ebenfalls bebaute Flächen. Aus den Vorranggebieten I und II sind keine Beeinträchtigungen des Plangebietes zu erwarten. Aus der landwirtschaftlich genutzten Fläche im Norden ist eine gewisse Beeinträchtigung durch diese Nutzung möglich, die jedoch als sehr gering eingeschätzt wird. Außerdem werden im Plangebiet dazu entsprechende Maßnahmen (mehrreihige Bepflanzung an der nördlichen Grenze des Plangebietes) festgesetzt, die diese eventuelle Beeinträchtigung stark mindern, wenn nicht ausschließen werden.

Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung

Die Kiessandlagerstätte Reinstedt-Hoym (VII in REP Harz) bzw. Hoym-Flur 11 (XXVI Kiessand in REP Magdeburg) ist als solches festgelegt.

Das festgelegte Vorranggebiet befindet sich weit entfernt vom Plangebiet, so dass sich zwischen den beiden Gebieten keine Berührungspunkte ergeben.

Vorbehaltsgebiete

Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems

Zu diesen Festlegungen gehören das Gebiet Bode- und Selkeau (4) in REP Harz bzw. Fließgewässer im nördlichen und nordöstlichen Harzvorland (3) in REP Magdeburg. Dieses befindet sich nördlich der Altstadt Hoym mitten in der bebauten Ortslage.

Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 1,97 ha ist im Westen von einer Kleingartenanlage umgeben. Im Norden befindet sich angrenzend ein breiter Feldweg. Unmittelbar daran schließt sich landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Im Osten befindet sich die L 75 Nachterstedter Straße und im Süden die Schulstraße. Das Selketal befindet sich im Süden des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 400 m, so dass das Plangebiet keine Berührungspunkt zu dieser Auenlandschaft hat. Somit hat das Plangebiet keine große Bedeutung für die Entwicklung des ökologischen Verbundsystems.

Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft

Im REP Harz ist das Gebiet um Aschersleben-Staßfurt (3) als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft festgelegt. Im REP Magdeburg sind drei Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft und zwar Staßfurt-Köthen-Aschersleben (2), Magdeburger Börde (3) und nördliches Harzvorland (4) enthalten

Es handelt sich hierbei um die Fläche nördlich des Plangebietes bis zur A 36. Im REP Harz ist diese Fläche als solche festgelegt. Diese Festsetzung wurde im REP Magdeburg übernommen. Durch diese landwirtschaftliche Nutzung unmittelbar im Norden des Plangebietes kann insbesondere in der Erntezeit eine Beeinträchtigung des Plangebietes ausgehen, deren Ausmaß jedoch als gering eingeschätzt wird. Außerdem ist im Norden des Plangebietes eine mehrreihige dichte Bepflanzung vorgesehen, so dass die Beeinträchtigung noch gemindert wird.

Verkehr und Logistik

Autobahn und Autobahnähnliche Fernstraße

Die A 36 verläuft in Ost-West-Richtung nördlich des Plangebietes.

Die Autobahn Ost Halle teilt in ihrer Stellungnahme vom 07.07.2023 mit, dass der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans mehr als 400 m von der BAB A 36 entfernt ist, sich insoweit außerhalb der für bauliche Anlagen längs an Bundesautobahnen nach § 9 Abs. 1 FStrG (Bundesfernstraßengesetz) geltenden Anbauverbotszone (Entfernung bis zu 40 m gemessen vom äußeren Fahrbahnrand) sowie auch weit außerhalb der Baubeschränkungszone, § 9 Abs. 2 FStrG (Entfernung bis zu 100 m gemessen vom äußeren Rand der gefestigten Fahrbahn) befindet.

Aktuelle Ausbauplanungen sowie externe landschaftspflegerische Maßnahmen der Autobahn GmbH werden durch das Vorhaben nicht berührt. Weitere Einwände, Auflagen oder Hinweise zu diesem Vorhaben seitens der Autobahn GmbH des Bundes bestehen nicht.

Zwischen der nördlichen Grenze des Plangebietes und der A 36 befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Entfernungen zwischen der südlichsten Kante der A 36 Fahrbahn und der nördlichen Ecken des Geltungsbereiches betragen ca. 470 und 530 m. Außerdem liegt die A 36 in diesem Bereich in einem Einschnitt. Es sind keine Beeinträchtigungen durch die A 36 auf dem Plangebiet zu erwarten. Außerdem ist an der nördlichen Grenze des Plangebietes eine mehrreihige dichte Bepflanzung als Schallminderungsmaßnahme vorgesehen.

Überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße

Zu dieser Kategorie gehört im REP Harz die B6 (alt), die mitten durch die Stadt Hoym in Ost-West-Richtung verläuft und die Städte Aschersleben und Quedlinburg miteinander verbindet. Im REP Magdeburg wird diese Straße als regional bedeutsame Straße heruntergestuft.

Im REP Harz wird die L 75 (Ballenstedt/B 185 – Hoym – A 36 (B6n) – Nachterstedt als Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung festgelegt und sieht unter Nr. 13 im Bereich der Stadt Hoym im Zuge der B 185 eine OU Hoym vor. Im REP Magdeburg wird diese Straße als Überregional bedeutsame Straße eingestuft, und die Ortsumfahrung für den Ortsteil Hoym aufgegeben.

Die L 75, die zwischen Hoym und Ballenstedt in den letzten Jahren ausgebaut worden ist, verbindet nicht nur Nachterstedt mit Ballenstedt, sondern dient auch als Zubringer zur A 36 und verbindet so den Harz mit dem überregionalen Straßennetz. Die L 75 tangiert unmittelbar das Plangebiet im Osten. Zur Minderung der Schallbeeinträchtigung von der L 75 wird ein 2 m hoher Lärmschutzwall zwischen der L 75 und der Wohnbebauung errichtet. Außerdem ist ausreichender Abstand der Bebauung von der Straße eingehalten, und an der Ostgrenze ebenfalls eine mehrreihige dichte Bepflanzung vorgesehen.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg stellt in ihrer Stellungnahme fest, dass ein Bedarfsnachweis für den Wohnflächenbedarf vom Plangeber erbracht wurde. Zudem wird keine landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen und ein städtebaulicher Missstand (Schulbrache) beseitigt.

Nach Mitteilung der RPM sind die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung des in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplanes mit dem Vorhaben vereinbar.

1.5 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die Flurstücke 512, 514 und 515 der Flur 10 sowie Flurstück 24 (tlw.) der Flur 13 (nördliche Anbindung über den Wirtschaftsweg an die Nachterstedter Straße) in der Gemarkung Stadt Hoym/Anhalt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von gesamt 19.731 m².

Das Gelände ist relativ eben und umgeben von:

- im Norden durch den Feldweg und (anschließende) landwirtschaftliche Nutzung,
- im Westen durch eine Kleingartenanlage,
- im Süden durch die Schulstraße und
- im Osten durch die Nachterstedter Straße (L 75).

Beim Plangebiet handelt es sich um ein Gelände, welches mit einer zweizügigen Schule in Plattenbauweise, einem Heizhaus und einer Lagerhalle besetzt war. Die Gebäude stehen noch auf dem Gelände, sind seit Jahren leer und verfallen. Das ehemalige Schulgebäude soll stehen bleiben und wird in Wohnungen umgebaut.

1.6 Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB – Bauabwägungspläne für Innenentwicklung

Der Bauabwägungsplan Nr. 07 „Wohnpark Nachterstedter Straße“ wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Gemeinbedarf Schule ausgewiesen und gehört dem Innenbereich der Stadt. Gemäß § 13a Abs. 1 kann ein Bauabwägungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann 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 19.507 m². Die Grundflächenzahl gemäß §§ 17 und 19 jeweils Abs. 1 ist für Wohngebiete auf 0,4 festgesetzt. Demzufolge ergibt sich eine Gesamtgrundfläche von 19.507 m² x 0,4 = 7.802,8 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 erfolgte trotzdem die Beteiligung der Öffentlichkeit durch die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs. Die Behörden, sonstige Träger der öffentlichen Belange und die Nachbargemeinden, wurden auf postalischem Weg 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 den Bekanntmachungen in den Amtsblättern 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 Stadt Hoym/Anhalt liegt ein seit 20. Juli 2000 rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor. Entsprechend den Unterlagen des Salzlandkreises wurde der Flächennutzungsplan der Stadt Hoym mit dem Tag der Bekanntmachung am 25.08.2000 rechtswirksam. In diesem Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für Gemeinbedarf-Schule 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.

2. Begründung des Planvorhabens

Der zukünftige Eigentümer der Grundstücke beabsichtigt in eigener Verantwortung auf dem gegenwärtig brachliegenden Gelände Wohnungen zum Vermieten zu errichten. Das ehemalige Schulgelände ist mit einer Schule, einer Turnhalle und einem Heizhaus mit den dazu gehörigen Verkehrsflächen bebaut. Das Heizhaus wurde von dem im Norden befindlichen Feldweg mit Kohlen beliefert. Die Schule und die anderen Gebäude stehen jedoch seit einigen Jahren leer und sind dem Verfall preisgegeben. Das Gelände liegt brach.

Deshalb wird dieser Bebauungsplan auf diesem bisher brachliegenden Gelände 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 Seeland zu verschaffen.

2.1 Stand der Bebauung in den rechtskräftigen Bebauungsplänen der Stadt Seeland

Frose

B-Plan Nr. 1 „Am Schachtgraben“, Allgemeines Wohngebiet“, rechtswirksam 1996.

Alle Grundstücke sind, bis auf 1 freies Baugrundstück, bereits bebaut.

B-Plan Nr. 2 „Wohnbebauung Oberer Pappelweg“: Satzungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Seeland vom 18.04.2023. Hier soll ein Wohngebiet mit ca. 6 Einfamilienhäusern entstehen.

Gatersleben

B-Plan Nr. 04 „Am Heckenteich“: Satzungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Seeland vom 18.04.2023. Vorgesehen sind 20 Wohnungen des betreuten Wohnens sowie 16 normale Wohnungen in 2 Mehrfamilien- und 2 Einfamilienhäuser. Im ehemaligen Gutshof ist die Ansiedlung einer Tagespflegeeinrichtung vorgesehen.

Vorhaben- und Erschließungsplan Wohngebiet „An der alten Mühle“, rechtswirksam seit 1994. Voll belegt.

Hoym

B-Plan Nr. 04 „An der Scheibenmauer“, Wohngebiet, 1.-4. Änderung, rechtswirksam seit 2002, 5. Änderung Satzungsbeschluss vom 15.04.2014. Lediglich 2 freie Baugrundstücke vorhanden.

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 06 „Wohnpark Albrecht“, Wohnbebauung, rechtswirksam und vollbelegt.

Nachterstedt

Rahmenplan „Neuer Ring“, Wohnbebauung (kein freies Baugrundstück), ist allerdings keine verbindliche Satzung.

Fazit

Nummerisch stehen zurzeit keine Bauplätze in den Ortsteilen der Stadt Seeland zur Verfügung, sieht man von den durch Satzungsbeschlüsse gesicherten 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 eignem Anteil wie auch an Mangel an Risikobereitschaft gelegen haben. Es hängt auch nicht unwesentlich mit der Sicherheitsprognose eigener Berufs- und

Beschäftigungsentwicklung zusammen. Der Eigentümer der Grundstücke des vorliegenden Bauungsplanes will deswegen Wohnungen selbst errichten und vermieten.

Im REP Magdeburg ist OT Hoym als Grundzentrum festgeschrieben. Hier ist die Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln. In dieser Hinsicht ist im Ort sehr viel erreicht worden. Potenziale zur Ansiedlung von Betrieben der gewerblichen und Dienstleistungswirtschaft sind in der Stadt vorhanden. Das Angebot an qualitativ hochwertigen und preiswerten Wohnungen dient dazu die jungen Fachkräfte zur Ansiedlung im Ort zu gewinnen, denn die Einrichtungen der Daseinsvorsorge sind im Ort ebenfalls vorhanden. Im Januar 2024 erhielt die Stadt Seeland die Zusage vom Land für den Bau eines neuen gemeinsamen Grundschulzentrums. Die verbindlichen Planungen und wahrscheinlich auch der Bau der Schule sollen in diesem Jahr beginnen (MZ, 25.01.2024, S. 13).

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
- dem Ersatzbedarf und der Mobilitätsreserve und
- der Beschäftigungsstruktur: Ein- und Auspendler Stadt Seeland.

2.2.1 Bevölkerungsentwicklung

Einwohnerentwicklung Stadt Seeland

Stichtag	Einwohner			Zu-/Abnahme
	männlich	weiblich	Insgesamt	
31.12.2017	3 961	4.021	7.982	-
31.12.2018	3.961	4.000	7.961	-21
31.12.2019	3.953	3.950	7.903	-58
31.12.2020	3.892	3.904	7.796	-107
31.12.2021	3.827	3.854	7.681	-115
31.12.2022	3.839	3.896	7.735	+54
Durchschnitt				-49,40/Jahr

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

Die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Seeland war bis zum Jahr 2021 rückläufig, im Durchschnitt ca. 75 Personen pro Jahr. In dieser Hinsicht befand sich die Stadt in einer Reihe mit dem Salzlandkreis und dem Land Sachsen-Anhalt. Entsprechende negative Zahlen für den gleichen Zeitraum im Salzlandkreis waren 1.811 Personen pro Jahr und für das Land Sachsen-Anhalt 13.457 Personen/Jahr.

Wie aus der oben gezeigten Tabelle ersichtlich zeigt das Jahr 2022 zum ersten Mal nach langer Zeit eine positive Entwicklung hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung. Die Stadt hatte im Jahr 2022 130 mehr Zuzüge als Fortzüge. Im Salzlandkreis nahm die Bevölkerung vom 2020 zu 2021 um 1.962 Personen ab, aber vom 2021 zu 2022 wieder um 925 Personen zu. Ähnlich verlief der Trend im Land Sachsen-Anhalt. Es verzeichnete einen Bevölkerungsverlust vom 2020 zu 2021 um 11.431 Personen und einen Bevölkerungsgewinn vom 2021 zu 2022 um 17.390 Personen. Diese Zahlen geben Anlass zu einem vorsichtigen Optimismus. Es wäre jedoch noch zu früh, um von einer Trendwende zu sprechen.

Die 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2035 mit dem Basisjahr 2019 bestätigt den allgemeinen Rückgang der Bevölkerung auch in der Stadt Seeland, im Salzlandkreis und im Land Sachsen-Anhalt. Danach wird die Bevölkerung in der Stadt Seeland bis zum Jahr 2035 auf 6.448 Personen um (Basisjahr 2019 um 18,41%), 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 höher ausfallen als im Land Sachsen-Anhalt. Die Stadt Seeland ist darin keine Ausnahme. Die Vergangenheit zeigt auch, dass diese Abnahme nicht so linear verläuft wie angenommen wird. In der 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung sind für die Stadt Seeland für das Jahr 2021 7.750 Personen und für das Jahr 2022 7.666 Personen prognostiziert. Tatsächlich waren es jeweils 7.681 und 7.735 Personen.

In der Stellungnahme des Salzlandkreises vom 07. Mai 2020 wurde auf eine „Kleinräumige Bevölkerungsprognose 2015-2030 für den Salzlandkreis“ Bezug genommen, welche im Rahmen des Modellvorhabens „Langfristige Sicherung der Versorgung und Mobilität im ländlichen Raum“ vom Salzlandkreis in Auftrag gegeben worden war. Demnach wird die EW-Zahl in Hoym/Anhalt von 2.294 Personen im Jahr 2015 bis 2030 um mindestens 15% zurückgehen.

Danach wird die Bevölkerungszahl in der Stadt Hoym/Anhalt im Jahre 2030

$$2.294 \text{ EW} \times 85\% = 1.949,9 \text{ EW} \sim 1.950 \text{ EW betragen}$$

Entsprechende Zahlen für die Stadt Hoym/Anhalt in der 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung gibt es nicht.

Die vorliegenden Zahlen für die Stadt Hoym/Anhalt von 2015 bis 2018 wiesen mindestens auf eine geringe Bevölkerungszunahme hin. Plausible Gründe dafür sind sicherlich bessere Arbeitsmöglichkeiten und bessere Ausstattung mit den Einrichtungen der täglichen Daseinsvorsorge als Grundzentrum. Um diesen positiven Trend der Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Hoym zu festigen, wird der vorliegende Bebauungsplan seinen entsprechenden Beitrag leisten.

2.2.2 Entwicklung der Haushalte in der Stadt Seeland

Die Entwicklung der Haushaltsgröße d. h. Personen pro Haushalt ist ein weiterer Faktor zur Ermittlung des zusätzlichen Wohnflächenbedarfs. Die Haushaltszahlen für die letzten fünf Jahre d. h. 2017 bis 2021 stehen nicht zur Verfügung. Auch die Stadt Seeland konnte diese Zahlen weder für die Stadt Seeland noch für die Stadt Hoym/Anhalt 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 regionalbezogene Daten gesammelt, welche für die Region SK Magdeburg, LK Börde, LK Jerichower Land und Salzlandkreis zusammenfassend wieder gegeben werden. 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 Seeland ableiten.

Einzige konkrete verfügbare Zahlen sind in der folgenden Tabelle eingetragen.

Stichtag	Personen(P)/Haushalte(HH)		
	Personen	Haushalte*	Haushaltsgröße P/HH
31.12.2018	7.961	4.237	1,88

Tabelle 2 (Quellen: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt Halle, *Salzlandkreis vom 07.05.2020)

Entsprechende Werte im selben Jahr für den Salzlandkreis waren 1,86 und für das Land Sachsen-Anhalt 1,89 Personen pro Haushalt. 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 Seeland liegen leider nicht vor. Das bedeutet einen jährlichen Rückgang von 1,88 Personen/HH – 1,83 Personen/HH = 0,05/16 Jahre = 0,003125 Personen pro Haushalt. Setzen wir diese Annahme auch für die Stadt Seeland ein, ergibt sich daraus:

$$1,88 \text{ Personen/HH} - 0,003125 \text{ Personen/HH/Jahr} \times 16 \text{ Jahre} = 1,83 \text{ Personen/HH}$$

Bei einer prognostizierten Einwohnerzahl von 6.448 im Jahre 2035 in der Stadt Seeland wird es 6448 Personen/1,83 Personen/HH = 3.523,50 ~ 3.523 Haushalte geben. Dies bedeutet wiederum einen Bedarf von 3.523 Wohnungen. 2021 befanden sich nach Angaben des Statistischen Landesamtes Halle in der Stadt Seeland 4.666 Wohnungen, d. h. aus heutiger Sicht wird es ein Überangebot von 4.666 – 3.523 = 1.143 Wohnungen in der Stadt Seeland im Jahre 2035 geben.

Entsprechende Rechnung spezifisch für die Stadt Hoym/Anhalt lässt sich aufgrund der fehlenden Daten nicht erstellen.

2.2.3 Entwicklung der Wohnfläche pro Person in der Stadt Seeland

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

Jahr	Wohnfläche m ² /Person				
	Land Sachsen-Anhalt	Salzlandkreis	Stadt Seeland		
	m ² /P	m ² /P	Wohnfläche	Personen	m ² /P
2017	45,31	46,24	392.400	7.982	49,16
2018	45,74	46,79	393.700	7.961	49,45
2019	46,21	47,25	394.100	7.903	49,87
2020	46,68	47,80	394.200	7.796	50,56
2021	47,13	48,43	396.000	7.681	51,56
2022	-	-	397.600	7.735	51,40

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

Der Bundesdurchschnitt Wohnfläche pro Person liegt im Jahre 2020 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 höher liegt der entsprechende Wert für die Stadt Seeland.

Die Prokopfwohnfläche in der Stadt Seeland stieg von Ende 2017 bis Ende 2022 im Durchschnitt um $\frac{51,40-49,16}{5} = 0,448 \text{ m}^2 \text{ pro Jahr}$.

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

$$51,40 \text{ m}^2/\text{Person} + 0,448 \text{ m}^2/\text{Person}/\text{Jahr} \times 13 \text{ Jahre} = 57,22 \text{ m}^2/\text{Pro Person betragen.}$$

Daraus ergibt sich einen zusätzlichen Wohnungsbedarf für die Stadt Seeland im Jahre 2035 Wohnfläche im Jahr 2022 = 397.600 m². Rechnerischer Bedarf an Wohnfläche im Jahre 2035 = 6448 Personen x 57,22 m²/Person = 368.955 m². Daraus ergibt sich in der Stadt Seeland im Jahr 2035 ein Mehrangebot an Wohnfläche von 397.600 m² - 368.955 m² = 28.645 m².

In der Studie 78 „Auswirkungen der demografischen Entwicklung auf den ostdeutschen Wohnungsmarkt“ aus dem Jahre 2017 wird auf der Seite 36 erwartet, dass die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche weiter ansteigen wird; allerdings dürfte sich die bisherige Dynamik verlangsamen. Nach Vorausberechnungen des Instituts der Deutschen Wirtschaft (IW) Köln wird sich das jährliche Wachstum der Wohnfläche je Einwohner von 1,15% pro Jahr (1991-2013) auf nur noch 0,55% (2013-2030) sogar mehr als halbieren, wobei für Ostdeutschland dieses Wachstum mit 0,2% pro Jahr nochmals schwächer ausfällt.

Demgegenüber wird die Wohnflächennachfrage je Einwohner der Über-65-Jährigen bis zum Jahr 2030 nach einem Gutachten des IW Köln auch zukünftig stark zulegen. Aufgrund der Nachholeffekten steigt vor allem in Ostdeutschland die Wohnfläche je Einwohner der Über-65-Jährigen überproportional stark an: bei den 65- bis 80-Jährigen bis zum Jahr 2030 um 9%, bei den Über-80-Jährigen sogar um 11% (IW Köln 2015) (Quelle: ebenda Seiten 36, 37). Der Prozentanteil der Über-65-Jährigen in der Stadt Seeland stieg von 27,57 im Jahre 2020 auf 28,00 im Jahre 2022. Daraus jetzt eine konkrete Zahl des zusätzlichen Wohnflächenbedarfs abzuleiten fällt schwer. Die Tatsache bleibt bestehen, dass ein Mehrangebot an Wohnfläche im Jahr 2035 aus dem heutigen Bestand bestehen bleiben wird.

2.2.4 Entwicklung der Belegung pro Wohnung in der Stadt Seeland

Der in der 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 2030 ermittelt werden konnte.

Jahr	Einwohner/Personen (P)	Wohnungen (WE)	Belegung Personen/Wohnung
2017	7.982	4.631	1,72
2018	7.961	4.643	1,71
2019	7.903	4.646	1,70
2020	7.796	4.646	1,68
2021	7.681	4.666	1,65
2022	7.735	4.675	1,65

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

Der Belegungsrückgang von 1,72 im Jahre 2017 auf 1,65 im Jahre 2022 bedeutet einen durchschnittlichen jährlichen Rückgang von

$$1,72 - 1,65/5 \text{ Jahre} = 0,014 \text{ pro Jahr}$$

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

$1,65 \cdot 0,014 \times 13 \text{ Jahre} = 1,468 \text{ P/WE}$
betragen wird. Daraus ergibt sich einen Wohnungsbedarf im Jahre 2035 von
 $6.448 \text{ Personen} / 1,468 \text{ P/WE} = 4.392,37$. rd. 4.392 Wohnungen
Das bedeutet, dass $4.675 \text{ WE} - 4.392 \text{ WE} = 283$ Wohnungen im Jahre 2035 zu viel sein würden.

2.2.5 Baualter und Bauzustand

Im Bericht des Berliner Forschungsinstituts „Empirica“ im Auftrag der Landesbausparkassen (*Quelle: Wohnflächennachfrage in Deutschland September 2005*) wird das 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 Hoym/Anhalt wird nicht wesentlich von diesen Angaben abweichen.

Etwa 41 Wohngebäude, in der Altstadt von Stadt Hoym/Anhalt stehen leer, davon 5 teilweise und 36 komplett, darunter 24 mit starken Gebäudeschäden. Ca. 28 Gebäude, darunter eine überwiegende Zahl im Ortskern, weisen starke Gebäudeschäden auf. (*Quelle: Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept 2018*). Etwa 80% der Wohngebäude in der Stadt Hoym/Anhalt wurden in den Jahren bis 1948 erbaut. Lediglich ca. 3% der Wohngebäude wurden nach 1991 errichtet. Bei den Gebäuden vor 1990 bestand erheblicher Modernisierungsbedarf, der bei den meisten Gebäuden in den vergangenen Jahren nach und nach behoben wurde. Der große Investitionsschub fehlt allerdings noch.

Die leer stehenden Wohngebäude in der Altstadt 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 genügt. Auch die Ansprüche an das Wohnumfeld sind gestiegen, welche sich in der Altstadt nicht ohne weiteres befriedigen lassen.

Ähnlich verhält es sich im Falle der in der Altstadt 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.

Die Tatsache ist, dass der bisherige vernachlässigbare Wohnungsneubau in der Stadt Hoym nicht dazu beigetragen hat, dass die leer stehenden bzw. nicht vermietbaren Wohnungen in den Wohngebäuden begehrt, restauriert oder anderswie bevorzugt worden wären.

2.2.6 Ersatzbedarf und Mobilitätsreserve in der Stadt Seeland

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

Anzahl der Wohnungen am 31.12.2022 = 4.675 WE

Ansatz = 0,4 %

$4.675 \text{ WE} \times 0,4\% \times 13 \text{ Jahre} = 243,30 \text{ rd. } 243 \text{ WE}$

Bis 2035 werden demnach ca. 243 WE vom Bestand 2022 abgehen.

Nach Statistischem Landesamt befanden sich am Stichtag 31.12.2022 in der Stadt Seeland 4.675 Wohnungen in 2.913 Wohngebäuden, d.h. ca. 1,60 Wohnungen/Wohngebäude. Die entsprechende Zahl für die Jahre 2017 bis 2020 war jeweils 1,60 Wohnungen/Wohngebäude. Wie oben beschrieben, 28 Wohngebäude im Inneren der Altstadt von Hoym/Anhalt stehen komplett leer, davon sind 24 Wohngebäude schwer beschädigt. Es ist davon auszugehen, dass die leer stehenden Wohngebäude aus der Zeit vor 1948 stammen. Es sind insgesamt ca. 41 Gebäude \times 1,60 Wohnungen/Wohngebäude = 65,60 ~ 66 Wohnungen, die leer stehen, mehr als die Hälfte davon sind schwer beschädigt. Es ist davon auszugehen, dass davon ca. 32 Wohnungen durch Neubau und Zusammenlegungen durch die Neubau- und Sanierungsmaßnahmen entstehen würden. Hinzu kommen ca. 6 Wohnungen in den Einfamilienhäusern in Frose, 16 Wohnungen in Wohngebiet „Am Heckenteich“ in Gatersleben. Die geplanten 20 Wohnungen des betreuten Wohnens in Gatersleben werden nicht in Betracht gezogen. Die Zahl der Baulücken in Hoym wird auf 10 eingeschätzt. Damit ergibt sich ein Bedarf in der Stadt Seeland von

$243 \text{ Wohnungen} - (32+6+16+10) \text{ Wohnungen} = 179 \text{ Wohnungen im Jahr 2035}$

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. 3.523 zu erwartenden Haushalten 2035, zuzüglich 5 % Mobilitätsreserve ergibt einen Bedarf von 176,15 ~ 176 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 $3.523+179+176 = 3.878$ Wohnungen. Bereits vorhanden sind 4.675 Wohnungen, d. h. daraus lässt sich einen zusätzlichen Bedarf im Jahre 2035 nicht begründen.

2.2.7 Beschäftigungsstruktur: Ein- und Auspendler in der Stadt Seeland

In der Ascherslebener Zeitung, der Wochenendbeilage der Mitteldeutschen Zeitung, von 28/29.01.2023 äußerte sich die Bürgermeisterin der Stadt Seeland sehr besorgt über die negative Einwohnerentwicklung in der Stadt Seeland, die zum 31.12.2022 auf 7.919 gefallen ist. Dabei ist die Bevölkerungsabnahme in den Ortschaften der Stadt unterschiedlich verlaufen. Während die Einwohnerzahlen in den Ortschaften Frose (-27) Nachterstedt (-9) und in Hoym (-7) abgenommen haben, in der Ortschaft Friedrichsaue stabil geblieben ist, haben sie in den

Ortschaften Schadeleben (+4) und Gatersleben (+44) zugenommen. Die beträchtliche Zunahme der Einwohner in Gatersleben ist vermutlich in erster Linie dem IPK zuzuschreiben. Der Jobmotor in der Stadt Seeland ist das zwischen Nachterstedt und Gatersleben befindliche Aluminiumwerk Novelis, welches zurzeit zu den fünf stärksten Werken in Sachsen-Anhalt gehört. Die Bürgermeisterin sagte in ihrem Beitrag „Wir haben wirklich viele Einpendler in der Stadt... Und wenn sie hier gute Wohn- und Lebensbedingungen vorfinden, ziehen sie vielleicht sogar hier“. Zur Untermauerung ihrer Aussage sind die Ein- und Auspendlerzahlen in der folgenden Tabelle angegeben.

Stichtag	Kreis/Stadt	Beschäftigte am Arbeitsort		Beschäftigte am Wohnort		Pendler Saldo
		Insgesamt (P)	Darunter	Insgesamt (P)	Darunter	
			Einpendler (P)		Auspendler(P)	
30.06.2020	Salzlandkreis	62.084	15.149	71.242	24.916	-9.767
	Stadt Seeland	3.049	1.870	2.769	1.778	+92
30.06.2021	Salzlandkreis	62.014	15.513	71.543	25.621	-10.108
	Stadt Seeland	3.039	1.885	2.849	1.859	+26
30.06.2022	Salzlandkreis	62.482	15.738	71.879	25.693	-9.955
	Stadt Seeland	3.024	1.907	2.829	1.864	+43

Tabelle 5 (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt Halle)

Die Zahl der Ein- und der Auspendler im Salzlandkreis ist von 2020 zu 2022 gestiegen. Die Zahl der Auspendler im Vergleich zu Einpendler im Salzlandkreis ist ebenfalls gestiegen, so dass mehr Menschen ihren Arbeitsplatz außerhalb des Landkreises haben. Die Zahl der Ein- und der Auspendler in der Stadt Seeland ist ebenfalls geringfügig gestiegen, wobei das Pendlersaldo in diesem Fall günstiger ausfällt, da mehr Beschäftigte in die Stadt einpendeln als auspendeln. Es sind diese Einpendler, die die Frau Bürgermeisterin in ihren Ausführungen anspricht.

Das bedeutet auch, dass wenn die Stadt ihre Pflichterfüllung bezüglich der Daseinsvorsorge nachkommen will, muss sie zur Ansiedlung neuer jungen Familien bzw. zu den Wünschen dort ansässiger Familien nach modernem Wohnraum Flächen für den neuen Wohnungsbau vorhalten.

2.3 Wohnungsentwicklung in der Stadt Seeland

Die tatsächliche Wohnungsentwicklung in der Stadt Seeland in den vergangenen Jahren ist wie folgt:

Jahr	Wohngebäude (WG)	Wohnungen (WE)	Wohnfläche in m ²	WE/WG	Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	Bezogen auf Vorjahr	
						Neue Wohngebäude	Neue Wohnungen
2017	2.888	4.631	392.400	1,60	84,73	-	-
2018	2.895	4.643	393.700	1,60	84,79	7	12
2019	2.898	4.646	394.100	1,60	84,82	3	3
2020	2.899	4.646	394.200	1,60	84,85	1	0
2021	2.904	4.666	396.000	1,61	84,87	5	20
2022	2.913	4.675	397.600	1,60	85,05	9	9
Im Durchschnitt						5 pro Jahr	ca. 9 pro Jahr

Tabelle 6 (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt Halle)

Die entsprechenden Daten für die einzelnen Ortsteile liegen nicht vor, so dass es nicht festgestellt werden kann, wo wie viele Wohnungen errichtet wurden. Die Zahlen zeigen keine stabile Bautätigkeit. Im Durchschnitt der letzten fünf Jahre wurden in der Stadt Seeland 5 Wohngebäude bzw. ca. 9 Wohnungen neue gebaut. Bezogen auf das Jahr 2022 wären diese

jeweils ca. 0,31% bzw. 0,19% des Bestandes, eigentlich ein vernachlässigbarer Anteil. Die Zahlen im Jahr 2022 belegen auch, dass es sich um Bau von Einfamilienhäusern handelt.

Es zeigt auch, dass der Wunsch nach zeitgemäßen, eigenen Wünschen entsprechenden Wohnverhältnissen mit moderner Ausstattung und Komfort in einem angenehmen Umfeld zu den Grundbedürfnissen der Menschen gehört und ihnen nicht abgesprochen werden kann. Dass diese Wünsche nicht immer in den leer stehenden, starkbeschädigten, sanierungsbedürftigen Gebäuden im Kern der Altstadt realisiert werden kann, liegt auf der Hand. Die Errichtung von neuen Wohngebäuden trotz des fortschreitenden Bevölkerungsrückgangs ist ein Beweis für den unbändigen individuellen Wunsch nach zeitgemäßen Wohnverhältnissen, welcher auch weiterhin bestehen bleiben wird.

Bei einer Annahme, dass die durchschnittliche Zahl von 9 Neubauwohnungen in den Jahren 2023 bis 2035 in der Stadt Seeland fortsetzen wird, wird der Neubau von 9 Wohnungen x 13 Jahre = 117 Wohnungen als angemessen angenommen. Nach einer Information der Stadt Seeland vom 21.11.2019 betrug der Prozentanteil der Einwohner der Stadt Hoym zu der Anzahl der Gesamteinwohner in der Stadt Seeland von 27,44 im Jahre 2015 auf 28,42 im Jahre 2018. Setzt man diese Zahl auch für die Verteilung der Wohnungen, da neuere Zahlen nicht vorliegen, voraus, so werden auf Stadt Hoym

$117 \text{ Wohnungen} \times 28,42\% = 33,25 \text{ Wohnungen} \sim 33 \text{ Wohnungen}$ als Bedarf entfallen.

Innerhalb der Stadt Seeland ist die Stadt Hoym im 3. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans der Planungsregion Magdeburg als Grundzentrum festgelegt. Als Grundzentrum hat er die Aufgabe, die Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft vor Ort zu konzentrieren. Dazu zählt auch ein ausreichendes Angebot an geeignete Wohnungen.

Im Integriertem Gemeindeentwicklungskonzept für die Stadt Seeland 2018 wird den Ortschaften Nachterstedt, Stadt Hoym/Anhalt und Gatersleben die Erfüllung von fünfzehn der sechzehn aufgeführten Funktionen der Daseinsvorsorge bescheinigt. Der Begriff Daseinsvorsorge beinhaltet die Bereitstellung von als notwendig erachteten Gütern und Dienstleistungen für das menschliche Dasein. Besonders im ländlichen Raum und dünn besiedelten Gebieten ist die Daseinsvorsorge von grundsätzlicher Bedeutung, besonders im Hinblick auf fortschreitenden Bevölkerungsrückgang und damit einhergehende Überalterung. Sie schafft Voraussetzungen für den Erhalt bzw. für die Sicherung der gleichwertiger Lebensverhältnisse in Stadt und Land. Die Stadt Hoym wird im Integrierten Gemeindeentwicklungskonzept als Schwerpunkt für innergemeindliche Daseinsvorsorge, für Wirtschaft und Wissenschaft sowie für Pflege und Entwicklung von Historie und Kultur beschrieben.

Von den fünf Großunternehmen in der Stadt Seeland sind drei: Schloss Hoym Stiftung, Lebenshilfe Harzvorland gGmbH und Pressmetall Hoym (LMG Manufacturing) GmbH mit insgesamt ca. 800 Beschäftigten in der Stadt Hoym angesiedelt. Östlich der Ortslage Hoym befindet sich ein ausgedehntes Gewerbegebiet, welches noch Entwicklungspotenzial bietet. Nach einem Bericht in der Mitteldeutschen Zeitung (Ausgabe Aschersleben) vom 12.01.2024 wurde am 11.01.2024 beim Aluminium-Druckguss-Hersteller LMG Manufacturing in Hoym eine neue Produktionshalle eingeweiht, in der Komponenten für E-Motoren hergestellt werden. Dafür hat das Werk einen Großauftrag von Autobauer BMW erhalten. Hier sind 120 neue Arbeitsplätze entstanden. Es sollen günstige Bedingungen dafür geschaffen werden, dass die neuen Mitarbeiter nicht nur in Hoym arbeiten, sondern auch hier wohnen. Nicht zu unterschätzen sind auch weitere neue entstehende Werke in der nahen Umgebung von Hoym,

wie Daimler Truck in Halberstadt und Avnet in Bernburg. Nicht ohne Auswirkungen auf dem Wohnungsmarkt wird die Ansiedlung von Intel in Magdeburg bleiben.

Schon jetzt ist die Stadt Hoym mit Einrichtungen des Handels, der Dienstleistungen, der medizinischen Versorgung und der gesundheitlichen Betreuung, des Finanzwesens, des Bildungs- und Kulturwesens, der Kinder- und Jugendbetreuung, der Gastronomie und Beherbergungswesens bestens ausgestattet. Zu den weiteren Stärken der Stadt zählen: kompakte Siedlungsstruktur, historische erlebbare Baustruktur, gute Erreichbarkeit, Nähe zu Bundesautobahn 36, gute Busverbindungen zu den Mittelzentren Aschersleben und Weltkulturerbestadt Quedlinburg, reichhaltiges Vereinsleben, vorhandene Jugendclubs und Gemeinschaftshäuser, starke Wirtschaftsunternehmen und attraktiver Arbeitsstandort.

2.4 Fazit

- Im 3. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg ist Stadt Hoym als Grundzentrum festgeschrieben. Im Integrierten Gemeindeentwicklungskonzept 2018 ist die Stadt Hoym außerdem als Schwerpunkt der Daseinsvorsorge festgelegt. Im Letzteren ist das Gelände des Plangebietes als Defizitbereich B mit städtebaulichen Missständen gekennzeichnet.
- Die 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose sieht für das Land, für den Landkreis und für die Stadt Seeland eine negative Bevölkerungsentwicklung bis 2035 vor. Es gilt diese negative Einwohnerentwicklung für die Stadt Seeland aufzuhalten. Die Zahlen der Bevölkerungsentwicklung aus dem Jahre 2022 sind positiv und geben Anlass zum vorsichtigen Optimismus.
- Der Ersatzbedarf für den abgehenden Wohnungssubstanz bis zum 2035 wird auf 179 Wohnungen berechnet. Hinzu kommen ca. 33 Wohnungen aus der allgemeinen Wohnungsentwicklung, die trotz des Bevölkerungsrückgangs aus dem Wunsch für zeitgemäße Wohnverhältnisse nach individuellen Bedürfnissen vollzieht.
- Der Vorhabenträger, der auch zukünftige Eigentümer des Baugeländes sein wird, beabsichtigt den Bau von insgesamt 56 Wohnungen für insgesamt 108 Personen, darunter 36 Wohnungen im vorhandenen Schulgebäude für ca. 66 Personen.
- Die Verteilung der Wohnungen ist wie folgt:
 - Bungalows straßenseitig, 1-geschossig, 9 Wohnungen für insgesamt 16 Personen,
 - Doppelhaus gegenüber Schule, 2-geschossig, 2 Häuser für insgesamt 6 Personen,
 - Reihenhäuser gartenseitig, 2-geschossig, 9 Häuser für insgesamt 20 Personen,
 - Ehemal. Schule Anbau: 4-geschossig, 24 Wohnungen für insgesamt 36 Personen
 - Ehemal. Schule: 3-geschossig, 12 Wohnungen für insgesamt 30 Personen.Das sind: 24 1- und 2-Raumwohnungen (ehemal. Schule), 12 3-Raumwohnungen (ehemal. Schule), 9 3-Raumwohnungen (an der Nachterstedter Straße) und 11 4-Raumwohnungen. Der zukünftige Vorhabenträger beabsichtigt die Wohnungen in eigener Verantwortung zu bauen und zu vermieten und diese nicht als Spekulationsobjekt zu nutzen. Nebenbei beseitigt er einen städtebaulichen Missstand und trägt zur Aufwertung des Stadtbildes aus der Nordrichtung bei.
- Der bisherige vernachlässigbare Wohnungsneubau in der Stadt Hoym hat nicht dazu beigetragen, 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 zeitgemäßen Wohnraum, Flächen für den neuen Wohnungsbau vorhalten muss.

- Der Zustand der Gebäude in der historischen Altstadt von Hoym ist höchst unbefriedigend. Der Leerstand in der Altstadt ist nicht zu übersehen. Die Mehrzahl der Gebäude weist einen erheblichen Modernisierungsbedarf auf. Die leer stehenden Gebäude befinden sich in einem desaströsen Zustand. Die Eigentümer sind meist in dem Alter, in dem der Mut zur Renovierung bzw. Instandsetzung fehlt. Meist scheidet 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 in der Altstadt nicht ohne weiteres befriedigen lassen.
- Im Ort sind Lücken vorhanden, die als potentiell Bauland gelten können. Dies setzt aber die Verkaufsabsichten der jetzigen Eigentümer als eine wesentliche Voraussetzung voraus. Die Verfügbarkeit scheidet aber an den Besitzverhältnissen, an den unterschiedlichen Preisvorstellungen der Verkäufer und Käufer und an den persönlichen Bedürfnissen und Wünschen der Bauwilligen.
- Im Ortsteil Hoym 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 besteht. Das kann man am Baugebiet an der Mehringer Straße genau beobachten. In Hoym liegt der Sachverhalt etwas anders. Der Grundstückseigentümer beabsichtigt mit Hilfe des vorliegenden Bebauungsplans, die Wohnungen zu bauen und zu vermieten. Damit wird eine jahrelang brachliegende Fläche wieder urbar gemacht, und die städtebaulichen Missstände beseitigt.
- Von Seiten des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr und der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg wird das Vorhaben in dieser Form begrüßt. Auch von Seiten der Stadt Seeland und der Stadt Hoym wird das Vorhaben vollständig befürwortet und unterstützt.

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 ist nur die nach § 4 Abs. 2 BauNVO unter Ziffer 1 (Wohngebäude) genannte Nutzung zulässig. Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO gemäß Ziffer 2 und 3 zulässigen Nutzungen sowie die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht zulässig.

Das Wohngebiet soll lediglich dem Wohnen dienen. Das Ziel ist die Errichtung von Einzel- bzw. Reihenhäusern primär zum Zweck des Wohnens. Die Nutzung als allgemeines Wohngebiet ergibt sich aus der vorhandenen Gemengelage. Im Osten des Geltungsbereiches befindet sich die überörtliche L 75 Nachterstedter Straße. Unmittelbar daran schließt sich das allgemeine Wohngebiet an der Froser Straße an. Unmittelbar südlich des Geltungsbereiches befinden sich südlich der Schulstraße ein Einkaufszentrum und die Wohnbebauung an der Birkenstraße. Im Westen schließt sich eine Kleingartenanlage an. Im Bestandsgebäude ist die Unterbringung von Wohnungen geplant. Da bedingt durch die unterschiedlichen Ausgangsbedingungen im Plangebiet unterschiedliche Zulässigkeitsmaßstäbe festgesetzt werden, wird das Plangebiet in vier Wohnbereiche eingeteilt WA1 bis WA4.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

3.2.1 Die Grundflächenzahl für das Plangebiet 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 der angegebenen Orientierungswerte für Obergrenzen § 17 Abs. 1 BauNVO. Diese Festsetzung dient der oberen Begrenzung der versiegelten Fläche auf dem jeweiligen Grundstück.

3.2.2 Zahl der Vollgeschosse I, II, III und IV

Die Zahl der Vollgeschosse wird für den Wohnungsbau für WA2 auf ein Vollgeschoss, für WA1 und WA4 auf zwei Vollgeschosse und für den Bestand auf drei bzw. vier 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 wird am Eingang aus Norden, aus Richtung Nachterstedt eine einheitliche Silhouette entstehen. Außerdem wird ein allmählicher Übergang in die bebauten Ortslage gewährleistet. Diese Festsetzung ist notwendig, um eine geordnete Höhenentwicklung zu sichern. Die Bebauung östlich der Verkehrsinsel wird aufgrund des Schutzes von Schallemissionen von der L 75 eingeschossig und westlich davon mit mehr Abstand von der L 75 zweigeschossig realisiert.

In der ehemaligen Schule werden ebenfalls Wohnungen untergebracht. Es handelt sich hierbei um Bestand. Weitere noch bestehende Gebäude werden abgerissen.

3.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

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

3.3.1 Gemäß § 22 Abs. 2 wird in den Wohnbereichen WA1 und WA2 geschlossene (g) und im Wohnbereich WA4 eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Im WA3 ergibt der Bestand ebenfalls eine geschlossene Bauweise.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der bebauten Ortslage und ist im Westen von einer Kleingartenanlage umgeben. Im Norden befindet sich hinter dem Feldweg landwirtschaftlich genutzte Fläche. Es bildet damit den Übergang von der landwirtschaftlichen Nutzfläche zur bebauten Ortslage. Das Gebiet soll daher den Charakter einer Wohnanlage im Grünen erhalten, um zwischen Natur im Norden und Westen sowie der

Bebauung im Süden und Osten glaubhaft vermitteln zu können. Die geschlossene Bauweise ergibt sich aus dem Bestand und aus den gegebenen Parametern, die die städtebauliche Gestaltung mitbestimmen.

3.3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind 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. Die Festlegung der Baugrenzen im Norden, Osten und Süden erfolgt zur Einhaltung der geplanten Bepflanzungen unter Einbeziehung der wertvoll zu erhaltenden Gehölze im Süden des Geltungsbereiches und zur Wahrung des nötigen Abstands zur Kleingartenanlage im Westen.

3.3.3 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 Von der Bebauung freizuhaltenden Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen i. S. des § 24 Abs.1 Nr. 1 Str.G LSA innerhalb des Geltungsbereiches sind mit dem entsprechenden Planzeichen dargestellt.

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten dürfen längs der Landes- oder Kreisstraße Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

3.5 Flächen mit dem Zustimmungsvorbehalt der Straßenbehörde

(§ 24 Abs. 2 Ziffer 1 StrG LSA)

Die Fläche in der nach Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen, wenn bauliche Anlagen längs der Landes- oder Kreisstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen, bedürfen der Zustimmung der Straßenbehörde.

Der Verlauf der 40 Meter Linie ist mit einem Sonderplanzeichen dargestellt. In der Stellungnahme der Landesstraßenbaubehörde vom 07.07.2023 wurde gemäß § 24 Abs. 2 StrG LSA eine Zustimmung für die baulichen Anlagen im Abstand von 20 – 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der L 75 erteilt.

3.6 Verkehrserschließung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.6.1 Die Erschließung des Plangebietes erfolgt mittig durch eine 5,55 m breite Ringstraße als Wohnstraße mit mittig gelegenen Carports, welche im Süden in Höhe Birkenstraße an die Schulstraße mittels einer 5,55 m breiten Straße angeschlossen ist. Von der Ringstraße geht eine ca. 5,00 m breite Nebenstraße zur Bedienung der Carports als Sackgasse ab.

Im Norden mündet die Wohnstraße in den Feldweg, um dann in die Nachterstedter Straße einzumünden.

Damit hat das Plangebiet zwei gesicherte Zugänge zu den öffentlichen Straßen – Schulstraße und Nachterstedter Straße. Die Wohnstraße wird für gemischte Nutzung nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06 ausgebildet. Die Breite der Straße ist auf mindestnotwendiges Maß so festgelegt worden, dass verkehrs- und erschließungstechnischen Maßnahmen räumlich und funktional untergebracht werden können. Die Zufahrten zu den Grundstücken sind nicht festgelegt, da diese von der Grundstücksgröße und der Einordnung der Wohngebäude innerhalb des Grundstücks abhängig sind.

Ein zweiter Anschluss an der Nachterstedter Straße erfolgt im Norden des Plangebietes. Der vorhandene Wirtschaftsweg wird bis zur Grundstückszufahrt zum Plangebiet baulich so hergerichtet, dass er den verkehrlichen Anforderungen genügt (Absicherung des maßgebenden Begegnungsfalls, möglichst keine Mitnutzung der durchgehenden Gegenfahrstreifen auf der L 75).

3.6.2 Die Stellplätze sind im Wesentlichen als Carports ausgewiesen.

Für jede Wohnung ist ein Stellplatzbedarf von 1,0 Personenkraftwagen vorgesehen. Die entsprechend erforderlichen Standorte sind mitten im Ring, östlich und nordwestlich der ehemaligen Schule vorgesehen. Für den WA4 sind die Stellplätze auf dem Grundstück vorzusehen.

3.6.3 Alle Verkehrsflächen sind in wasserdurchlässiger ungebundener Bauweise so zu verlegen, dass ein mittlerer Abflussbeiwert von höchstens 0,7 erreicht wird.

Diese Festsetzung dient dem vorsorgenden Boden- und Grundwasserschutz.

3.7 Versorgungsanlagen und Leitungen

3.7.1 Die Anschlussmöglichkeiten der technischen Medien befinden sich in der Schulstraße und in der Nachterstedter Straße. Innerhalb des Geltungsbereiches sollen sie im Bereich der Wohnstraße liegen. Die Versorgung der einzelnen Wohngebäude erfolgt von den im Bereich der Wohnstraße verlegten Medien.

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

3.7.2 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.

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

3.8.1 Da die Straße im Privatbesitz bleibt, wird sie als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger und der Erschließungsträger festgesetzt. Die Erschließungsträger benötigen für alle zu übernehmenden Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über eine einzutragende Dienstbarkeit.

Diese beschränkte persönliche Dienstbarkeit wird durch Eintragung im Grundbuch rechtlich gesichert. Die von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind in der Planzeichnung eingetragen und bemaßt.

3.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die Aufschüttung des Schallschutzwalls als eine aktive Lärmschutzmaßnahme zum Schutz der schutzbedürftigen Nutzung (Wohnen) gegenüber dem Gewerbe- und Verkehrslärm, Höhe 2,0

m, Scheitelbreite 1,0 m, ist festgesetzt als wichtiger Bestandteil der Sicherung der Wohnqualität bezüglich der Schallimmissionen, aber auch als Sichtschutz. Er verläuft parallel zur Nachterstedter Straße.

Der Wall verläuft über die gesamte östliche Länge des Geltungsbereiches mit der notwendigen Neigung an den Enden. Durch die vorgeschriebene Begrünung entsteht eine angenehmere Ausstrahlung als mit einer Schallschutzwand in der gleichen Höhe.

3.10 Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

3.10.1 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 7 und 8) 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 7

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 8

3.10.2 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.

3.10.3 Entlang der nördlichen, östlichen, und südlichen Grenze wird eine mehrreihige Strauch-Baumhecke mit einer Breite von 5 m (Süden) bzw. 7 m (Norden und Osten)

innerhalb des Plangebietes angepflanzt. Es werden standorttypische, heimische Bäume und Sträucher gepflanzt. Es ist autochthones (gebietsheimisches) Pflanzmaterial mit Herkunftsnachweis zu verwenden.

Die Hecke ist versetzt anzulegen, wobei der Reihenabstand 1,0 bis 1,5 m und der Abstand der Gehölze untereinander in einer Reihe ca. 1,0 m beträgt. Große Sträucher sind in der mittleren Reihe, kleinwüchsige und lichtliebende Sträucher in den beiden äußeren Reihen zu pflanzen. Es sind Strauchgruppen mit 3-5 Sträuchern einer Art anzulegen. In der mittleren Reihe sind mit einem Abstand von 6 bis 10 m untereinander Bäume / Heister zu pflanzen.

Die größeren Heister sind durch einen Zweibock, die größeren Sträucher mit einem Schrägpfahl sowie durch eine fachgerechte Anbindung zu sichern und bis zur Erreichung der Standsicherheit deren Funktionalität zu gewährleisten.

Anteile der zu pflanzenden Qualitäten:

20% Heister, 3x v., m.B., B. 200 – 225 cm,

80% Sträucher 2x v., 60-100 cm, Cont..

Artenlisten

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

Tabelle 9

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

Tabelle 10

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

Alle Gehölze sind gemäß den geltenden Vorschriften und Richtlinien zu pflanzen und zu pflegen. Der günstigste Zeitpunkt der Pflanzung ist im zeitigen Frühjahr bei nicht gefrorenem Boden oder der Herbst.

Es ist eine einjährige Fertigstellungspflege sowie darauffolgend eine Anwuchspflege (inklusive Schutz für Wildschäden in der Strauch - Baumhecke) über einen Zeitraum von zwei Jahren zu gewährleisten. Abgängige Gehölze sind unaufgefordert in der entsprechenden Pflanzqualität nach zu pflanzen und zu pflegen.

3.10.5 Die angepflanzten Bäume und Sträucher entlang der Grundstücksgrenzen sind auf Grund des Immissionsschutzes in ihrem Höhenwachstum nicht zu begrenzen. Pflege- und Erziehungsschnitte sind davon ausgenommen.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen meist entlang der Straßen sind gleichzeitig Bestandteil der subjektiven Lärminderung und binden das Wohngebiet besser in die Natur und das Landschaftsbild ein.

Die Bepflanzung dieser Flächen wie auch die Gestaltung des Verkehrsbegleitgrüns (in der Planzeichnung explizit nicht gesondert dargestellt) hat sich nach den grünordnerischen Festsetzungen zu richten.

Obwohl der Bebauungsplan nach dem § 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.

3.10.6 Bei der Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen zwischen der L 75 und dem Lärmschutzwall sind folgende Mindestabstände zum befestigten Fahrbahnrand einzuhalten: Sträucher $\geq 4\text{-}5$ m, Obstbäume $\geq 7,80$ m, Laubbäume $\geq 8,00$ m.

3.11 Schallschutztechnische Festsetzungen

3.11.1 Als eine aktive Lärmschutzmaßnahme zum Schutz der schutzbedürftigen Nutzung (Wohnen) gegenüber dem Gewerbe- und Verkehrslärm ist der Bau eines Erdwalls Höhe 2,00 m Scheitelbreite 1,00 m parallel zum Verlauf der L 75 „Nachterstedter Straße“ festgesetzt. *Eine Erhöhung auf mindestens 3,00 m, wie von der unteren Immissionsschutzbehörde in der Stellungnahme des Salzlandkreises vom 11.03.2022 angeraten wird, wird nicht realisiert, denn dadurch wird der Wall am Fuß 10 m breit. Mit dem einzuhaltenden Abstand von der Fahrbahnkante der L75 bedeutet das einen erheblichen Verlust an Wohnbaufläche, womit die Wohnanlage unrentable wird.*

3.11.2 Der Schallschutzwall ist beidseitig und auf dem Scheitel flächendeckend mit einer Saatgutmischung aus Gräsern und Kräutern anzusäen, um eine Ruderalvegetation aus ein- bis zweijährigen Arten zu initiieren. Die Ansaat ist mit einem gebietsheimischen, standortgerechten und zertifizierten Saatgut vorzunehmen.

3.11.3 Im ehemaligen Schulgebäude mit der Nutzung als Wohnungen sind zuzüglich passive Lärmschutzmaßnahmen wie Bau von Lärmschutzfenstern und -türen sowie Dämmung der Außenwände und Dächer festgesetzt. Diese Maßnahmen sind mit dem Umbau und vor Übergabe an die Mieter umzusetzen.

3.11.4 In übrigen Wohngebiet sind ebenfalls passive Lärmschutzmaßnahmen wie Einbau von Schallschutzfenstern und -türen durchzuführen. Diese Maßnahmen sind mit dem Bau und vor Übergabe an die Mieter umzusetzen.

Gemäß Schallimmissionsprognose vom 01.12.2023 (siehe Punkt 11.2) werden keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm durch Gewerbelärm im Plangebiet prognostiziert. Für den Verkehrslärm werden die Orientierungswerte tags bis 5 dB(A) und nachts bis zu 7 dB(A) überschritten, vor allem im Obergeschoss direkt an der Nachterstedter Straße.

Neben dem aktiven Lärmschutz in Form eines 2,0 m hohen Schallschutzwalls sind passive Lärmschutzmaßnahmen wie der Einbau von Schallschutzfenstern und -türen sowie die

Dämmung von Außenwänden und Dächer vorgesehen, welche mit der Fertigstellung und Übergabe der Wohnungen bereits eingebaut sein werden.

Die Landesstraßenbaubehörde Regionalbereich West hat in ihrer Stellungnahme vom 07.07.2023 die Errichtung des Lärmschutzwalls in Höhe von 2,00 m als eine Ausnahme von Bauverbot nach § 24 Abs. 1 StrG LSA mit Auflagen/Bedingungen zugelassen.

4. Belange der Geologie und des Bergwesens

(Stellungnahmen: Landesamt für Geologie und Bergwesen Halle v. 22.04.2020, 14.03.2022 u. 06.07.2023)

Bergbau

Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das Vorhaben/Planung nicht berührt.

Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem o. g. Landesamt ebenfalls nicht vor.

Geologie

Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch Subrosion bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind dem LAGB im Plangebiet nicht bekannt.

Zum Baugrund im Bereich des Vorhabens gibt es ebenfalls keine Bedenken oder besonderen Hinweise.

Unmittelbar östlich des Geltungsbereiches (Ortsausgang, links der Straße in Richtung Nachterstedt) befindet sich eine Grundwassermessstelle (HyP 2707/2003/ der LMBV), die Bestandteil des Montanhydrologischen Monitorings Sachsen-Anhalt-Gütepegelbeprobung Bereich Nachterstedt ist.

Der Grundwasserspiegel dürfte derzeit im Bereich der Ortslage zwischen 2 und 5 m unter Gelände liegen. In der Selkeniederung sind zeitweilig auch höhere Grundwasserstände möglich.

5. Erschließung

Verkehrerschließung

Fließender Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt mittig durch eine 5,55 m breite Ringstraße als Wohnstraße mit mittig gelegenen Carports, welche im Süden in Höhe Birkenstraße an die Schulstraße mittels einer 5,55 m breiten Straße angeschlossen ist. Von der Ringstraße geht eine ca. 5,00 m breite Nebenstraßen zur Bedienung der Carports als Sackgasse ab.

Damit hat das Plangebiet einen gesicherten Zugang zu der öffentlichen Straße – Schulstraße. Die Wohnstraße wird für gemischte Nutzung nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06 ausgebildet. Die Breite der Straße ist auf mindestnotwendiges Maß so festgelegt worden, dass verkehrs- und erschließungstechnischen Maßnahmen räumlich und funktional untergebracht werden können.

Ein zweiter Anschluss an der Nachterstedter Straße erfolgt im Norden des Plangebietes. Der vorhandene Wirtschaftsweg wird bis zur Grundstückszufahrt zum Plangebiet baulich so hergerichtet, dass er den verkehrlichen Anforderungen genügt (Absicherung des Maßgebenden Begegnungsfalls, möglichst keine Mitnutzung der durchgehenden Gegenfahrstreifen auf der L 75).

In der Stellungnahme der Landesstraßenbaubehörde vom 07.07.2023 wurde gemäß § 24 Abs. 2 StrG LSA eine Zustimmung für die baulichen Anlagen im Abstand von 20 – 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der L 75 erteilt.

Ruhender Verkehr

Die Stellplätze sind im Wesentlichen als Carports ausgewiesen. Für jede Wohnung ist ein Stellplatzbedarf von 1,0 Personenkraftwagen vorgesehen. Die entsprechend erforderlichen Standorte sind mitten im Ring, östlich und nordwestlich der ehemaligen Schule vorgesehen. Für den WA4 sind die Stellplätze auf dem Grundstück vorzusehen.

Alle Verkehrsflächen werden in wasserdurchlässiger ungebundener Bauweise so verlegt, dass ein mittlerer Abflussbeiwert von höchstens 0,7 erreicht wird.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Hoym wird durch zwei Linien KVG 140 und KVG 148 des ÖPNVs mit Haltestellen am Markt bzw. Reinstedter Straße bedient. Die Linie KVG 148 bedient außerdem die Haltestelle Nachterstedter Straße. Hoym wird weder von Linien der VGS noch von der HVB bedient

Trinkwasserversorgung

(Stellungnahmen: MIDEWA GmbH Köthen v.11.06.2020, 28.02.2022 und Zweckverband Ostharz v. 10.07.2023; Salzlandkreis v. 11.03.2022 und 03.08.2023)

Auf dem Grundstück des geplanten Wohnparks befinden sich Trinkwasserversorgungsleitungen des Zweckverbandes (ehemals der MIDEWA GmbH). Über diese erfolgt die Versorgung der angrenzenden Bebauung. Der Betriebsdruck der Trinkwasserleitung beträgt 3,00 bar. Diese sind im Zuge der Erschließung anzupassen und um zu verlegen. Die Kosten der Trinkwasseranpassung sind vom Investor zu tragen.

Es verläuft eine Trinkwasserleitung DN 100 aus Stahl über die Grundstücke parallel zur Nachterstedter Straße. Für alle 3 Flurstücke liegt für die Trinkwasserleitung keine Dienstbarkeit vor. An dieser Leitung sind die alte Schule und das nordöstlich liegende Gebäude per Hausanschluss angeschlossen.

Hier ist es erforderlich sich zeitnah mit dem Investor abzustimmen, wo eine neue Trinkwasserleitung über die Flurstücke sinnvoll entlanggeführt werden kann. Da die spätere Straße innerhalb des B-Plans privat verbleiben soll, wäre für diese neue Trinkwasserleitung die Eintragung einer Dienstbarkeit notwendig.

Nach Verlegung der Trinkwasserleitungen sind die hygienischen Vorschriften der §§ 13 Abs. 1 bis 3, 14 Abs. 1 und 2 sowie 14b TrinkwV16 i.V.m. § 37 IfSG17 einzuhalten. Des Weiteren ist zu beachten, dass dem Fachdienst Gesundheit gemäß §§ 13 und 14 Abs. 1 und 3 TrinkwV und dem § 37 IfSG die Überwachung von Trinkwasser und deren Anlagen obliegt. Demzufolge ist der Fachdienst Gesundheit des Salzlandkreises 4 Wochen vor Inbetriebnahme der Leitungssysteme zwecks Trinkwasserprobeentnahme und Freigabe der Leitungen zu informieren.

Schmutzwasserentsorgung

(Stellungnahmen: Zweckverband Ostharz Quedlinburg v.21.04.2020, 16.02.2022 und 10.07.2023)

Sowohl in der Schulstraße als auch in der Nachterstedter Straße liegt ein Schmutzwasserkanal an. In der Schulstraße befindet sich ein kleines Pumpwerk, über das das anliegende Wohngebiet entwässert (Amselweg, Drosselweg, Birkenstraße etc.). Hier wird keine Anschlussmöglichkeit bzw. nur mit Änderung des Pumpwerks baulicher und maschineller Art (siehe Stellungnahme ZVO mit 21.04.2020) gesehen.

Sinnvoll wäre die Entwässerung des Schmutzwassers in die Nachterstedter Straße, wenn auch die Straßenführung im B-Plan sich anders darstellt. Der Kanal im Kreuzungsbereich Nachterstedter Straße/Kreisstraße nach Frose liegt bei ca. 2,8 m Tiefe (D 123,37 m HN und S 120,53 m HN).

Niederschlagswasserentsorgung

(Stellungnahmen: Zweckverband Ostharz Quedlinburg v.21.04.2020, 16.02.2022 und 10.07.2023; Salzlandkreis v. 03.08.2023)

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert oder verrieselt oder direkt in ein Gewässer eingeleitet werden.

In der Schulstraße ist ein Niederschlagswasserkanal DN 500 vorhanden, der über den Ahornring bis in die Selke ableitet.

Speziell für Wohngrundstücke ist gemäß S 69 WG LSA17 eine Erlaubnis für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser nicht erforderlich, wenn das Niederschlagswasser auf Dach- und Hof- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt und auf dem Grundstück versickert werden soll. Für die Einleitung des auf den Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers gilt dies jedoch nur, soweit die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt. Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer gilt nach S 25 WHG i.V.m. S 29 WG LSA als Gemeingebrauch. Sollte Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, ist dies bei der unteren Wasserbehörde des Salzlandkreises im Vorfeld anzuzeigen.

Macht sich im Rahmen der Baumaßnahmen eine Bauwasserhaltung erforderlich, so stellt das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten sowie das Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die hierfür bestimmt oder geeignet sind, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 2 Nr. 1 WHG eine Benutzung eines Gewässers dar, die gemäß § 8 Abs. 1 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf. Darunter fallen gemäß WHG auch auf eine Bauzeit beschränkte Benutzungen. Ein Antragsformular ist auf der Homepage des Salzlandkreises zu finden. Wird während der Baumaßnahme unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen und nachträglich eine Wasserhaltung notwendig, ist dementsprechend unverzüglich ein Antrag zu stellen.

Löschwasserversorgung

(Stellungnahmen: MIDEWA Köthen v. 11.06.2020, 28.02.2022 und Zweckverband Ostharz v. 10.07.2023)

Gemäß § 2 Abs. 1 des Brandschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt obliegen den Gemeinden der Brandschutz und die Hilfeleistung als Aufgaben des eigenen Wirkungskreises. Die Stadt Seeland betreibt in diesem Stadtteil von Hoym ein gesondertes Netz zur Löschwasserversorgung.

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

Waschholzstraße 1 mit 14 m³/h, Nachterstedter Straße 9 mit 15 m³/h, Birkenstraße 1 mit 15 m³/h und Birkenstraße 6c mit 17 m³/h (nachrichtliche Übernahme Verwaltung Stadt Seeland vom 22.09.2020).

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Ostharz liefert Trinkwasser und stellt grundsätzlich kein Löschwasser zur Verfügung. Er toleriert die Benutzung von Hydranten zur Entnahme von Trinkwasser im Brandfall, ohne die Haftung für die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit und eine ausreichende Menge der Hydranten zu übernehmen. Die Wasserlieferung erfolgt nach Können und Vermögen. Es werden keine Maximalmengen garantiert, insbesondere nicht für Feuerlöschzwecke.

Elektroenergieversorgung

(Stellungnahmen: MITNETZ Strom Halle v. . . .2023, 50Hertz Berlin v. 09.04.2020, 10.02.2022 und 06.06.2023))

Ein Kabel der Elektroenergie ist in der Schulstraße vorhanden. Das Elektrokabel für die Grundstücke kann daran angeschlossen werden.

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.

Im Plangebiet befinden sich derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und –kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen). Es sind in nächster Zeit auch keine geplant.

Gasversorgung

(Stellungnahmen: MITNETZ Gas Kabelsketal v. . . .2023; GDMcom Leipzig v. 14.06.2023)

Ein Gashausanschluss für die Wohngebäude ist möglich. Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen der von der GDMcom zu vertretenden Unternehmen.

Telekom

(Stellungnahmen: Telekom Technik Halberstadt v.07.04.2020, 11.02.2022 und 15.06.2023; Salzlandkreis v. 07.05.2020, 11.03.2022 und 03.08.2023)

Im Bereich der Schulstraße befinden sich die Telekommunikationslinien der Telekom. Daran kann die Telekommunikationslinie des Plangebietes angeschlossen werden.

Die vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom durchlaufen das Plangebiet oder dienen zur Versorgung der bestehenden Bebauung und sind zurzeit ausreichend.

Für die Innenschließung des Plangebietes wird der Hinweis gegeben, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen sind. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

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

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.

Abfallentsorgung

(Stellungnahmen: Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises Aschersleben v. . . .2023; Salzlandkreis v. 07.05.2020, 11.03.2022 und 03.08.2023)

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises.

Die öffentliche Abfallentsorgung für das Plangebiet, erfolgt an Wohnstraße. Abfallbehälter und Abfälle sind an den jeweiligen Entsorgungstagen, bis 6.00 Uhr, an dieser Wohnstraße bereitzustellen. Die entsprechenden Abstellflächen in ausreichender Größe werden am Wohnweg vorgesehen.

Die Wohnstraße ist so ausgelegt, dass diese mit einem 3-achsigen Entsorgungsfahrzeug befahren werden kann.

Es sind folgende Hinweise zu berücksichtigen:

- 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.

6. Belange des Bodenschutzes

(Stellungnahme: Salzlandkreis v.07.05.2020, 11.03.2022 und 03.08.2023))

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. Das Plangebiet ist nicht im Altlastkataster des Salzlandkreises registriert.

Der bei der Baumaßnahme auf unverritztem Grünland 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.

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.

Boden ist ein Schutzgut. Gemäß § 1 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG vom 17.03.1998, BGBl. I S. 502) in der derzeit geltenden Fassung sind Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktion so weit wie möglich zu vermeiden. Gemäß § 1 des Ausführungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA) vom 02.04.2002 (GVBl. LSA S. 214) in der geltenden Fassung beinhaltet als Vorsorgegrundsatz den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, wobei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Die Festsetzungen der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 und der wasserdurchlässigen ungebundenen Bauweise aller Verkehrsflächen tragen dazu bei, dass die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich gehalten wird.

7. Belange des Denkmalschutzes

(Stellungnahmen: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle v.09.04.2020, 11.02.2022 und 28.06.2023)

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.

8. Belange des Gewässerschutzes

(Stellungnahmen: Salzlandkreis v.07.05.2020, 11.03.2022 und 03.08.2023; Unterhaltungsverband Selke/Obere Bode vom . .2023)

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

9. Belange des Brandschutzes

(Stellungnahmen: Salzlandkreis v.07.05.2020, 11.03.2022 und 03.08.2023)

Die Stadt Seeland ist als Träger der Freiwilligen Feuerwehr nach § 2 BrSchG in ihrem Bereich für den Brandschutz und die Hilfeleistung zuständig. Dazu ist auch insbesondere die Einhaltung des Zeitkriteriums nach § 2 Abs. 2 BrSchG durch die örtlich zuständige Feuerwehr zu gewährleisten.

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 (Grundschutz) 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:

Waschholzstraße 1 mit 14 m³/h, Nachterstedter Straße 9 mit 15 m³/h, Birkenstraße 1 mit 15 m³/h und Birkenstraße 6c mit 17 m³/h (nachrichtliche Übernahme Verwaltung Stadt Seeland vom 22.09.2020).

Der Vorhabenträger hat für den Umbau des Schulgebäudes zu einem Mehrfamilienhaus einen Brandschutznachweis von einem Fachplaner erstellen lassen. Im Brandschutzplan, Stand 02.11.2023 sind die Feuerwehraufstellflächen sowie Anleiterstellen ausgewiesen.

Die Kurvenradien der Ringerschließung entsprechen den Vorgaben der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken vom 03/06.

10. Belange des Katastrophenschutzes

(Stellungnahmen: Salzlandkreis v.07.05.2020, 11.03.2022 und 03.08.2023)

Die Prüfung auf Kampfmittelverdachtsflächen im Geltungsbereich der o.g. Planung hat ergeben, dass sich im Plangebiet entsprechend der Kampfmittelbelastungskarte (Stand 2022) keine kampfmittelbelasteten Flächen befinden.

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.

Kampfmittel jeglicher Art können niemals ganz ausgeschlossen werden. Sollten bei der Durchführung von erdeingreifenden Maßnahmen Kampfmittel bzw. kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, so sind unverzüglich die Bauarbeiten einzustellen, ist die Baustelle vor dem Betreten unbefugter Personen zu sichern, die Baustelle in einem angemessenen Abstand zu verlassen, die nächste Polizeidienststelle, der Salzlandkreis oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren. Das Berühren von Kampfmitteln ist verboten.

11. Belange des Immissionsschutzes

(Stellungnahmen: Landesverwaltungsamt, Referat Immissionsschutz Halle v. 05.05.2020, 10.03.2022 und . .2023; Salzlandkreis v.07.05.2020, 11.03.2022 und 03.08.2023)

11.1 Allgemein

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

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

Das Plangebiet ist im Westen durch eine Kleingartenanlage umgeben. Im Norden befindet sich ein Feldweg. Unmittelbar daran schließt sich bis zur A 36 landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Die Entfernung der Ecken der nördlichen Grenze des Plangebietes zur südlichsten Kante der Fahrbahn der A 36 betragen zwischen 470 m und 530 m. Die A 36 liegt im für das Plangebiet relevanten Bereich in einem Einschnitt. Das LVA Referat Immissionsschutz teilt in seiner Stellungnahme von 05.05.2020 mit: „Anhand der zuletzt 2015 ermittelten Verkehrsstärken (SVZ 2015) ist bei einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke im betreffenden Abschnitt der A 36 von 14.200 Kfz/24h bei einem Schwerlastanteil von 16,9% davon ausgehen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für die Neuplanung von allgemeinen Wohngebieten in Höhe von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) tagsüber (Anm. Verfasserin: „nachts“) eingehalten und nachts leicht überschritten sind.“ Die Wohngebäude werden so angeordnet, dass eine sonderliche Beeinträchtigung der Hauptfunktionsräume durch diese Schallwerte nicht eintreten wird.

Das LVA Referat Immissionsschutz teilt in seiner Stellungnahme außerdem mit, dass auf Grund der vorhandenen Abstände des Plangebietes zum Werkgelände der Firma Novelis Deutschland GmbH, ein Aluminiumschmelz und –gießwerk nördlich von Hoym, von mehr als 2.000 Metern schädliche Umwelteinwirkungen durch Immissionen (Luftschadstoffe, Gerüche, Lärm) sowie von schweren Unfällen im Sinne der Störfallverordnung hervorgerufene Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

Im Osten verläuft die L 75 Nachterstedter Straße, welche im Norden zur Anschlussstelle der A 36 führt und neben dem innerörtlichen Verkehr auch als Zubringer zur A 36 aus dem Harz dient. Unmittelbar östlich der Nachterstedter Straße schließt sich das Einzelhauswohngebiet an der Waschholzstraße/Froser Straße an. Etwas nördlich von der Waschholzstraße mündet die K 1360 in die Nachterstedter Straße ein. Bisher gibt es keine Hinweise auf eine Belästigung durch den Verkehr auf dieser Straße. Im Süden bildet die Schulstraße die südliche Grenze des Plangebietes. Unmittelbar südlich dieser Straße befinden sich ein Einkaufszentrum und Einzelhausbebauung an der Birkenstraße. Die Bebauung im Plangebiet beginnt gemäß § 24 Abs. 1, Ziffer 1 StrG LSA

mit einem Abstand von 20,00 m von der westlichen befestigten Fahrbahnkante der L 75. Dazwischen liegt ein 7,00 m breiter Grünstreifen mit mehrreihiger Bepflanzung.

Das Plangebiet wird mittig durch eine 5,55 m breite private Ringwohnstraße als Mischverkehrsfläche erschlossen, worauf der Anliegerverkehr geführt wird und in deren Mitte die notwendigen Stellplätze als Carports angeordnet sind. Von der Ringstraße geht eine ca. 5,00 m breite Nebenstraße zur Bedienung jeweils der Carports als Sackgasse ab. Es werden im Plangebiet 56 Wohnungen, davon 36 durch Umbaumaßnahmen in der ehemaligen Schule, errichtet. Damit wird die Fahrfrequenz relativ überschaubar bleiben. Eine Schallbeeinträchtigung durch den inneren Quellverkehr kann somit ausgeschlossen werden. An den Gebäuden sind außerdem passive Schallschutzmaßnahmen, wie der Einbau von Schallschutzfenstern und –türen, Dämmung der Außenwände und Dächer vorgesehen.

Als subjektive Schallminderungsmaßnahmen ist eine mehrreihige dichte Bepflanzung am nördlichen, östlichen und südlichen Rand innerhalb des Plangebietes vorgesehen. In ihrer Stellungnahme vom 07.07.2023 hat die Landesstraßenbaubehörde Regionalbereich West die Errichtung des Lärmschutzwalles in Höhe von 2,00 m als eine Ausnahme von Bauverbot nach § 24 Abs. 1 StrG LSA mit Auflagen/Bedingungen zugelassen. Er verläuft parallel zur Nachterstedter Straße.

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

11.2 Schallimmissionsprognose

(öko-control GmbH Schönebeck vom 01.12.2023)

Anlass für diese Prognose war die erweiterte immissionsschutzrechtliche Stellungnahme des Salzlandkreises vom 24.11.2020.

Schalltechnische Anforderungen

○ *Schalltechnische Orientierungswerte*

Im Beiblatt 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau – Berechnungsverfahren, schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“:

Allgemeines Wohngebiet (WA) Tag 55 dB(A), Nacht 45 bzw. 40 dB(A)

In der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutz-Verordnung – 16. BImSchV):

Allgemeines Wohngebiet (WA) Tag 59 dB(A), Nacht 49 dB(A).

○ *Lage der Immissionsorte*

Die Orientierungswerte der DIN 18005 sollen bereits auf dem Rand der Bauflächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten oder den Flächen sonstiger Nutzung eingehalten werden. Die Beurteilungspunkte wurden daher auf die Bebauungsgrenzen der Baugebiete WA1 (nur 1-geschossig), WA2 und WA4 in 1,50 m (Erdgeschoss) und 4,50 m (1 OG) sowie zusätzlich auf 7,50 m (2. OG) und 10,5 m (3. OG) im Bereich des Schulgebäudes in WA3 gelegt. (siehe Anlage 2)

○ *Ermittlung der Geräuschimmissionen* *Gewerbelärm*

Als lärmrelevante Gewerbe wurde das südlich angrenzende Lebensmittelgeschäft der Edeka-Gruppe im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung betrachtet. Als maßgebliche Schallquellen werden die Kfz-Parkvorgänge, die Kühlaggregate sowie Lkw-Lieferverkehr in Ansatz gebracht.

Berechnungsergebnisse für die Lärmbelastung durch den Gewerbelärm

Immissionsorte	Beurteilungspegel $L_{r,G}$ in dB(A)							
	Tag 6:00 – 22:00 Uhr				Nacht 22:00 – 6:00 Uhr			
	EG	1.OG	2. OG	3. OG	EG	1. OG	2. OG	3. OG
WA1 1	30	32	-	-	8	8	-	-
WA1 2	31	33	-	-	9	10	-	-
WA1 3	27	29	-	-	9	10	-	-
WA1 4	28	29	-	-	7	7	-	-
WA2 1	38	-	-	-	14	-	-	-
WA2 2	35	-	-	-	9	-	-	-
WA2 3	36	-	-	-	10	-	-	-
WA2 4	38	-	-	-	17	-	-	-
WA3 1	46	47	49	50	38	40	40	40
WA3 2	29	29	30	32	16	17	17	19
WA3 3	31	32	33	-	13	15	16	-
WA3 4	26	31	32	-	11	11	11	-
WA4 1	33	38	-	-	23	24	-	-
WA4 2	36	37	-	-	22	23	-	-
WA4 3	32	34	-	-	10	11	-	-
WA4 4	33	35	-	-	12	13	-	-
IRW TA Lärm	55				40			

Tabelle 11 (Quelle: öko-control GmbH)

Die Immissionsrichtwerte der TA – Lärm bzw. die Orientierungswerte der DIN 18005-1 werden an allen Immissionsorten zu allen Beurteilungszeiten eingehalten. Die höchsten Beurteilungspegel sind am südlichen Rand des Plangebietes in der Nähe des benachbarten Lebensmittelgeschäftes zu erwarten.

Verkehrslärm Straßenverkehr

Es wurden das Verkehrsaufkommen und die daraus resultierenden Schallemissionen der benachbarten L 75 „Nachterstedter Straße“ und der Bundesautobahn A 36 berücksichtigt.

Berechnungsergebnisse für die Lärmbelastung durch den Verkehrslärm

Immissionsorte	Beurteilungspegel $L_{r,G}$ in dB(A)							
	Tag 6:00 – 22:00 Uhr				Nacht 22:00 – 6:00 Uhr			
	EG	1.OG	2. OG	3. OG	EG	1. OG	2. OG	3. OG
WA1 1	56	56	-	-	49	48	-	-
WA1 2	55	55	-	-	48	48	-	-
WA1 3	56	56	-	-	49	49	-	-
WA1 4	56	56	-	-	49	49	-	-
WA2 1	58	-	-	-	50	-	-	-
WA2 2	57	-	-	-	50	-	-	-
WA2 3	59	-	-	-	52	-	-	-
WA2 4	59	-	-	-	51	-	-	-
WA3 1	53	54	55	55	45	46	47	46
WA3 2	54	56	58	58	46	48	49	50
WA3 3	54	56	58	-	46	47	49	-
WA3 4	55	55	57	-	47	48	49	-
WA4 1	55	54	-	-	48	47	-	-
WA4 2	55	55	-	-	48	48	-	-
WA4 3	55	55	-	-	48	47	-	-
WA4 4	55	55	-	-	48	47	-	-
IRW TA Lärm	55				45			

Tabelle 12 (Quelle: öko-control GmbH)

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden zur Tageszeit in den Baugebieten WA1, WA2 und WA3 und in der Nachtzeit an allen Immissionsorten überschritten. Es sind Überschreitungen von 1 bis 4 dB(A) innerhalb des Beurteilungszeitraumes am Tag und 1 bis 7 dB(A) in der Nacht.

Die Zulassung einer Überschreitung der Orientierungswerte um 5dB(A) kann das Ergebnis einer sachgerechten Abwägung sein. Maßgeblich sind die Umstände des Einzelfalles (VerwG. vom 22.03.2007 und vom 17.02.2010).

In lärmvorbelastenden Gebieten, insbesondere bei vorhandener Bebauung, die verdichtet werden soll, und bestehenden Verkehrswegen sowie in Gemengelagen sind häufig die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht einzuhalten. Entsprechend der Rechtsprechung sind sie wünschenswerte Zielwerte, die der Abwägung der Belange unterliegen. Deshalb sind Überschreitungen dieser Orientierungswerte im Ergebnis einer Abwägung grundsätzlich zulässig.

Nichtsdestotrotz sind im Plangebiet Lärminderungsmaßnahmen geplant und werden realisiert.

o *Lärminderungsmaßnahmen*

- 1) Die Errichtung eines 2 m Erdwalls entlang der Ostseite des Plangebietes ist geplant.
Eine Erhöhung des Lärmschutzwalls um einen Meter, wie von der Unteren Immissionsschutzbehörde in der Stellungnahme des Salzlandkreises vom 11.03.2022 vorgeschlagen, wird nicht mitgetragen. Die Erhöhung um einen Meter bedeutet eine Breite des Walls am Fuß von 10 m. Mit dem einzuhaltenden Abstand von der Fahrbahnkante der L 75 bedeutet das einen erheblichen Verlust an Wohnbaufläche, ganz zu schweigen vom zusätzlichen Material- und Finanzaufwand, womit das Vorhaben als Ganzes unrentabel wird.

- 2) Östlich der Wohnstraße werden nur eingeschossige Gebäude errichtet. Ausgenommen davon ist das Bestandsgebäude der ehemaligen Schule, worin Wohnungen untergebracht werden.
- 3) Zusätzlich werden passive Lärmschutzmaßnahmen wie z. B. Einbau von Lärmschutzfenstern und -türen, Dämmung der Außenwände und Dächer bei der Fertigstellung der Wohngebäude mit realisiert.

11.3 RPS-Linien

Gemäß § 24 Abs. 1, Nr. 1 StrG LSA sollen längs der Landes- oder Kreisstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden. Dementsprechend wurde die östliche Grenze der überbaubaren Fläche 20 m vom Fahrbahnrand der L 75 „Nachterstedter Straße“ festgelegt.

Als aktive Lärmschutzmaßnahme ist die Errichtung eines 2 m hohen Erdwalls entlang der L 75 „Nachterstedter Straße“ geplant bzw. erforderlich. Daraus entstand die Frage, ob dieser Wall innerhalb der 20 m gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 1 StrG LSA möglich ist.

In ihrer Stellungnahme vom 07.07.2023 hat die Landesstraßenbaubehörde Regionalbereich West die Errichtung des Lärmschutzwalles in Höhe von 2,00 m als eine Ausnahme von Bauverbot nach § 24 Abs. 1 StrG LSA mit Auflagen/Bedingungen zugelassen. Voraussetzung ist die Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 75. Hierzu sind die Vorgaben der RPS (Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (Ausgabe 2009) einzuhalten. Die RPS-Linie ist in der Plandarstellung nachzuweisen. Bauliche Anlagen innerhalb der kritischen Abstände sind ausgeschlossen. Die aufgeführten Auflagen/Bedingungen, z. B. Abstand des Böschungsfußes zum befestigten Fahrbahnrand der L 75 von 10 m sowie zu den Mindestmaßen der Bepflanzung zum Fahrbahnrand der L 75 werden eingehalten.

Für die Ermittlung der RPS Linien wurde die Gefährdungsstufe 4, aufsteigende Böschungen (Neigung > 1:3) sowie Bild 4 Kritische Abstände für Straßen mit $V_{zul} = 60$ km/h bis 70 km/h zugrunde gelegt. Der in Frage kommende Abschnitt der L 75 „Nachterstedter Straße“ befindet sich innerhalb des Ortes, wo eigentlich 50 km/h zulässig sind. Für eine Erdwallhöhe von 2 m ergeben sich vom Straßenrand einen

Abstand (A) von 1,75 m und einen erweiterten Abstand (AE) von ca. 5,00 m.

Diese Abstandslinien sind in der Planzeichnung eingetragen. Der Lärmschutzwall befindet sich weit westlich dieser RPS-Linien.

12. Belange der Landwirtschaft

(Stellungnahmen: Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte v.24.04.2020, 16.02.2022 und 12.07.2023)

Im Norden des Plangebietes werden weiterhin die Flächen landwirtschaftlich genutzt. 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, östlichen, und südlichen Grenze des Geltungsbereiches vorgesehen.

Das Plangebiet beansprucht keine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

In der Stellungnahme des Salzlandkreises von 11.03.2022 wurde mitgeteilt, dass der unmittelbar an der Grenz des Geltungsbereiches im Norden befindliche Weg im ländlichen Wegekonzept des Landes

Sachsen-Anhalt unter der Wegnummer 352020_002 registriert ist und dass alle Baumaßnahmen an ländlichen Wegen mit dem ALFF Mitte, Außenstelle Wanzleben abzustimmen sind. Die Bestimmungen der Neufassung der Richtlinie für den ländlichen Wegebau und Auswirkungen für den landwirtschaftlichen Verkehr vom 1. November 2016 (RLW 1999 / 2016), i. V. m. dem Arbeitsblatt DWA - A 904-1 sowie den Qualitätsstandards für Radverkehrsanlagen in Sachsen-Anhalt, sollten eingehalten werden. Über das Ergebnis der Abstimmung mit dem ALFF-Mitte ist der Salzlandkreis, FD 41, 06400 Bernburg (Saale) schriftlich zu informieren.

Das Plangebiet wird im Norden durch den Weg berührt. Von diesem Weg erfolgt, im Ergebnis der Vor-Ort Beratung vom 21.08.2023, der zweite Anschluss zum Plangebiet. Dieser zweite Anschluss bis zur Grundstückszufahrt wird baulich so hergerichtet, dass er den verkehrlichen Anforderungen genügt (Absicherung des maßgebenden Begegnungsfalls, möglichst keine Mitnutzung der durchgehenden Gegenfahrstreifen auf der L 75). Es wird eine konkrete Abstimmung mit dem ALFF Mitte durchgeführt und das Ergebnis dem Landkreis mitgeteilt.

13. Belange des Umweltschutzes

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als ein Bebauungsplan für Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet wird. Dadurch erübrigt sich die Notwendigkeit der Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen.

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

Das Plangebiet berührt keine Naturdenkmale (ND) und Flächennaturdenkmale (FND) (§§ 22 u. 28 BNatSchG). Das gleiche gilt für 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 FFH0172LSA „Bode und Selke im Harzvorland“ (4133 - 301 DE) liegt ca. 330 m südlich des Plangebietes. Dort durchquert die Selke die Ortslage von Hoym. Das Vogelschutzgebiet EU SPA0005LSA „Hakel“ (4134 - 401 DE) befindet sich ca. 5.400 m nördlich des Plangebietes. Die Grenze des Vogelschutzgebietes verläuft nördlich der Ortschaften Hedersleben, Hausneindorf, Friedrichsaue und Schadeleben.

Die erhaltenswerte Gehölze im Süden des Plangebietes werden erhalten und in die vorgesehene Bepflanzung integriert.

14. Belange des Artenschutzes

(Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom Januar 2024)

(Stellungnahmen: Salzlandkreis v. 07.05.2020, 11.03.2022 und 03.08.2023)

Die untere Naturschutzbehörde teilt in dieser Stellungnahme mit, dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach den Vorschriften der §§ 13a und 13b BauGB zwar von der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entbindet, jedoch nicht von den Ermittlungen zum Artenschutz.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag in der Fassung 3. Entwurf mit Stand Januar 2024 wurde erstellt und ist als Anlage (Anlage 1) beigelegt. In den darin enthaltenen gutachterlichen Bewertungen sind die Bestandsaufnahmen und Ergebnisse aus der ersten Bestandskontrolle im Jahr 2020 eingeflossen. Sie sind hier wieder gegeben.

Aufgrund der kompletten Umgestaltung der Anlage erfolgte eine erste Bestandskontrolle hinsichtlich Fledermauspotential, Feldhamster- und Reptilienvorkommen und Brutvögelvorkommen bereits am 16.07.2020. Eine weitere Kontrolle nach Fortschritt der Planungen wurde am 24.08.2023 in Bezug auf Gebäude-, Boden-, Hecken- und Baumbrüter und Reptilien sowie Biotopqualität vorgenommen, um mögliche Beeinträchtigungen von besonders oder streng geschützten Tierarten bei Gehölzabtrieb und den Tier- und Umbauarbeiten zu vermeiden.

Im alten Schulgelände wurden bei der Kartierung im Juli 2020 einige mögliche Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse und Brutvögel unter den Dachlinien vor allem der Nebengebäude (Heizhaus und Sporthalle) erfasst.

Nach der nochmaligen äußeren und inneren Gebäude- und Freiflächenkontrolle im August 2023 ergaben sich keine dauerhaften Gebäudequartiere für Fledermäuse oder Koloniebrüter wie Mehlschwalbe, Hausperling und Mauersegler im Plangebiet (es sind vor Ablauf des Winters 2024 keine weiteren Kontrollen notwendig).

Es befinden sich aktuell keine Feldhamsterbaue in den freien Randzonen und auch (noch) keine geeigneten Horstbäume für Greifvögel im Untersuchungsgebiet.

Es fanden sich bei den Sichtkontrollen im Jahr 2020 und 2023 keine Reptilienfunde.

Lichte und reichblühende Brachen im Schulhof und Sportgelände zeigten im Jahr 2020 einige Kalk- und Magerzeiger an Pflanzen und allgemeinen Insektenreichtum (Tagfalter, Heupferde, Wildbienen, Schwebfliegen). Im Jahr 2023 nahm dieser Eindruck jedoch bereits stark ab (stärkere Verbuschung, Nutzung auf Freiflächen als Lagerplatz).

Die ruderalen Pflanzenbestände der Brachen und Sukzessionsgebüsche tragen zumindest zahlreiche Insektenarten (ohne Hinweise auf geschützte Arten oder hochwertige Habitate im Jahr 2023).

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 mit Stand vom Sommer 2020 und nach Gebäudekontrollen im Sommer 2023 auszuschließen.

Dies gilt unter der Voraussetzung, dass die Abbruch- und Umbauarbeiten, incl. Gehölzabtrieb noch vor Ende des Winters 2024 einsetzen, können neue Bruten und Ansiedlungen von geschützten Tieren in den kontrollierten Flächen, Gebäuden, Bäumen und teilweise begrüntem Freiflächen unterbunden werden.

Ein Beginn der Umsetzung der Abbruch- und Umbauarbeiten sowie Baufeldfreimachungen, außerhalb der Brut- und Setzzeiten, ist mit dem Artenschutz zu vereinbaren (ggf. sind Gehölzverluste durch naturnahe Anpflanzungen zu kompensieren).

Geplant sind zum Teil ein Erhalt und der Ausbau der höheren Eingrünung im Umring des Plangebietes. Diese Maßnahmen sind neben der Gestaltungswirkung, auch als Kompensation für die „Gilde häufiger Hecken- und Baumbrüter in der Siedlungslage“ (7 Arten im Plangebiet) geeignet.

15. Flächenbilanz

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Fläche in m ²		
		Teilfläche	Summe	Prozentanteil
1.	Wohnfläche		10.984	55,67
	- überbaubare Fläche	4.394		
	- nicht überbaubare Fläche	6.590		
2.	Verkehrsfläche		4.429	22,45
	- Wohnweg Planstraße A	1.593		
	- Stellplätze	2.094		
	- Sackgasse/Zufahrt Carports	446		
	- Wirtschaftsweg Norden	296		
3.	Grünfläche		4.318	21,88
	- entlang der Nachterstedter Straße	1.422		
	- Abstandsfläche zu den Kleingärten	416		
	- Schutzstreifen im Norden, Osten und Süden	2.480		
Gesamtsumme			19.731	100,00

Tabelle 13

16. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die am nördlichen Ortsrand an der Nachterstedter Straße gelegenen Grundstücke, Flurstücke 512, 514 und 515, Flur 10 Gemarkung Hoym, befinden sich derzeit in privatem Eigentum. Auf diesem brachliegenden Gelände bestand eine Schule mit einer Turnhalle und einem Heizhaus, welche seit Jahren leer stehen. Der Vorhabenträger beabsichtigt die Fläche zu erwerben und hier Baurecht dahin gehend zu erwirken, dass er hier Wohnungen errichten und zur Vermietung anbieten kann. Daraus resultiert die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan für Innenentwicklung 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 mit dem Stand Januar 2024 wird im Verfahren dokumentiert.

Ebenso dokumentiert ist die Schallimmissionsprognose vom 01.12.2023. Die darin beschriebene aktive Maßnahme, die Errichtung eines 2,0 m hohen Erdwalls ist in der Planzeichnung eingetragen. Die passiven Maßnahmen des Lärmschutzes werden verbindlich für alle Gebäude vorgeschrieben.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Ortsteils Stadt Hoym/Anhalt sind diese Grundstücke als Gemeinbedarfsfläche - Schule ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB 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 sollen Einzel- bzw. Reihenwohnhäuser mit einem Vollgeschoss bzw. mit zwei Vollgeschossen erbaut werden. In der ehemaligen Schule, welche bestehen bleibt, werden ebenfalls Wohnungen untergebracht.

17. Quellennachweis

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung von 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634, das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Umweltschadensgesetz (USchG) vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666), neugefasst durch Bekanntmachung vom 05. März 2021 (BGBl. I S. 346),
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240),
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), Verordnung zum Schutz wild lebender Tier – und Pflanzenarten, letzte Neufassung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013, (BGBl. I S. 95),
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306),
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BlmSchG), Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist,
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der amtlichen Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Naturschutzgesetz Land 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),
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16. März 2011 (GVBl. LSA S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07. Juli 2020 (GVBl. LSA 372, 374),
- Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) zum Bundesbodenschutzgesetz vom 02. April 2002 (GVBl. LSA S. 214), § 8 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Dezember 2019 (GVBl. LSA S. 946),
- Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. LSA Nr. 9 vom 28.04.2015, S. 170), geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes zur Änderung des Landesentwicklungsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203),
- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt, Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSA S. 160) in Kraft getreten am 12. März 2011,
- Regionaler Entwicklungsplan „Harz“ (REP Harz) vom 09. März 2009, rechtskräftig ab 23. Mai 2009, geändert durch 1. und 2. Änderung, in Kraft getreten am 22. Mai/29. Mai 2010, ergänzt um Teilbereich Wippra, in Kraft getreten am 23. Juli/30. Juli 2011, zuletzt fortgeschrieben zum Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“, in Kraft getreten am 22. September/29. September 2018,
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg 3. Entwurf beschlossen durch die Regionalversammlung am 28. Juni 2023,
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 191, 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769, 801),

- Telekommunikationsgesetz (TKG) vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 71),
- Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz - BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. Juni 2001 (GVBl. LSA S. 190), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2020 (GVBl. LSA S. 108),
- Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (StrG LSA) vom 06. Juli 1993 (GVBl. LSA 1993, S. 334), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. März 2023 (GVBl. LSA, S. 178),
- Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeuge – Rückhaltesysteme, Ausgabe 2009, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Arbeitsgruppe Verkehrsmanagement,
- Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept der Stadt Seeland 2018,
- 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose Sachsen-Anhalt 2019 – 2035 (2021),
- Auswirkungen der demografischen Entwicklung auf dem ostdeutschen Wohnungsmarkt , ifo Dresden (2017),
- Wohnungsmarktbericht Sachsen-Anhalt (2018),
- Erwerbstätigkeit (2022),
- Veröffentlichungen des Statistischen Landesamtes Halle im Internet.