

Anlage 1 zur Begründung

Wohnflächenbedarfsbetrachtung

Stand September 2024

INHALTSVERZEICHNIS

A	Rechtliche Grundlagen	3
1.	Zielfestlegung Lep 2010	3
2.	Räumliche Abgrenzung des Zentralen Ortes	3
3.	Flächenerhebung	4
B	Wohnbedarfsbetrachtung	5
1.	Bevölkerungsprognose und Ist-Zustand	5
2.	Statistische Einwohnerentwicklung	6
3.	Flächenpotential	7
4.	Bedarfsbetrachtung Grundstücksgröße	7
C	ANRECHENBARE FLÄCHEN	8
1.	Bedarf aus Entwicklung der Haushaltsgrößen	8
2.	Ersatzbedarf	8
3.	Bedarf aus Wanderungsgewinne	8
4.	Nachholbedarf aus Wohnfläche	9
5.	Verdichtungsflächen / Baulücken	10
6.	Flächenreserven aus verwahrloste/ leerstehende Immobilien	11
7.	Zusammenfassung	11
D	AUSGEWIESENE WOHNBAU- UND MISCHBAUFLÄCHEN	12
1.	Vollzogenen Bauleitplanungen und ihre Anrechnung	12
2.	Neuplanung Wohnbaubauflächen	14
3.	Neuplanung Mischbaubauflächen	15
4.	Zusammenstellung der anrechenbaren Flächen	15
E	EIGENENTWICKLUNG ZUM FORTBESTAND NICHT ZENTRALER ORTE	15
1.	Definition Eigenentwicklung	15
2.	Eigenentwicklungspotential	16
F	ZUSAMMENSTELLUNG BEDARF - PLANUNG	17

A Rechtliche Grundlagen

1. Zielfestlegung LEP 2010

Die Zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Zentrale Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktionen zu sichern (Ziel Z 25 LEP 2010).

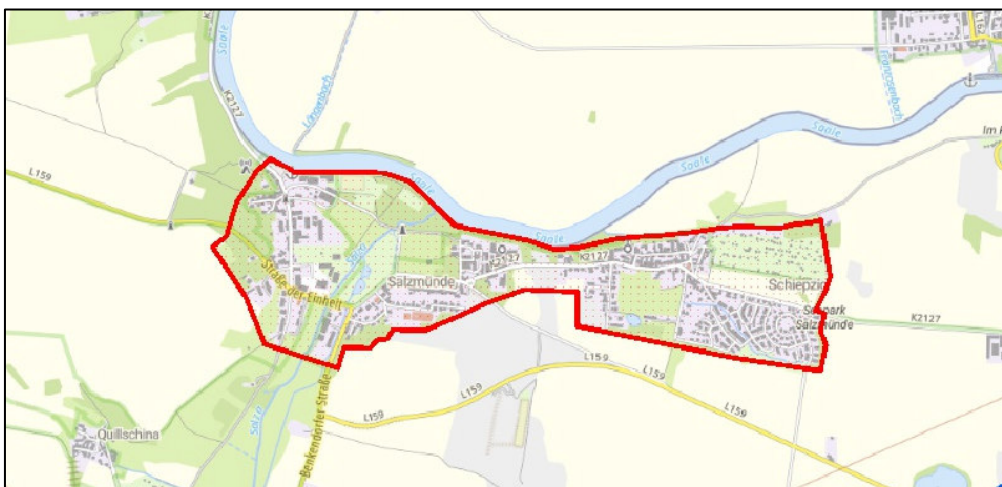
In den übrigen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Dabei sind die Versorgungseinrichtungen dieser Orte unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und ihrer Lage im Raum den örtlichen Bedürfnissen anzupassen (Ziel Z 26 LEP 2010).

Es wird auf die maßgebliche Zielfestlegung des Z 26 des LEP-LSA 2010 verwiesen, wonach in den Orten, denen raumordnerisch weder eine ober- bzw. mittelzentrale noch eine grundzentrale Funktion zugeordnet worden ist, die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten ist.

Das bedeutet, dass es auch den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion im Rahmen einer eigenverantwortlichen Aufgabenwahrnehmung ermöglicht wird die gewachsenen Strukturen zu erhalten und bezogen auf die örtlichen Bedürfnisse angemessen weiterzuentwickeln.

2. Räumliche Abgrenzung des Zentralen Ortes

Die Regionale Planungsgemeinschaft Halle hat den Sachlichen Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Halle“ erarbeitet. Darin ist die Abgrenzung der Zentralen Orte, so auch des Grundzentrums Salzmünde, rechtsverbindlich vorgenommen worden. Demnach erstreckt sich die Abgrenzung auf den Hauptort Salzmünde mit der Ortschaft Schiepzig.



Quelle: ARIS „© GeoBasis-DE / LVerGeo LSA, MID LSA“

Es ist anzumerken, dass die räumliche Abgrenzung der Zentrale Orte im Einvernehmen mit der Gemeinde Salzatal erfolgte.

Es sei anzumerken, dass nach aktuellen Umfragen (Mitteldeutsche Zeitung, Magdeburger Volksstimme) derzeit dem Landleben dem Stadtleben der Vorzug gegeben wird. Kleinere Kommunen punkten u.a. auch mit niedrigen Wohnkosten. Viele Großstädte haben jetzt schon Probleme bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Hinzu kommt, dass Bautätigkeiten gerade auch bei großen Wohnungsunternehmen ins Stocken geraten bzw. Neuplanungen stark rückläufig sind.

Die Bevölkerung im ländlichen Raum ist stark überaltert. Politisch wurde verpasst dieser Entwicklung entgegenzutreten. Stattdessen wurden zentrale Orte festgelegt, mit dem Ziel ausschließlich hier neue Wohnnutzungen zuzulassen. Ländlichen Räumen abseits dieser zentralen Orte wird eine Weiterentwicklung damit unmöglich gemacht.

3. Flächenerhebung

Für die Gemeinde Salzatal ergibt sich folgende Flächenerhebung nach der Art der tatsächlichen Nutzung zum Stand 31.12.2022 (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, GENESIS):

Wohnbaufläche	280 ha
Industrie und Gewerbe	83 ha
Halde, Bergbau, Tagebau	15 ha
Fläche gemischter Nutzung und besonderer funktionaler Prägung	110 ha
Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen	37 ha
Grünanlagen, Friedhof	329 ha
Verkehr (Straße, Weg, Platz)	408 ha
Landwirtschaft	8.764 ha
Wald	320 ha
Gehölz, Sumpf	475 ha
Fließgewässer	101 ha
Stehgewässer	18 ha
Bodenfläche Gemeinde	10.939 ha

Aus der Übersicht geht hervor, dass das Gebiet der Gemeinde Salzatal zu ca. 80 % aus landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen besteht. Ca. 8,5 % sind überbaute Flächen verschiedener Art. Der Rest setzt sich aus Wald-, Grün- und Wasserflächen zusammen.

B Wohnbedarfsbetrachtung

Aus den Tabellen und Übersichten unter Punkt 7 der Begründung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde ist erkennbar, dass die Anzahl der Bevölkerung in den Jahren kontinuierlich zurückging und nach der Bevölkerungsprognose auch weiter zurückgehen soll.

Es ist ersichtlich, dass der Trend zu kleineren Haushaltsgrößen hinsichtlich der Belegungsdichte führt, so dass ein Mehrbedarf an Wohnraum entstehen wird, in Abhängigkeit von einer angenommenen Verbesserung der wirtschaftlichen Situation. Es zeichnet sich daher in zunehmendem Maße ab, dass trotz rückläufiger Entwicklung der Einwohnerzahlen der Wohnflächenbedarf weiterwächst.

Neben einer starken Pluralisierung der Lebensformen (Single, eheliche und außer-eheliche Lebens- bzw. Familiengemeinschaften, Alleinerziehende, Wohngemeinschaften etc.) und einer Veränderung der Verlaufszyklen des individuellen Lebens wie auch des generativen Verhaltens (spätere Familienbildung, späte Mutterschaften, höhere Lebenserwartung etc.) führt eine im Verhältnis zur Bevölkerungszahl steigende Zahl der Haushalte zu einem zusätzlichen Wohnbedarf.

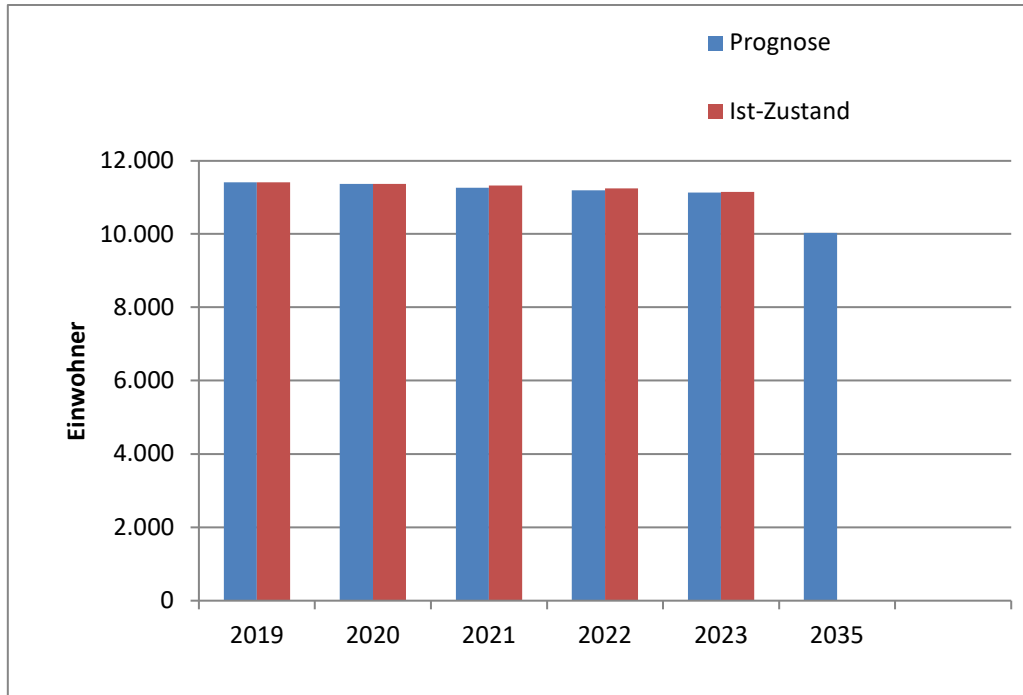
Bei einem weiterwachsenden Anteil der Single-Haushalte ist von einer weiteren Zunahme der Haushalte auszugehen. Allgemein kann von einer Zunahme der durchschnittlichen Wohnraumgröße und des Wohnkomforts ausgegangen werden. Auch dies wird im Planungszeitraum zu einer Zunahme der Wohnflächen führen.

Nach Ziel 26 LEP 2010 haben Orte, die keine zentralörtliche Funktion wahrnehmen, die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Das Erfordernis von Neuausweisungen ist in qualitativer und quantitativer Hinsicht unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und Anrechnung vorhandener Flächenreserven und Innenbereichspotenziale zu begründen. (Ziel 4 Satz 2 STP DV).

1. Bevölkerungsprognose und Ist-Zustand

Nachfolgend wird die 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose und der Bevölkerungstand nach dem GENESIS tabellarisch gegenübergestellt:

Jahr	Einwohner nach 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose	Einwohner nach Ist-Zustand (Quelle: GENESIS Stat. Landesamt)
2019	11.412	11.412
2020	11.364	11.364
2021	11.264	11.325
2022	11.190	11.242
2023	11.130	11.148
2035	10.025	---



Es ist ersichtlich, dass die 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose in den letzten fünf Jahren nahezu der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung entspricht.

2. Statistische Einwohnerentwicklung

Für eine eigenverantwortliche Aufgabenwahrnehmung ist jeder Gemeinde - auch wenn sie keine zentralörtliche Funktion wahrnimmt – im Rahmen ihrer Eigenentwicklung zu ermöglichen, die gewachsenen Strukturen zu erhalten und angemessen, bezogen auf die örtlichen Bedürfnisse, weiterzuentwickeln. Dabei ist die demografische Entwicklung der Gemeinde zu berücksichtigen (Begründung zu Ziel 26 LEP 2010).

Die Eigenentwicklung sollte aber auch den Fortbestand kleiner Ortschaften, die keine zentralörtliche Funktion wahrnehmen sicher.

Die Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, der ortsansässigen Gewerbebetriebe und der Dienstleistungseinrichtungen ergibt (Begründung zu Ziel 26 LEP 2010).

Quelle: Statistisches Landesamt 2024, GENESIS

Jahr	Bevölkerung (Stand 31.12)	Zuzug	Fortzug	Personen
2015	11.566	452	523	- 71
2020	11.364	480	431	+ 49
2023	11.148	413	412	+1

Insgesamt ist zwischen 2015 und 2023 nur ein leichter Rückgang der Bevölkerung von zirka 4% zu verzeichnen.

Nach den oben aufgezeigten statistischen Daten überwiegen seit 2020 die Zuzüge den Fortzügen. Aufgrund der stetigen Nachfrage nach Bauland möchte die Gemeinde Salzatal diesem Trend Rechnung tragen und mit den geplanten Wohnbauflächen zur Verfügung stellen.

3. Flächenpotential

In Vorbereitung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes hat sich die Gemeinde Salzatal einen Überblick über die Entwicklungsmöglichkeiten im Hinblick auf die Wohnbauflächen geschaffen.

Es besteht nach wie vor eine recht hohe Nachfrage nach freien Bauplätzen für Einfamilienhäuser. Nach den aktuellen Erfahrungen der Gemeindeverwaltung haben die Umstände in der Corona-Pandemie diesen Trend noch verstärkt.

Zurzeit können jedoch keine Baugrundstücke - über die die Gemeinde selbst verfügen kann - zur sofortigen Wohnbebauung nachfragenden Bauwilligen angeboten werden. Die Planungen sollen sich daher zunächst auf Grundstücke im Gemeindeeigentum beschränken, um so innerhalb der nächsten fünf Jahre Wohngrundstücke bereitstellen zu können.

4. Bedarfsbetrachtung Grundstücksgröße

Die Wohnfläche nahm in Deutschland zwischen 2000 und 2014 um 13,9 Prozent zu (Quelle: Statistisches Bundesamt). Nach der Wohnungsmarktprognose 2030 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) wird die Pro-Kopf-Wohnfläche in Deutschland bis 2030 auf rund 47 m² steigen. Die Pro-Kopf-Wohnfläche der Eigentümerhaushalte steigert sich auf 49 m².

Bereits mit Stand 2023 sind für die Gemeinde Salzatal dagegen 51,8 m² WF/EW zu verzeichnen.

Mit der Nachfrage nach Wohnraum weg von Wohnblöcken und Reihenhäusern hin zu Einfamilienhäusern geht folglich der Bedarf von mehr Wohnbaufläche bezogen auf die Bodennutzung einher. Dieser Trend muss berücksichtigt werden. Eine Grundstücksfläche von 300 - 500 m² ist heute nicht mehr angemessen. Die Nachfrage liegt zwischen 700 m² bis 1.000 m² (Mittelwert 850 m²). Dies entspricht einer Verteilung von 10 – 14 WE je Hektar (Mittelwert 12 WE/ha).

C Anrechenbare Flächen

1. Bedarf aus Entwicklung der Haushaltsgrößen

Legt man die 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose zugrunde wird die Gemeinde Salzatal weiter an Einwohner (EW) verlieren. Die Prognose geht von einem Einwohnerbestand für das Jahr 2035 von 10.025 EW aus.

Die Haushaltsvorausrechnungen des Statistischen Bundesamtes zeigen eine rückläufige Entwicklung der Anzahl der Einwohner je Haushalte bis zum Jahr 2035 auf. Die durchschnittliche Haushaltsgröße der ostdeutschen Flächenländer wird sich von 1,91 im Jahr 2015 auf 1,8 im Jahr 2035 verringern.

Jahr	Einwohner (EW)	Wohnungen (WE)	EW / WE
		EW / WE	Wohnungen (WE)
2023	11.148	1,83	6.103
Prognose 2035	10.025	1,8	5.569

(Quelle: © Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, GENESIUS 2024)

- Aus der prognostizierten Entwicklung der zukünftigen Haushaltsgrößen ist kein Bedarf an Wohnbaufläche herzuleiten.

2. Ersatzbedarf bis zum Jahr 2035

Zusätzlich werden durch Maßnahmen des Abrisses und der Sanierung sowie der Umnutzung Wohnungen dauerhaft verloren gehen, die ersetzt werden müssen. Diese Abriss- und Sanierungsverluste werden mit jährlich 0,3 % des Gesamtwohnungsbestandes beziffert.

Wohnungsbestand 2023	6.103 WE
Jährlicher Ersatzbedarf (0,3% p.a.)	18 WE
Ersatzbedarf im Planungszeitraum des FNP (15 Jahre)	+ 270 WE

3. Bedarf aus Wanderungsgewinne

Für die Gemeinde Salzatal ergibt sich folgendes Pendlersaldo:
(Quelle Pendleratlas Sachsen-Anhalt, Stand 12/2023)

Einpendler	Auspendler	Binnenpendler
1.509	4.182	651

Daraus ergibt sich ein absolutes Pendlersaldo (Differenz zwischen der Zahl der Einpendler und Auspendler) von - 2.673.

Auch wenn die Auspendler überwiegen, ist es Ziel die Einpendler durch attraktive Wohnangebote an die Gemeinde zu binden. Kann das Ziel der Gemeinde, die Einpendler an den Standort durch entsprechende Angebote zu binden erreicht werden, würde dies der negativen Bevölkerungsprognose entsprechend entgegenwirken.

- Ein Bedarf an Wohnbaufläche aus Wanderungsgewinnen ist jedoch derzeit nicht herzuleiten.

4. Nachholbedarf aus Wohnfläche

a) Bestehende Wohnfläche/Einwohner

Der theoretische Wohnflächenbestand wird anhand der Einwohnerzahl Stand 2023 (11.148 Einwohner*innen) und der aktuellen Pro-Kopf-Wohnfläche (51,8m²) ermittelt. (Quelle: Statistisches Landesamt GENESIUS 01/2024)

$$11.148 \text{ Einwohner*innen} \times 51,8 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche pro Kopf} = 577.466 \text{ m}^2$$

Der errechnete theoretische Wohnflächenbestand in der Gemeinde Salzatal beträgt 577.466 m². Dabei handelt es sich um die Fläche, die benötigt wird um aktuell jeden Einwohner mit Wohnraum zu versorgen.

b) Prognostizierter Wohnflächenbedarf

Dem gegenüber steht der prognostizierte Wohnflächenbedarf für das Jahr 2035. Dieser setzt sich aus der prognostizierten Pro-Kopf-Wohnfläche und der Bevölkerungsprognose für das Jahr 2035 zusammen.

Die Bedarfsermittlung beruht auf der Annahme der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose nach der die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Salzatal bis 2035 mit einem Verlust von 12,15% ab dem Basisjahr 2019 negativ ausfällt (Einwohnerzahl 2035: 10.025 EW)

Im Jahr 2023 betrug die Wohnfläche pro Einwohner in Sachsen-Anhalt 48,6 m². Die Wohnfläche pro Kopf ist in den letzten Jahren tendenziell gestiegen. (Quelle: Statista)

Für die Gemeinde Salzatal ergibt sich bei einer gleichbleibenden durchschnittlichen Wohnfläche von 51,8m² pro Kopf (Stand 2023) folgende Prognose:

$$10.025 \text{ Einwohner*innen} \times 51,8 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche pro Kopf} = 519.295 \text{ m}^2$$

c) Ermittlung der Differenz

Die Ermittlung der notwendigen bzw. der überschüssigen Wohnfläche erfolgt durch die Gegenüberstellung des prognostizierten Wohnflächenbedarfs und des theoretischen Wohnflächenbestands. Insgesamt ergibt sich für das Jahr 2035 ein Überhang an 58.171 m² Wohnfläche (prognostizierter Wohnflächenbedarf: 519.295 m² minus theoretischer Wohnflächenbestand: 577.466m²).

Damit hat die Gemeinde Salzatal im theoretischen Ansatz, d.h. auf dem Papier keinen weiteren Bedarf nach weiterer Wohnbaufläche. Grund dafür ist, dass die Prognose für 2035 einen Bevölkerungsrückgang von insgesamt 1.123 Einwohner voraussagt.

- Ein Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen ist mit dem rechnerischen Überschuss nicht abzuleiten.

5. Verdichtungsflächen / Baulücken

Ein weiteres Wohnbauflächenpotential stellen einzelne Baulücken bzw. Abrundungsflächen dar. In der Planzeichnung erfolgte eine parzellenscharfe Kennzeichnung der Bauflächen, so dass nahezu jede Bebauung in einer zweiten Reihe oder ein Neubau im rückwärtigen Bereich ausgeschlossen wurde. Alles zieht auf eine gezielte, geordnete Entwicklung nach städtebaulichen und raumordnerischen Gesichtspunkten.

Die Bauverwaltung der Gemeinde Salzatal hat im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes äußerst sorgfältig all solche in Frage kommenden Grundstücke flurstücks konkret untersucht. Es ergeben sich folgende freie Flächen in den Ortschaften:

Beesenstedt	64.321 m ²
Bennstedt	35.832 m ²
Fienstedt	24.569 m ²
Kloschwitz	8.888 m ²
Höhnstedt	22.303 m ²
Lieskau	30.953 m ²
Salzmünde	64.954 m ²
Schochwitz	95.534 m ²
Zappendorf	<u>28.757 m²</u>
Gesamt	376.111 m²

In diesem Zusammenhang ist jedoch auch darauf hinzuweisen, dass sich die Flächen der Baulücken zum großen Teil in Privatbesitz befinden. Es ist nicht immer von einer Verkaufsbereitschaft der Eigentümer auszugehen. Es ist oftmals eine Bebauung/ Verkauf nicht gewünscht bzw. werden die Grundstücke für die Familie vorgehalten. Somit ist eine konkrete Verfügbarkeit der Grundstücke nur in den seltensten Fällen durch die Gemeinde gegeben.

Weiterhin herrschen teilweise ungünstige nicht nachgefragte Lagen vor, die eine Vermarktung erschweren. Grundstücke nach § 34 BauGB planungsrechtlich vom Markt zu nehmen, ist im Regelfall nicht möglich bzw. mit einem erheblichen nur eingeschränkt vom Grundgesetz abgedeckten Eingriff zu vollziehen.

Des Weiteren sind diese Flächen oftmals mit langjährigen Nutzungsrechten belegt, so dass sie einer Entwicklung zu Wohnbaufläche nur eingeschränkt zur Verfügung stehen.

Zur Bedarfsdeckung sind i.d.R. 30 - 50 % der ermittelten Baulücken innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslagen in Ansatz zu bringen.

Unter Beachtung des vorgenannten fehlenden Zugriffs der Gemeinde auf Baulücken werden als anrechenbare bebaubare Baulücken 35% von den o.g. Flächen angesetzt. Das entspricht 131.639 m² (13,16 ha).

6. Flächenreserven aus verwahrloste/ leerstehende Immobilien

Im gesamten Gemeindegebiet sind zahlreiche sogenannte verwahrloste/ leerstehende Immobilien vorhanden, die teilweise Potentiale für zukünftige Wohnbauflächen bieten können.

Nach den Angaben im Zensus 2022 beträgt der Leerstand in der Gemeinde 5% (305 Wohnungen).

- Bei einer Zielstellung ca. 5 % der Immobilien bis Planungshorizont des Flächennutzungsplanes (15 Jahre) nachzunutzen ergeben sich 15 Wohneinheiten als Flächenreserven aus Schrottimmobilen. Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 95 m² (vgl. Begründung Pkt. 8.1 – Tabelle Veränderung der Haushaltsgröße) ergibt das 1.425 m² anrechenbare Wohnbaufläche

7. Zusammenfassung

Die Gemeinde Salzatal hat unter Anwendung der Bevölkerungsprognose 2035 rechnerisch auf dem Papier keinen Bedarf an Wohnbauflächen aus der Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen. Ein wesentlicher Grund dafür ist, dass die Prognose für 2035 einen Einwohnerschwund von ca. 12,15% voraussagt.

Nach dem Statistischen Landesamt wurden in der Gemeinde Salzatal seit dem Jahr 2020 insgesamt 47 neue Wohngebäude errichtet. 43 davon als Einfamilienhäuser.

Es ist aber nicht wirklich absehbar, wie und in welchem Maß sich der tatsächliche Wohnraumbedarf in den kommenden Jahren entwickeln wird.

Gemäß Ziel 26 des Landesentwicklungsplans 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten ist. Eigenentwicklung ist hierbei die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse ergibt (Begründung zu Ziel 26 LEP 2010).

D Ausgewiesene Wohnbau- und Mischbauflächen

1. Vollzogenen Bauleitplanungen und ihre Anrechnung

Im Gemeindegebiet wurden zahlreiche verbindliche Bauleitplanungen mit unterschiedlichem Planungsstand und Realisierung durchgeführt:

Wohnbauflächen	Realisierung	Anrechnung Wohnfläche
Beesenstedt Bplan WA „Siedlung-Nord“	noch ca. 1,48 ha frei	Flächenanrechnung erfolgt unter geplante Wohnbaufläche „W1“
Naundorf Bplan WA „Am Alten Bahnhof“	1 Baugrundstück frei	--- (kein Löschwasser und damit keine Erschließung)
Bennstedt Bplan WA „Brandwende-Südhang“ V+E Plan Lieskauer Straße	vollständig bebaut vollständig bebaut	--- ---
Fienstedt VEplan „Wilhelm-Pieck-Straße“	vollständig bebaut	---
Höhnstedt Bplan WA „Am Räterischen Weg Süd“ VEplan „Neehauser Straße“ Satzung „Birkenweg“ VEplan „Wanslebener Straße“	vollständig bebaut vollständig bebaut vollständig bebaut vollständig bebaut	--- --- --- ---
Lieskau Bplan „Am Mittelholz“ Bplan „Mittelstraße“ Bplan „An der Mittelstraße“ Bplan „Lieskau Nord“ Satzung „An den Feldäckern“	vollständig bebaut vollständig bebaut vollständig bebaut vollständig bebaut 2 Baugrundstücke ca. 4.000 m ² , 1 Bauantrag für	--- --- --- --- 0,2 ha

Gemeinde Salzatal
Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet

	1 EFH gestellt und Baugenehmigung erteilt	
Salzmünde/Schiepzig		
Bplan „Seepark“	vollständig bebaut	---
Bplan „Ziegeleiweg“	vollständig bebaut	---
Bplan „Straße der Einheit“	4-7 Baugrundstücke frei Flächengröße: 8.000 m ²	0,8 ha
Bplan „Wohnhof Johann-Gottfried-Boltze-Straße“	Freie Grundstücksfläche ca. 7.600 m ²	0,76 ha
V+E-Plan Nr. 1 "Feldstraße" jetzt Am Nikolausberg	vollständig bebaut	---
Schochwitz		
Bplan „Am Quittenberg“	vollständig bebaut	---
Bplan „An der blauen Brücke“	vollständig bebaut	---
VEplan „Am Nelkenberg“	vollständig bebaut	---
Bplan „An der Luppmmühle“	Baulücke (2 Baugrundstücke verkauft)	0,1 ha
Bplan „Siedlung Krimpe“	vollständig bebaut	---
Bplan „Am Lupp Holz“	unbebaut, Gesamtfläche 1,8 ha	1,8 ha
Zappendorf		
Bplan „Am Friedhof Müllerdorf“	5 Baugrundstücke frei; Flächengröße: 8.830 m ²	0,88 ha
Bplan „Krumme Äcker“	vollständig bebaut	---
Bplan „Am Buschfeld“	vollständig bebaut	---
Satzung „Schachanlage“	vollständig bebaut	---
VEplan „Neue Siedlung“	vollständig bebaut	---
VEplan Nr. 4 "Am Mühlberg"	noch 1 freier Bauplatz; westlich des Friedhofes	0,85 ha
Gesamtfläche		5,39 ha

2. Neuplanung Wohnbaubaufflächen

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes hat sich die Gemeinde intensiv mit der Neuausweisung von Wohnbauflächen auseinandergesetzt. Bisher ausgewiesene und nicht nachgefragte Wohnbaustandorte wurden gestrichen (siehe Begründung zum Vorentwurf Abschnitt 9).

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Salzatal sind folgende Neuausweisungen geplant:

Wohnbauflächen	ca. Flächengröße (digital abgegriffen)
Beesenstedt „W 1“	1,48 ha Restfläche Bebauungsplan „Siedlung Nord“
Bennstedt „W 2“	1,17 ha
Bennstedt „W 3“	1,00 ha
Bennstedt „W 4“	0,24 ha
Fienstedt „W 5“	0,50 ha
Fienstedt „W 6“	0,44 ha
Fienstedt „W 7“	0,19 ha
Höhnstedt „W 8“	3,83 ha
Lieskau „W 9“	2,36 ha
Lieskau „W 10“	1,21 ha
Salzmünde/Schiepzig „W 11“	0,78 ha
Salzmünde/Schiepzig „W 12“	2,55 ha
Schochwitz/Krimpe „W 13“	1,81 ha
Zappendorf „W 14“	0,56 ha
Zappendorf/Köllme „W 15“	0,25 ha
Gesamt	18,37 ha

3. Neuplanung Mischbaubaufflächen

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Salzatal sind folgende Neuausweisungen geplant:

Mischbaufflächen	ca. Flächengröße (digital abgegriffen)
Beesenstedt/Schwittersdorf „M 1“	0,36 ha
Beesenstedt/Schwittersdorf „M 2“	0,19 ha
Fienstedt „M 3“	0,30 ha
Salzmünde „M 4“	0,61 ha
Gesamt	ca. 1,46 ha

4. Zusammenstellung der anrechenbaren Flächen

Anrechenbare Fläche aus verbindlicher Bauleitplanung	5,39 ha
Anrechenbare Fläche aus Neuplanung Wohnbauflächen	18,37 ha
Anrechenbare Fläche aus Neuplanung Mischbaufflächen	<u>0,73 ha</u> (50% von 1,46 ha)
	24,49 ha

E Eigenentwicklung zum Fortbestand nicht zentraler Orte

1. Definition Eigenentwicklung

Wie schon aufgeführt hat die Gemeinde Salzatal gemäß Ziel 26 des Landesentwicklungsplans 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) ihre städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Eigenentwicklung ist hierbei die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse ergibt (Begründung zu Ziel 26 LEP 2010).

Dabei ist jedoch die „Eigenentwicklung“ nicht ausreichend definiert worden. Die Eigenentwicklung sollte aber auch den Fortbestand **kleiner Ortschaften**, die keine zentralörtliche Funktion wahrnehmen, sichern.

2. Eigenentwicklungspotential

Ein prognostisch unterstellter Einwohnerzuwachs von maximal 5 % bezogen auf die in der Ortschaft lebende Bevölkerung sollte raumordnerisch als Eigenbedarf akzeptiert werden. Wird dies den kleinen Ortschaften als Entwicklungsmöglichkeit nicht zugestanden sind sie über kurz oder lang vom Aussterben bedroht.

Auch wenn nach der neuen Vorausberechnung von 2040 46,4% aller in Privathaushalten lebenden Menschen alleine wohnen werden (Quelle: DESTATIS Statistisches Bundesamt - Haushaltsvorausberechnung), wird nachfolgend von einer Haushaltsgröße zwischen zwei und drei Personen ausgegangen.

Ortschaft	Bevölkerung 2023	5 % Zuwachs Einwohner	Eigenbedarf Wohneinheiten bei Haushaltsgröße von 2,5 EW
OS Beesenstedt mit Naundorf, Zörnitz und Schwittersdorf	1.136	57	23
OS Bennstedt	1.429	71	28
OS Fienstedt	206	10	4
OS Höhnstedt	1.421	71	28
OS Kloschwitz mit Trebitz, Rumpin und Johannashall	410	20	8
OS Lieskau	2.562	128	51
OS Salzmünde mit Benkendorf, Schiepzig, Neuragoszy, Quillschina, Pfützthal und Gödewitz	2.314	116	46
OS Schochwitz mit Gorsleben, Wils, Krimpe und Räther	1.212	61	24
OS Zappendorf mit Köllme und Müllerdorf	1.347	67	27
Gesamt	12.037	601	239

(Quelle Gemeinde Salzatal, Melderegister)

Unter Berücksichtigung eines 5% Einwohnerzuwachs aus dem Eigenbedarf der einzelnen Ortsteile ergibt sich insgesamt ein Bedarf an **239 Wohneinheiten**.

F Zusammenstellung Bedarf - Planung

Bedarf - Tabelle 1

Bedarf aus:	Wohneinheiten (WE)	Fläche in ha (WE * 850m ²)
Entwicklung Haushaltsgrößen	/	/
Ersatzbedarf	270	22,95 ha
Wanderungsgewinn	/	/
Nachholbedarf aus Wohnfläche	/	/
5% Eigenentwicklung: gesamt 239 WE davon		
70% Eigenheime (je 850m ²)	167	14,20 ha
30% Mehrfamilienhäuser (je 95m ²)	72	0,68 ha
Gesamt	509	37,83 ha

Verdichtung - Tabelle 2

Bestand Verdichtungsflächen:	Wohneinheiten (WE)	Fläche in ha
Baulücken	---	13,16 ha
Leerstand	15	0,14 ha
Gesamt		13,30 ha

Planung - Tabelle 3

Neuplanung aus:	Wohneinheiten (WE)	Fläche in ha
Rechtskräftigen Bauleitplanungen	---	5,39 ha
geplante Wohnbauflächen	---	18,37 ha
geplante Mischbauflächen	---	0,73 ha
Gesamt	---	24,49 ha

Aus obenstehenden Tabellen ist ersichtlich, dass die Wohnbauflächenausweisung in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes rechnerisch insgesamt 24,49 ha Baufläche ergibt. Mit den Verdichtungsflächen stehen insgesamt **37,79 ha** Baufläche (24,49 ha + 13,30 ha) zur Verfügung.

Der rechnerische Bedarf aus Tabelle 1 liegt bei **37,83 ha**.

Das Interesse von Großstädtern sich auf dem Land anzusiedeln ist ein Grund für eine derzeit erkennbare veränderte Entwicklung. Oberzentren wie Leipzig und Halle sind mit der wachsenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum mit einer Übernachtungsfrage konfrontiert. Der Saalekreis ist z.B. nach wie vor für viele Hallenser zum Wohnen attraktiv. So haben im vergangenen Jahr 1.787 Menschen der Stadt Halle den Rücken gekehrt um sich im Umland anzusiedeln. Umgekehrt zogen 1.436 Menschen aus dem Saalekreis nach Halle (Quelle Mitteldeutsche Zeitung).

In Orten, die nicht als Grundzentren ausgewiesen sind ist die Aufnahme der Abwanderungen jedoch durch den Landesentwicklungsplan (Z 26 LEP 2010) nicht möglich. Durch die Landesregierung ist jedoch nunmehr geplant, dass künftig auch **kleinere Orte Baugebiete ausweisen** dürfen. Dazu wurde ein Beschluss zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes gefasst.

- ➔ Es wird eingeschätzt, dass sich die Planungsabsichten der Gemeinde Salzatal den raumordnerischen Belangen hinsichtlich der Eigenentwicklung nicht entgegenstehen.