

Anlage 1 zur Begründung

Wohnflächenbedarfsbetrachtung

Stand 07. Januar 2026

INHALTSVERZEICHNIS

A	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	3
1.	Zielfestlegung LEP 2010	3
2.	Räumliche Abgrenzung des zentralen Ortes	4
3.	Flächenerhebung	4
4.	Flächeninanspruchnahme	5
B	WOHNBEDARFSBETRACHTUNG	6
1.	Bevölkerungsprognose und Ist-Zustand	7
2.	Statistische Einwohnerentwicklung	8
3.	Flächenpotential	8
4.	Grundstückgröße	9
5.	Ersatzbedarf /Schrottimmoblie	9
C	ANRECHENBARE FLÄCHEN	10
1.	Entwicklung der Haushaltsgrößen	10
2.	Leerstandsreserve	10
3.	Wanderungsgewinne	11
4.	Nachholbedarf aus Wohnfläche	11
5.	Verdichtungsflächen / Baulücken	12
D	AUSGEWIESENE WOHNBAU- UND MISCHBAUFLÄCHEN	13
1.	Bauleitplanungen und ihre Anrechnung	13
2.	Neuplanung Wohnbauflächen	16
3.	Neuplanung Mischbaubauflächen	17
4.	Zusammenstellung der anrechenbaren Flächen	17
E	EIGENENTWICKLUNG ZUM FORTBESTAND NICHT ZENTRALER ORTE	18
1.	Definition Eigenentwicklung	18
2.	Eigenentwicklungspotential	18
F	ZUSAMMENSTELLUNG BEDARF - PLANUNG	20
G	MAßVOLLE WOHNBAUFLÄCHENAUSWEISUNG	21
H	ZUSAMMENFASSUNG	22

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. Entwurf zur Neuaufstellung LEP-LSA

Die Landesregierung hat am 22.12.2023 die Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen. Zwischenzeitlich wurde der 2. Entwurf beschlossen und lag zur Beteiligung der Öffentlichkeit vom 15.09.2025 bis einschließlich 17.10.2025 aus.

Der 2. Entwurf zur Neufassung des LEP-LSA sieht in den Regionalplänen die Ausweisung von „Schwerpunktstandorten mit besonderer Funktion“ vor. Unter Ziel Z 2.6-2 ist die „Funktion Wohnen“ zur Ergänzung der zentralen Orte festgelegt. Schwerpunktorte mit besonderer Funktion „Wohnen“ sollen der Konzentration der Wohnbauentwicklung außerhalb von Zentralen Orten dienen.

Die Festlegung von nicht-zentralen Orten als Schwerpunktorte mit der Funktion „Wohnen“ soll durch die Regionalplanung unter Zugrundelegung der folgenden Kriterien erfolgen:

- Lage im Stadt-Umland-Raum oder besondere Bedeutung im ländlichen Raum,
- leistungsfähige ÖPNV-Anbindung (möglichst an SPNV) und
- Wohnbaugebiete bzw. Potenzialflächen für Wohnen in zumutbarer Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen und -infrastrukturen.

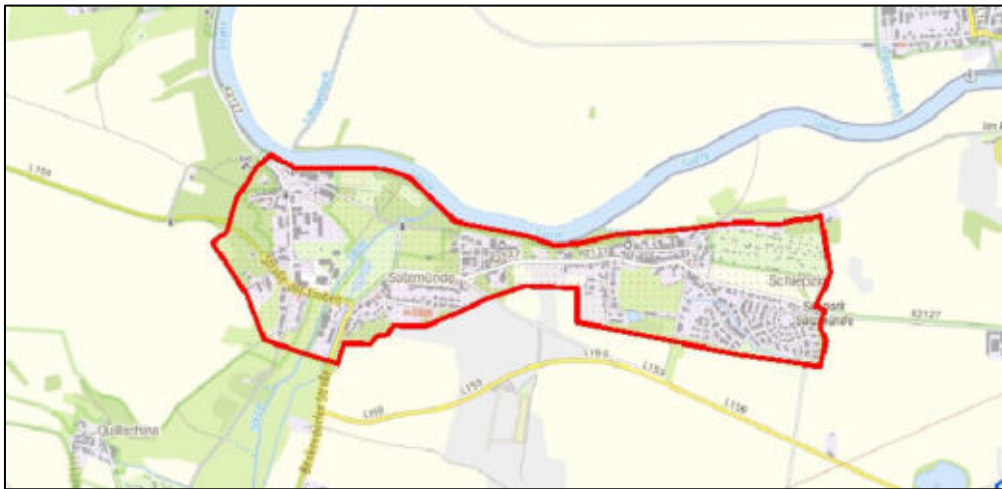
In den Schwerpunktorten mit besonderer Funktion „Wohnen“ ist die Entwicklung von Wohnbauflächen über die Eigenentwicklung (erweiterte Eigenentwicklung) hinaus möglich.

Neben den Schwerpunktstandorten sind auch Festlegungen zur Siedlungsentwicklung (Kapitel 3.1) und Wohnbauflächenentwicklung (Kapitel 3.2) Bestandteil der Neu-

aufstellung. Die Festlegungen in der Neuaufstellung des LEP-LSA gelten als „in Aufstellung befindliche Ziele“.

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 Schiepgig.



Quelle: ARIS „© GeoBasis-DE / LVermGeo 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.

3. Flächenerhebung

Für die Gemeinde Salzatal ergibt sich folgende Flächenerhebung nach der Art der tatsächlichen Nutzung zum Stand 31.12.2024 (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, GENESIS):

Tabelle 1

	Stand 2024
Wohnbaufläche	296 ha
Industrie- und Gewerbeflächen	85 ha

Halde, Bergbau, Tagebau	15 ha
Fläche gemischter Nutzung und besonderer funktionaler Prägung	111 ha
Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen	42 ha
Grünanlagen, Friedhof	321 ha
Verkehr (Straße, Weg, Platz)	409 ha
Landwirtschaft	8.753 ha
Wald, Forstwirtschaftsfläche	317 ha
Gehölz, Sumpf	536 ha
Fließgewässer	96 ha
Stehgewässer	16 ha
Bodenfläche Gemeinde	10.995 ha

Aus der Übersicht geht hervor, dass das Gebiet der Gemeinde Salzatal zu ca. 80 % aus landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen besteht. Ca. 8,7 % sind überbaute Flächen verschiedener Art. Der Rest setzt sich aus Wald-, Grün- und Wasserflächen zusammen.

4. Flächeninanspruchnahme

Hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme ist bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes insbesondere folgendes zu beachten:

a) Die Umsetzung des Nachhaltigkeitsprinzips und damit des Flächenschutzes ist zentrales Leitbild und Hauptziel des Raumordnungsgesetz (ROG § 1 Abs. 2) und des Baugesetzbuch (BauGB §1 Abs. 5).

- Flächenschutz muss sich in besonderem Maße in der planerischen Abwägung auswirken.

b) Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sind bei zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Innenentwicklung durch Wiedernutzbar-machung (Flächenrecycling) und Nachverdichtung entgegenzusetzen.

- Ableitung eines objektiv höheren Gewichtes der Innenentwicklung auch dann, wenn daraus in der Folge ungünstige Bedingungen und Auswirkungen entstehen.
- Bei Alternativlosigkeit zur Außenentwicklung Reduzierung des Flächenver-brauches auf das geringst mögliche Maß.
- Notwendigkeit der Einbeziehung vorhandener Baulücken, Brachflächen, Leerstände und Nachverdichtungspotenziale in den Gemeinden bei der Ermittlung des Flächenbedarfes für Wohnungsbau.

c) Grundsatz G 13 des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) verlangt im Zusammenhang mit der Entwicklung der Siedlungsstruktur, dass zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in Siedlungsgebieten zu nutzen und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen anzuwenden sind.

d) Ziel Z 25 LEP-LSA 2010 definiert eine grundsätzliche Entwicklungsmöglichkeit für zentrale Orte dahingehend, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Ziel Z 26 LEP-LSA 2010 definiert für die übrigen Orte die Ausrichtung der städtebaulichen Entwicklung auf die Eigenentwicklung.

- Notwendigkeit der standörtlichen Bündelung von Struktur- und Entwicklungspotenzialen an Zentralen Orten.
- Möglichkeit für jede Gemeinde - auch wenn sie keine zentralörtlichen Funktionen wahrnimmt - im Rahmen ihrer Eigenentwicklung die gewachsenen Strukturen zu erhalten und angemessen, bezogen auf die örtlichen Bedürfnisse, weiterzuentwickeln. Dabei ist die demografische Entwicklung der Gemeinde zu berücksichtigen.

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 bis 2021 tabellarisch gegenübergestellt:

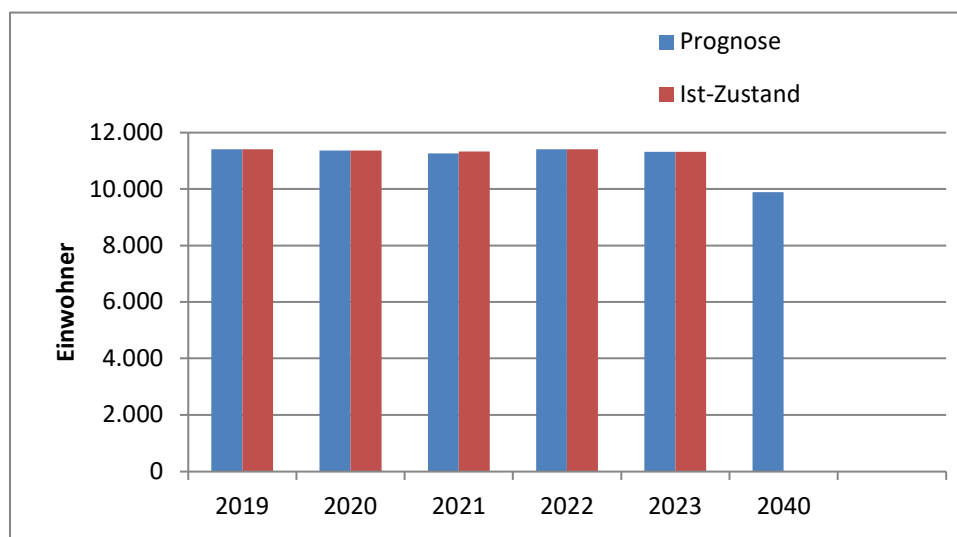
Tabelle 2

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

Nachfolgend wird die 8. Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2022-2040 und der Bevölkerungstand nach dem GENESIS tabellarisch gegenübergestellt:

Tabelle 3

Jahr (Basisjahr: 2022)	Einwohner nach 8. Regionalisierte Bevölkerungsprognose	Einwohner nach Ist-Zustand (Quelle: GENESIS Stat. Landesamt)
2022	11.412	11.412
2023	11.320	11.320
2024	11.260	11.267
2025	11.183	---
2030	10.779	---
2035	10.318	---
2040	9.883	---



Es ist ersichtlich, dass die 8. Regionalisierte Bevölkerungsprognose in den aufgezeigten 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 2025, GENESIS

Tabelle 4

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
2024	11.267	450	425	+ 25

Insgesamt ist zwischen 2015 und 2024 nur ein leichter Rückgang der Bevölkerung von zirka 2,6% 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. 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 2024 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).

5. Ersatzbedarf /Schrottimmobilie

Unter dem Begriff "Ersatzbedarf" versteht sich die Notwendigkeit, eine vorhandene, oft veraltete oder baufällige Immobilie durch einen Neubau oder eine umfassende Sanierung zu ersetzen. Eine "Schrottimmobilie" ist eine Immobilie, die sich in einem extrem schlechten, heruntergekommenen Zustand befindet, oft unbewohnbar ist und kaum noch einen Marktwert hat.

Zwischen „Ersatzbedarf“ und „Schrottimmobilie“ besteht eine starke Verbindung, aber keine absolute Gleichheit:

- Ersatzbedarf impliziert nicht zwangsläufig eine Schrottimmobilie: Eine Immobilie kann aus verschiedenen Gründen ersatzbedürftig sein, auch wenn sie nicht völlig "Schrott" ist. Zum Beispiel:
 - Veraltete Infrastruktur: Die Haustechnik (Heizung, Elektrik, Sanitär) entspricht nicht mehr modernen Standards oder Energieeffizienzanforderungen, selbst wenn die Bausubstanz in Ordnung ist.
 - Unwirtschaftlichkeit: Die Kosten für eine Sanierung übersteigen den Wert eines Neubaus.
 - Nutzungsänderung: Der Standort erfordert eine andere Art von Gebäude (z.B. ein größeres Mehrfamilienhaus anstelle eines kleinen Einfamilienhauses).

- Schrottimmobilie impliziert fast immer Ersatzbedarf: Eine Immobilie, die als "Schrottimmobilie" eingestuft wird, erfordert in der Regel einen vollständigen Abriss und Ersatz, da eine Sanierung nicht mehr sinnvoll oder möglich ist.

Die Forderung der obersten Landesentwicklungsbehörde hierfür den Wohngebäude- und Wohnungsbestand hinsichtlich der Kriterien **Gebäudealter, Gebäudeschäden, Wohnungsgröße und Wohnungsausstattung zu bewerten und für jeden Ortsteil einzeln darzustellen** kann nicht gefolgt und ist schlichtweg durch die Gemeinde auch nicht leistbar.

C Anrechenbare Flächen

Die Erstellung einer separaten Bevölkerungsprognose für die einzelnen Ortsteile steht in keinem Verhältnis von Aufwand und Nutzen. Deshalb wird davon Abstand genommen und der Bedarf wird für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Salzatal ermittelt.

1. Entwicklung der Haushaltsgrößen

Legt man die 8. Regionalisierte Bevölkerungsprognose zugrunde wird die Gemeinde Salzatal weiter an Einwohner (EW) verlieren. Die Prognose geht von einem Einwohnerbestand für das Jahr 2040 von 9.883 EW aus.

Die Haushaltsvorausberechnungen 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.

Tabelle 5

Jahr	Einwohner (EW)	EW / WE	Wohnungen (WE)
2024	11.267	1,92	5.868
Prognose 2040	9.883	1,8	5.490

(Quelle: © Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, GENESIUS 2025)

Werden für das Jahr 2040 für die Gemeinde Salzatal die Einwohnerprognosezahl von 9.883 Einwohnern und eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,8 zu Grunde gelegt, ergeben sich ca. 5.490 Haushalte bzw. nachgefragte Wohneinheiten.

2. Leerstandsreserve

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). Davon stehen 197 Wohnungen seit mehr als 12 Monaten leer und sind damit bereits über einen langen Zeitraum unbewohnt. Die bauliche Substanz ist teilweise so schlecht, dass nur von einem Abriss ausgegangen werden kann.

Unter Berücksichtigung einer Leerstandsreserve (Fluktuationsreserve) von 3 % ergibt sich ein Bedarf von 5.655 Wohnungen bis zum Jahr 2040. Es ergibt sich somit ein Bedarf von 102 Wohnungen bis zum Jahr 2040.

3. Wanderungsgewinne

Für die Gemeinde Salzatal ergibt sich folgendes Pendlersaldo:
(Quelle Pendleratlas Sachsen-Anhalt, Stand 2025)

Tabelle 6

Einpendler	Auspendler	Binnenpendler
1.506	4.122	673

Daraus ergibt sich ein absolutes Pendlersaldo (Differenz zwischen der Zahl der Einpendler und Auspendler) von - 2.616.

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.

4. Nachholbedarf aus Wohnfläche

a) Bestehende Wohnfläche/Einwohner

Der theoretische Wohnflächenbestand wird anhand der Einwohnerzahl Stand 2024 (11.267 Einwohner*innen) und der aktuellen Pro-Kopf-Wohnfläche (51,8 m²) ermittelt.

$$11.267 \text{ Einwohner*innen} \times 51,8 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche pro Kopf} = 583.630 \text{ m}^2$$

Der errechnete theoretische Wohnflächenbestand in der Gemeinde Salzatal beträgt 583.630 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 2040. Dieser setzt sich aus der prognostizierten Pro-Kopf-Wohnfläche und der Bevölkerungsprognose für das Jahr 2040 zusammen.

Die Bedarfsermittlung beruht auf der Annahme der 8. Regionalisierten Bevölkerungsprognose nach der die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Salzatal bis 2040 mit einem Verlust von 13,4% ab dem Basisjahr 2022 negativ ausfällt (Einwohnerzahl 2040: 9.883 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 51,8 m² pro Kopf (Stand 2024) folgende Prognose:

$$10.267 \text{ Einwohner*innen} \times 51,8 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche pro Kopf} = 531.830 \text{ m}^2$$

Bei einer moderaten Erhöhung der durchschnittlichen Wohnfläche auf 55 m² pro Kopf ergibt sich für die Jahre 2035 und 2040 folgende Prognose:

$$10.318 \text{ Einwohner*innen} \times 55 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche pro Kopf} = 567.490 \text{ m}^2$$

$$9.883 \text{ Einwohner*innen} \times 55 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche pro Kopf} = 543.565 \text{ m}^2$$

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 2040 ein Überhang an 40.065 m² Wohnfläche (prognostizierter Wohnflächenbedarf: 543.565 m² minus theoretischer Wohnflächenbestand: 583.630 m²).

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 2040 einen Bevölkerungsrückgang von 13,4 % ab dem Jahr 2022 voraussagt.

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.

Unter den genannten Voraussetzungen wie bspw. Privateigentum, Lage und Nutzungsrechte kann die Gemeinde der Forderung der unteren Landesplanungsbehörde „zur Deckung des ermittelten Bedarfs an Wohnbauflächen sind die Brachflächenreserven zu 50% in Ansatz zu bringen“ nicht folgen. Diese pauschale Forderung ist nicht mit Argumentationen untersetzt, welche eine Nachvollziehbarkeit für die Flächenausweisung im ländlichen Raum ermöglichen würden.

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).

D Ausgewiesene Wohnbau- und Mischbauflächen

Bei den Flächendarstellungen handelt es um Flächengrößen (Brutto-Wohnbaufläche BWBF) die dem Maßstab des Flächennutzungsplanes angepasst sind. Das heißt, dass hier noch keine notwendigen Erschließungsflächen und öffentliche Grünflächen sowie überbaubare Flächen und private Hausgärten dargestellt sind.

Berechnung bei verbindlicher Bauleitplanung

Zur Ermittlung der Netto-Wohnbaufläche (NWBF) wird von der gesamten Brutto-Wohnbauflächen ein Abschlag von 25% gerechnet.

Berechnung bei der Neuplanung

Zur Ermittlung der Netto-Wohnbaufläche (NWBF) wird von den Brutto-Wohnbauflächen ein Abschlag von 25% gerechnet.

1. Bauleitplanungen und ihre Anrechnung

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

Tabelle 7

Wohnbauflächen	Realisierung	Verbleibende Flächengröße
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 EFH bereits errichtet	--- --- --- --- 0,2 ha

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 Luppmühle“	vollständig bebaut	---
Bplan „Siedlung Krimpe“	vollständig bebaut	---
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 „Schachtanlage“	vollständig bebaut	---
VEplan „Neue Siedlung“	vollständig bebaut	---
VEplan Nr. 4 "Am Mühlberg"	noch 1 freier Bauplatz; westlich des Friedhofes	0,85 ha
Gesamtfläche		= 3,49 ha Brutto-Wohnbaufläche abzüglich 25% = 2,62 ha Netto-Wohnbaufläche

Bearbeitungshinweis zum Entwurf gegenüber dem Vorentwurf:

Die in der Begründung in der Tabelle 15 aufgeführten weggefallenen Wohnbauflächen in Kloschwitz und Salzmünde bzw. die bereits bebaute Wohnbaufläche in Rumpin werden hier nicht berücksichtigt.

Es handelt sich bei der Tabelle um bisher ausgewiesene und nicht nachgefragte Wohnbaustandorte in Kloschwitz und Salzmünde die in der Neuaufstellung gestrichen wurden. Die Fläche in Rumpin ist vollständig bebaut und gilt als Bestand.

2. Neuplanung Wohnbauflächen

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 Entwurf Abschnitt 9).

Tabelle 8

Neuplanung Wohnbauflächen	ca. Flächengröße (Brutto-Wohnbaufläche) (digital abgegriffen)	Anrechenbare Netto- Wohnbaufläche mit 25% Abschlag bei Flächen > 0,5 ha
Beesenstedt „W 1“	1,48 ha Restfläche Bebauungsplan „Siedlung Nord“	1,11 ha
Bennstedt „W 2“	0,70 ha	0,53 ha
Bennstedt „W 3“	0,80 ha	0,60 ha
Bennstedt „W 4“	0,24 ha	0,18 ha
Fienstedt „W 5“	entfällt zum Entwurf	---
Fienstedt „W 6“	0,44 ha	0,33 ha
Fienstedt „W 7“	0,19 ha	0,14 ha
Höhnstedt „W 8“	0,88 ha	0,66 ha
Lieskau „W 9“	0,6 ha	0,45 ha
Lieskau „W 10“	1,21 ha	0,91 ha
Salzmünde/Schiepzig „W 11“	0,78 ha	0,59 ha
Salzmünde/Schiepzig „W 12“	2,55 ha	1,91 ha

Schochwitz/Krimpe „W 13“	1,81 ha	1,36 ha
Zappendorf „W 14“	0,56 ha	0,42 ha
Zappendorf/Köllme „W 15“	0,25 ha	0,19 ha
Gesamt	12,49 ha	9,38 ha

3. Neuplanung Mischbaubauflächen

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

Tabelle 9

Mischbauflächen	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

Bearbeitungshinweis zum Entwurf gegenüber dem Vorentwurf:

Die in der Begründung in der Tabelle 19 aufgeführten weggefallenen bzw. die bereits bebauten Mischbauflächen werden hier nicht berücksichtigt.

Es handelt sich bei der Tabelle um bisher ausgewiesene und nicht nachgefragte Standorte die in der Neuaufstellung gestrichen wurden bzw. um vollständig bebaute Flächen die als Bestand gelten.

4. Zusammenstellung der anrechenbaren Flächen

Anrechenbare Fläche aus verbindlicher Bauleitplanung	2,62 ha
Anrechenbare Fläche aus Neuplanung Wohnbauflächen	9,38 ha
Anrechenbare Fläche aus Neuplanung Mischbauflächen	<u>0,73 ha</u> (50% von 1,46 ha)
	12,73 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.

Aus der Tabelle 17 in der Begründung zum Entwurf ist ersichtlich, dass in den letzten 10 Jahren 488 Bauanträge gestellt worden. Der Anteil an den einzelnen Ortschaften liegt zwischen 10% und 19,3%, was eine Anzahl zwischen 49 bis 94 Anträgen bedeutet. Lediglich in Kloschwitz und Fienstedt liegen jeweils weniger als 10 Anträge vor.

Die Ankerortschaften wie Bennstedt, Lieskau und Salzmünde punkten dabei natürlich über eine gute Infrastruktur. Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr, Einkaufsmöglichkeiten sowie Bildungsangebote wie Schulen, Kitas bilden wichtige Merkmale für die Entscheidung von Baugesuchen.

Bei der Neuausweisung der geplanten Wohnbauflächen wurde die Nachfrage nach Bauplätzen in den letzten 10 Jahren berücksichtigt. In Fienstedt mit einer angefragten Abrundungsfläche („W 6“) und einem Lückenschluss („W 7“) wird nachfolgend rechnerisch kein Einwohnerzuwachs unterstellt.

Gleiches gilt für Zappendorf mit lediglich einer Neuausweisung (Restfläche „W 14“) und einem Lückenschluss („W 15“) sowie für Kloschwitz, da hier auch keine Neuausweisung von Wohnbauflächen erfolgt.

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.

Tabelle 10

Ortschaft	Bevölkerung 15.09.2025	5 % Zuwachs Einwohner	Eigenbedarf Wohneinheiten bei Haushaltsgröße von 2,5 EW
OS Beesenstedt mit Naundorf, Zörnitz und Schwittersdorf	1.079	54	22
OS Bennstedt	1.385	69	28
OS Fienstedt	202	---	---
OS Höhnstedt	1.362	68	27
OS Kloschwitz mit Trebitz, Rumpin und Johannashall	379	---	---
OS Lieskau	2.411	120	48
OS Salzmünde mit Benkendorf, Schiepzig, Neuragoszy, Quillschina, Pfützthal und Gödewitz	2.286	114	46
OS Schochwitz mit Gorsleben, Wils, Krimpe und Räther	1.081	54	22
OS Zappendorf mit Köllme und Müllerdorf	1.297	---	---
Gesamt	11.482		193

(Quelle Gemeinde Salzatal, Melderegister)

Unter Berücksichtigung eines 5% Einwohnerzuwachses aus dem Eigenbedarf nachgefragter Ortschaften ergibt sich insgesamt ein Bedarf an **193 Wohneinheiten**.

F Zusammenstellung Bedarf - Planung

Bedarf - Tabelle 11

Bedarf aus:	Wohneinheiten (WE)	Fläche in ha (WE * 850m ²)
Entwicklung Haushaltsgroßen	/	/
Leerstandsreserve (Fluktuationsreserve)	102	8,67 ha
Ersatzbedarf	/	/
Wanderungsgewinn	/	/
Nachholbedarf aus Wohnfläche	/	/
5% Eigenentwicklung: gesamt 193 WE davon		
70% Eigenheime (je 850m ²)	135	11,48 ha
30% Mehrfamilienhäuser (je 95m ²)	58	0,55 ha
Gesamt	299	20,7 ha

Verdichtung – Tabelle 12

Bestand Verdichtungsflächen:	Wohneinheiten (WE)	Fläche in ha
Baulücken	---	13,16 ha
Gesamt		13,16 ha

Planung - Tabelle 13

Neuplanung aus:	Wohneinheiten (WE)	Fläche in ha
Rechtskräftigen Bauleitplanungen	---	2,62 ha
geplante Wohnbauflächen	---	9,38 ha
geplante Mischbauflächen	---	0,73 ha
Gesamt	---	12,73 ha

Aus obenstehenden Tabellen ist ersichtlich, dass die Wohnbauflächenausweisung in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes rechnerisch insgesamt **12,73 ha** Baufläche ergibt.

Mit den anrechenbaren Baulücken stehen insgesamt **25,89 ha** Baufläche (12,80 ha + 13,16 ha) zur Verfügung. Der rechnerische Bedarf aus Tabelle 11 liegt bei **20,7 ha**.

G Maßvolle Wohnbauflächenausweisung

Die Nachfrage nach Wohnbauplätzen der letzten 10 Jahre (Bauanträge) wird der geplanten Neuausweisung und der damit möglichen Anzahl der Baugrundstücke für den Planungshorizont (10 bis 15 Jahre) des FNP gegenübergestellt:

Tabelle 14

Ortschaft	Bauanträge der letzten 10 Jahre	Geplante Neuausweisung (Brutto-Wohnbaufläche)	Geplante Neuausweisung (Netto-Wohnbaufläche) (siehe Tabelle 8)	Mögliche Anzahl der Baugrundstücke bei einer Grundstücksgröße von 850 m ²
Salzmünde	94	3,33 ha	2,50 ha	29
Lieskau	85	1,81 ha	1,36 ha	16
Höhnstedt	66	0,88 ha	0,66 ha	8
Schochwitz	64	1,81 ha	1,36 ha	16
Bennstedt	61	1,74 ha	1,31 ha	15
Beesenstedt	53	1,48 ha	1,11 ha	13
Zappendorf	49	0,81 ha	0,61 ha	7
Kloschwitz	9	---	---	---
Fienstedt	7	0,63 ha	0,47 ha	6
Summe	488	12,49 ha	9,38 ha	110

Aus der Tabelle 14 ist ersichtlich, dass im Planungshorizont des vorliegenden Flächennutzungsplanes (10 bis 15 Jahre) insgesamt 12,49 ha neue Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Unter Anwendung der Netto-Wohnbaufläche und einer Grundstücksgröße von ca. 850 m² (siehe Abschnitt B.4) ergibt das ein Grundstückspotential für 110 mögliche Bauplätze.

Nach dem Statistischen Landesamt wurden in der Gemeinde Salzatal in den letzten 10 Jahren (2015 bis 2025) insgesamt 135 neue Wohngebäude mit 168 Wohnungen errichtet. **123** davon als Einfamilienhäuser und 45 mit zwei und mehr Wohnungen.

Die Gemeinde kommt zu der Einschätzung, dass mit ca. 110 neuen Bauplätzen in den nächsten 10 bis 15 Jahren die städtebauliche Entwicklung maßvoll auf die Eigenentwicklung ausgerichtet ist und die Gemeinde damit dem Ziel Z 26 LEP-2010 gerecht wird. Mit der Neuausweisung kann die Gemeinde auch den Ansprüchen der

Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse entsprechen und Standorte für eine Wohnbebauung anbieten.

H Zusammenfassung

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).

Die Gemeinde vertritt die Auffassung, dass ihr im Rahmen ihrer eigenverantwortlichen Aufgabenwahrnehmung ermöglicht werden muss, die gewachsenen Strukturen auch in den Ortschaften außerhalb des zentralen Ortes zu erhalten und angemessen weiterzuentwickeln.

Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass der zentrale Ort um Salzmünde und Schiepzig für den Wohnungsneubau stark durch Hochwasserschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete eingeschränkt ist. (siehe Karte im Abschnitt 26 der Begründung zum Entwurf).

Für eine Sicherung und Stärkung der Einwohnerzahlen besteht die Herausforderung, jüngere Einwohner in der Gemeinde zu halten sowie neue Einwohner zu gewinnen.

Mit einem Angebot an Neubauflächen wird angestrebt, verstärkt junge Leute an den Ort zu binden. Durch die Neuausweisung von neuen Wohnbauflächen will die Gemeinde angemessene Voraussetzungen für die zukünftige Entwicklung im Planungshorizont der nächsten 10 bis 15 Jahre schaffen.

Die Berücksichtigung der Baulücken mit 35% ist dabei ausreichend angemessen. Die Gemeinde hat auf einen Großteil der Baulücken keinen Zugriff und kann damit Nachfragenden hier keine Angebote unterbreiten.

Das vorrangige städtebauliche Ziel der Gemeinde Salzatal setzt auf die Entwicklung von Wohnbauflächen mit verbindlichen Bauleitplanungen. So kann auch eine stufenweise Erschließung dieser Flächen nach dem tatsächlichen Bedarf erfolgen.

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