

Gemeinde Muldestausee

- Satzung -

Begründung zur Aufhebung

des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wohngebiet 1“
in der Gemarkung Krina

Anlage zur Begründung - Aufhebungsbereich

Planungshoheit: Gemeinde Muldestausee
OT Pouch
Neuwerk 3
06774 Muldestausee

Entwurfsverfasser: Gloria Sparfeld
Stadtplaner und Ingenieure
H. Höfner
Halberstädter Straße 12
06112 Halle/ Saale

Planungsstand: Februar 2022

Inhaltsverzeichnis:

A	Geltungsbereich	3
B	Rechtsplan	3
C	Vorhandene Nutzungen im Aufhebungsbereich.....	3
D	Anlass der Aufhebung.....	4
E	Aufhebungsverfahren	4
E	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	5
F	Rechtsgrundlagen	5
G	Hinweise und Angaben aus der Beteiligung nach § 4 BauGB	6

A Geltungsbereich

Das Plangebiet zur Aufhebung des in Rede stehenden Bebauungsplanes liegt nordöstlich der geschlossenen Ortslage von Krina. Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebungsfläche wird im Süden durch die Schwemsaler Straße und dem Lieschengraben, im Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen sowie dem Forstbetrieb Sedlmayer begrenzt. Im Norden befinden sich weitere Lagerflächen des benannten Forstbetriebes. Im Westen grenzen die Wohnbebauung sowie Gewerbeflächen der Ortslage von Krina an.

Das Plangebiet zur Aufhebung liegt in der Gemarkung Krina und hat eine Größe von ca. 3,5 ha und wird im Liegenschaftskataster wie folgt beschrieben:

Flur: 5

Flurstücke: 1, 2, 3, 4, 5/1, 5/2, 6/1, 6/2, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, tlw. 21, tlw. 22, tlw. 23, tlw. 24, 25, tlw. 89

Die vorliegende, geplante Aufhebung umfasst die gesamte Planfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1.

B Rechtsplan

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Wohngebiet 1“ in der Gemarkung Krina der Gemeinde Muldestausee wurde am 17.11.1992 von der Gemeindevertretung aufgestellt. Der Bebauungsplan wurde in der öffentlichen Sitzung am 07.12.1993 als Satzung beschlossen und wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 27.10.1995 (AZ.: 25-21102-Bi 54016/1) genehmigt. Der Bebauungsplan trat am 02.07.1998 in Kraft.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Krina, jetzt der Flächennutzungsplan der Gemeinde Muldestausee für den Ortsteil Krina, sieht für das Gebiet Wohnbaufläche vor.

C Vorhandene Nutzungen im Aufhebungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 1 wurde aufgestellt um für ein ca. 3,5 ha großes Gebiet Wohnflächen anzubieten. Planungsrechtlich sollte so eine städtebaulich geordnete Entwicklung geregelt werden. Zum Zeitpunkt des Jahres 1992/93 wurde die Fläche hauptsächlich durch Kleingärten genutzt.

Aktuell werden die Flächen mit den Flurstücksnummern 1, 2, 3, 4 der Flur 5 landwirtschaftlich genutzt. Weitere Flächen werden privat, ähnlich als Erholungs-gärten, genutzt. Der nördliche Bereich (Flurstücke 8-17, 25) sind wirtschaftlich ungenutzte, teils verwilderte Grünflächen mit Gehölzstrukturen. Bis auf eine Gartenlaube sind Gebäude nicht vorhanden.

D Anlass der Aufhebung

Nach Entfaltung der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 1 fand dennoch keine Ansiedlung von Eigenheimbauern oder die Errichtung eines Dienstleistungszentrums oder eine Erschließung des Plangebietes statt. Im Zusammenhang mit der derzeitigen Erarbeitung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Muldestausee wurde festgestellt, dass dieser planerische Umstand zu bereinigen ist. In Folge dessen ist angeregt worden, dass der Bebauungsplan Nr. 1 „Wohngebiet 1“ im Ortsteil Krina aufgehoben werden soll. Folgende Gründe wurden gemeinsam mit dem Ortschaftsrat Krina eruiert:

- Hohe Erschließungskosten, u. a. durch die erforderliche Umverlegung der Elektroenergie-trasse, welche die Grundstückspreise teurer machen.
- Hohe Erschließungskosten des Gebietes, da es sich hauptsächlich um private Flächen handelt. Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung benötigen besondere technische Anforderungen mit besonderem baulichem Aufwand.
- Bemühungen der Verwaltung, Anliegergrundstücke an der Schwemsaler Straße zum Zweck der Vermarktung zu erwerben, wurden nicht unterstützt und nicht vollzogen.
- In Laufe der Zeit hat sich auf einem Nachbargrundstück ein holzverarbeitender Betrieb rentabel etabliert. Die vorhanden hohen Lärmbelastungen sind für die Entwicklung von Wohngrundstücken konfliktrichtig.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes ist im Zusammenhang mit dem derzeitigen zu erstellenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Muldestausee zu sehen. Mit der Aufhebung des gesamten Bebauungsplangebietes kann die Gemeinde die Wohnflächenbilanz zum Flächennutzungsplan entlasten und eine Verlagerung der bilanzierten Flächen in ein Gebiet vornehmen, welches bessere Voraussetzungen für eine realistischere und zeitnahe Umsetzung hat.

E Aufhebungsverfahren

Bei der Aufhebung eines Bauleitplanes sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3, 4 BauGB anzuwenden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat in Form einer öffentlichen Auslegung für einen Monat stattgefunden. Die Planunterlagen lagen dazu vom 06.05.2021 bis einschließlich 10.06.2021 im Bauamt der Gemeinde Muldestausee im Ortsteil Pouch, Neuwerk 3 in 06774 Muldestausee während der Sprechzeiten öffentlich aus. Parallel dazu wurden die Planunterlagen auf der Homepage der Gemeinde zur Möglichkeit der Einsichtnahme für Jedermann bereitgestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wurden, sind nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom 31.03.2021 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

Der Entwurf wurde gemäß § 3 (2) BauGB mindestens 30 Tage der Öffentlichkeit vorgestellt und öffentlich ausgelegt. Dies entspricht dem formalen Ablauf innerhalb des Verfahrens zur Planaufstellung. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden und -städte, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden, wurden gemäß § 4 (2) BauGB unterrichtet und am weiteren Planverfahren beteiligt.

Eine Verfahrensübersicht über die Aufstellung des Aufhebungsverfahrens zum Bebauungsplan wird dem fertiggestellten Verfahrensdokumentation beigefügt. Die Verfahrensvermerke und textlichen Festsetzungen werden mit auf die Planausfertigung des Satzungsexemplars aufgebracht. Damit ist gewährleistet, dass Zeichnung und Text auch für nicht Sachverständige immer im Zusammenhang zu sehen sind.

E Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 finden keinerlei Eingriffe in Natur und Landschaft statt. Da die Umsetzung des Bebauungsplanes bisher in keinerlei Umfang begonnen worden ist, ist der ursprüngliche Zustand bisher beibehalten worden. Sofern die Fläche sich selbst überlassen blieb ist eine natürliche Sukzession vorangeschritten.

Bei einer evtl. künftigen Inanspruchnahme der Fläche für bauliche Maßnahmen wären die Belange des Naturschutzes zu berücksichtigen.

F Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage

Die Grundlage für die Aufhebung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).

G Hinweise und Angaben aus der Beteiligung nach § 4 BauGB

Katastrophenschutz

Wie die untere Katastrophenschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld mitteilt konnten Erkenntnisse über eine Belastung der betreffenden Fläche mit Kampfmitteln nicht gewonnen werden. Eine weitere Prüfung hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbelastung wird somit für nicht erforderlich gehalten. Trotzdem wird darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können

Unterhaltungsverband „Mulde“

Der Unterhaltungsverband „Mulde“ weist in der Stellungnahme darauf hin, dass sich in der südlichen Begrenzung des Bebauungsplanes „Wohngebiet 1“ in 06774 OL Krina ein Gewässer II. Ordnung in Zuständigkeit des UHV Mulde befindet. Dabei handelt es sich um den Graben So040, den sogenannten Lieschengraben.

Schmutzwasser

Der Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Gräfenhainichen teilt in der Stellungnahme mit, dass in der Schwemsaler Straße eine Anschlussmöglichkeit für eine ausführbare Anbindung besteht. Eine innere Erschließung erfolgte bislang noch nicht.