

Zusammenfassende Erklärung

Gemeinde Muldestausee

4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes in den Teilbereichen

**“Wohngebiet an der Südstraße“
„Gartenstraße“**

im Ortsteil Mühlbeck

- Genehmigungsexemplar -

März 2020

*Ingenieurbüro Ladde-Hobus
OT Bitterfeld, Binnengärtenstraße 10
06749 Bitterfeld-Wolfen*



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Nach § 6a BauGB wird der Flächennutzungsplan (FNP) mit der Bekanntmachung wirksam. Ihm ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem FNP berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen die abschließenden Aussagen im Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurden.

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die 4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Muldestausee resultiert aus der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet an der Südstraße“.

Die geplante Nutzung (Wohnbaufläche) stimmt nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Fläche für Landwirtschaft) überein. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Um das Plangebiet vollständig als Wohnbaufläche ausweisen zu können, wird es erforderlich den Flächennutzungsplan der Gemeinde Muldestausee in einem weiteren Teilbereich („Gartenstraße“) zu ändern und die benötigte Wohnbaufläche wieder auszugleichen.

In den eingegangenen Stellungnahmen wurden folgende Umweltbelange gegen die geplante Nutzungsänderung geäußert:

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen teilt mit, dass im Teilbereich „Wohngebiet an der Südstraße“ eine ehemalige Bergwerksanlage betrieben wurde. Es wird empfohlen ein standortbezogenes Baugrundgutachten zu erstellen.

Ein Baugrundgutachten ist durch das Ing. Büro Volz erstellt worden. Die Ergebnisse sind entsprechend in den Bebauungsplan der betroffenen Teilfläche „Wohngebiet an der Südstraße“ dargestellt. Der Hinweis auf die Lage in einem Altbergbaugebiet ist ebenfalls in der Begründung vorhanden.

Über die Einhaltung der §§19 und 39 BNatSchG und des Umweltschadengesetz sowie der §§44 und 45 BNatSchG äußerte sich das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt. Auf die Stellungnahme des Landkreises Anhalt-Bitterfeld wird verwiesen.

Die Vorgaben sind entsprechend in den Begründungen des FNP und des B-Plans aufgeführt

Seitens des Landkreises Anhalt-Bitterfeld gibt es Hinweise bezüglich der Altlastenverdachtsflächen in beiden Teilbereichen des Flächennutzungsplans.

In der Begründung des Bebauungsplans „Wohngebiet an der Südstraße“ ist die Altlastensituation ausführlich dargestellt. Die Hinweise zu beiden Teilbereichen befinden sich ebenfalls in der Begründung des Flächennutzungsplans. Es geht nach aktuellem Kenntnisstand keine Gefährdung von den Altlastenverdachtsflächen aus.

Die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft (LMBV) gibt Hinweise zu den im Plangebiet herrschenden Boden- und Grundwasserverhältnissen. Zusätzlich wird auf eine vermutete Lagerstätte von Phosphorfässern hingewiesen.

Die Hinweise sind in der Begründung des Bebauungsplans „Wohngebiet an der Südstraße“ aufgeführt und werden durch das erstellte ingenieurgeologische Gutachten des Ing.-Büros Volz bestätigt.

Die tatsächliche Berücksichtigung der Umweltbelange erfolgt entsprechend § 2a BauGB im Rahmen des Bebauungsplanes „Wohngebiet an der Südstraße“, OT Mühlbeck. Es wurde ein Umweltbericht erarbeitet, in dem die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes aufgeführt sind.

Im Umweltbericht wurden neben einer Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung insbesondere die Analyse und Bewertung des Ist-Zustandes der Flächen, die Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung sowie eine Prognose bei Planungsrealisierung dargestellt.

Bei der Analyse wurden die nachfolgenden Schutzgüter untersucht:

- Mensch
- Pflanzen und Tiere
- Boden
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft
- Kultur- und sonstige Schutzgüter

Im Ergebnis wird festgestellt, dass die geplanten Baumaßnahmen einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen, der jedoch in einer fachgerechten Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden kann.

Die ermittelten Umweltbelange wurden im Umweltbericht dargelegt und bewertet. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee hat in seiner Sitzung am 01.11.2017 unter der Beschlussnummer 274/2017 die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Muldestausee in den Teilbereichen „Wohngebiet an der Südstraße“, „Gartenstraße“ im OT Mühlbeck beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt der Gemeinde Muldestausee am 29.11.2017.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB fand im Rahmen einer öffentlichen Auslegung vom 28.12.2017 bis einschließlich 31.01.2018 statt.

47 Träger öffentlicher Belange und von der Planung betroffene Behörden sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 11.12.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet. 13 Träger öffentlicher Belange äußerten in den Stellungnahmen Anregungen, welche bei der Entwurfserarbeitung ergänzend berücksichtigt und folgend aufgelistet worden sind:

Die Hinweise des Abwasserzweckverband Westliche Mulde wurden in der Begründung des Bebauungsplans eingearbeitet.

Die Anmerkungen der Anhalt-Bitterfelder Kreiswerke werden aufgrund des Maßstabs nicht im Flächennutzungsplan behandelt, sondern sind als Hinweise in die Begründung des Bebauungsplans „Wohngebiet an der Südstraße“ aufgenommen.

Der gegebene Hinweis des Landesamts für Geologie und Bergwesen, dass das Teilgebiet „Wohngebiet an der Südstraße“ unter bergbaulichen Einflüssen steht, ist in dem Bebauungsplan des Teilgebiets eingearbeitet.

Unter Punkt 5 „Allgemeine Hinweise“ der Begründung zum Flächennutzungsplan ist der Hinweis des Landesamts für Verbraucherschutz auf die Bestellung eines Koordinators für Sicherheits- und Gesundheitsschutz aufgeführt.

Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation informiert über den Umgang mit Grenzmarken im Plangebiet. Der Hinweis ist unter Punkt 5 Allgemeine Hinweise in der Begründung des FNP zu finden.

Naturschutzrechtliche Hinweise werden seitens des Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt geäußert, welche ebenfalls unter Punkt 5 Allgemeine Hinweise genannt sind.

Alle Hinweise und Anmerkungen des Landkreises Anhalt-Bitterfeld wurden unter den geeigneten Punkten in dem Flächennutzungsplan und dem daraus entstehenden Bebauungsplan „Wohngebiet an der Südstraße“ berücksichtigt.

Die Hinweise der Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft (LMBV) sind bekannt und in dem ingenieursgeologischen Gutachten zum Bebauungsplan „Wohngebiet am der Südstraße“ thematisiert. Der Hinweis auf eine vermutete Lagerstätte von Phosphorfässern ist in der Begründung des FNP unter Punkt 5.5 Altlasten/Bodenschutz hinzugefügt.

Die MIDEWA äußert Hinweise zur Versorgung des Teilbereichs „Wohngebiet an der Südstraße“. Aufgrund des Maßstabs erfolgt die Einarbeitung der Hinweise in die Begründung des Bebauungsplans.

Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr fordert einen Nachweis über den Bedarf an Wohnbaufläche im gesamten Gemeindegebiet. Die vorläufigen Aussagen zur Ermittlung des Bedarfs sowie die Bilanzierung von Flächen im Gemeindegebiet sind sowohl in der Begründung zum Flächennutzungsplan als auch in der Begründung zum Bebauungsplan „Wohngebiet an der Südstraße“ getroffen worden.

Mitnetz Gas weist auf eine Gasmitteldruckleitung im Geltungsbereich der Südstraße hin. Diese befindet sich im nördlichen Straßenbestand. Die Flächenausweisungen greifen nicht in den Bestand ein. Der Leitungsverlauf ist nachrichtlich in der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt.

Die Regionale Planungsgemeinschaft A-B-W fordert eine Auseinandersetzung mit den Zielen 4 und 5 des rechtskräftigen Teilplans „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“. Die Ziele wurden im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs untersucht und die Ergebnisse entsprechend in der Begründung zum FNP und B-Plan dargelegt.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen fürchtet eine Schwächung des Mittelzentrums Bitterfeld-Wolfen und kann nicht nachvollziehen, dass weitere Ausweisungen von Wohnbauflächen im Gemeindegebiet vorgenommen werden. Die Belange wurden abgewogen. Eine Schwächung des Mittelzentrums ist durch das Entwickeln von ca. 16 Eigenwohnheimstandorten nicht zu erwarten. Die künftigen Einwohner der Gemeinde unterstützen durch das Nutzen von Schulen, dem Krankenhaus und Einkaufsmärkten die Stadt Bitterfeld-Wolfen.

Die Planung wurde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit den Nachbargemeinden mit Schreiben vom 11.12.2017 und 06.12.2018 abgestimmt.

Nach der Erarbeitung des Entwurfes hat dieser vom 27.12.2018 bis einschließlich 31.01.2019 während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Muldestausee nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von Jedermann schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden können, im Amtsblatt der Gemeinde Muldestausee am 19.12.2018 bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.12.2018 gemäß § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die Auslegung informiert worden.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet. 10 Träger öffentlicher Belange äußerten in den Stellungnahmen Anregungen, die zu einer umfangreichen Überarbeitung der Planungsunterlagen führte. Diese Ergänzung umfasste Erläuterungen zu der Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Muldestausee und des in Rede stehenden Ortsteils Mühlbeck und der im

Zusammengang stehenden Wohnbauflächenbilanzierung. Des Weiteren werden Grundsätze und Ziele der Entwicklungspläne (Landesentwicklungsplan 2010 und Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg) thematisiert.

Planungsinhalte sind nicht geändert worden, sodass von einer erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 (2) abgesehen wird.

Die durch die Ergänzung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.07.2019 zur Abgabe einer erneuten Stellungnahme aufgefordert worden.

Die gegebenen Hinweise sind entsprechend in der Begründung berücksichtigt worden. Es bestehen keine Einwände gegen die 4. Änderung des Teilflächennutzungsplans des OT Mühlbeck der Gemeinde Muldestausee.

Der Gemeinderat Muldestausee hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf in seiner Sitzung am 26.02.2020 geprüft und einen Abwägungsbeschluss gefasst (Beschlussnummer 369-2019). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Muldestausee in den Teilbereichen „Wohngebiet an der Südstraße“ und „Gartenstraße“ im OT Mühlbeck wurde vom Gemeinderat am 26.02.2020 beschlossen (Beschlussnummer 373-2019). Die Begründung wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.02.2020 gebilligt.

Grundlage für den Feststellungsbeschluss war die Abwägung aller im Planverfahren vorgelegten Stellungnahmen. Hierzu gehören auch die Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Muldestausee in den Teilbereichen „Wohngebiet an der Südstraße“ und „Gartenstraße“ im OT Mühlbeck .

Es wurden Bedenken hinsichtlich der Wohnbauflächenbilanz geäußert. Darüber hinaus wurden noch einige Hinweise berücksichtigt und in die Begründung eingearbeitet.

Die Genehmigung der 4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Muldestausee ist mit Verfügung der unteren Verwaltungsbehörde vom . . . 2020 mit dem Az.: . . . erteilt worden.

3. Grund der Wahl des Planes nach Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Entsprechend den Gemeinderatsbeschlüssen 44/2017 (Bebauungsplan "Wohngebiet an der Südstraße") und 274/2017 (Änderung des Flächennutzungsplanes) vom 01.11.2017 ist es der ausdrückliche Wille der Gemeinde Muldestausee die Entwicklung der Fläche „Wohngebiet an der Südstraße“ zu forcieren um der Nachfrage nach Bauland in attraktiver Lage gerecht zu werden. So ist es möglich dem Einwohnerverlust entgegenzuwirken und den positiven Wanderungssaldo zu verstärken. Es wurden Möglichkeiten der Innenentwicklung, insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken, und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten untersucht. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Ansiedlung von Eigenheimstandorten im Rahmen der Innenentwicklung nicht im ausreichenden Maße möglich ist, sodass die Wahl dieser Fläche mit idealen Eigenschaften nachvollziehbar ist. Dieses Gebiet verfügt bereits über eine verkehrstechnische Erschließung, welche durchaus eine weitere Entwicklung in Aussicht stellen. Die vorhandene Bebauung kann durch die Neuausweisung ergänzt werden und schließt die Siedlungsentwicklung sinnvoll ab. Resultierend aus der Abhandlung zur landwirtschaftlichen Bedeutung der Fläche, erstellt durch Ing.-Büro für Garten- und Landschaftsplanung Dipl.-agr. -Ing. Thomas Eisel, ist eine rentable Bewirtschaftung der Fläche nicht möglich. Daher ist es empfehlenswert die brachliegende Fläche einer Umnutzung zu unterziehen.

Ingenieurbüro Ladde
OT Bitterfeld
Binnengärtenstraße 10
06749 Bitterfeld-Wolfen

Bitterfeld, März 2020