

# ***Zusammenfassende Erklärung***

## **Gemeinde Muldestausee Bebauungsplan "Wohngebiet Zum Fichtenberg", im Ortsteil Friedersdorf**

**- *Satzungsexemplar* -**

*Juli 2021*

***Entwurfsverfasser:***

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



## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB**

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bauleitplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### **1. Anlass und Zielstellung der Planung**

Das Bebauungsgebiet "Wohngebiet Zum Fichtenberg" befindet sich in der Gemeinde Muldestausee, Ortsteil Friedersdorf.

Der Geltungsbereich besteht aus den Flurstücken [Gemarkung Friedersdorf]:

14/6	Flur 5
14/7	Flur 5

Die Gesamtfläche beträgt 4.967 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand Friedersdorfs, mittig des Straßenzugs „Zum Fichtenberg“. Das Grundstück stellt sich derzeit als Außenbereich dar. Derzeit befinden sich abbruchreife Gewerbegebäude auf dem Grundstück, welche im Zuge der Realisierung des Vorhabens abgerissen werden.

Die Umgebung ist durch Wohn- und Gewerbenutzungen geprägt, wobei sich letztere nördlich des Geltungsbereichs befinden.

Das in Rede stehende Grundstück ist ruhig gelegen und weist einen geringen Grünanteil auf. Östlich befinden sich weitläufige Wald- und Grünflächen.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Zum Fichtenberg“ ist die Wiedernutzbarkeit einer brachliegenden Fläche zu erreichen.

Ziel der Planung ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen, welche vorwiegend eine Wohnnutzung als auch das Ansiedeln nicht störender Gewerbebetriebe im Geltungsbereich legitimieren. Das entstehende Allgemeine Wohngebiet gemäß §4 BauNVO befindet sich mittig des Straßenzugs „Zum Fichtenberg“. Infolge der künftigen überwiegenden Wohnnutzung im Bebauungsplangebiet, wird die Fläche als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Erklärtes Ziel der Gemeinde ist es die Ortschaften zu stärken. Der Grundstückseigentümer strebt eine Errichtung von Wohnbebauungen an, die im Zusammenhang mit nicht störendem Gewerbe beispielsweise Praxisräume für Physiotherapie oder Arztpraxen o.Ä. zu einer Stärkung des Ortsteils Friedersdorf führt. Geplant werden bis zu acht Einfamilienhäuser, die vermietet werden sollen. Auch das Ansiedeln von Gewerbetreibenden, die das Wohnen nicht wesentlich stören oder freiberuflich Tätigen soll erreicht werden und wird begrüßt. Durch das Umsetzen der Planung wird ein weiteres Angebot für nachfragende Haushalte geschaffen. Alleinstellungsmerkmal ist hier die Vermietung von Häusern.

## **2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Entsprechend § 2a BauGB wurde für den Bebauungsplan „Wohngebiet Zum Fichtenberg“ infolge der Verfahrensführung ein Umweltbericht erarbeitet, in dem die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes aufgeführt sind.

Es wurde im vorliegenden Fall von einer Biotopwertberechnung abgesehen. Da im Vorfeld jedoch durch das Ing.- Büro für Garten- und Landschaftsplanung Dipl.- agr.- Ing. Thomas Eisel mit Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld festgestellt worden ist, dass durch die Umsetzung des Vorhabens eine ökologische Aufwertung des Geltungsbereiches erfolgt und sich der Investor bereits gegenüber der Gemeinde bereit erklärt hat die festgesetzten Maßnahmen, beispielsweise die Durchführung einer ökologische Bauüberwachung, umzusetzen, kann in dem vorliegenden Einzelfall von einer Biotopwertberechnung abgesehen werden.

Die Umweltbelange sind im Rahmen der Verfahrensführung betrachtet worden. Die gegebenen Hinweise aus den umweltrelevanten Stellungnahmen wurden vollumfänglich in den Bebauungsplan eingearbeitet. Einwände gegen die Planung aus den Beteiligungen gingen nicht hervor.

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist als sehr gering einzuordnen, da sich keine schützenswerten Güter auf den Flurstücken befinden und die Ausdehnung des Geltungsbereichs klein ist.

Die temporären Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahme selbst sind nicht vermeidbar. Dauerhaften Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes konnten durch die Untersuchung ausgeschlossen werden.

Im Ergebnis dieses Umweltberichtes wird festgestellt, dass die geplante Baumaßnahme keinen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt.

## **3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee hat unter der Beschluss-Nr. 311/2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Wohngebiet Zum Fichtenberg“ gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB fand im Rahmen einer öffentlichen Auslegung vom 08.10.2020 bis einschließlich 13.11.2020 statt.

45 Behörden und Träger öffentlicher Belange, sowie die Nachbargemeinden sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) und § 2 (2) BauGB mit Schreiben vom 14.09.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und entsprechend in einer Abwägung behandelt.

Es erging eine negative Stellungnahme zur getroffenen Verfahrensführung nach § 13 BauGB. Aufgrund der Lage im Außenbereich und der damit verbundenen Verschiebung der Grenze des gegenwärtigen Innenbereichs, ist das vereinfachte Verfahren nicht anwendbar.

Bei Weiterführung des Aufstellungsverfahrens würden beachtliche Verfahrensfehler entstehen. Folglich wird die Aufstellung des Bebauungsplans im Regelverfahren weitergeführt. Dabei wird entsprechend §2 Abs. 4 eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht nach §2a beschrieben und bewertet. Dieser ist Bestandteil der Begründung und wird bei der Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegt. Die vorerst angestrebte Entwicklung eines Mischgebiets nach §6 BauNVO wird in eine Festsetzung eines Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO geändert, da durch das Entwickeln von Wohnnutzungen ein qualitatives und quantitatives Ungleichgewicht der beiden Hauptnutzungsarten im Mischgebiet entstehen würde. Des Weiteren wurde in der Bekanntmachung zur Auslegung des 1. Entwurfs versäumt auf die Abgabe einer Stellungnahme auf elektronischem Wege hinzuweisen. Dem Hinweis wurde entsprochen. Die darauffolgende öffentliche Bekanntmachung zur Auslegung des überarbeiteten Entwurfs (2.Entwurf) wies keine Einschränkung, die geeignet ist, einzelne Bürger von einer Beteiligung im Aufstellungsverfahren abzuhalten, auf.

Aus einer Stellungnahme ging ein Altlastenverdacht der betroffenen Fläche hervor. Aufgrund dieser Stellungnahme wurde eine Vor-Ort-Begehung mit dem Investor veranlasst, aus welchem Maßnahmen und Festlegungen resultierten, die in der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen worden sind. Zusätzlich wurden in der Stellungnahme Hinweise zum Wasserrecht und Abfallrecht abgegeben, welche ergänzend in die Begründung zum 2. Entwurf aufgenommen worden sind.

Darüber hinaus sind unter anderem ergänzende Hinweise zur Lage im Altbergbaugebiet gegeben worden, welche in der Begründung aufgenommen worden sind. Eine Anpassung der Flurbezeichnung auf der Planzeichnung ist vorgenommen worden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden durch einen Bürger Bedenken gegen das Vorhaben geäußert. In der erstellten Abwägung konnte auf die geäußerten Hinweise, beispielsweise zum Vorkommen einzelner Tierarten und zur Müllentsorgung, eingegangen werden. Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 und ein Umweltbericht nach § 2a wurden erstellt.

Der Gemeinderat Muldestausee hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen aus den eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum 1. Entwurf in seiner Sitzung am 03.03.2021 geprüft und einen Abwägungsbeschluss gefasst (Beschlussnummer 5/2021). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Planung wurde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit den Nachbargemeinden mit Schreiben vom 14.09.2020 und 25.03.2021 abgestimmt.

Durch Nachbargemeinden wurden keine Einwände oder Hinweise zur Planung geäußert.

Nach der Erarbeitung des 2. Entwurfs hat dieser vom 08.04.2021 bis einschließlich 12.05.2021 während der Dienststunden im Verwaltungsgebäude der Gemeinde Muldestausee nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann - schriftlich, per E-Mail (info@gemeinde-muldestausee.de) und/oder mündlich zur Niederschrift – abgegeben werden kann, im Amtsblatt am 31.03.2021 bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.03.2021 gemäß § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die Auslegung informiert worden. 32 Behörden/Träger öffentlicher Belange haben zum vorliegenden 2. Entwurf eine Stellungnahme abgegeben. Davon wurden von 12 TöB Anregungen und Hinweise geäußert.

Es wurden Hinweise zur Bauordnung/Planungsrecht gegeben, welche in der Abwägung behandelt worden sind. Diese führten vereinzelt zu Ergänzungen in der Planung.

Eine abgegebene Stellungnahme bezog sich auf den erstellten Umweltbericht, sowie auf die getroffenen Festsetzungen und Absprachen mit der unteren Naturschutzbehörde. Hier konnte im Rahmen der Abwägung den gegebenen Hinweisen zugestimmt werden, sodass vereinzelt Ergänzungen in der Begründung/textlichen Festsetzungen gab.

Zusätzlich sind durch die Versorger Hinweise zur Erschließung des Gebiets gegeben worden, welche überwiegend bereits in der Begründung genannt sind.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen oder Bedenken von Bürgern eingereicht.

Der Gemeinderat Muldestausee hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen aus den eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum 2. Entwurf in seiner Sitzung am 23.06.2021 geprüft und einen Abwägungsbeschluss gefasst (Beschlussnummer 172/2021). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan "Wohngebiet Zum Fichtenberg" im OT Friedersdorf der Gemeinde Muldestausee wurde vom Gemeinderat am 23.06.2021 als Satzung beschlossen (Beschlussnummer 173./2021). Die Planung wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.06.2021 gebilligt.

Grundlage für den Satzungsbeschluss war die Abwägung aller im Planverfahren vorgelegten Stellungnahmen. Hierzu gehören die Stellungnahmen zum 1. Entwurf, welche als frühzeitigen Beteiligung gilt, und die des 2. Entwurfs zum Bebauungsplan.

#### **4. Grund der Wahl des Planes nach Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Standortalternativen waren vor der Aufstellung des Bebauungsplans nicht vorhanden, da der Geltungsbereich durch den Vorhabenträger als Eigentümer gesichert und vorgegeben war.

Die gefassten Beschlüsse des Gemeinderates bekräftigen das Vorhaben am Standort. Durch die Entwicklung des Gebiets wird ein lang bestehender städtebaulicher Missstand behoben. Gleichzeitig findet eine flächensparende Siedlungs- und Erschließungsform Anwendung. Die Straße „Zum Fichtenberg“ weist im Bestand überwiegend eine beidseitige Bebauung auf. Mit der Umsetzung des Vorhabens wird eine höhere Siedlungsdichte erzielt. Ver- und Entsorgungsleitungen sind teilweise bereits vorhanden, sodass die vorhandene Infrastruktur in einer wirtschaftlichen und effizienten Weise genutzt wird. Das Angebot von attraktivem

Wohnraum zur Miete bedeutet einen Mehrwert für die Ortschaft und führt zu der angestrebten Stärkung der Innenentwicklung und Sicherung der Gemeinde als Wohnstandort.

Bei nicht eintretender Umsetzung des Vorhabens ist damit zu rechnen, dass das Areal weiterhin brach liegen wird und die beabsichtigte Nutzung als Wohnstandort nicht eintreten wird. Auf Grund der bereits bestehenden Voraussetzungen, unter Anderem das Bestehen eines innerörtlichen Entwicklungspotenzials, kann keine Planungsvariante mit ähnlichen Bedingungen innerhalb des Ortsteils Friedersdorf der Gemeinde Muldestausee ermittelt werden.



Bitterfeld-Wolfen, Juli 2021