

# Gemeinde Muldestausee

## - Satzung -

### Begründung zur Aufhebung

des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohngebiet Pfarrfeld“

in der Gemarkung Schlaitz

---

Anlage zur Begründung - Teilaufhebungsbereich

---

**Planungshoheit:** Gemeinde Muldestausee  
OT Pouch  
Neuwerk 3  
06774 Muldestausee

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

**Planungsstand:** November 2021

## **Inhaltsverzeichnis:**

<b>A</b>	<b>Geltungsbereich .....</b>	<b>3</b>
<b>B</b>	<b>Rechtsplan .....</b>	<b>3</b>
<b>C</b>	<b>Vorhandene Nutzungen im Teilaufhebungsbereich .....</b>	<b>3</b>
<b>D</b>	<b>Anlass der Teilaufhebung.....</b>	<b>4</b>
<b>E</b>	<b>Teilaufhebungsverfahren.....</b>	<b>4</b>
<b>F</b>	<b>Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....</b>	<b>5</b>
<b>G</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>5</b>
<b>H</b>	<b>Hinweise und Angaben aus der Beteiligung nach § 4 BauGB .....</b>	<b>6</b>

## **ANLAGE**

Geltungsbereich der Teilaufhebung

## **A Geltungsbereich**

Das Plangebiet des zur Teilaufhebung in Rede stehenden Bebauungsplanes liegt im Norden der geschlossenen Ortslage von Schlaitz. Der räumliche Geltungsbereich der Teilaufhebungsfläche wird im Süden durch die Wohnbebauung der Straße „Am Teichgarten“, im Osten durch weitere Wohnbebauung begrenzt. Im Norden befindet sich die August-Bebel-Straße und im Westen grenzen die Wohnbebauung sowie Grünflächen an. Der Graben Schlaitz bleibt außerhalb der Teilaufhebungsfläche. Er begrenzt das Plangebiet und führt als Vorflut zum Bienengraben bzw. Lausebach.

Der Bereich der Teilaufhebung liegt in der Gemarkung Schlaitz und hat eine Größe von etwa 3,7 ha. Die Fläche wird im Liegenschaftskataster wie folgt beschrieben:

Flur: 1  
Flurstück: 674

Die vorliegende, geplante Teilaufhebung umfasst die eine Teilfläche der Planfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohngebiet Pfarrfeld“.

## **B Rechtsplan**

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Wohngebiet Pfarrfeld“ in der Gemarkung Schlaitz der Gemeinde Muldestausee wurde am 17.12.1992 von der damaligen Gemeindevertretung aufgestellt. Der Bebauungsplan wurde in der öffentlichen Sitzung am 04.11.1993 als Satzung beschlossen und mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 23.02.1993 (AZ.: 25-21102-Bi3380/02/93) genehmigt. Der Bebauungsplan trat am 14.03.1994 in Kraft.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Muldestausee für den Ortsteil Schlaitz ist das Plangebiet als Flächen für Landwirtschaft ausgewiesen.

## **C Vorhandene Nutzungen im Teilaufhebungsbereich**

Der Bebauungsplan Nr. 2 zum Wohngebiet Pfarrfeld in Schlaitz wurde Mitte der 90er Jahre entwickelt und ist bis heute etwa nur zur Hälfte erschlossen und bebaut. Planungsrechtlich sollte so eine städtebaulich geordnete Entwicklung geregelt werden.

Aktuell wird die Teilaufhebungsfläche, Flurstück 674 der Flur 1 in der Gemarkung Schlaitz, landwirtschaftlich genutzt.

## **D Anlass der Teilaufhebung**

In den 90er Jahren waren die Möglichkeiten in Schlaitz zu Bauen ausgeschöpft. Um den Forderungen auf Bereitstellung von Wohnbauflächen in Schlaitz damals gerecht zu werden wurde der Bebauungsplan Nr. 2 „Wohngebiet Pfarrfeld“ aufgestellt. Mit der in den 80er Jahren entstandenen Wohnsiedlung an der Seestraße stellte der Bebauungsplan Nr. 2 eine Abrundung zur vorhandenen Bebauung dar.

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 2 fanden Ansiedlungen von Eigenheimbauern, vor allem nördlich entlang der Straße „Am Teichgarten“ und zwischen der Straße „Am Teichgarten“ und der im Süden gelegenen Freiheitsstraße statt. Im Zentrum des erschlossenen Gebietes liegt das Schlaitzer Pflegeheim. Die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 2 sind im Eigentum der Evangelischen Kirchengemeinde. Die Grundstücke, die bebaut sind, wurden über Erbbaupacht vergeben.

Die in Rede stehende Teilaufhebungsfläche blieb bisher unbebaut. Nach nun ca. 20 Jahren Stillstand in der Entwicklung im Wohngebiet Pfarrfeld ist eine Korrektur des Bebauungsplanes notwendig. Deshalb wurde ein Planverfahren zur Teilaufhebung eingeleitet.

Auch im Zusammenhang mit der derzeitigen Erarbeitung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Muldestausee wurde festgestellt, dass dieser planerische Umstand zu überprüfen, umfassend abzuklären und ggf. bereinigen ist. In Folge dessen ist angeregt worden, dass eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohngebiet Pfarrfeld“ im Ortsteil Schlaitz aufgehoben werden soll.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes ist im Zusammenhang mit dem derzeitigen zu erstellenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Muldestausee zu sehen. Mit der Teilaufhebung des 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 Teilaufhebungsverfahren**

Bei der Teilaufhebung 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 werden. 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 Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 finden keinerlei Eingriffe in Natur und Landschaft statt. Da der Bebauungsplan Nr. 2 bisher zur Hälfte erschlossen und bebaut ist wird nunmehr die andere Hälfte (Teilaufhebungsfläche) im Bestand erhalten bleiben. Die Fläche wird derzeit bewirtschaftet.

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

## **F Rechtsgrundlagen**

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

## **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

# Anlage zur Begründung - Teilaufhebungsbereich

