
Gemeinde Muldestausee

Fortschreibung Flächennutzungsplan



3. Änderung Begründung zum Entwurf

Juli 2025

Planungshoheit: Gemeinde Muldestausee
Am Neuwerk 3
06774 Muldestausee

**Entwurfsverfasser der
Ausgangsfassung:** StadtLandGrün
Stadt- und Landschaftsplanung
Anke Bäume und Astrid Friedewald GbR

Fortschreibung

**Entwurfsverfasser der
3. Änderung:** Gloria Sparfeld
Architekten und Ingenieure
Halberstädter Straße 12
06112 Halle/ Saale

Autoren: Dipl.-Ing. Architektin
Gloria Sparfeld

Dipl. Geographin
Cathleen Woitschach

Bearbeitungsstand: Entwurf

Juli 2025

TEIL A – Städtebaulicher Teil

0	Bedeutung und Aufgabe des Flächennutzungsplans	5
1	Einführung	6
1.1	Planungsgebiet, Lage im Raum und Begriffsbestimmung	6
1.2	Allgemeine Planungsziele der 3. Änderung	6
1.3	Plangrundlagen	8
1.4	Verfahren	8
2	Raumordnung und Landesplanung	9
2.1	Raumordnungsgesetz	9
2.2	Landesentwicklungsgesetz	9
2.3	Landesentwicklungsplan 2010	10
2.4	Regionaler Entwicklungsplan	12
2.5	Regionales Teilentwicklungsprogramm Gräfenhainichen	15
2.6	Städtebauliche Entwicklungskonzeptionen	16
3	Bestandsanalyse, Entwicklung und Prognose	17
3.1	Bevölkerung	17
3.1.1	Bevölkerungsstruktur	18
3.1.2	Bevölkerungsentwicklung	21
3.1.3	Bevölkerungsprognose und Einwohnerzielzahl	23
3.2	Wohnen	25
3.2.1	Wohnungsstruktur	25
3.2.2	Haushaltsstruktur	26
3.2.3	Wohnflächenbedarf 2030	26
3.2.4	Flächenpotenzial für Wohnbebauung	28
3.3	Siedlungsstruktur und -entwicklung	33
3.3.1	Siedlungsstruktur innerhalb des Gemeindegebietes	33
3.3.2	Entwicklungsrichtung	33
4	Plandarstellungen	35
4.1	Allgemeine Ausführungen zur Abgrenzung von Bauflächen	35
4.2	Wohnbauflächen	35
4.2.1	Bestand	36
4.2.2	Planung	36
4.2.3	Wohnflächenbilanz	36
5	Änderung Sondergebiete zu Wohnbauflächen	38
6	Einbettung der Entwicklung der Ortschaft Mühlbeck in das Gesamtkonzept der Gemeinde	41
7	Auswirkungen der Bauflächenänderung	45
8	Grünflächen	45
8.1	Grünflächen	45
8.1.1	Grünsysteme	45
8.1.2	Sportanlagen	46
8.1.3	Sonstige Grünflächen	46
8.2	Änderung Ausweisung Grünfläche in Schlaitz	46
8.3	Auswirkungen der zweckbestimmten Flächenausweisung	47
9	Hinweise aus der Beteiligung gemäß § 4 BauGB	48

TEIL B – Umweltbericht **52**

1	Einleitung	52
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Bauleitplanung	52
1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes	52
2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	53
2.1	Plangebiet und weitere Untersuchungsraum	53
2.2	Schutzgut Mensch	53
2.3	Schutzgüter Pflanzen / Tiere	54
2.4	Schutzgüter Fläche / Boden	55
2.5	Schutzgut Wasser	55
2.6	Schutzgüter Klima / Luft	56
2.7	Schutzgüter Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung	56
2.8	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	56
2.9	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	56
2.10	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete (SPA)	57
2.11	Weitere Schutzgebiete	57
2.12	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	57
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	58
3.1	Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft	58
3.2	Prognose möglicher erheblicher Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase	58
4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	60
4.1	Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen	60
4.2	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	61
5	Zusätzliche Angaben	62
5.1	Technische Verfahren der Umweltprüfung	62
5.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	62
5.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	62
5.4	Haftungsausschluss-Mitteilung	63
6	Literatur- /Quellenverzeichnis	64

0 Bedeutung und Aufgaben des Flächennutzungsplanes

Nach § 1 Abs. 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet vorzubereiten und zu leiten.

Das Bauleitplanverfahren ist zweistufig aufgebaut. Der Flächennutzungsplan, als vorbereitender Bauleitplan, stellt dabei die übergeordnete Planung dar, aus dem wiederum Bebauungspläne als detaillierte und verbindliche Bauleitpläne entwickelt werden können.

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in ihren Grundzügen dar (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist damit die umfassende räumliche Planung auf kommunaler Ebene.

Der Plan enthält die Vorstellungen der Kommune über die Nutzung der bebauten und bebaubaren Flächen sowie der auch künftig von einer Bebauung freizuhaltenden Flächen und umfasst einen Planungshorizont von etwa 10-15 Jahren.

Eine wesentliche Aufgabe des Flächennutzungsplans liegt in der Umsetzung übergeordneter Vorgaben und der Lenkung nachfolgender Planungen. Neben den Planungen der Kommune gibt der Flächennutzungsplan auch Auskunft über die Planungen anderer Behörden, sofern sie sich auf die räumliche Ordnung im Gemeindegebiet auswirken.

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohle der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Die Ausweisungen im Flächennutzungsplan berücksichtigen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1-13 BauGB u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Entwicklung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie Belange des Denkmalschutzes, Erfordernisse von Gottesdienst und Seelsorge, Belange des Umweltschutzes, der Wirtschaft, des Verkehrs, der Verteidigung und des Zivilschutzes, des Hochwasserschutzes, Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden sowie sonstige städtebauliche Planungen.

Da der Flächennutzungsplan die verbindliche Bodennutzung nur vorbereitet und nicht regelt, entfaltet er keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber Dritten. Das heißt, er hat keine direkte Auswirkung auf den Bürger. Er löst jedoch eine rahmensetzende Selbstbindung der an der Aufstellung beteiligten öffentlichen Planungsträger aus, was bedeutet, dass sich die Zielstellungen der Kommune in nachfolgenden Planungen wiederfinden müssen.

Der vorliegende Flächennutzungsplan

Der vorgenannte Rahmen soll in der Begründung eine nachvollziehbare Darstellung der Entscheidungsfindung der Kommune ermöglichen. Insbesondere die gemeindliche Abwägung im Vorfeld der vorbereitenden Bauleitplanung hinsichtlich der unterschiedlichen, sich z. T. entgegenstehenden Belange kann damit verdeutlicht werden. Zudem wird Bezug auf die vorliegenden Planungen genommen.

1 Einführung

1.1 Planungsgebiet, Lage im Raum und Begriffsbestimmung

Die Gemeinde Muldestausee liegt in Sachsen-Anhalt östlich der Stadt Bitterfeld-Wolfen an der Grenze zum Freistaat Sachsen. Administrativ gehört die Gemeinde Muldestausee zum Landkreis Anhalt-Bitterfeld.

Sie besteht aus den Ortsteilen Burgkernitz, Friedersdorf, Gossa, Gröbern, Krina, Mühlbeck, Muldenstein, Plodda, Pouch, Rösa mit Brösa, Schlaitz, Schmerz und Schwemsal.

Die Gemeinde entstand zum 1. Januar 2010 aus der Umwandlung der Verwaltungsgemeinschaft Muldestausee-Schmerzbach in eine Einheitsgemeinde. Die vormaligen Gemeinden Mühlbeck und Friedersdorf waren zu diesem Zeitpunkt Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Bitterfeld-Wolfen.

Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 13.752 ha. Die Gemeinde Muldestausee hat 11.558 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Stand 31.12.2019). Der Sitz der Gemeindeverwaltung befindet sich im OT Pouch.

Abbildung: Lage der Gemeinde Muldestausee innerhalb des Landkreises

Landkreis Anhalt-Bitterfeld



Das Gemeindegebiet nimmt einen Flächenanteil von ca. 9,5% des Landkreises Anhalt-Bitterfeld ein, der Anteil der Einwohner liegt bei ca. 7,3% (Stand 31.12.2019).

Folgende Kommunen grenzen an die Gemeinde Muldestausee an:

- | | |
|---------------|---|
| im Osten | die Stadt Gräfenhainichen sowie die Stadt Bad Dübén (Land Sachsen, Landkreis Nordsachsen) |
| im Süden | die Gemeinde Lößnitz (Land Sachsen, Landkreis Nordsachsen) |
| im Westen | die Stadt Bitterfeld-Wolfen |
| im Nordwesten | die Stadt Raguhn-Jeßnitz |

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

1.2 Allgemeine Planungsziele der 3. Änderung

Mit der Flächennutzungsplanung verfolgt die Gemeinde folgende generelle Planungsziele. Für die Entwicklung der Kommune ist eine relativ stabile Bevölkerungszahl unabdingbar. Dazu sind entsprechende Flächenausweisungen zur Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ebenso wie für Erholungseinrichtungen und für Gewerbe, als wirtschaftliche Basis der Entwicklung, erforderlich.

Grundsätzlich sind durch die Flächennutzungsplanung u.a. beabsichtigt:

- Gewährleistung einer abgestimmten Entwicklung innerhalb des Plangebietes sowie der Planungsregion
- Darstellung der weiteren Entwicklung der Kommune in Bezug auf Wohnungsbau gezielte Steuerung des Wohnungsneubaus
- Vermeidung der weiteren Zersiedlung der Landschaft
- Erhaltung und Entwicklung des ortstypischen Erscheinungsbildes
- Entwicklung der Freizeit- und Erholungsnutzung
- Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen, wie Boden, Wasser und Luft (einschließlich Hochwasserschutz)
- Gewährleistung der verkehrlichen Erschließung und Vernetzung
- Sicherung einer bedarfsgerechten infrastrukturellen Ausstattung

Die Gemeinde Muldestausee beabsichtigt zur planerischen Steuerung der Entwicklung ihres Gebietes eine Korrektur zur Erarbeitung des Flächennutzungsplans vorzunehmen. Damit soll die nachhaltige städtebauliche Entwicklung neu justiert und Präzisiert werden.

Es soll eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung im Gemeindegebiet angestrebt werden.

Die Gemeinde Muldestausee verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der das gesamte Gemeindegebiet überspannt. Dieser wurde in einem langwierigen Planverfahren umfassend abgeklärt und mit den vielfältigen öffentlichen sowie gemeindlichen Belangen abgestimmt.

Mit der geplanten 3. Sachlichen Teiländerung des Flächennutzungsplanes sollen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen für die Änderung der rechtskräftigen Bebauungspläne „Bernsteinpromenade“ (Straße der OdF), „Ferienhaussiedlung Mühlbeck - Am Bernsteinufer“ (Am Mühlbecker Ufer) und „Bootsanlegestelle und Wassersportzentrum Mühlbeck“ (An den Kiefern) in der Ortschaft Mühlbeck geschaffen werden.

Die Problematik im Hinblick auf dauerhaftes Wohnen in den für Ferienhäuser ausgewiesenen Gebieten in Mühlbeck ist hinreichend bekannt. Es geht immerhin um rund 110 Personen, welche als Einwohner die Gemeinde Muldestausee als ihr Domizil als Wohnstandort erkoren haben, welcher sich aber schlussendlich bisher nicht als gesichertes Wohnbauland darstellt.

Die laufenden ordnungsbehördlichen Verfahren des Landkreises gegen die dort wohnenden Personen sind auf Initiative der Gemeindeverwaltung vorläufig ruhiggestellt worden. Bedingung ist, dass von Seiten der Gemeinde Aktivitäten ausgehen, welche den städtebaulichen Missstand und die widerrechtliche Nutzung der Ferienhausgrundstücke auf ordnungsgemäße, baurechtlich gesicherte Füße stellen.

Darüber hinaus ist in Schlaitz die Voraussetzung abzugleichen für die Errichtung der geplanten Freizeitanlage für Jung und Alt am Ortsausgang in Richtung Burgkernitz. Neben dem Sportplatz soll auf einer landwirtschaftliche Splitterfläche ein weiteres Projekt des Jugendgemeinderates für Sport und Freizeitspaß entwickelt werden.

Mit der geplanten 3. Änderung des Flächennutzungsplanes soll diesen Anliegen Rechnung getragen werden.

1.3 Plangrundlagen

Die 3. Änderung zum Flächennutzungsplan baut auf der rechtswirksamen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Muldestausee auf. Hierzu sind als Plangrundlage folgende digital zur Verfügung gestellte Topographische Karten (DTK 10) verwendet worden:

4240so (2016)	4339no (2017)	4340nw (2016)	4340no (2016)	4340sw (2016)
4340so (2015)	4341nw (2016)	4341sw (2016)	4440nw (2016)	4440no (2016)

Maßstab 1 : 10.000 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt. Die Gemeinde Muldestausee verfügt über eine Lizenzvereinbarung für das Geoleistungspaket des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt für kommunale Gebietskörperschaften unter dem Aktenzeichen AZ: A18-264-2009-7. Bestandteil dieser Vereinbarung ist eine Vervielfältigungserlaubnis.

Des Weiteren erfolgte die Darstellung von nachrichtlich übernommenen Planungen auf der Grundlage von Daten des Raumordnungskatasters des Landes Sachsen-Anhalt (ROK) mit der Genehmigungsnummer MLV44/077-18 des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt (Stand 19. Dezember 2018).

Das vorliegende Zahlenmaterial wurde von den Statistischen Ämtern des Landes Sachsen-Anhalt bzw. des Bundes übernommen und durch Angaben der Kommune, des Landkreises bzw. anderer Behörden ergänzt.

1.4 Verfahren

Da die geplante 3. Sachliche Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Muldestausee die Grundzüge der Planung berührt, kann ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB hier nicht angewendet werden.

Die Teiländerung wird im Regelverfahren durchgeführt. Für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 BauGB durchzuführen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung für einen Monat durchgeführt.

Parallel dazu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden und -städte gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Planverfahren beteiligt und aufgefordert sich im Rahmen ihrer Stellungnahmen auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Plandokumentation.

Im formalen Aufstellungsverfahren sind gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Aus diesem Grunde ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, von den Nachbargemeinden und Nachbarstädten vorgebrachten Hinweise und Anregungen zum Vorentwurf werden im Rahmen einer Zwischenabwägung abgewogen.

Der Entwurf sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind danach gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von mindestens 30 Tagen der Öffentlichkeit vorzustellen und öffentlich auszulegen. Selbstverständlich wird dies digital auf der Homepage der Gemeinde Muldestausee erfolgen, aber auch noch traditionell durch eine Offenlage eines Papierexemplars in der Gemeindeverwaltung. Dies entspricht dem formalen Ablauf innerhalb des Verfahrens zur Planaufstellung.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden und Nachbarstädte, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt wird, sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu unterrichten und am weiteren Planverfahren zu beteiligen.

Eine Verfahrensübersicht über die Aufstellung der 3. Sachlichen Teiländerung der Gemeinde Muldestausee wird dem fertiggestellten Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Die Verfahrensvermerke werden dann mit auf die Planausfertigung des Satzungsexemplars aufgebracht. Damit ist gewährleistet, dass Zeichnung und Text auch für den Laien immer im Zusammenhang zu sehen sind.

2 Raumordnung und Landesplanung

2.1 Raumordnungsgesetz (ROG)

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Unter Raumordnung wird dabei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden. Gesetzliche Grundlage dafür ist das Raumordnungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)). In ihm werden Aufgaben und Leitvorstellungen sowie Grundsätze für die Raumordnung verbindlich festgelegt und den Ländern institutionell-organisatorische Regelungen für die von ihnen vorzunehmende Raumplanung vorgegeben. Aufgabe der Länder ist es, die aufgestellten allgemein gehaltenen Grundsätze, die sie durch eigene ergänzen können, unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Bedingungen zu verwirklichen und dazu die räumlich und sachlich erforderlichen Ziele vorzugeben.

Ziele der Raumordnung werden als **verbindliche Vorgaben für raumbedeutsame Planungen** definiert, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind in der Abwägungs- und Ermessensentscheidung zu berücksichtigen.

Durch Raumordnungspläne und durch die Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen ist der Gesamttraum Bundesrepublik Deutschland zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Dabei sind unterschiedliche Anforderungen aufeinander abzustimmen und die auf der jeweiligen Planungsebene auftretenden Konflikte auszugleichen sowie Vorsorge für einzelne Raumfunktionen und Raumnutzungen zu treffen. Leitvorstellung dabei ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt.

2.2 Landesentwicklungsgesetz (LEntwG LSA)

Das Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG) vom 23. April 2015 (GVBl. LSA Nr. 9 vom 28. April 2015 S. 170 ff.) ist seit dem 01. Juli 2015 in Kraft und wurde zuletzt geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203).

Für die Landesentwicklung werden weitere Grundsätze der Raumordnung formuliert. Das Gesetz enthält Vorschriften zur Aufstellung, zum Inhalt und zur Sicherung von Raumordnungsplänen. Neben einem Landesentwicklungsplan gehören dazu Regionale Entwicklungspläne und Regionale Teilentwicklungspläne.

Als Regionale Planungsgemeinschaft ist in § 21 LEntwG LSA die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg - zu der auch der Landkreis Anhalt-Bitterfeld gehört - benannt.

2.3 Landesentwicklungsplan 2010

Der Landesentwicklungsplan 2010 ist nach Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt am 12. März 2011 in Kraft getreten.

Die Ziele (Z) der Raumordnung sind gem. § 4 Abs. 1 ROG zu beachten. Grundsätze (G) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind bei der weiteren Planung gem. § 4 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) zu berücksichtigen.

Insbesondere mit Relevanz für das gesamte Gemeindegebiet zu benennen sind im Folgenden:

Die Gemeinde Muldestausee ist dem ländlichen Raum zuzuordnen. Sie besitzt keine zentral-örtliche Funktion. Angrenzendes Mittelzentrum ist Bitterfeld-Wolfen.

Als ein Wachstumsraum außerhalb von Verdichtungsräumen ist Dessau-Roßlau mit Teilen der Landkreise Anhalt-Bitterfeld und Wittenberg definiert (G 8). Das Gemeindegebiet wird im Westen von einer überregionalen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung berührt.

Zu den Zielen und Grundsätzen der Siedlungsentwicklung wird ausgeführt, dass vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bau-substanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden sollten (G 13). Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung ist zu vermeiden (Z 22). Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen (Z 23).

Gemäß LEP 2010, Z 26, ist in den Orten ohne zentralörtliche Funktion die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Unter Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zu Grund zulegende Entwicklung einer Gemeinde zu verstehen, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, der ortsansässigen Gewerbebetriebe und der Dienstleistungseinrichtungen ergibt.

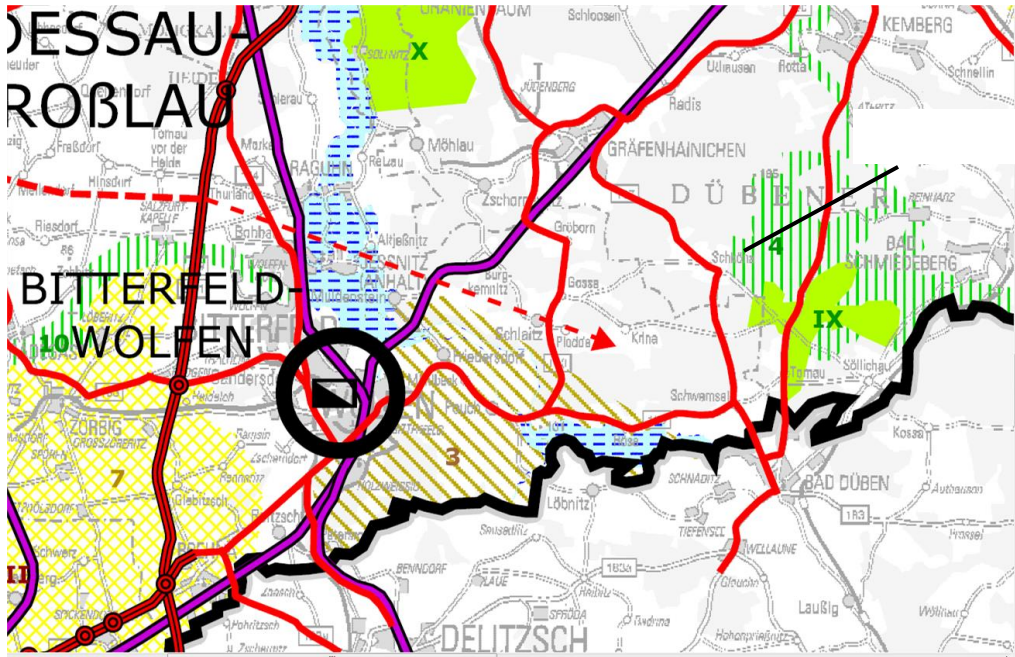
Als Ziele und Grundsätze zur Entwicklung des Freiraums werden im LEP 2010 Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete festgelegt.

*„**Vorranggebiete** sind für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen in diesen Gebieten sind ausgeschlossen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind.*

*In **Vorbehaltsgebieten** ist den bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen.*

Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind in die Regionalpläne zu übernehmen und können dort konkretisiert und ergänzt werden. Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen sind von Vorrang- und Vorbehaltsgebietsfestlegungen ausgenommen.“

Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des LEP 2010



Quelle: [www.sachsen-anhalt.de/.../Raumordnung und Landesentwicklung](http://www.sachsen-anhalt.de/.../Raumordnung%20und%20Landesentwicklung)

- Bitterfeld-Wolfen als Mittelzentrum (Z 37)
Grundzentren sind in den regionalen Entwicklungsplänen festzulegen. Dazu werden unter Z 39 Kriterien formuliert. Der zentrale Ort soll durch die Regionalplanung im Einvernehmen mit den Kommunen räumlich abgegrenzt werden.
- Vorranggebiet für Natur und Landschaft (Ziffer 4.1.1):
IX Buchenwaldgebiet in der Dübener Heide (Z 119)
- Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (Ziffer 4.1.1):
4 (Randbereich) Teile der Dübener Heide
- Vorranggebiet Hochwasserschutz (Ziffer 4.1.2)
1 Überschwemmungsgebiet der Mulde (Z 123)
- Vorranggebiet Rohstoffgewinnung (Ziffer 4.2.3)
XXIV Ton Rösa (Z 136)
- Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung (Ziffer 4.2.5):
3 Goitzsche
(Beikarte 4 Tourismusmarken! – Bekanntheitsgrad stärken „Blaues Band“ und „Gartenträume“ – G 135)
G 139 Naturpark Dübener Heide: naturbetonte und naturverträgliche Erholung, ...
- Schienenverkehr (Ziffer 3.3.1)
transeuropäische Eisenbahnachse Berlin - Lutherstadt Wittendorf – Bitterfeld -Halle/Leipzig – Erfurt - München
- Straßenverkehr (Ziffer 3.3.2)
Überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraßen
- Planung – Trassen noch offen
Verlängerung der B 6n über die A 9 hinaus – noch keine geplante Trassenführung

2.4 Regionaler Entwicklungsplan (REP)

Die Ziele der Landesplanung werden auf der **Regionalplanungsebene** konkretisiert. Neben grundsätzlichen werden hier konkrete Ziele der Raumordnung zur regionalen Entwicklung benannt.

Der Sachliche Teilplan „Daseinsvorsorge — Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV, Beschluss vom 27. März 2014, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 23. Juni 2014) ist am 26. Juli 2014 in Kraft getreten (Amtsblatt ... Landkreis Anhalt-Bitterfeld vom 25. Juli 2014 ...).

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein zentraler Ort. Nördlich des Gemeindegebietes ist das Grundzentrum Gräfenhainichen ausgewiesen.

Der im Freistaat Sachsen unmittelbar angrenzend wirksame Regionalplan Leipzig-West Sachsen weist Bad-Düben als Grundzentrum aus.

Gemäß Ziel 4 STP DV sind zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie zur Verbesserung der Auslastung der vorhandenen Infrastruktur für Wohnneubaumaßnahmen die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten zu nutzen. Das Erfordernis von Neuausweisungen ist in qualitativer und quantitativer Hinsicht unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und Anrechnung vorhandener Flächenreserven und Innenbereichspotenziale zu begründen.

Zur Vermeidung von Baulücken sollen die Städte und Gemeinden dafür Sorge tragen, dass in rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzte Wohnbaugrundstücke für Bauwillige tatsächlich verfügbar sind. Daher sollen Baulandausweisungen nur dort vorgenommen werden, wo die Kommunen über die betreffenden Baugrundstücke verfügen oder im Rahmen privatrechtlicher Verträge mit den Grundstückseigentümern die Verfügbarkeit der betreffenden Baugrundstücke gesichert ist. Die Veräußerung von Baugrundstücken soll an die Verpflichtung geknüpft werden, die Grundstücke innerhalb eines angemessenen Zeitraumes zu bebauen.

Die Regionale Planungsgemeinschaft hat am 14. September 2018 den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ beschlossen (Beschluss Nr. 06/2018), der unter einer Maßgabe durch die oberste Landesentwicklungsbehörde am 21. Dezember 2018 genehmigt wurde.

Am 29. März 2019 trat die Regionalversammlung mit Beschluss Nr. 03/2019 der Maßgabe bei. Mit Bekanntmachung der Genehmigung trat der Regionale Entwicklungsplan am 27. **April 2019** in Kraft. Gleichzeitig wurde der REP A-B-W vom 07. Oktober 2005 aufgehoben.

Für den Flächennutzungsplan der Gemeinde Muldestausee sind insbesondere folgende Darstellungen relevant:

Schutz des Freiraums (Ziffer 4.4.1)

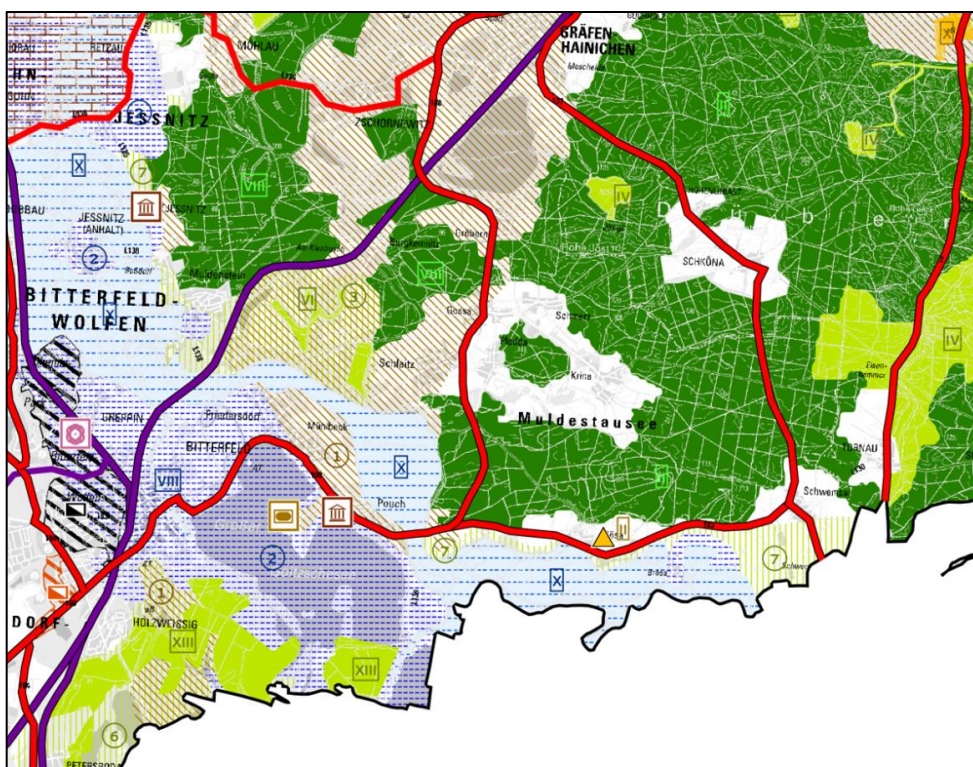
- Vorranggebiet für Natur und Landschaft (Z 14):
 - IV Dübener Heide
 - VI ehem. Tagebau Muldenstein (Schlauch Burgkernitz und Tiefkippe Schlaitz)
 - XII Muldeaue
 - XIII Teilräume der Goitzsche
- Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (G 6):
 - 3. Teile der Dübener Heide
 - 7. Muldeaue

- Vorranggebiet für Hochwasserschutz (Z 15)
 - 1./X Überschwemmungsbereich der Mulde
 2. gepl. Flutungspolder Rösa (Mulde)
- Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz (G 9):
 2. Mulde

Freiraumnutzung (Ziffer 4.4.2)

- Vorranggebiet für Forstwirtschaft (Z 20)
 - II Dübener Heide
 - VIII Gebiete in der Tagebauregion Bitterfeld-Gräfenhainichen
- Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung (Z 23)
 - II Rösa (Ton)
- touristische Markensäulen und Schwerpunktthemen (G 18)
 - Gartenräume und Blaues Band (Beikarte 2)
- Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung (G 20)
 - 1 Gebiet zwischen Dessau-Roßlau, Lutherstadt Wittenberg und Goitzsche
- Standort für großflächige Freizeitanlagen (Z 26)
 - Halbinsel Pouch
- regional bedeutsamer Standort für Kultur und Denkmalpflege (Z 28)
 - Pouch – Landschaftspark Goitzsche
- Darstellung im Plan: überregional bedeutsame Schienenverbindungen und Straßen (Bundesstraßen 100, 107 sowie 183 sowie Bahnstrecke Halle/Leipzig – Berlin)
- überregional bedeutsame Radwanderwege (Z 13)
 - Mulderadweg (Beikarte 2)

Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg



Quelle: REP für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg - Hauptkarte

Zur Entwicklung der Raumstruktur wird unter Grundsatz G 1 ausgeführt, dass für den Erhalt und die Entwicklung der regionalen Identität die Bewahrung kultureller Güter, Traditionen und historischer Kulturlandschaften, deren behutsame Pflege und nachhaltige Entwicklung sowie die Wiederherstellung vom Bergbau beeinträchtigter Landschaften von besonderer Bedeutung ist.

In der Begründung dazu heißt es:

Durch die ehemaligen Braunkohlentagebaue um Bitterfeld-Wolfen und Gräfenhainichen wurden großflächig wertvolle Landschaften devastiert (Mulde). Nach Abbauende entstanden daraus wertvolle Sekundärlebensräume, welche für den Naturschutz und Biotopverbund eine große Rolle spielen. Die Restlöcher und Rekultivierungsflächen sollen sich visuell-ästhetisch der sie umgebenden Landschaft anpassen.

Entsprechend der regionalen und kommunalen Entwicklungsabsichten sollen die Altbergbauflächen den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen (z.B. Erholung, Forst- und Landwirtschaft, Arten- und Biotopschutz) zugeführt werden.

In Grundsatz G 14 wird ausgeführt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen Vernässungsflächen berücksichtigt und Alternativen geprüft werden sollen. Das betrifft neben den Flußauen auch die Gebiete des Altbergbaus.

Unter Ziffer 4.2.2 Grundsatz 2 wird auf die besondere Bedeutung der überregionalen Entwicklungsachse in östliche Richtung in dem im LEP dargestellten Trassenkorridor für die Planungsregion verwiesen.

In der Begründung dazu heißt es, dass die östliche Fortführung der B 6n ab der BAB A9 für unabdingbar gehalten wird. Eine Trassenführung in Richtung Bad Dübener Heide (Sachsen) über Rösa und Schwemsaal sowie durch den Naturpark Dübener Heide wird abgelehnt. Dafür wird ein Korridor BAB A 9 - Raguhn - Gräfenhainichen - Lutherstadt Wittenberg favorisiert, dargestellt in Anlage 1 - Verkehrsvorhaben nach FStrAbG Anlage Bedarfsplan / Projekt B 6n. Damit wird das Gemeindegebiet von dieser Trassenführung nicht mehr berührt.

Die *untere Landesentwicklungsbehörde* weist darauf hin, dass sich das außerhalb der geschlossenen Ortschaft zwischen Pouch und Löbnitz gelegene Sondergebiet für Freizeit und Erholung / Sport innerhalb des in Ziel 15 REP A-B-W festgelegten und in seiner kartographischen Darstellung räumlich abgegrenzten Vorranggebiets für Hochwasserschutz „X Mulde“ befindet (Flächen entlang des Lober-Leine-Kanals). Entsprechend Ziel 122 LEP 2010 sind Vorranggebiete für Hochwasserschutz zum Schutz von Leben und Gesundheit von Neubebauung freizuhalten. Auf den Umgang mit dieser Problematik wird auf die Ausführungen unter Pkt. 4.5.1 der Begründung verwiesen.

Darüber hinaus sollen entsprechend Grundsatz 10 REP A-B-W innerhalb von Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz vor der Festlegung von erstmalig ausgewiesenen Flächen, die für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen vorgesehen sind, anderweitige, möglichst außerhalb von Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz liegende, Planungs-möglichkeiten geprüft werden. Entsprechend Grundsatz 11 REP A-B-W soll in den Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz eine dem Hochwasserrisiko angepasste Nutzung erfolgen.

Bei Sanierung bestehender bzw. bei neuer Bebauung sollen geeignete technische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall vorgesehen werden.

Des Weiteren sollen gemäß Grundsatz 13 REP A-B-W in Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz keine empfindlichen Infrastrukturen (z.B. Altenheime, Kindertagesstätten, Krankenhäuser, Einrichtungen des Katastrophenschutzes, regionale Energieerzeugungs- oder Verteileinrichtungen) errichtet werden.

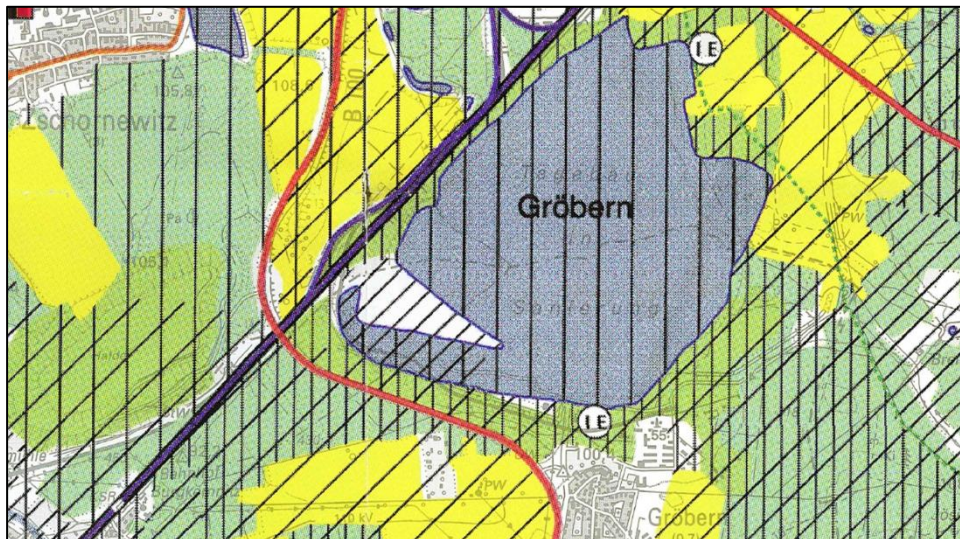
Der Sachliche Teilplan „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP Wind 2018) vom 30. Mai 2018 wurde am 1. August 2018 von der obersten Landesentwicklungsbehörde genehmigt und mit Bekanntmachung der Genehmigung am 29. September 2018 rechtswirksam.

Innerhalb des Gemeindegebietes sind keine Vorranggebiete für Windenergienutzung mit der Wirkung von Eignungsgebieten dargestellt. Außerhalb dieser Gebiete sind raumbedeutsame Windenergieanlagen nicht zulässig.

2.5 Regionales Teilgebietsentwicklungsprogramm (TEP) Gräfenhainichen

Für den Planungsraum Gräfenhainichen liegt ein Regionales Teilgebietsentwicklungs-programm vom 20. April 1999 (MBI. LSA Nr. 23 1999 S. 949) vor, welches derzeit noch in Kraft und daher bei der Planung zu berücksichtigen ist. Es konkretisiert die vorherigen Aussagen für den betroffenen Teilraum.

Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des TEP Gräfenhainichen



Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Der Uferbereich des Gröberner Sees wird überwiegend als Vorranggebiet für Erholung ausgewiesen. Vorrangstandort für intensive Erholung ist die Fläche südlich des Tagebaus Gröbern. Die Seefläche ist als Vorsorgegebiet für Erholung festgelegt.

Als Vorranggebiet für Natur und Landschaft für den Planungsraum wird der südwestliche Teil des Tagebaurestloches Gröbern (Innenkippe Gröbern) ergänzt.

Die Randbereiche des Tagebausees Gröbern sind zudem als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft, überlagert mit Vorsorgegebiet für Aufforstungen (Randbereiche und Böschungsflächen des Tagebaurestloches) ausgewiesen.

Eine Auseinandersetzung mit diesen Vorgaben erfolgte insbesondere in Verbindung mit der Erweiterung des See- und Waldresorts Gröbern.

2.6 Städtebauliche Entwicklungskonzeptionen

Der Gemeinderat Muldestausee hat am 11. April 2018 das **Integrierte Gemeindeentwicklungskonzept** für die Gemeinde Muldestausee (IGEK Muldestausee) mit Stand vom April 2018 beschlossen. Das Konzept wurde am 3. April 2019 durch das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt anerkannt.

Das IG EK stellt ein wichtiges Planungsinstrument dar, um in ländlich strukturierten Regionen die Grundversorgung mit unverzichtbaren örtlichen Leistungsangeboten wie Schulen, Kindergärten, Gesundheits- und Beratungseinrichtungen, Sportstätten usw. trotz möglicher Unterschreitung der Auslastungsschwelle aufgrund des allgemein fortschreitenden Trends des Bevölkerungsrückganges aufrecht zu erhalten.

Bei der Erarbeitung der Strategie zur Sicherung der Daseinsvorsorge in der Gemeinde Muldestausee mit ihren Ortsteilen geht es um die Anpassung der technischen und sozialen Infrastruktur an die Herausforderungen des demographischen Wandels. Drohende Angebotseinschränkungen sollen abgewendet oder zumindest auf ein Minimum reduziert werden. Dabei werden Bevölkerung, Kommunalpolitik und Träger der Daseinsvorsorge in den vorrangig diskursiven Prozess einbezogen und eine interkommunale Diskussion initiiert.

Gemeinsam mit der interessierten Bevölkerung sowie öffentlichen und privaten Trägern der Daseinsvorsorge erfolgte eine systematische Auseinandersetzung mit den Auswirkungen des demographischen Wandels auf die verschiedenen Infrastrukturbereiche der Daseinsvorsorge. Neben der Entwicklung von Szenarien und Anpassungsstrategien soll deren politische und organisatorische Umsetzung sichergestellt werden.

Auf der Grundlage des Leitbildes für die Gemeindeentwicklung sowie der Analyse von Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken werden für verschiedene Themenkomplexe Handlungsschwerpunkte und Entwicklungsziele formuliert, die bis hin zu konkreten Vorhaben und Zielen für die einzelnen Ortsteile reichen.

Stärken für die Gemeinde werden insbesondere im Modellstandort für die Umgestaltung der Bergbau- und Industrielandschaft, in der überdurchschnittlich hohen Ausstattung mit Wasser- und Waldflächen sowie leistungsstarken kommunalen Verbundstrukturen gesehen, nachrangig u. a. in der Einbindung in das mitteldeutsche S-Bahnnetz sowie der Verknüpfung zu Infrastrukturangeboten benachbarter Zentren und attraktive Arbeitsplätze im Umfeld.

Als Chancen werden u. a. die Umgestaltung des Bahnhofs Muldenstein zur zentralen Schnittstelle für Pendler, die imageprägenden Faktoren Tourismus, Freizeit und Erholung für die Gemeindeentwicklung sowie ein Bevölkerungszuwachs und Milderung der Folgewirkungen des demografischen Wandels durch Zuzug aus den Ballungsräumen gesehen.

Aber auch attraktive Wohnangebote, eine zentrale Rad-Trasse von Bitterfeld-Wolfen über das Goitzsche-Areal bis zum Gröberner See und der Ausbau gewerblicher Ansiedlungen werden angeführt.

Hinsichtlich einer nachhaltigen Regional- und Flächenentwicklung werden neben der Erarbeitung eines gemeinsamen Flächennutzungsplans für die Einheitsgemeinde (auszugsweise) mit besonderer Relevanz für die Bauflächenentwicklung benannt:

- Priorisierung der Innenentwicklung (Innenrevitalisierung) in allen Ortsteilen mit dem Ziel der Schaffung lebendiger Ortszentren: Durchsetzung der Handlungsgrundsätze „Innenentwicklung v o r Außenentwicklung“
- Ausweisung neuer Bauflächen für den Wohnungsbau im Bereich des Siedlungsschwerpunktes (Siedlungsband Muldenstein, Friedersdorf, Mühlbeck und Pouch)

Gemeindliche Entwicklungskonzepte sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen.

Für alle Ortsteile der Gemeinde liegen Dorferneuerungs- bzw. Dorfentwicklungsplanungen vor, welche weiterhin Gültigkeit haben. Die darin formulierten Leitbilder und Ziele sind noch nicht umfassend erreicht und werden daher im IGEK aufgegriffen. Angeführt werden:

- Verbesserung der innerörtlichen Verkehrsverhältnisse
- Umsetzung von Bau- und Erschließungsmaßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung des dörflichen Charakters
- Umsetzung der Maßnahmen zur Verbesserung der Be- und Eingrünung der Ortslagen
- Umsetzung der Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung der örtlichen Landwirtschaft
- Umsetzung der Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der Ortsstruktur

Als Problem für alle Ortsteile wird angeführt, dass ortsbildprägende und für die Struktur der Orte wichtige Gebäude vom Leerstand bedroht sind bzw. leer stehen, jedoch der Handlungsspielraum für die Kommune relativ gering ist.

3 Bestandsanalyse, Entwicklung und Prognose

Um in Übereinstimmung mit den Zielstellungen der Kommune zu den einzelnen Darstellungen im Flächennutzungsplan zu gelangen, ist neben der Berücksichtigung der übergeordneten Planungen und der Einstellung der Fachplanungen eine Analyse der Gegebenheiten vor Ort erforderlich. Diese Analyse betrifft neben konkreten Nutzungen auch beeinflussende Faktoren sowie innerhalb des Planungshorizontes absehbare Entwicklungstendenzen.

Die Erörterung der naturräumlichen Gliederung sowie des Landschaftsraumes ist im vorliegenden Fall der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes entbehrlich.

3.1 Bevölkerung

Eine wichtige Grundlage für die Fortschreibung bzw. Änderung der Flächennutzungsplanung stellt die Analyse der bisherigen Bevölkerungsentwicklung gegenüber der prognostizierten Entwicklung dar. Um in diesem Zusammenhang zu einer verlässlichen Aussage zu gelangen, ist es erforderlich, die bisherige Entwicklung sowie die die weitere Entwicklung beeinflussenden Faktoren zu untersuchen.

Die Datenerhebung zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan beziehen sich auf den Stand 31.12.2018. In der Fassung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Stand 31.12.2023 – also 5 Jahre später - herangezogen.

In diesem Zusammenhang wurden insbesondere die Vergleichswerte aus der bisherigen Flächennutzungsplanung auf Gemeindeebene herangezogen. Der untersuchte Zeitraum erstreckt sich im Wesentlichen auf die Fortschreibung der letzten 5 Jahre nach der Ersterfassung der aufbereiteten Statistikdaten anhand der verfügbaren Daten des Einwohnermeldeamtes der Gemeinde.

Die folgenden Darstellungen beziehen sich überwiegend auf Daten der Statistischen Ämter, vorrangig jedoch auf die Daten der Gemeindestatistik. Daten des Einwohnermeldeamtes wurden insbesondere für die ortsteilbezogenen Bevölkerungszahlen herangezogen. Diese weichen teilweise erheblich von den Angaben des Statistischen Landesamtes ab. Die korrekte Erfassung in der Datenerhebung des Einwohnermeldeamtes der Gemeinde wird jedoch nicht in Frage gestellt.

3.1.1 Bevölkerungsstruktur

Die Bestimmung der Alters- und Geschlechtsstruktur bildet u. a. eine wichtige Grundlage für künftige Prognosen aber auch für die Planung von Einrichtungen der Infrastruktur.

Nach Angaben des Einwohnermeldeamtes hatte die Gemeinde Muldestausee mit Stand vom 31. Dezember 2023 insgesamt 11.697 Einwohner. Eine Erfassung des Einwohnermeldeamtes der Gemeinde ergab zum gleichen Stichtag 5 Jahre, d.h. im Jahr 2018, zuvor 11.768 Einwohner.

Das heißt, dass es in den vergangenen 5 Jahren ein Minuswachstum von 71 Einwohnern zu verzeichnen gibt. Das ist weitaus weniger als in sämtlichen Prognosen angenommen worden war.

Die Aufschlüsselung nach Altersgruppen und Geschlecht der Statistik ergibt für die Gemeinde folgendes Bild:

Bevölkerungsstruktur der Gemeinde nach Alter und Geschlecht zum 31.12.2023

Altersgruppe	Gemeinde, gesamt	Männlich	Weiblich	Veränderung von 2018 zu 2023 gesamt in %
0 - 20	1.922	971	951	+ 13,5
21 - 30	611	341	270	
31 - 40	1.387	674	713	
41 - 50	1.489	787	702	
51 - 60	2.026	1.045	981	
61 - 67	1.536	742	794	
ab 68	2.990	1.317	1.673	+8,4
Summe	11.961	5.877	6.064	+ 2.8

Gemeinde Muldestausee Altersgruppenstatistik Einwohnermeldeamt - eigene Berechnungen
letzter verfügbarer Stand nach Altersgruppen vom 28.10.2024

Anmerkung: Angabe ohne Differenzierung von Haupt- und Nebenwohnsitz

Hinsichtlich der Geschlechtsstruktur fällt zunächst auf, dass innerhalb der Gemeinde der Anteil der weiblichen Bevölkerung insbesondere bei den 20 bis 30jährigen deutlich geringer ist. Dies ist eine für Sachsen-Anhalt typische Erscheinung. Für diese Bevölkerungsgruppe konnte eine erhöhte Abwanderung aus der Region festgestellt werden. Dieser Trend hält leider immer noch an.

Regelrecht überraschend ist, dass der Nachwuchs in der Bevölkerungsstatistik, das heißt die Altersgruppe bis zu 20 Jahren, erheblich angestiegen ist. Weniger überraschend ist anzumerken, dass auch Altersgruppe der Menschen, die in den Ruhestand eingetreten sind ebenso weiter ansteigend ist.

Auf einen Vergleich der Bevölkerungsstruktur im Verhältnis zum Landkreis oder gegenüber dem Land Sachsen-Anhalt wird an dieser Stelle verzichtet, da dies wenig Aussagekraft über die eigenständige Entwicklung der Gemeinde innerhalb der letzten 5 Jahre in Bezug zu ihrem eigenen Territorium hat.

Fasst man größere Gruppen zusammen ergibt sich folgendes Bild:

Altersstruktur der Gemeinde Muldestausee im Verhältnis Stand 31.12.2018 zu Stand 31.12.2023

Altersgruppe	Muldestausee 2018	Muldestausee 2023
Kinder und Jugendliche (0 bis 18 bzw. 20)	13,5%	16,1%
Personen im erwerbsfähigen Alter (18 bis 65 bzw. 67)	58,8%	58,9%
Personen im Rentenalter (65 bzw. 67 und älter)	27,7%	25,0%

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt und Einwohnermeldeamt bzw. eigene Berechnungen

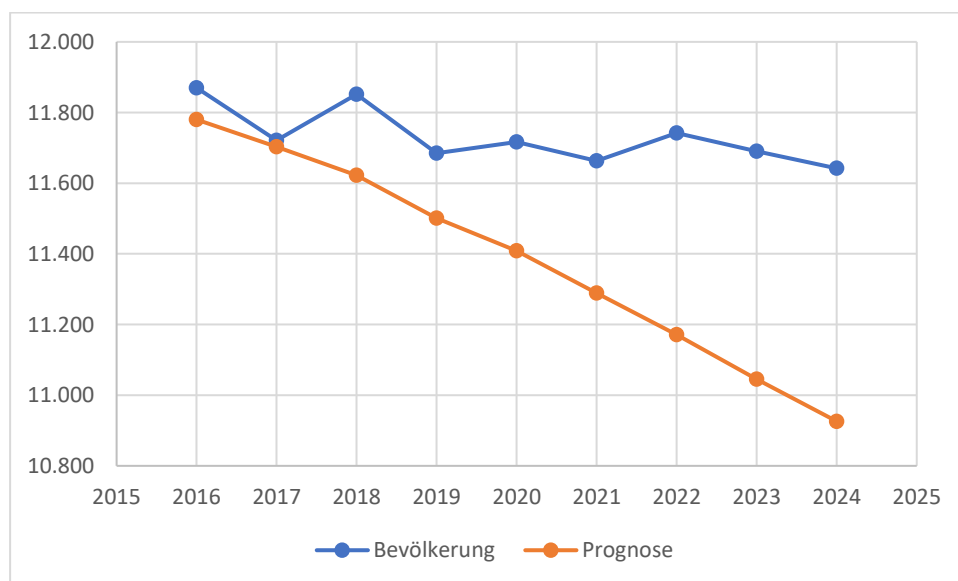
Die Gliederung nach der Altersstruktur bildet eine wichtige Grundlage für die Planung von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

Bei dem sich gegenwärtig in Deutschland vollziehenden demografischen Wandel handelt es sich um einen langwierigen Prozess. Bereits seit den 1970er Jahren liegen die Geburtenraten um ein Drittel unter dem Bestandserhaltungsniveau. Daraus ergeben sich zwangsläufig eine Bevölkerungsabnahme sowie eine -alterung, die u. a. durch eine gezielte Zuwanderungs- oder Familienpolitik bestenfalls abgeschwächt werden können.

Dabei sind räumliche Besonderheiten zu verzeichnen. In allen Bereichen werden auch künftig die Sterbefälle die Geburten überwiegen. Wanderungsgewinne werden sich großräumig auf hochverdichtete Regionen und kleinräumig auf suburbane Räume beschränken. Dabei wird sich der Prozess verstärkt im Osten Deutschlands und im ländlichen Raum vollziehen. Die Doppelwirkung aus niedriger Geburtenhäufigkeit und hoher Lebenserwartung der geburtenstarken Jahrgänge der 1950er und 60er Jahre führt zu einer rasch alternden Gesellschaft.

Dem stellt sich der aktuelle Trend in der Gemeinde Muldestausee erstaunlich entgegen. In der nachstehenden Tabelle ist folgende Tatsachenstand zu entnehmen:

Darstellung Einwohnerentwicklung der Gemeinde Muldestausee:



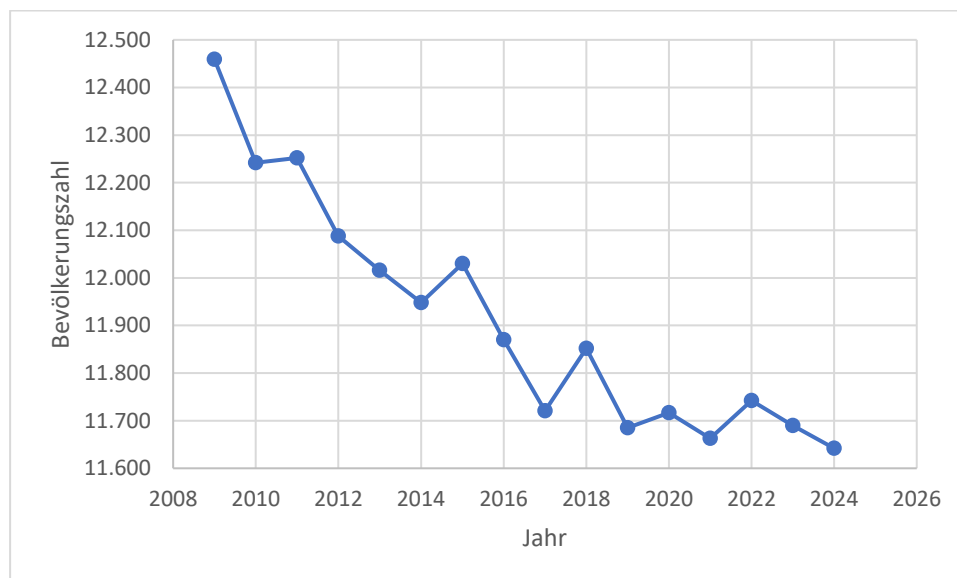
Blaue Linie: Bevölkerungsentwicklung laut Angaben des Einwohnermeldeamtes der Gemeinde

Rote Linie: Prognose vom Statistischen Landesamt: https://statistik.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Landesamter/StaLa/startseite/Themen/Bevoelkerung/Tabellen/Bevoelkerungsprognose/6_-Bevoelkerungsprognose-2014-2030-Gemeinden.pdf

Die Darstellung der realen Entwicklung der Einwohnerzahl soll nicht darüber hinwegtäuschen, dass wie in allen anderen Regionen des Landes auch in der Gemeinde Muldestausee seit vielen Jahren ein erheblicher Bevölkerungsschwund zu verzeichnen war.

Allerdings ist die Gemeinde darauf ausgerichtet ihren eigenen Bestand zu stärken und sich in ihrer gemeindlichen Entwicklung auf ihr eigenes Potenzial zu besinnen. Die Potenziale des ländlichen Raumes liegen im Natur- und Landschaftsraum, in der Ausrichtung auf ein familienfreundliches Wohnumfeld, auf ein verstärktes Angebot die Interessen der dort lebenden Menschen für ihre Heimat zu wecken und zu erhalten. Man kann es beschreiben mit einer Wertschöpfung aus den vorhandenen Ressourcen Wald, Wasser sowie Ideenreichtum für einen lebens- und liebenswerten Raum.

Darstellung der Bevölkerungsentwicklung seit 2009



Quelle: Datenerhebung des Statistischen Landesamtes übermittelt durch das Einwohnermeldeamt der Gemeinde

Laut den Angaben des Statistischen Landesamtes hatte die Gemeinde Muldestausee im Jahr 2009 insgesamt 12.459 Einwohner. Hingegen waren es im Jahr 2023 nur noch 11.690 Einwohner.

Die Abweichungen zwischen den beiden Statistik führenden Ämtern ist immer wieder verwirrend. Jedoch ist der Flächennutzungsplan kein geeignetes Instrument um sich mit den Datenunterschieden auseinanderzusetzen. Das soll anderen wissenschaftlichen Untersuchungen vorbehalten bleiben.

Wenngleich Unterschiede zwischen den Erhebungen bestehen, so macht die Statistik dennoch übereinstimmend deutlich, dass der starke Abwärtstrend in der Entwicklung der Einwohnerzahlen zum Stillstand gekommen ist.

Es sei noch Folgendes angemerkt: Zum Stichtag 15.05.2022 wurde über den Zensus amtlich festgestellt, dass die Gemeinde 11.625 Einwohner hat. (Es ist davon auszugehen, dass dies auch der Realität entspricht.)

Der Zensus 2022 hat Bevölkerungszahlen für alle Kommunen auf Basis einer wissenschaftlich geprüften und vom Bundesverfassungsgericht bestätigten Methode ermittelt. Eigene Zählungen haben keine rechtliche Relevanz. Allerdings ist der gewählte Stichtag gegenüber den jährlich abgefassten Daten in Korrelation zu setzen.

Zum Zensus-Stichtag am 15.05.2022 beträgt die amtlich festgestellte Einwohnerzahl mit alleinigem oder Hauptwohnsitz: 11.625 Einwohner. Demgegenüber ist in der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose für das Jahr 2024 eine Einwohnerzahl von 11.141 angegeben worden.

Es gilt positiv festzustellen, dass die Gemeinde über 484 Einwohner mehr verfügt als in der Bevölkerungsprognose dargelegt worden war. Die positive Grundaussage, dass die Einwohnerzahl deutlich besser ist als die Prognosezahl, würde noch deutlich besser ausfallen, wenn in der Gemeinde mehr barrierefreie Wohnungen verfügbar wären.

3.1.2 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsfortschreibung beinhaltet neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten- und Sterbefälle) die Wanderungsbewegung (Zu- und Fortzüge). Die Entwicklung der Bevölkerung der Gemeinde Muldestausee in den letzten Jahren aufbauend auf den Ergebnissen des Zensus 2011 stellt sich wie folgt dar:

Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Muldestausee 2013 bis 2023

	geb.	gest.	Geb. defizit	Zuzüge	Fortzüge	Wander-saldo	Gesamt-saldo*	Stand 31.12.	Saldo [%]
2013	75	172	-97	474	440	34	-62	11.904	-0,5 %
2014	74	133	-59	483	503	-20	-76	11.828	-0,6 %
2015	86	145	-59	630	512	118	71	11.899	0,6 %
2016	83	137	-54	458	570	-112	-156	11.743	-1,3 %
2017	88	163	-75	446	524	-78	-132	11.742	-0,0 %
2018	82	146	-64	472	389	83	19	11.761	0,2 %
2019	74	146	-72	393	412	-19	-91	11.677	
2020	68	158	-90	493	381	112	22	11.714	
2021	78	161	-83	401	377	24	-59	11.665	
2022	72	190	-118	579	401	178	60	11.730	
2023	64	183	-119	455	399	56	-63	11.686	
2013-23	844	1.734	-890	5.284	4.908	376	-514	11.686	-1,8%

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Bevölkerungsfortschreibung

* nach Bestandskorrektur

Wie bereits zuvor beschrieben gibt es abweichende statistische Angaben über die Einwohnerzahl. Laut Einwohnermeldeamt der Gemeinde Muldestausee leben zum Stand 31.12.2023 insgesamt 11.697 Einwohner in der Gemeinde. Unabhängig von dem Disput der Statistiken kann resümiert werden, dass sich die Einwohnerzahl nach einem Abwärtstrend annähernd stabilisiert hat.

Verantwortlich für die Bevölkerungsverluste ist und bleibt insbesondere die natürliche Bevölkerungsentwicklung. Der Geburtensaldo ist über den gesamten Zeitraum deutlich negativ.

Die Wanderungsbewegungen verzeichnen insgesamt eine positivere Bilanz. Die extremen Schwankungen 2015/2016 sowie die negative Bilanz im Jahr 2017 sind auf die Belegung der Gemeinschaftsunterkunft für Asylsuchende in Friedersdorf sowie deren weitgehende Auflösung zurückzuführen.

Wertet man die Statistischen Daten der Länder und des Bundes mit Bezug auf die Wanderbewegungen einzelner Altersgruppen aus, zeigt sich in diesem Zeitraum insbesondere eine Abwanderung Jugendlicher (Bildungswanderung) sowie von Einwohnern im Alter über 65 Jahren.

Für die Ortsteile wurden mit Aufnahme der vorliegenden Planung die Einwohnerzahlen aus der Erfassung des Einwohnermeldeamtes der Gemeinde wie folgt zusammengestellt:

Übersicht zu Einwohnern der Ortsteile 2010, 2014 und 2018 sowie 2023 im Vergleich
(Stand: jeweils zum 31.12.)

	Anzahl Einwohner OT (Hauptwohnsitz)				Neben- wohnsitz	Vergleich 2010 - 2023	
Ortsteil	2010	2014	2018	2023	2023	absolut	%
Burgkernitz	803	810	821	816	32	+ 13	+ 1,6 %
Friedersdorf	1.849	1.923	1.784	1.758	11	- 91	- 4,9 %
Gossa	539	508	489	483	3	- 56	- 10,4 %
Gröbern	596	556	539	593	10	- 3	- 0,5 %
Krina	677	621	603	583	7	- 94	- 13,9 %
Mühlbeck	936	919	1.020	1.039	11	+ 103	+ 11,0 %
Muldenstein	2.044	1.972	1.895	1.913	5	- 131	- 6,4 %
Plodda	462	460	472	483	56	+ 22	+ 4,5 %
Pouch	1.619	1.564	1.540	1.559	20	- 60	- 3,7 %
Rösa (mit Brösa)	853	795	790	770	6	- 83	- 9,7 %
Schlaitz	944	926	923	882	96	- 62	- 6,6 %
Schmerz	294	288	282	244	-	- 50	- 17,0 %
Schwemsal	627	611	610	574	8	- 53	- 8,4 %
Gesamt- gemeinde	12.243	11.953	11.768	11.697	265	- 546	- 4,4 %

Quelle: Gemeinde Muldestausee, Einwohnermeldeamt, eigene Berechnungen

Der vorstehenden Tabelle ist zu entnehmen, dass die Einwohnerzahlen in dem im Rahmen der vergangenen 13 Jahre sehr unterschiedlich entwickelt haben. Es gibt Ortsteile in denen es einen erstaunlichen Zuwachs an Einwohnern gab wie bspw. Mühlbeck oder Plodda. Hingegen sind vor allen die kleineren Ortschaften wie Schmerz, Krina, Rösa, Schwemsal oder Gossa erheblich geschrumpft.

Vergleicht man die vorgenommene Strategie an der Nutzung von vorhandenen Möglichkeiten und den kreativen Entwicklungsgedanken um Bauland zu generieren, so kann man deutliche Parallelen entdecken. Die Gemeinde verfügt nicht über die Kraft und das Entwicklungspotenzial alle Ortschaften gleichzeitig oder auch gleichstark zu fördern. Aber an den Stellen wo der ‚Hebel‘ angesetzt wird, spiegelt sich die positive Entwicklung wider.

3.1.3 Bevölkerungsprognose und Einwohnerzielzahl

Die Prognose der künftigen Einwohnerzahlen und der demographischen Veränderungen ist von wesentlicher Bedeutung für die Bauleitplanung.

In diesem Zusammenhang ist es hochinteressant die Prognosedaten aus den vergangenen Jahren mit der tatsächlich vollzogenen Entwicklung zu vergleichen und daraus die Schlüsse für die nächsten Projekte der kommunalen Entwicklung zu ziehen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Muldestausee (Abschluss August 2022) wurden die Daten für das Land Sachsen-Anhalt zum Stand Juli 2016 vorliegende 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose mit bis auf Gemeindeebene aufgeschlüsselten Daten zu Grunde gelegt. Die Prognose reichte bis 2030.

Tabelle: 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2014 bis 2030 für die Gemeinde einschließlich Vergleich zu Landkreis und Land Sachsen-Anhalt

		Gemeinde Muldestausee		Vergleichsdaten	
		absolut	prozentual	Landkreis	Land
Basisjahr	2014	11.828	100,00%	142.054	2.235.548
Ist	2015	11.899	100,6%	99,5%	100,4%
Prognosejahr	2020	11.409	96,5%	93,9%	97,5%
	2025	10.800	91,3%	87,2%	93,3%
	2030	10.110	85,5%	80,9%	89,0%
Differenz 2014/ 2030		- 1.718	- 14,5%	- 19,1%	- 11,0%

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Die Bevölkerungsverluste in der Gemeinde Muldestausee wurden anteilig höher prognostiziert als im Landesdurchschnitt, jedoch deutlich geringer als im Landkreis. Das gleiche trifft für die zunehmende Überalterung der Bevölkerung zu. Im Vergleich zu den erfassten Einwohnerzahlen durch das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt sowie durch das Einwohnermeldeamt Muldestausee sind die Einwohnerzahlen jedoch nicht in der Form wie in der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose gegenüber dem Basisjahr 2014 vorausberechnet gesunken.

Seit Juni 2021 liegt die 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes mit einem Zeithorizont bis 2035 vor. Hier bildet sich das Basisjahr 2019 ab.

		Gemeinde Muldestausee		Vergleichsdaten	
		absolut	prozentual	Landkreis	Land
Basisjahr	2019	11.558	100,0%	158.486	2.194.782
Ist	2020	11.607	100,4%	99,2%	99,4%
Prognosejahr	2025	10.723	92,8%	93,5%	95,4%
	2030	10.027	86,8%	87,9%	91,0%
	2035	9.331	80,7%	82,6%	86,6%
Differenz 2019/2035		- 2.227	- 19,3 %	-	-

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, eigene Berechnungen

Die Vergleichszahl für das als Planungshorizont gewählte Jahr 2030 liegt um 83 Einwohner niedriger als bei der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose. Danach wird von Seiten der Behörden der statistischen Landesentwicklung ein weiterer Rückgang der Einwohnerzahl prognostiziert.

In der folgenden Tabelle soll ein Vergleich erfolgen zu der bisher vorgenommenen Prognose und der mit belastbaren Nachweisen vollzogenen Entwicklung der Gemeinde Muldestausee anhand der vom Einwohnermeldeamt der Gemeinde übermittelten Daten.

		Gemeinde Muldestausee Prognose		Gemeinde Muldestausee Bestand	
		absolut	prozentual	absolut	Prozentuale Abweichung zur Prognose
Basisjahr	2019	11.558	100,0%	11.677	101,0 %
Ist	2020	11.607	100,4%	11.714	100,9 %
Ist	2023			11.961	
Prognosejahr	2025	10.723	92,8%		111,5 % Vergleich Ist 2023 zur Prognose 2025
	2030	10.027	86,8%		
	2035	9.331	80,7%		

Quelle: Prognosedaten Statistisches Landesamt, Bestandsdaten Einwohnermeldeamt, eigene Berechnungen

Die Abweichungen von der prognostizierten Entwicklung gegenüber der nachweislich vollzogenen Entwicklung der Gemeinde sind bemerkenswert. Es soll und wird nicht abgestritten, dass die Bevölkerungsentwicklung ein äußerst schwieriges Thema ist. Die Überalterung der Bevölkerung ist ein nicht zu leugnender Tatbestand.

Dennoch ist es nach wie vor ist es erklärtes Ziel der Gemeinde, die rückläufige Bevölkerungsentwicklung abzufangen und eine möglichst stabile Einwohnerzahl zu binden. Die Gemeinde ist bestrebt mit den kommunalen Maßnahmen die Ortschaften in ihrem Bestand zu stärken und damit stabil zu erhalten. Eine Aufgabe von Ortschaften steht nicht zur Disposition.

Der Standortvorteil der Gemeinde als attraktive Wohnlage insbesondere im Bereich der Seen wird durch die Nachfrage nach Fachkräften in der Region (Nahbereich Bitterfeld-Wolfen, Sandersdorf-Brehna) sowie die geringe räumliche Entfernung (Leipzig, Nordsachsen, Wittenberg, Piesteritz) unterstützt.

Dies gibt der Gemeinde beispielsweise die Möglichkeit, junge Einwohner, die eine Ausbildung absolviert haben und auf der Suche nach einem Arbeitsplatz abgewandert sind, durch ein entsprechendes Wohnungsangebot zurückzuholen und wieder als Einwohner zu gewinnen.

Forschungen ergaben, dass ländliche Regionen in Sachsen-Anhalt insbesondere von der Rückkehr junger Männer profitieren. Vorteile für die Region werden u.a. in einer bezahlbaren Kinderbetreuung, günstigem Bauland sowie einer kurzen Wegstrecke zwischen Arbeit und Wohnort gesehen.

Zudem sind in den angrenzenden Metropolen Halle und Leipzig Zuzüge zu verzeichnen, die nur noch schwer durch bezahlbaren Wohnraum und die erforderliche Infrastruktur zu decken sind. In der Anbindung an das mitteldeutsche S-Bahn-Netz wird ein weiterer Vorteil gesehen, der für eine potenzielle Rückkehr spricht.

Einen weiteren Aspekt, durch den die Abwanderung älterer Personen aus dem Gemeindegebiet künftig reduziert werden kann, stellt die Schaffung von altersgerechtem Wohnraum dar. Der auch weiterhin durch das Geburtendefizit verursachten Abnahme der Bevölkerung wird dabei ein (geringfügig) positives Wandersaldo gegenübergestellt.

Im Ergebnis der vorstehenden Ausführungen geht die Gemeinde Muldestausee innerhalb des Planungshorizontes (2030) im Rahmen der Flächennutzungsplanung für ihr Gebiet von einer korrigierten Zielgröße von **10.954 Einwohnern** aus. Dies entspricht einem Korrekturwert auf Grund der nachweisbar vollzogenen Entwicklung der vergangenen 5 Jahre bzw. dem jährlichen Minuswachstum von - 0,6 % aus den Jahren 2018 bis 2023.

Durch entsprechende Ausweisungen im Flächennutzungsplan insbesondere der hier in Rede gestellten 3. Änderung sollen angemessene Voraussetzungen für eine ausgewogene Entwicklung geschaffen werden. Durch ein differenziertes Angebot an Flächen aber auch verschiedenen Baustrukturen und Standorten wird versucht, einerseits junge Leute (wieder) an die Gemeinde zu binden, aber auch die Abwanderung älter Einwohner zu verhindern.

3.2 Wohnen

Zur Ermittlung eines künftigen Wohnflächenbedarfes ist außer der Bevölkerungsentwicklung innerhalb des Planungszeitraumes auch eine Analyse des Wohnungsbestandes erforderlich. Dabei sind neben der Wohnungsstruktur und -belegung auch die Siedlungs- und Wohnungsentwicklung zu berücksichtigen. Hierzu ist eine umfassende Analyse im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vorgenommen worden.

3.2.1 Wohnungsstruktur

Zur Dokumentation des Wohnungsbestands wurde im Flächennutzungsplan auf Daten aus dem Zensus vom 9. Mai 2011 und dessen Fortschreibung bis 2017 zurückgegriffen. Nach dem Zensus 2011 fortgeschrieben werden die Daten zum Bestand nach Größe der Wohnungen bzw. Wohnfläche.

Tabelle: Entwicklung der Wohnungsbelegung in der Gemeinde Muldestausee 2011 bis 2017

	Einwohner (EW)	Wohnungen (WE)*	EW/WE	Wohnfläche/ EW in m²
2011	12.043	5.749	2,09	35,46
2014	11.828	5.832	2,03	36,54
2017	11.611	5.940	1,95	38,01
2011-17	- 432		- 0,14	+ 2,55

Quelle: © Statistische Ämter des Bundes und der Länder; eigene Berechnungen

* Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, Fortschreibung auf Basis der endgültigen Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011

2017 betrug die Gesamt-Wohnraumfläche in der Gemeinde Muldestausee 4.413.900 m². Somit standen jedem Einwohner 38,01 m² Wohnraumfläche zur Verfügung.

Mit 38 m² Wohnraumfläche liegt der zur Verfügung stehende Bestand im Jahr 2017 weit unter dem Landes- und erst recht äußerst weit unter dem Bundesdurchschnitt. Zum Jahr 2017 lagen Ermittlungen vor wonach den meisten Bundesbürgern im Durchschnitt rund 50 m² Wohnraumfläche zur Verfügung standen. In Prognosewerten wird derzeit mit einem durchschnittlichen Bedarf an Wohnraumfläche von ca. 52 m² bis 55 m² pro Person für das Jahr 20230 gerechnet.

3.2.2 Haushaltsstruktur

Zur Entwicklung der Haushaltsstruktur liegt den Statistischen Ämtern auf der Gemeindeebene kein Zahlenmaterial vor. Hier kann nur auf den Mikrozensus (amtliche Haushaltsbefragung, in die jährlich 1 % der Bevölkerung der gesamten Bundesrepublik einbezogen wird) zurückgegriffen werden. Im Jahr 2017 lag die durchschnittliche Haushaltsgröße in Sachsen-Anhalt danach bei 1,88.

Insgesamt gab es im Februar 2019 innerhalb des Gemeindegebietes 7.275 Haushalte. Die Zahl der Einwohner wurde zu diesem Zeitpunkt mit 11.742 ermittelt. Der Anteil der Ein-Personen-Haushalte lag bei 50,8 %, die Zahl der 2-Personen-Haushalte bei 39,1 %. Der Anteil der Haushalte mit 3 und mehr Personen betrug ca. 10,1 %.

Die große Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte steht in engem Zusammenhang zur Altersstruktur. In der Gemeinde lebt ein Großteil älterer Jahrgänge, oft nur noch zu zweit, da die Kinder bereits ausgezogen sind, oder allein, wenn der Partner verstorben ist. Klassische Familienstrukturen (Eltern + 1 Kind oder mehr) nehmen einen geringen Anteil ein und verdeutlichen den demografischen Wandel - überwiegend junge Menschen oder Familien wandern aus der Region ab. Ihr Anteil ist in den Orten am höchsten, in denen in den letzten Jahren vermehrt Wohnraum entstand.

Die Erfassung der Haushalte durch das Einwohnermeldeamt lässt sich nicht mit der des Mikrozensus vergleichen. Vom Einwohnermeldeamt werden u.a. alle Personen über 18 Jahre als gesonderter Haushalt erfasst, auch wenn sie noch bei den Eltern leben. Das gleiche trifft für nichteheliche Lebensgemeinschaften zu.

Bei beiden kann auch künftig davon ausgegangen werden, dass sie nicht als nachfragende Haushalte für eine eigene Wohnung in Betracht kommen. Zieht man von den im Februar 2019 erfassten 7.275 Haushalten die Haushalte mit einem unter 21jährigen Haushaltsvorstand (245 HH) sowie weitere Haushalte aus nichtehelichen Partnerschaften (ca. 550 HH¹) ab, kommt man auf 6.480 Haushalte innerhalb der Gemeinde.

Aus dieser Zahl wurde eine Belegung von 1,81 Einwohnern pro Haushalt im Bestand ermittelt, die den weiteren Berechnungen zu Grunde gelegt wird. Dass die Zahl der ermittelten Haushalte über dem aktuellen Wohnungsbestand liegt, ist darauf zurückgeführt, dass nicht jeder nachfragende Haushalt über eine eigene Wohnung verfügt. So leben auch über 21jährige noch im Elternhaus.

Weiterhin werden die im Gemeindegebiet als Wohnform überwiegenden Einfamilienhäuser zum Teil von mehreren Generationen bewohnt, die jeweils einen eigenen Haushalt bilden. Auch hier ist von der anteiligen Nachfrage nach eigenem (altersgerechten) Wohnraum auszugehen.

3.2.3 Wohnflächenbedarf 2030

Der Eigenbedarf der Gemeinde ergibt sich aus der natürlichen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, aus dem Ersatzbedarf (durch Abriss, Zusammenlegung, Umnutzung) und aus dem Ergänzungsbedarf: zum einen durch die Verringerung der Belegungsdichte bzw. die gestiegenen Anforderungen an die Wohnfläche und zum anderen aus den am Wohnungsmarkt nachgefragten Marktsegmenten.

Mit der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung sinkt auch der künftige Wohnflächenbedarf bzw. der Leerstand steigt. Dies erfolgt bei gleichzeitiger Abnahme der Haushaltsgröße jedoch nicht proportional.

1

Bezug wurde auf den Zensus 2011 genommen, wonach es im Gemeindegebiet 519 nichteheliche Partnerschaften gab. Weiter wurde eine steigende Tendenz berücksichtigt.

Entwicklung der Haushalte bis 2030

Grundsätzlich kann man gegenwärtig davon ausgehen, dass die Haushaltsbildung durch drei bestimmende Trends geprägt ist, die langfristig auch die weitere Entwicklung in der Gemeinde Muldestausee beeinflussen werden:

- eine starke Pluralisierung der Lebensformen (Single, eheliche und außereheliche Lebens- bzw. Familiengemeinschaften, Alleinerziehende, Wohngemeinschaften etc.),
- eine Veränderung der Verlaufszyklen des individuellen Lebens wie auch des generativen Verhaltens (spätere Familienbildung, spätere Mutterschaften, höhere Lebenserwartung etc.) sowie
- eine im Verhältnis zur Bevölkerungszahl steigende Zahl der Haushalte bei gleichzeitiger Verringerung ihrer Größe.

Die Haushaltsvorausberechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2017 für Gesamtdeutschland, die alten und neuen Länder sowie die Stadtstaaten zeigt modellhaft eine rückläufige Entwicklung der Anzahl der Einwohner je Haushalte bis zum Jahr 2035 auf. Sie berücksichtigt einerseits die Bevölkerungsentwicklung entsprechend den Ergebnissen der 13. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung und andererseits die Veränderungen in den Haushaltsstrukturen nach langjährigen Ergebnissen des Mikrozensus.

Unterschieden wird in drei Ländergruppen – hier relevant sind die ostdeutschen Flächenländer.

Tabelle: Entwicklung der Haushaltsgrößen der Privathaushalte bis 2035 für Deutschland und die Flächenländer Ost in Varianten

Jahr	Deutschland		Flächenländer Ost	
	Trendvariante ¹⁾	Status-Quo ²⁾	Trendvariante ¹⁾	Status-Quo ²⁾
2015 (Basis)	2,00	2,00	1,91	1,91
2020	1,97	2,00	-0,02 1,89	1,92
2025	1,95	1,99	1,87 -0,02	1,91 -0,01
2030	1,93	1,98	-0,03 1,84	-0,01 1,90
2035	1,90	1,97	1,80 -0,04	1,89 -0,01

¹⁾ Trendvariante: basiert auf Extrapolation der Haushaltsmitgliederquoten nach Geschlecht und neun Altersgruppen auf Basis des Zeitraums von 1991 bis 2015

²⁾ Status Quo: es wurden die Haushaltsmitgliederquoten des Jahres 2015 für den gesamten Vorausberechnungszeitraum konstant gehalten

Quelle: © Statistisches Bundesamt (Destatis), 2017 Entwicklung der Privathaushalte bis 2035

Die Zahl der Einwohner pro Haushalt wird sich innerhalb des Planungshorizontes auch in der Gemeinde Muldestausee verringern.

Der Ermittlung der voraussichtlichen Haushaltsgröße für das Jahr 2030 werden Angaben zum Haushaltsbestand sowie die Berechnung der tendenziellen Haushaltsentwicklung durch das Statistische Bundesamt zugrunde gelegt. Dabei wird von einer Reduzierung der Haushaltsgröße von Ende 2018 bis zum Jahr 2030 um 0,06 Personen pro Haushalt (vgl. vorstehende Tabelle) ausgegangen.

Bei einer Haushaltsgröße von 1,81² im Februar 2019 würde das im Prognosejahr **2030** einer **durchschnittlichen Haushaltsgröße** von **1,75** entsprechen. Daraus errechnet sich bei der von der Gemeinde anvisierten korrigierten Zielzahl von **10.954 Einwohnern** eine Zahl von ca. **6.260 nachfragenden Haushalten**.

Damit lässt sich folgender Wohnungsbedarf ermitteln:

Bevölkerungsprognose 2030	10.954 Einwohner
nachfragende Haushalte 2030	6.260 Haushalte (bei 1,75 EW/HH)
Wohnungsbestand (2018)	5.970 Wohneinheiten (WE)
Differenz zum Bestand	290 Wohnungen

Damit geht die Gemeinde Muldestausee innerhalb des Planungshorizontes von einem zusätzlich ermittelten **Eigenbedarf von 290 Wohnungen** aus, der bevorzugt in den nachgefragten Segmenten des Einfamilienhauses sowie im altersgerechten Wohnraum besteht.

Darüber hinaus ist in Verbindung mit der kurzfristig geplanten Schaffung von Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet mit Zuzügen zu rechnen. Auch die vielfältig geschaffenen Möglichkeiten, im Homeoffice zu arbeiten, verstärken die aktuelle Nachfrage aus dem Umfeld.

3.2.4 Flächenpotenzial für Wohnbebauung

Potenzial innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne

Flächenpotenziale bestehen zunächst in den verschiedenen Ortsteilen des Gemeindegebietes innerhalb von rechtskräftigen, jedoch noch nicht bzw. noch nicht vollständig bebauten Bebauungs- bzw. Vorhaben- und Erschließungsplänen, die Wohn- oder Mischgebiete festsetzen. Dabei ist zunächst eine ungleiche Verteilung auf die Ortsteile festzustellen.

In Anlehnung an das IGEK werden die Entwicklungsziele für die künftige Wohninfrastruktur wie folgt differenziert:

- **Heidedörfer:** Konzentration auf den Erhalt und die Entwicklung der vorhandenen Ortslagen, Auslastung der Potenziale bestehender Baugebiete, Revitalisierung innerörtliche Standorte, neue Wohngebiete im Außenbereich auf nachgewiesenen Bedarf beschränken *in Schlaitz und Krina besteht bereits ein deutliches Überangebot*
- **Entwicklungssachse / Siedlungsschwerpunkt** (Muldenstein - Friedersdorf – Mühlbeck – Pouch): Flächenverbrauch aktiv durch die Ausweisung zusätzlicher Wohnflächen steuern *Die Planflächen innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne sind weitgehend belegt oder vergeben.*

Bezüglich des Ortsteils Muldenstein, aber auch Burgkernitz ist ergänzend noch auf ihre verkehrsgünstige Lage an Haltepunkten innerhalb des Netzes des MDV zu verwiesen, über die in enger Taktung neben dem Mittelzentrum Bitterfeld-Wolfen und dem Grundzentrum Gräfenhainichen eine Anbindung an die Oberzentren Halle (Saale) und Leipzig besteht.

Um dem Bedarf innerhalb des Planungshorizontes sowie der bevorzugten Entwicklung der Siedlungsschwerpunkte zu entsprechen, ist eine Reduzierung der Überangebote in anderen Ortsteilen erforderlich. Dazu wurden parallel zur Flächennutzungsplanung der Gemeinde Muldestausee einzelne Bebauungspläne für bisher nicht erschlossene Flächen bereits aufgehoben bzw. das Potenzial im Rahmen einer Änderung deutlich reduziert.

Die Gemeinde hat damit bereits sehr aktiv die Richtung in eine eigenständige Entwicklung und Besinnung auf eigene Potenziale eingeschlagen.

Die Gemeinde hat bereits einige Planverfahren zur Änderung bzw. Aufhebung von verbindlicher Bauleitplanung durchgeführt. Aktuell verbleibt innerhalb von rechtskräftigen Bebauungsplänen ein Potenzial von **45 Wohneinheiten (WE)** überwiegend an Einfamilienhäusern, welches nach Ortsteilen folgendermaßen aufgeschlüsselt werden kann:

Tabelle: Wohnflächenpotenzial der Gemeinde Muldestausee aus rechtskräftigen Bebauungsplänen

Ortsteil	Bezeichnung	freie Wohn-einheiten	Bemerkungen
Friedersdorf	"Wohngebiet Golpaer Straße"	2	anteilig vergeben
	"Betreutes Wohnen am Auenweg"	0	alle WE vergeben
	"Wohnen Sonneneck"	2	anteilig vergeben
	„Wohnen an der Uferstraße“	0	vergeben
	„Wohngebiet zum Fichtenberg“	0	derzeit Erschließung und Bebauung, alles Mietobjekte
Gröbern	"Gröberner Land"	0	anteilig bebaut, restliche Bauplätze vollständig vergeben
	"Intergeneratives Wohnen"	0	gemischte Wohnformen, vollständig vergeben
Mühlbeck	"Wohngebiet Mühlbeck-Südstraße"	-	Erschließungsstraße vorhanden, Planverfahren wird eingestellt
Muldenstein	„Feldberg“	22	10 EFH sowie 3 Mietshäuser mit je 4 WE
Pouch	"Heidehof"	4	Vermarktung und Bebauung in letzten Jahren erfolgt
	„Wohnen Fischergasse“	4	Erschließung abgeschlossen, Vermarktung läuft, tlw. verkauft
	„Schlossgarten“	0	Neubau und Sanierung Schloss in Realisierung
Rösa	Wohngebiet "Oststraße"	2	anteilig bebaut
Schlaitz	Wohngebiet "Seestraße"	0	vollständig vergeben
Schmerz	"Schkönaer Straße"	7	innerhalb Dorfgebiet (z.T. rückwärtige Grundstücke)
Schwemsal	"Modelstücken"	0	Grundstücke gegenüber Rechtsplan zusammengelegt, vollständig vergeben
	"An den Seilerbreiten"	2	überwiegend bebaut
Gesamt Muldestausee	Bebauungspläne	45	Verfügbare Baugrundstücke

Quelle: Gemeindeverwaltung, eigene Erfassungen, Stand der Belegung 10/2024

Bei der Ermittlung der freien WE wurde von den Festsetzungen der Bebauungspläne bzw. der im Ergebnis vorgenommenen Parzellierungen bzw. Verkauf der Grundstücke ausgegangen und wenn diese nicht vorliegen von einer nachgefragten Grundstücksgröße von ca. 800 m² bzw. einer angemessenen Breite der Grundstücke entlang der Erschließungsstraßen für freistehende Einzelhausbebauung. Im Ergebnis wurde ausschließlich mit Wohneinheiten gerechnet.

Fazit:

Durch die Weiterentwicklung der Baugebiete mit Bebauungsplänen in Friedersdorf, Mühlbeck und Pouch sind die freien Wohngrundstücke bzw. Wohneinheiten allein in den letzten 3 Jahren von 82 WE im Jahr 2021 auf nunmehr 45 WE im Jahr 2024 gesunken.

Es kann weiterhin eingeschätzt werden, dass bis zum Abschluss des hier in Rede gestellten Planverfahrens zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes die bisher verbliebenen 4 WE im Baugebiet „Heidehof“ im Ortsteil Pouch vermarktet und bebaut worden sind. Die gleiche Prognose trifft für die bisher noch freien 4 Baugrundstücke im Baugebiet „Fischergasse“ im Ortsteil Pouch zu.

Potenzial zur Nachverdichtung

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie zur Verbesserung der Auslastung der vorhandenen Infrastruktur für Wohnneubaumaßnahmen sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten zu nutzen und entsprechend auch als Potenzial zu ermitteln und einzustellen.

Es wurde von Seiten der Gemeindeverwaltung eine Einschätzung für größere, nach § 34 BauGB zu beurteilende, Flächen vorgenommen.

Diese **Baulücken** wurden akribisch in den Ortsteilen ermittelt und in der nachstehenden Tabelle zusammengefasst. Einbezogen wurden dabei auch kleinere Abrundungsflächen entlang innerörtlicher Straßen wie bspw. die Einbeziehungssatzungen „Zum Seglerhafen“, „Ackerstraße“ oder „Hirtengasse“ im Ortsteil Pouch.

Die Bilanz stellt sich nach Ortsteilen aufgeschlüsselt folgendermaßen dar:

Tabelle: Erfassung von Baulücken nach Ortsteilen

Ortsteil	Bau- lücken	Ansatz 30%	Bemerkungen
Burgkernitz	14	4	Ernst-Thälmann-Straße, Kiefernhöhe, Platz der Jugend, Sternstraße sowie Am Park, Am Tunnel, Zum Kienbusch und Am Winkel
Friedersdorf	14	4	Feldweg, sowie Bahnhofstraße und Zum Erdbeergrund, Ernst-Kamieth-Straße, Ernst-Lausch-Straße, Eisenbahnstraße, Muldensteiner Straße
Gossa	13	3	Berliner Straße, Chausseestraße, Grünstraße, Hauptstraße, Ploddaer Straße sowie Am Feldrain,
Gröbern	8	2	Müllerstraße, Querstraße sowie Gröberner Chausseestraße, Lindenstraße
Krina	2	1	Äußere Feldstraße, Gossaer Straße sowie Schwemsaler Straße
Mühlbeck	10	3	Gartenstraße, Karl-Marx-Straße, Straße der Opfer des Faschismus sowie Dorfplatz
Muldenstein	10	3	Karl-Liebkecht-Straße, Nauendorfer Straße sowie Friedensstraße, Friedersdorfer Straße, Neue Burgkernitzer Straße, Roßdorfer Straße

Ortsteil	Bau- lücken	Ansatz 30%	Bemerkungen
Plodda	7	2	Alte Mühlstraße, Alte Hauptstraße, Obere Heidestraße
Pouch	10	3	Poucher Hauptstraße, Zum Seglerhafen, Hirtengasse, Neue Straße sowie Hintere Triftstraße, Stauseestraße, Nordstraße,
Rösa (mit Brösa)	16	5	Kirchstraße sowie Am Anger, An der Kirche, Schkönaer Weg Hintere Dorfstraße, Am Mühlteich, An der Gärtnerei, Am Scheitberg
Schlaitz	9	3	Am Morgengrund, Am Friedhof, August-Bebel-Straße, Heidestraße, Freiheitsstraße, Thomas-Müntzer-Straße
Schmerz	2	1	Zur Sprotte
Schwemsal	5	1	Dübener Landstraße sowie Bitterfelder Landstraße, Krinaer Landstraße
Gesamt- gemeinde	120	36	

Quelle: Erfassung Gemeindeverwaltung, Stand 10/2024

Ergänzend wird darauf verwiesen, dass Bauflächen in „zweiter Reihe“, auch wenn dazu eine großzügige Ausweisung erfolgt, kein Flächenpotenzial darstellen.

Hinsichtlich der Verfügbarkeit für eine künftige Bebauung geht die Gemeinde innerhalb des Planungshorizontes von 30 % der erfassten Lücken aus.

Dies wird damit begründet, dass die Qualität der Baustrukturen am Wohnstandort von der vorhandenen Durchgrünung und großzügig bemessenen Grundstücken bestimmt wird. Hausgärten spielen im ländlichen Raum eine wesentlich größere Rolle als in Ballungszentren. Zudem handelt es sich überwiegend um (trotz anhaltender Nachfrage) bereits seit langem unbebaute Flächen.

Fazit:

In der Gemeinde sind in den Ortschaften verstärkt innerörtliche Entwicklungen vorangetrieben worden. In den vergangenen 4 Jahren sind 28 Baulücken geschlossen worden. Wobei auch die Baulückenschließungen mitgezählt worden sind für welche zunächst erst die Baugenehmigungen vorliegen.

Unter dem zuvor beschriebenen Rechenansatz von 30 % kann man die Erfassung der Baulücken aus dem Jahr 2021 mit 44 auf nunmehr 36 Baulücken im Jahr 2024 verzeichnen.

Bei den ebenfalls zu berücksichtigenden **Leerständen** soll innerhalb der Gemeindeverwaltung ein zentrales Leerstands-Kataster und ein darauf aufbauendes Leerstands-Management eingerichtet werden. Diese große Herausforderung konnte bisher noch nicht umgesetzt werden, zudem erfordert ein solches Leerstands-Kataster eine permanente Pflege.

Im Rahmen der Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte eine Überprüfung der Zahlenwerte des Bestandes vom Januar 2020 zum Aktualitätsstand Oktober 2024.

Durch die Verwaltung und teils in Zusammenarbeit mit den Ortsbürgermeistern ist zunächst eine Erfassung der leerstehenden Wohnungen nach Ortsteilen und Bauzustand vorgenommen worden, die durch Annahmen ergänzt wurde. Daraus ergibt sich die folgende Übersicht:

Tabelle: Erfassung der Leerstände nach Ortsteilen

Ortsteil	bewohnbar	ruinös	Summe	Bemerkungen
Burgkernitz	1	0	1	
Friedersdorf	2	1	3	
Gossa	2	1	3	
Gröbern	2	0	2	
Krina	4	0	4	
Mühlbeck	2	1	3	
Muldenstein	-	-	(5)	keine Angaben, Annahme nach Größe des OT
Plodda	-	-	(2)	keine Angaben, Annahme nach Größe des OT
Pouch	4	1	5	
Rösa (mit Brösa)	2	0	2	
Schlaitz	0	0	0	kein Leerstand
Schmerz	1	0	1	
Schwemsal	0	0	0	Kein Leerstand
Gesamt- gemeinde	19	5	31	Leerstände im Privatbesitz

Quelle: Erfassung Gemeindeverwaltung, Stand 10/2024

In Friedersdorf, Mühlbeck und Gossa gab es bei 83 erfassten Mietwohnungen im Eigentum von Wohnungsgesellschaften keinen Leerstand. In Schlaitz mit 36 Wohnungen und in Muldenstein mit 75 Wohnungen ist nach abgeschlossener Sanierung ebenfalls kein Leerstand zu verzeichnen.

Die Gemeinde vermietet ca. 90 Wohnungen. Leerstand gibt es bei einer hohen Nachfrage lediglich kurzzeitig umzugsbedingt.

Zusammenfassung

Im Ergebnis konnte zum Stand des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde im **Jahr 2020** aus freien bzw. verfügbaren Grundstücken in rechtskräftigen Bebauungsplänen, dem anteiligen Ansatz von Baulücken in den einzelnen Ortsteilen sowie leerstehender Bebauung ein Flächenpotential von rechnerisch **169 WE** ermittelt werden.

Im Ergebnis der Aktualisierung der Datenerhebungen kann zum Stand der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde im **Jahr 2024** aus freien bzw. verfügbaren Grundstücken in rechtskräftigen Bebauungsplänen, dem anteiligen Ansatz von Baulücken in den einzelnen Ortsteilen sowie leerstehender Bebauung ein Flächenpotential von rechnerisch **112 WE** ermittelt werden.

Innerhalb von nur 4 Jahren hat sich eine Entwicklung in der Gemeinde vollzogen, welche die Verfügbarkeit von freien Wohngrundstücken um **34 %** hat abschmelzen lassen.

3.3 Siedlungsstruktur und -entwicklung

Die Erhaltung und Entwicklung der vorhandenen Ortsteile ist neben der Schaffung bedarfsgerechter Wohn- und Gewerbeflächen ein wesentliches Anliegen der Bauleitplanung. Um mit den zur Verfügung stehenden Mitteln lenkend und ordnend eingreifen zu können, ist eine Analyse bestehender Strukturen sowie eines möglichen Funktionswandels innerhalb des Planungsraumes erforderlich.

So führten die Entwicklung des Bergbaus und dessen Aufgabe ebenso wie der Wandel in der Landwirtschaft zu Gebäudeleerständen oder dem Brachfallen entsprechender gewerblicher Flächen. In diesem Zusammenhang ist mit der Gebietsausweisung auch über die Zielstellung einer möglichen Umnutzung nachzudenken.

Mit dem Strukturwandel vollzog sich immer auch ein Wandel im Ortsbild. Bauliche Maßnahmen im Inneren der Orte und am Rand - wie Ortsabrundungen oder die Einbindung in die umgebende Landschaft - spielen dabei ebenso eine Rolle wie die Belange des Denkmalschutzes.

Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass sich die heutige Gemeinde Muldestausee aus verschiedenen bis 2010 selbstständigen Gemeinden zusammensetzt, die entsprechend ihrer Lage und Ressourcen von der Gesamtentwicklung der Region unterschiedlich beeinflusst wurden.

3.3.1 Siedlungsstruktur innerhalb des Gemeindegebietes

Die größten Ortschaften befinden sich mit Muldenstein, Friedersdorf, Mühlbeck und Pouch entlang der Mulde im Südwesten des Gemeindegebietes, gleichermaßen von den Tagebauen Muldenstein und Goitzsche in ihrer baulichen Entwicklung auf einen schmalen Korridor beschränkt. Die Entwicklung von Burgkernitz und Gröbern im Norden wurde zudem durch den Abbau von Braunkohle und Folgeindustrien im Gräfenhainicher Revier beeinflusst.

Zentral in die Waldflächen der Dübener Heide eingebettet und von Ackerland umgeben befinden sich die kleinteilig strukturierten und ländlich geprägten Heidedörfer Gossa, Schmerz, Plodda und Krina sowie als größter Ortsteil Schlaitz, der durch den ursprünglichen Verlauf der B 100 vormals eine direkte Anbindung nach Friedersdorf bzw. Mühlbeck hatte. Hier konzentrieren sich zudem seit längerem naturnahe Erholungsnutzungen.

Zwischen der Dübener Heide und der Mulde liegen Rösa mit Brösa sowie Schwemsal, letzteres grenzt in Teilen bereits an die Bebauung im Stadtgebiet von Bad-Düben an.

3.3.2 Entwicklungsrichtung

Ein vorrangiges Ziel der Gemeinde in der Flächennutzungsplanung ist die Ausweisung von Flächen für die Befriedigung der verschiedenen Wohnbedürfnisse, die weitere Entwicklung von Freizeit- und Erholung und von Gewerbeflächen als wirtschaftliche Grundlage der künftigen Entwicklung.

Priorität hat die Innenentwicklung, d. h. eine Verdichtung der Bebauung innerhalb der einzelnen Ortsteile. Die Einordnung neuer Bauflächen kann zur Abrundung des Ortsbildes beitragen. Es ist Bezug auf die typische Bebauungsdichte und Durchgrünung zu nehmen. Dabei ist eine weitere Zersiedelung zu vermeiden und städtebaulich nachvollziehbare Grenzen zu finden.

Die im [rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 2022](#) dargestellten Flächenausweisungen resultieren zum Teil aus bereits vorliegenden verbindlichen Bauleitplänen, mit deren Umsetzung sich das Ortsbild in den letzten Jahrzehnten bereits verändert hat.

Das betrifft insbesondere das Siedlungsband im Westen. Für die Erhaltung des Charakters der einzelnen Ortsteile und Siedlungen ist hier auch das Freihalten der Grünflächen von Bedeutung. Allgemein ist in diesem Zusammenhang auch auf die Einbindung in die umgebende Landschaft hinzuweisen, nach dem traditionellen Vorbild: Wohn- und Nebengebäude - Hausgarten - Feldflur.

Um das ortstypische Erscheinungsbild in den ländlich geprägten Siedlungen zu erhalten, muss eine Nutzung für z.T. leerstehende Gebäude insbesondere in den Orts- und Siedlungskernen gefunden werden. Dies kann u. a. für nichtstörendes Gewerbe, kleinere landwirtschaftliche Betriebe oder für Wohnen erfolgen. Einen möglichst großen Spielraum bietet in solchen Bereichen die Ausweisung von gemischten Bauflächen. Jedoch zielt die Entwicklung in den Heidedörfern insbesondere auf eine Möglichkeit zur Landwirtschaft im Nebenerwerb bzw. auf eine Hobbytierhaltung ab.

Für die künftige Entwicklung zu differenzieren ist daher zwischen den überwiegend durch Wohnbebauung und nicht störendes Gewerbe geprägten Orten zwischen Muldenstein und Pouch und den Heidedörfern, die ihr Hauptaugenmerk weiterhin in einer landwirtschaftlich geprägten Nutzungsmischung sehen.

Bei zukünftigen baulichen Maßnahmen innerhalb der einzelnen Ortsteile der Gemeinde Muldestausee ist auch darauf zu achten, dass wichtige – z. B. auf Kirchen und Gutshäuser bzw. in die freie Landschaft gerichtete - Sichtachsen nicht verbaut und innerörtliche Maßstäbe nicht gestört werden, um ein interessantes und harmonisches Ortsbild zu erhalten.

Detaillierte Empfehlungen zur weiteren Gestaltung der historischen Ortslagen, deren Bebauung und Freiräume geben u.a. die Dorfentwicklungsplanungen der einzelnen Ortsteile, die aktuell im IGEK fortgeschrieben wurden.

Neben dem zu erhaltenden, vielfältigen Charakter der einzelnen Orte werden als Grundsatz für eine ortstypische Bauweise in den Heidedörfern maximal zweigeschossige Hauptgebäude mit einer geneigten Dachform.

Für das urbane Siedlungsband entlang des Muldestausees sowie des Goitzschesees sind neben Ein- und Zweifamilienhäusern auch Geschosswohnungsbau zu benennen.

4 Plandarstellungen

4.1 Allgemeine Ausführungen zur Abgrenzung von Bauflächen

Hinsichtlich der Darstellung der für eine bauliche Nutzung bestimmten Flächen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Muldestausee und deren Abgrenzung zum Außenbereich werden die folgenden nutzungsübergreifenden Erläuterungen vorangestellt.

Die Plandarstellungen des Flächennutzungsplans zielen, wie bereits mehrfach ausgeführt, auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie auf eine Konzentration der gemeindlichen Entwicklung auf die Innenbereiche der Ortsteile ab. Das bedeutet, dass sich die bauliche Entwicklung der Gemeinde neben der weiteren Bebauung der begonnenen Bebauungsplangebiete zunächst auf die Um- oder Neunutzung leerstehender Gebäude, die Nachnutzung von Rückbauflächen oder Entwicklung von Lückengrundstücken konzentrieren soll.

Dies ist jedoch immer nur im Rahmen einer Verfügbarkeit der Grundstücke möglich. Zielstellung ist die ökonomisch und ökologisch sinnvolle Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Darüber hinaus werden einzelne Flächen zur bedarfsgerechten Abrundung der vorrangig zu entwickelnden Ortsteile ausgewiesen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 2022 sind geplante Bauflächen besonders hervorgehoben worden und daher schnell zu eruieren.

Unterscheidung in Bestand und Planung

Rechtskräftige Bebauungspläne werden, auch wenn sie bisher noch nicht vollständig bebaut sind, in der Planzeichnung nicht als geplante Flächen ausgewiesen, da hier bereits Baurecht besteht. Sie werden jedoch in ihrer Umgrenzung gesondert hervorgehoben und die noch verfügbar freien Flächen in die Bilanzierung eingestellt.

Ebenfalls nicht als geplante Flächen dargestellt werden einzelne im Innenbereich überplante Baulücken sowie in ihrer Nutzung brach gefallene Flächen mit noch bestehender Bebauung, die ggf. auch für Rückbau, Neubebauung oder Umnutzung zur Verfügung stehen.

Ab einer bestimmten Größe ([ca. 5 Wohngrundstücke](#)) werden im Zusammenhang freie Flächen im Innenbereich bzw. zur Abrundung der Ortslagen als geplante Bauflächen gekennzeichnet und bei der Ermittlung des Flächenpotenzials gesondert zugeordnet.

Die Darstellung als geplante Fläche im Flächennutzungsplan erlaubt jedoch keine automatischen Rückschlüsse darauf, in welchem Umfang eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich wird, wie etwa ein Bebauungsplan der Innentwicklung nach § 13a BauGB, eine Abrundungs- bzw. Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB oder ein im Regelverfahren aufgestellter Bebauungsplan.

4.2 Wohnbauflächen

Innerhalb des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes Muldestausee werden insgesamt ca. 266 ha als Wohnbaufläche dargestellt. Es erfolgt grundsätzlich nur eine generalisierte Ausweisung als Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

In verbindlichen Planungen werden nach §§ 2 bis 4a BauNVO Kleinsiedlungsgebiete, reine, allgemeine und besondere Wohngebiete unterschieden.

Wohnbauflächen dienen vorwiegend dem Wohnen und in diesem Zusammenhang der Befriedigung verschiedener Wohnansprüche. Zulässig sind insbesondere, je nach Gebietsausweisung, neben Wohngebäuden auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

4.2.1 Bestand

Als Wohnbaufläche im Bestand werden der überwiegende Teil der mit der Industrialisierung ab ausgehendem 19. Jahrhundert entstandenen Siedlungsbereiche dargestellt, die eine fast ausschließliche Wohnnutzung aufweisen sowie Rand- und kernumschließende Bereiche älterer Siedlungsgebiete.

Das betrifft:

- den überwiegenden Teil der Ortslagen Muldenstein und Friedersdorf,
- Teile von Mühlbeck, Pouch und Plodda sowie
- Randbereiche von Schlaitz

Darüber hinaus werden einzelne Flächen in Rösa und Schwemsal sowie punktuell Bebauungsplangebiete in Burgkernitz, Gröbern und Gossa als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Sicherung der Wohnnutzung steht in den neueren Siedlungsbereichen im Vordergrund. Hier, aber auch in den gemischten Bauflächen, können entsprechend den Zielrichtungen für die Siedlungsentwicklung einzelne Lücken für eine ergänzende Wohnbebauung genutzt werden. Der Bedarf schränkt eine weitere Ausdehnung der Wohnbauflächen ein bzw. lässt sie auch hinsichtlich einer effektiven Bodennutzung wenig sinnvoll erscheinen.

4.2.2 Planung

Als geplante Wohnbaufläche werden im rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2022 insgesamt ca. 15 ha dargestellt. Die Bebauung wird überwiegend im nachgefragten Wohnungssegment mit Einfamilienhäusern, aber auch zunehmend dem Mehrfamilienhausbau erfolgen. Darüber hinaus werden besondere Wohnformen entwickelt.

Entsprechend der Zielstellung konzentrieren sich die Neuausweisungen auf die Siedlungsschwerpunkte. Jedoch auch in den übrigen Ortsteilen ist in einem geringen Umfang eine ergänzende Wohnbebauung zu ermöglichen.

4.2.3 Wohnflächenbilanz

Innerhalb des Planungshorizontes wird ein Bedarf von **290 WE** ermittelt. Das im Einzelnen ermittelte Potenzial innerhalb von rechtskräftigen Bebauungsplänen, Baulücken und Leerstand (d.h. Flächen mit Planungsrecht) umfasst zum Planstand Oktober 2024 insgesamt 112 WE.

Damit bleibt ein noch **zu deckender Bedarf von 178 Wohneinheiten**.

Tabelle: **Zusammenfassung der geplanten Standorte für Wohnbebauung**
(einschließlich gemischter Bauflächen) nach Ortsteilen

Ortsteil	Bezeichnung und Anmerkung zum Planungsstand	Art ¹⁾	WE
Burgkernitz	B-Plan „Kienbusch“, 5. Änderung und Teilaufhebung kommunales Projekt, Erschließung abgeschlossen, Vermarktung läuft, 2 Grundstücke bisher verkauft, Meldung von 3 Interessenten	W / M	20
Friedersdorf	B-Plan „Am Feldweg“ Aufstellungsbeschluss für Planverfahren Bebauungsplan erfolgt	W	30
Gröbern	beidseitig Chausseestraße entsprechender B-Plan noch nicht aufgestellt, derzeit kein Investor	M	4
	Erweiterung „Intergeneratives Wohnen“ Im Rahmen der Änderung des B-Planes vorbereitet, Rechtskraft seit 30.10.2024, Erschließung über Barbaraweg bzw. Breitewitzer Weg in Vorbereitung	W	5
Mühlbeck	B-Plan "Wohngebiet an der Südstraße" Beschluss zur Einstellung des Planverfahrens am 04.12.2024 vom Gemeinderat gefasst	W	0
Muldenstein	B-Plan „Wohngebiet am Muldebogen“ Erschließung fast abgeschlossen, nach Aussage des Investors läuft die Vermarktung	W	7
	südl. Neue Burgkernitzer Straße, Reserveflächen der Gemeinde, noch keine Aufstellung zum Planverfahren erfolgt	W (MFH)	30
Plodda	Alte Hauptstraße Bisher noch kein Planverfahren angestrebt	M	4
Pouch	B-Plan „Wohnbebauung am Tannenweg“ Rechtskraft seit 2022, bisher 1 Wohnhaus errichtet	W	3
Schlaitz	BP „Die Bienen“ – Neuaufstellung Planverfahren läuft derzeit, Aufstellung erfolgt Planaufstellung über Investor	W	40

Ortsteil	Bezeichnung und Anmerkung zum Planungsstand	Art ¹⁾	WE
Schmerz	Ortsausgang Richtung Gossa Bisher noch kein Planverfahren angestrebt	M	3
Schwemsal	Wohnen, nördlich Gartenweg Reserveflächen der Gemeinde, derzeit noch Nutzung als Gartenanlage, bisher kein Planverfahren angestrebt	W	6
	Summe Muldestausee		152

Anmerkung: Zur Ausweisung im Flächennutzungsplan bei der Darstellung als gemischte Baufläche wurde ein Anteil von 50% für Wohnzwecke angesetzt bzw. die Grundstücke entsprechend größer gewählt.

Quelle: Angaben nach Auswertung durch Gemeindeverwaltung, Stand Oktober bzw. Dez. 2024

Es ist zu erwarten, dass sich im Jahr 2025 bzw. 2026 in der Ortschaft Muldenstein (Baugebiet Muldebogen), in der Ortschaft Burgkernitz (Baugebiet Kienbusch) sowie in der Ortschaft Gröbern (Baugebiet am Barbaraweg bzw. Breitewitzer Weg) weitere Veränderungen ergeben. Sämtliche Anzeichen und Voraussetzungen erhellen eine positive Erwartungshaltung.

Anhand der Erfassung der freien Bauplätze in den einzelnen Ortschaften ist abzulesen, dass gegenwärtig in folgenden Ortschaften zunächst kein weiterer Planungsbedarf an Wohnbauflächen zu verzeichnen ist:

Burgkernitz	20 Bauplätze
Friedersdorf	30 Bauplätze
Muldenstein	37 Bauplätze
Schlaitz	40 Bauplätze

Eine sichere Prognose lässt sich allerdings auch dazu nicht gewährleisten, da schlichtweg zu viele Faktoren in den Ablauf von Planverfahren, Vermarktungsrisiken und aktuellen Ereignissen hineinspielen und sich nicht vorhersagen lassen.

5. Änderung Sondergebiete zu Wohnbauflächen

In den vorstehenden Ausführungen ist ermittelt worden wie sich die aktuelle Situation zur Thematik der ausgewiesenen Wohnbauflächen in der Gemeinde Muldestausee darstellt. Es war zu erkunden, ob die gestellten Prognosen zutreffen oder Abweichungen festzustellen sind. Der Flächennutzungsplan wurde im analytischen Teil im Hinblick auf die Aktualisierung und vollzogenen Aktivitäten fortgeschrieben.

Bei der in Rede gestellten 3. Änderung des Flächennutzungsplanes besteht ein wichtiger Änderungsinhalt darin, dass in der Ortschaft Mühlbeck abgeglichen werden soll, ob die Änderung von Sondergebieten mit der Zweckbestimmung für die Errichtung von Ferienhäusern in Wohnbauflächen bzw. Wohngebiete möglich und zulässig ist.

Die Lagegunst am Großen Goitzschensee und die urbane Siedlungsachse von Friedersdorf über Mühlbeck nach Pouch verursachte eine Entwicklung in den Sondergebieten für Ferienhäuser, welche nicht beabsichtigt war.

Anstatt die Ferienhäuser für die Vermietung und Nutzung als Ferienhaus auszurichten, haben viele Eigentümer die Baugrundstücke dazu verwendet um sich einen dauerhaften Aufenthalt einzurichten. Die Wohnnutzung hat sich derart etabliert, dass die Bewohner sich nichts anderes mehr vorstellen können als genau an diesem Ort ihr Leben zu gestalten.

Mit der geplanten 3. Sachlichen Teiländerung des Flächennutzungsplanes sollen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen für die Änderung der rechtskräftigen Bauungspläne „Bernsteinpromenade“ (Straße der OdF), „Ferienhaussiedlung Mühlbeck - Am Bernsteinufer“ (Am Mühlbecker Ufer) und „Bootsanlegestelle und Wassersportzentrum Mühlbeck“ (An den Kiefern) in der Ortschaft Mühlbeck geschaffen werden.

Die Problematik im Hinblick auf dauerhaftes Wohnen in den für Ferienhäuser ausgewiesenen Gebieten ist hinreichend bekannt. Es geht immerhin um rund 110 Personen, welche als Einwohner in Muldestausee ihr Domizil als Wohnstandort erkoren haben.

Die laufenden ordnungsbehördlichen Verfahren des Landkreises gegen die dort wohnenden Personen sind auf Initiative der Gemeindeverwaltung vorläufig ruhiggestellt worden. Bedingung ist, dass von Seiten der Gemeinde Aktivitäten ausgehen, welche den städtebaulichen Missstand und die widerrechtliche Nutzung der Ferienhausgrundstücke auf ordnungsgemäße, baurechtlich gesicherte Füße stellen.

Bereits 2020 fanden Beratungen und Abstimmungen unter anderem mit dem Staatssekretär des Ministeriums für Landesentwicklung und Digitales (vormals Verkehr) statt um gemeinsam mit dem Landrat, Landkreis und Gemeinde Lösungsansätze für die vorliegende Konfliktsituation zu eruieren.

Mit der 3. Sachlichen Teiländerung FNP der Gemeinde Muldestausee wurde das Ministerium für Infrastruktur und Digitales Sachsen-Anhalt, oberste Landesentwicklungsbehörde, um Abgabe einer Stellungnahme zum Planverfahren aufgefordert.

Die Stellungnahme vom 07.04.2025 liegt vor. Gemäß § 13 Abs. 2 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) wurde darin erklärt:

„Landesplanerische Feststellung:

Das beantragte raumbedeutsame Vorhaben, Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Muldestausee, ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Das Vorhaben ist aufgrund der räumlichen Ausdehnung, der geplanten Festsetzungen und den damit verbundenen möglichen Auswirkungen auf die für den betroffenen Bereich planerisch gesicherten Raumfunktionen als raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend einzustufen.

Durch das hinzutreten der Wohnbauflächen der 3. Sachlichen Teiländerung des Flächennutzungsplanes und der bereits vorab eingeplanten Wohnbauflächenreserven, weise ich ausdrücklich daraufhin, dass kurz- bis mittelfristig keine weiteren neuen Wohnbauflächen durch die Gemeinde ausgewiesen werden dürfen, da die Gemeinde Muldestausee keine zentralörtliche Funktion besitzt und die Eigenentwicklungspotentiale ausreichend sind, auch da im rechtswirksamen FNP bei der Wohnbauflächenberechnung davon ausgegangen wurde, dass ein geplantes Rechenzentrum mit ca. 170 Arbeitskräften in der Gemeinde Muldestausee entsteht. Hierfür sind für die Arbeitskräfte auch anteilig Wohnbauflächen mit eingeplant worden. Nach meiner Kenntnis kommt dieses Vorhaben nicht mehr zum Tragen. Alternativen zum Vorhaben sind den Unterlagen nicht zu entnehmen.

Somit ist abschließend festzustellen, dass langfristig ausreichend Wohnbauflächenpotentiale zur Eigenentwicklung der Gemeinde Muldestausee eingeplant sind."

Es kann anhand der Feststellung der obersten Landesplanungsbehörde resümiert werden, dass es sowohl für die Gemeinde als auch für den Landkreis keinen Ermessensspielraum für weitere Entwicklungsabsichten gibt, da sich an den Festlegungen der obersten Landesentwicklungsbehörde gehalten werden muss. Es müssen weitere Anträge und Änderungsbegehren, die mit Wohnflächenentwicklung zu tun haben abgelehnt werden.

In der 3. Sachlichen Teiländerung des Flächennutzungsplanes sollen folgende Baugebiete erfasst werden, welche ausschließlich in der Gemarkung Mühlbeck liegen:

Baugebiet Straße der Opfer des Faschismus (Straße der OdF)

Dieses Baugebiet wurde über den Bebauungsplan „Bernsteinpromenade“ als Sondergebiet für die Errichtung von Ferienwohnungen entwickelt. Der Bebauungsplan hat den Status eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Es handelt sich um seniorengerecht ausgebaute Ferienwohnungen. So verwundert es nicht, dass die Bewohner dieser größtenteils mit Mietwohnungen belegten Mehrgeschossbauten ein Lebensalter von zumeist über 70 Jahren aufweisen. Die Wohnungen sind in 2 mehrgeschossigen Gebäuden angelegt worden. Die zugehörigen Stellplätze befinden sich unmittelbar auf dem Baugrundstück im Sinn einer Stellplatzanlage.

Es sind insgesamt 30 Wohneinheiten (WE). Der jeweiligen Wohnungszuschnitt ist nicht allzu groß, das heißt, dass die Wohnungsgrößen relativ gering sind. Die Belegung der Wohnungen ist mit insgesamt 42 Bewohnern angegeben.

Baugebiet An den Kiefern

Dieses Baugebiet wurde über den Bebauungsplan „Bootsanlegestelle und Wassersportzentrum Mühlbeck“ als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung für die Errichtung von Ferienhäusern aufgestellt. Auch dieser Bebauungsplan verfügt über den Status eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Wie die Bezeichnung des Bebauungsplanes bereits darlegt, beinhaltet der Bebauungsplan wesentlich mehr Nutzungen als lediglich Ferienhäuser. Er wurde für recht vielfältige Zwecke aufgestellt. Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes stehen allerdings ausschließlich die Flächen zur Disposition, welche für die Errichtung von Ferienhäusern festgesetzt worden sind.

Die Ausweisung im Flächennutzungsplan soll nur für den Bereich des Sondergebietes geändert werden, der die Festsetzung für Ferienhäuser beinhaltet. Dies betrifft im Wesentlichen die Baugrundstücke an der Erschließungsstraße „An den Kiefern“.

Es handelt sich um insgesamt 16 Grundstücke. Davon werden in diesem Bereich tatsächlich ca. 2 – 3 Grundstücke für die Vermietung und Nutzung von Ferienwohnungen genutzt. Des Weiteren werden ca. 2 – 3 Baugrundstücke von den Eigentümern als Wochenendhäuser genutzt.

Zum Stand des Jahres 2021 waren laut Angaben der Gemeindeverwaltung 19 Bewohner vor Ort gemeldet. Dies erklärt sich durch die „gemischte“ Nutzung der in Rede gestellten Baugrundstücke. Die Gebäude sind vom Charakter her als Ferienhäuser errichtet worden.

Sofern man hypothetisch sämtliche Grundstücke mit einer Nutzung als Einfamilienhaus heranziehen würde, so wäre ein Potenzial von 25 bis 30 Personen zum Bewohnen der Häuser denkbar.

Es wird an dieser Stelle ausdrücklich bekräftigt, dass die Nutzung als Ferienhaus im Baugebiet nicht unterbunden werden soll. Dies ist im Zuge der nachgelagerten Änderung der verbindlichen Bauleitplanung weiterhin als Zulässigkeit zu erhalten.

Baugebiet Am Mühlbecker Ufer

Dieses Baugebiet wurde über den Bebauungsplan „Ferienhaussiedlung Mühlbeck – Am Bernsteinufer“ als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung für die Errichtung von Ferienhäusern aufgestellt. Wie die anderen beiden Bebauungspläne so verfügt auch dieser Bebauungsplan über den Status eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Dieses Baugebiet ist ausschließlich mit Wohnhäusern bebaut worden. Die Wohnnutzung hat sich so stark etabliert, dass an einen Rückbau oder Nutzungsänderung in Ferienhäuser keiner zu denken vermag. Lediglich 3 Baugrundstücke sind zum Zeitpunkt Dezember 2024 noch unbebaut.

Der Grundstückszuschnitt ist so bemessen, dass im Baugebiet insgesamt 16 Baugrundstücke gegeben sind. Laut Aussagen der Gemeindeverwaltung sind zum Stand des Jahres 2023 im Baugebiet insgesamt 30 Bewohner verzeichnet.

Zusammenfassung

Baugebiet Bernsteinufer:	30 WE	42 EW
Baugebiet An den Kiefern:	16 WE	28 EW
Baugebiet Bernsteinufer:	<u>16 WE</u>	<u>40 EW</u>

Änderung Gebietsausweisung: 62 WE 110 EW

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sind somit der Bedarf an 62 Wohneinheiten bzw. dem Potenzial von 110 Einwohnern im Gemeindegebiet von Muldestausee als zu sichernden Bestand zu belegen.

6. Einbettung der Entwicklung der Ortschaft Mühlbeck in das Gesamtkonzept der Gemeinde

An dieser Stelle sei auf die vorrangigen Zielstellungen der Gemeinde Muldestausee verwiesen mit der Bestandssicherung und Stärkung der Ortsteile. Die vorrangige Zielstellung soll sein:

- die Bereicherung des Lebens der Bewohner, das heißt vorhandene Potenziale nachhaltig, bedarfsgerecht und Ressourcen schonend zu erhalten, um den Wohn- und Lebensstandard zu sichern und zu verbessern,
- zukunftssträchtige Potenziale zu erkennen, zu entwickeln und zu sichern, dabei sollen vorhandene Siedlungsstrukturen gefestigt und ausgebaut werden;
- die Stärkung der regionalen Identität der Gemeinde, um ihren Standort für die Zukunft zu festigen und um einen langfristigen Bestand als eigenständige Kommune abzusichern, dies umfasst sämtliche Anforderungen der Daseinsvorsorge bezogen auf die regionale Infrastruktur der Gemeinde;
- die Erhaltung und Entwicklung der verkehrstechnischen Potenziale;
- die Schaffung von Besuchermagneten.

Die Erfüllung dieser Ziele setzt die Bestandssicherung der Ortsteile, sowie die Entwicklung und Förderung der Wirtschaft voraus.

Vordergründig hierbei ist die Wertschöpfung im gewerblichen, landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Sektor, um damit Arbeitsplätze zu schaffen und zu sichern. Naherholung und Tourismus gewinnen dabei in der Gemeinde immer mehr an Bedeutung, diese Potenziale gilt es auszubauen.

Besonders erwähnenswert sind hier der Goitzschensee, der Muldestausee und das „Buchdorf Friedersdorf-Mühlbeck“. Hier ist die Bedeutung der Gewässer für die Region hervorzuheben, wobei der Landschafts- und Naturschutz beachtet werden muss.

Wesentliche Teile der Gemeinde befinden sich im Naturpark Dübener Heide, dadurch entstehen spezielle Bedingungen und Aufgaben, die insbesondere für die Land- und Forstwirtschaft relevant sind (z.B. Klimatische Aufgaben, Bedingungen der Bodenbewirtschaftung).

Ortschaft Mühlbeck

Bauen und Wohnen	
Wohnbauflächen	• vorwiegend Wohnbauflächen im Bestand • Wohngebiet „Gartenstraße“ • Einbeziehungssatzung „Dorfplatz“
Mischbauflächen	• gemischte Bauflächen im Bestand
Gewerbe und allgemeine Versorgung	
Gewerbeflächen	• Keine gewerblichen Bauflächen • Dichte des Handwerkes mittel bis hoch • Dichte des Handels mittel • Dichte der Dienstleistungen mittel
Allgemeine Versorgung	• Fleischer im Ort vorhanden • sonst keine versorgungsrelevante Infrastruktur für Waren des täglichen Bedarfs (Lebensmittelgeschäft, Bäcker, Getränke)
Gemeinbedarf und Pflegeeinrichtungen	
Gemeinbedarf	• keine Tankstelle, keine Postfiliale • Sparkasse mit Geldautomaten im Ort • Standort der Freiwilligen Feuerwehr wurde aufgelöst • Revierstation mit Regionalbereichsbeamten
Pflegeeinrichtungen	• kein Pflegeheim, kein Pflegedienst • kein Krankenhaus, keine Apotheke • eine niedergelassene Hausärztin

Bildung und Soziales	
Schulen	- kein Schulstandort für Grundschule - Einzugsgebiet Grundschule Friedersdorf, Fahrzeit max. 5 Minuten - Einzugsgebiet Sekundarschule Muldenstein - Einzugsgebiet Gymnasium Bitterfeld
Kindertagesstätte	KITA vorhanden, mit vollständiger Auslastung
Begegnungsstätten, Mehrzweckgebäude	Mehrzweckgebäude und Begegnungsstätte vorhanden -> Mindereinnahmen, weitere Entwicklung offen
Sport und Spiel	
Sportplatz	Sportplatz mit Sportlerheim
Spielplatz	Öffentlicher Kinderspielplatz vorhanden
Freizeit und Erholung	
Sonderbauflächen	- Sonderbaufläche für Sport, Freizeit und Erholung am Bernsteinsee, Großer Goitzschensee - Sonderbaufläche im Plangebiet „Bootsanlegestelle und Wassersportzentrum“
Waldflächen	Landschaftsschutzgebiet östlich der Ortslage
Tourismus	
Sehenswürdigkeiten / Kultur	- Kirche, ein romanischer Feldsteinbau - Seit 1997 bildet Mühlbeck mit dem Nachbarort Friedersdorf das "Erste deutsche Buchdorf"
Wasserflächen	- Marina (Ferienhaussiedlung direkt am Goitzschensee) - Rundwanderweg um den Goitzschensee
Verkehr	
Straßen	- größtenteils außerhalb der Ortslage verläuft die B100 / B 183 - erhöhter Verkehr durch touristische Entwicklung

Bahn	keine Bahnstrecke, keine Anbindung an Bahnverkehr
Erneuerbare Energien	
Sonderbauflächen	Bisher keine Ausweisung von Sonderbauflächen für Solaranlagen oder Windenergie
Zusammenfassung der Vorrangnutzungen in Mühlbeck aus gemeindlicher Sicht ⇒ überwiegend Wohnen, Sondergebiete für Sport, Freizeit, Erholung, Wasser- und Waldflächen Zielstellung: - Erhalt der Wohnbebauung, Bestandssicherung - Erhalt, Pflege und Ausbau der vorhandenen Potenziale für Tourismus und Erholung (Goitzsche, Wanderwege, Kultur und Sehenswürdigkeiten usw.) - Pflege der Buchdorfidee - Nutzung vorhandener Verdichtungsflächen für neue Wohnbebauung ⇒ Wertschöpfung aus Wohnen und Tourismus	

Der Ort Mühlbeck wurde erstmalig im Jahre 1388 urkundlich erwähnt. Der Kern Mühlbecks ist ein Straßenangerdorf. Gemeinsam mit Friedersdorf ist Mühlbeck als erstes deutsches Buchdorf in landschaftlich und kulturhistorisch interessanter Region auch einen Ort für Rast, Entdeckung und für geistige Anregung.

Die Uferzonen des gefluteten Tagebaurestloches Goitzsche bieten ausgezeichnete Voraussetzungen für weitere touristische Entwicklungen in der Ortschaft deren Vielfältigkeit noch längst nicht ausgeschöpft sind, währenddessen das Ufer des Muldestausees weitgehend „unberührt“ bleibt und eine ganz andere Ausrichtung erfährt.

Mühlbeck bietet sich an als Wohnstandort an der Verkehrs- Hauptschlagader der Gemeinde der Bundesstraße 100.

7 Auswirkungen der Bauflächenänderung

Städtebaulich negative Auswirkungen sind durch die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Muldestausee nicht zu erwarten.

Die Ausweisung der Flächen an der Straße der Opfer des Faschismus, an der Straße An den Kiefern sowie am Mühlbecker Ufer als Wohnbaufläche trägt zur Bindung von Einwohnern an die Gemeinde bei und führt somit zu einer Stärkung der Ortschaft Mühlbeck als Wohnstandort. Schlussendlich dokumentiert es den seit langem geduldeten Bestand.

Die Bauflächen sind bereits vollumfänglich mit sämtlichen Medien erschlossen. Der verkehrliche Ausbau von Erschließungsstraßen ist ebenso vollumfänglich abgeschlossen. Die Bauflächen sind sowohl von Rettungsfahrzeugen als auch von der Kreislaufwirtschaft problemlos zu erreichen. Es bestehen keinerlei Bedenken, dass die Gemeinde im Rahmen ihrer Pflicht zur öffentlichen Daseinsfürsorge nicht nachkommen könnte.

Die Ausweisung als Wohnbaufläche führt zu keiner anderen Inanspruchnahme als diese bisher vorgenommen worden ist. Ausgleichsmaßnahmen müssen in dem bisherigen Umfang der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt und umgesetzt werden. Hierzu ist ein Monitoring erforderlich.

8 Grünflächen

8.1 Grünflächen

Grünflächen sind Lebensräume für Flora und Fauna. Pflanzen binden Staub, wodurch die Luftqualität verbessert wird. Außerdem tragen sie durch Beschattung und Verdunstung zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Des Weiteren besitzen Grünflächen einen ästhetischen Aspekt; sie verbessern das Wohn- und Arbeitsumfeld.

Die Grünflächen dienen der Gliederung der Siedlungsbereiche, der wohnungsnahen Erholung und der Freizeitnutzung ebenso wie der Vernetzung zur freien Landschaft. Innerhalb ihrer ausgewiesenen Zweckbestimmungen sind deutlich untergeordnet bauliche Anlagen möglich, die Grün- und Freiflächenfunktion steht jedoch im Vordergrund.

Freiflächen, die eine besondere Zweckbestimmung in Verbindung mit der intensiven Erholungsnutzung aufweisen, werden nachstehend näher erläutert bzw. wurden diese in der vorliegenden rechtswirksamen Flächennutzungsplanung in die Sonderbauflächenausweisung einbezogen.

Zu großflächigen Grünbereichen innerhalb der Landschaft und zum Biotopverbund finden sich auch Aussagen im Umweltbericht / Maßnahmenkonzept im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2022 und werden im Rahmen der 3. Änderung nicht wiederholend erörtert. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan werden insgesamt ca. 562 ha als Grünfläche dargestellt.

8.1.1 Grünsysteme

Neben den im Folgenden erläuterten und mit einem entsprechenden Symbol für ihre Zweckbestimmung versehen Grünflächen werden strukturbildende Plätze innerhalb der Ortslagen, so der Platz der Jugend im OT Burgkernitz oder der Dorfplatz im Ortsteil Mühlbeck als Grünflächen dargestellt.

Weitere **Grünflächen ohne besondere Zweckbestimmung** ergeben sich auch im Zusammenhang mit landschaftspflegerischen Maßnahmen. Dabei handelt es sich überwiegend um besonders geschützte Biotope, die nur sehr eingeschränkt einer landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehen – wie größere vernässte Bereiche - bzw. um Ausgleichsflächen, die im Zusammenhang mit Bauvorhaben wie bspw. einer verbindliche Bauleitplanung, Verkehrsbaumaßnahmen oder anderweitigen Planvorhaben stehen.

8.1.2 Sportanlagen

Die in den Ortsteilen bestehenden Sportplätze werden als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Lediglich der Sportplatz in Muldenstein wird aufgrund der Vernässungen nicht mehr ausgewiesen. Bauliche Anlagen in untergeordnetem Umfang sind innerhalb der Grünflächen zulässig, dazu zählen insbesondere die Sportlerheime.

Sportplätze befinden sich mit Ausnahme von Schmerz und Plodda in allen Ortsteilen. Ihre Ausstattung reicht vom einfachen Rasenplatz für den Freizeitsport bis hin zu wettkampffähigen Plätzen mit größeren baulichen Anlagen. In diesem Zusammenhang ist die Anlage an den Gehren an der Grenze zwischen Friedersdorf und Mühlbeck zu nennen. Der Sportplatz in Muldenstein auf Flächen des Altbergbaus ist von zunehmender Vernässung betroffen.

Darüber hinaus als Sportplatz gekennzeichnet sind der in direkter Verbindung zur Schlaitzer Reithalle auf Poucher Gemarkung liegende Reitplatz. Die zwischen diesem Standort und dem Heidcamp ausgewiesene Grünfläche bezieht teilweise Wald im Bestand mit ein.

Die Hundeübungsplätze in den Ortsteilen Pouch, Friedersdorf und Schwemsal werden ebenfalls als Sportplatz ausgewiesen.

Weitere Sport- und Bolzplätze befinden sich innerhalb der im Flächennutzungsplan als Sondergebiet für Freizeit, Erholung und Sport dargestellten Bereiche. An den Restseen gibt es verschiedene Anlagen für den Wassersport, einschließlich Badeplätzen.

8.1.1 Sonstige Grünflächen

Im Uferbereich der Goitzsche werden bisher nicht verbindlich überplante Flächen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Grünflächen dargestellt.

Den geplanten Flächen am Blauen See im Ortsteil Burgkernitz und auf der Halbinsel Gröbern, der Festwiese in Burgkernitz und den Freiflächen an der Gutsscheune wird die generalisierte Zweckbestimmung „Freizeit“ zugewiesen.

8.2 Änderung Ausweisung Grünfläche in Schlaitz

Am nordwestlichen Ortsrand von Schlaitz soll eine Änderung der Flächenausweisung im Flächennutzungsplan vorgenommen werden. Es handelt sich um eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche, welche sich allerdings als eine Splitterfläche zwischen dem Sportplatz von Schlaitz und der angrenzenden Kreisstraße K 2063 in Richtung Burgkernitz gestaltet.

Die Änderung umfasst eine Flächengröße von ca. 0,5 ha. Die Zielstellung besteht in der Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung für Sport- und Spielanlagen.

Auf der Internetpräsentation der Gemeinde Muldestausee ist das kommunale Vorhaben bestens beschrieben. Deshalb wird nachstehend die Homepage wie folgt zitiert:

„Nach Fertigstellung der generationenübergreifenden Freizeitanlage für Jedermann als „Eisbrecherprojekt“ der Gemeinde Muldestausee in Pouch werden nunmehr zwei weitere Projekte vorbereitet. Der Jugendgemeinderat bereitete zwei Anträge in seiner Sitzung am 02.12.2021 vor und stellte die entsprechenden Anträge zum Start der Projektentwicklung im Gemeinderat am 12.01.2022. Der Gemeinderat bestätigte die Vorhaben mit deutlicher Mehrheit, sodass Bürgermeister und Verwaltung nun zuerst einen Beteiligungsprozess starten.

Da an beiden Standorten Freizeiteinrichtungen entstehen sollen, welche über die Bedeutung der einzelnen Orte hinausgehen und die Poucher Anlage zweckmäßig ergänzen, kann sich jeder-mann in dieser frühen Phase mit seinen Ideen und Anregungen einbringen.....

....In Schlaitz soll das kommunale Grundstück des alten Sportplatzes mit Angeboten für alle Generationen entwickelt werden. Im Kern könnte nach Vorstellung vom Jugendgemeinderat ein angemessen großer Kunstrasenplatz stehen, der wetterunabhängig das Training der Ballsportvereine in der Heide fördert, die Rasenplätze entlastet und für Kleinfeldpflichtspiele für Junioren geeignet sein soll. Darüber hinaus können Themen wie Pump Tracks, Mountainbiken, weiterer Roll-sport, ein Fitnessareal hinsichtlich der Vorbereitungen des Bereichssportfestes und Aufenthalts-sowie Ruhebereiche implementiert werden.

Schlaitz liegt zudem zentral und ist von vielen Orten der Heide in angemessener Entfernung gut zu erreichen. Die Umsetzung der Maßnahme sollte zudem die Umsetzung einer Radwegeverbin-dung von Schlaitz nach Burgkernnitz begünstigen.“

Quelle: <https://www.gemeinde-muldestausee.de/de/sport-freizeit/neue-freizeitprojekte-in-schlaitz-und-friedersdorfmuehlbeck.html>

8.3 Auswirkungen der zweckbestimmten Flächenausweisung

Mit der Flächenausweisung wird ein Areal von ca. 0,5 ha der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Allerdings handelt es sich um eine wirklich höchst ungünstig zu bewirtschaftende Splitterfläche. Der Flächenzugriff ist gewährleistet. Die Ausdehnung der Flächeninanspruch-nahme ist begrenzt durch die Lage an der Kreisstraße bzw. dem vorhandenen Sportplatzgelände.

Städtebaulich negative Auswirkungen sind durch die Änderung des rechtswirksamen Flächen-nutzungsplanes der Gemeinde Muldestausee nicht zu erwarten. Es handelt sich nicht um eine in den freien Landschaftsraum ausufernde wirtschaftliche oder städtebauliche Nutzung.

Das Projekt des Jugendgemeinderates trägt zur Bindung der jungen Menschen sowie den Einwohnern der Gemeinde insgesamt bei und führt somit zu einer Stärkung der Ortschaft Schlaitz als zentralen Standort in den Heidedörfern. Auf einfachste Weise werden durch dieses Projekt die weichen Faktoren der Infrastruktur erheblich verbessert.

Es wird ganz bewusst keine Baufläche ausgewiesen, da das Projekt keine Baufläche im ursprünglichen Sinn darstellt und weitgehend umweltverträglich realisiert werden soll.

Eine medientechnische Erschließung ist nur zu einem äußerst geringen Umfang erforderlich (Absicherung Bereitstellung Löschwasser, Rad- bzw. Gehweganbindung, Beleuchtung, Ableitung Oberflächenwasser).

Die zweckbestimmte Grünfläche ist im Bedarfsfall von Rettungsfahrzeugen problemlos zu erreichen. Es bestehen keinerlei Bedenken, dass die Gemeinde ihrer Pflicht zur öffentlichen Daseinsfürsorge nicht nachkommen könnte.

9 Hinweise aus der Beteiligung gemäß § 4 BauGB

Altlasten und Bodenschutz

Die untere Bodenschutz- und Altlastbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld gibt folgende Hinweise für den Änderungsbereich der 3. Sachlichen Teiländerung FNP der Gemeinde Muldestausee, die folgendermaßen nachrichtlich übernommen werden:

Im aktuellen Altlastenkataster des Landkreises sind im Bereich der vorgesehenen Änderungen keine Altlastverdachtsflächen registriert.

Die baulichen Anlagen sind so zu errichten und zu nutzen, dass eine Gefährdung des Bodens auszuschließen ist (§§ 4, 7 BBodSchG). Insbesondere die Lagerung und Tätigkeiten mit boden- und wassergefährdenden Materialien haben so zu erfolgen, dass keine Verunreinigungen des Bodens entstehen können. Bei Aushub- und Bohrarbeiten ist daher darauf zu achten, dass Baumaschinen gegen Tropfverluste sowie auslaufende Kraftstoffe und Öle gesichert sind und, dass Wartungs- und Reparaturarbeiten sowie die Betankung nur mit untergelegter Folie oder Wanne bzw. auf befestigten, hierfür vorgesehenen Flächen erfolgen.

Der (Wieder-)Einbau und die Verwertung von Bodenmaterial sowie mineralischen Abfällen bzw. Ersatzbaustoffen wird seit dem Inkrafttreten der sog. Mantelverordnung am 01.08.2023 durch die neue BBodSchV sowie durch die ErsatzbaustoffV geregelt. Die BBodSchV regelt dabei insbesondere das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht sowie unter- oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht. Die ErsatzbaustoffV regelt dagegen hauptsächlich die Verwendung von Materialien in technischen Bauwerken.

Sollten sich bei den Erdarbeiten organoleptische (optische und geruchliche) Auffälligkeiten im Boden zeigen bzw. ergeben sich Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten, ist die untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren (§§ 2, 3 BodSchAG LSA).

Immissionsschutz

Die untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld weist in der Stellungnahme darauf hin, dass es zum Teil zu erheblichen Verkehrslärmbeeinträchtigungen im Änderungsbereich Mühlbeck ausgehend von der Bundesstraße B100/183 kommen kann. Die schalltechnischen Orientierungswerte lt. Beiblatt 1 zur DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts werden zum Teil überschritten.

Nach differenzierter Betrachtung richtet sich dieser Hinweis womöglich dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Bernsteinpromenade“ /Straße der OdF). Die Mehrfamilienhäuser liegen in unmittelbarer Nähe der Bundesstraße B100. Lärm minderte Maßnahmen wurden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt. Lärm minderte Maßnahmen, wie Aufenthalts- und Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite zu gestalten wurde umgesetzt. Ein Lärmschutzwall wurde errichtet.

Wasserrecht

Die untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass sich das geplante Gebiet im Bereich Mühlbeck in einem Risikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebiets realisiert wird.

Mit Überschwemmungen der Flächen ist zu rechnen. In dem Risikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes ist beim Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen oder Extremhochwässern mit Überschwemmungen zu rechnen. Die Vorschriften der §§ 76ff. WHG sind zu beachten.

Denkmalschutz

Zum Planvorhaben hat die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld folgende Hinweise gegeben:

- Es gelten die Erhaltungspflicht nach § 9 Abs. 1 und 2 DenkmSchG LSA und die Genehmigungspflicht nach § 14 Abs. 1 DenkmSchG LSA. Soweit erforderlich kann diese gemäß § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA Auflagen zu einer fachgerechten Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des Landesamts für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (LDA LSA) enthalten (vgl. Urteil OVG LSA vom 17.04.2003 - 2 L 1580/02).
- § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA: Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzueignen.
- Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

Geologie

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt weist in der Stellungnahme darauf hin, dass Bereich der Seeufer, Böschungen und ggf. Anschüttungen in Mühlbeck aus hydrogeologischer Sicht von Versickerung abgeraten wird um die stabilen Verhältnisse im Bereich des Sees beizubehalten.

Das LAGB Sachsen-Anhalt weist weiterhin darauf hin, dass sämtliche geologische Untersuchungen nach § 8 Geologiedatengesetz anzeigepflichtig sind.

Hochwasserschutz

Der Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt stellt im Zuge der Prüfung der Unterlagen fest, dass durch die Änderungen in der Ortslage Mühlbeck betroffenen Bereiche nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegen, jedoch in Teilen in einem Risikogebiet gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Daher müssen die Restriktionen gemäß § 78b und §78c WHG Beachtung finden.

Vermessung

Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt gibt folgende Hinweise zur Beachtung:

- Im Plangebiet befinden sich in den 3 Änderungsbereichen Grenzeinrichtungen (Grenzmarken), welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können.
- In diesem Zusammenhang wird auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) verwiesen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

Versorgungsträger

In den Änderungsbereichen von Mühlbeck befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH, Gasmitteldruckleitungen der MITNETZ_{GAS} mbH und Stromanlagen der MITNETZ_{STROM} mbH. Es wird darauf hingewiesen, dass deren Bestand und Betrieb weiterhin gewährleistet werden muss. Die einzelnen Belange der Versorgungsträger werden mit der 3. Sachlichen Teiländerung nicht berührt. Eine Einholung von Stellungnahmen zu den konkreten Planungen ist zwingend.

Bergbau

Wenngleich die Änderung des Flächennutzungsplanes sich nicht auf die verbindliche Bauleitplanung abstellt, gibt die LMBV mbH folgende Hinweise, die in den nachgelagerten Verfahren beachtet werden müssen:

- Die Änderungsgebiete befinden sich im Bereich des ehemaligen Tagebaus Goitsche. Auf den Flächen befinden sich die Filterbrunnen Br37090/77, Bra7093/77, Br37094/ 78 und Br37095/78, welche dem zugelassenen Abschlussbetriebsplan „Tagebau Goitsche“ der LMBV zuzuordnen sind und somit weiterhin unter Bergaufsicht stehen. Diese Filterbrunnenstandorte dürfen nicht weiter überbaut werden.
- Die Verwahrung/Sicherung der noch zu bearbeitenden Filterbrunnenstandorte ist zu gestatten und nicht zu behindern. Die Filterbrunnenstandorte sind in einem Radius von 10 m nicht zu be- bzw. überbauen. Eine Anfahrt mit schwerer Technik zu den Filterbrunnenstandorten muss gewährleistet werden bis zur abschließenden Sicherung quartalsweise oder halbjährlich kontrolliert.
- Es ist der Übergangsbereich von gewachsen zu gekippten Böden betroffen. Die Setzungen und/oder Sackungen sind abgeschlossen. Wir weisen darauf hin, dass Kippenböden einen Risikobaugrund darstellen und dass es bei Baumaßnahmen zu erhöhten Aufwendungen zur Herstellung des Baugrundes kommen kann.
- Vor Beginn einer Baumaßnahme ist eine gesonderte Baugrunduntersuchung erforderlich, welche die Kippen-problematik anhand spezieller Untersuchungen bewertet. Ggf. ist ein Sachverständiger für Böschungen hinzuzuziehen.

Unterhaltungsverband „Mulde“

Nach Aussage des Unterhaltungsverbandes „Mulde“ befinden sich im Änderungsbereich in Schlaitz keine Gewässer II. Ordnung, welche sich in der Unterhaltungspflicht des Unterhaltungsverbandes „Mulde“ befinden.

Für die Änderungsbereiche in Mühlbeck sind folgende Hinweise zu beachten:

- Im Bereich der Wohnbebauung zwischen Karl-Marx-Straße und An den Kiefern sowie der Bernsteinpromenade verläuft ein Gewässer 2. Ordnung. Dabei handelt es sich um den M132-Dorfgrundentwässerung Friedersdorf-Pouch. Das Gewässer ist in dem gesamten Abschnitt verrohrt. Der gesamte Bereich ist bergbaulich beeinflusst und aus diesem Grund liegen dem UHV Mulde keine Bestandsunterlagen über die örtliche Lage, Dimensionierung und Verlauf vor.

- Die Herstellung und die wesentliche Änderung von Anlagen, auch von Aufschüttungen oder Abgrabungen in, an, unter und über oberirdischen Gewässern, bedarf nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. § 49 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt der Genehmigung der unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld.

Die Gewässerunterhaltung darf durch die o.g. Maßnahmen nicht erschwert werden.

- Bei der Ausweisung von Bebauungsflächen in Gewässernähe ist zu beachten, dass ein Unterhaltungstreifen an den Gewässern freizuhalten ist. Erhöhen sich die Kosten der Unterhaltung, weil ein Grundstück in seinem Bestand besonders gesichert werden muss oder weil eine Anlage im oder am Gewässer sie erschwert, so hat der Eigentümer des Grundstückes oder der Anlage die Mehrkosten nach § 64 WG LSA, zu ersetzen.

TEIL B – Umweltbericht

1 Einleitung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Muldestausee wird erforderlich, um die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (Stand August 2022) für vier Flächen an geänderte Planungsabsichten der Gemeinde anzupassen. Davon befinden sich 3 Flächen in der Gemarkung Mühlbeck und eine Fläche in der Gemarkung Schlaitz.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Bauleitplanung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Muldestausee folgende Änderungen:

Am nordwestlichen Rand der Ortslage von Schlaitz soll auf einer bisher als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesenen Fläche eine Änderung zugunsten einer Ausweisung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung für Sport- und Spielanlagen vorgenommen werden. Es ist vorgesehen, dass auf diesem Areal ein Projekt des Jugendgemeinderates umgesetzt werden soll. Es soll eine Sport- und Spielanlage für Jung und Alt eingerichtet werden.

In der Ortschaft Mühlbeck sollen drei Flächenänderungen erfolgen. Hier handelt es sich um die Änderung von der jeweiligen Ausweisung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung zur Errichtung von Ferienhäusern in eine Ausweisung als Wohnbaufläche.

Dies betrifft die Sondergebietsfläche an der Straße der Opfer des Faschismus, der Fläche entlang der Straße An den Kiefern sowie den Flächen entlang der Straße Am Mühlbecker Ufer. Die Flächenausweisung der in Rede stehenden Änderung ist nicht kongruent mit den Flächen der jeweiligen rechtskräftigen Bebauungspläne. Hierzu hat eine detaillierte Planung im Hinblick auf die Anforderung einer Parzellenschärfe zu erfolgen.

Die Gemeinde beabsichtigt mit der Änderung der Flächenausweisung als Wohnbaufläche den Bestand an Wohnbebauung zu dokumentieren und dem vorliegenden Bedarf an Wohnbaufläche Rechnung zu tragen.

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die allgemein gültigen Fachgesetze und Fachplanungen mit Bezug zum Umweltschutz fanden im Flächennutzungsplan Anwendung.

Umweltschutzziele, die sich aus der Sicht der Regionalplanung ergeben, betreffen insbesondere den Bodenschutz und der raumordnerischen Nutzung. Teile des Gemeindegebietes von Muldestausee insbesondere der Ortschaft Mühlbeck liegen im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung.

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 ist der Grundsatz G 142 Nr. 3 und nach dem Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg ist der Grundsatz G 20 Nr. 1 zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf den Hochwasserschutz ist das Hochwasserrisiko nach der Hochwassergefahrenkarte HQ 200 (Ausgabe des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft) zu beachten.

Aus der nachfolgenden Analyse der Umweltauswirkungen ergibt sich die Art und Weise, wie diese hier dargelegten Ziele berücksichtigt werden. Dabei ist festzuhalten, dass die Ziele der Fachgesetze einen bewertungsrelevanten Rahmen inhaltlicher Art darstellen, während die Zielvorgaben der Fachpläne über diesen inhaltlichen Aspekt hinaus auch konkrete räumlich zu berücksichtigende Festsetzungen vorgeben.

Die Ziele der Fachgesetze stellen damit gleichzeitig auch den bewertungsrahmen für die einzelnen Schutzgüter dar. So können beispielsweise bestimmte schutzgutbezogene Raumeinheiten (z.B. Biototyp) auf dieser gesetzlichen Vorgabe bewertet werden.

Somit spiegelt sich der jeweilige Erfüllungsstand der fachgesetzlichen Vorgaben in der Bewertung der Auswirkungen wider, je höher die Intensität der Beeinträchtigung eines Vorhabens auf ein bestimmtes Schutzgut ist, umso geringer ist die Wahrscheinlichkeit, die jeweiligen gesetzlichen Ziele zu erreichen. Damit steigt gleichzeitig die Erheblichkeit einer Auswirkung.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen (Basisszenario)

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Ausgangszustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegung zu geben. Weiterhin erfolgt eine Einschätzung der voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.

Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet. Die Ableitung von konkreten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen kann erst auf der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

2.1 Plangebiet

Das Plangebiet umfasst die unter Pkt. 1.1 genannten und in der Planzeichnung dargestellten Änderungsbereiche der drei Flächen am Ufer des Großen Goitzschesees in der Gemarkung Mühlbeck sowie die Fläche am nördlichen Ortsausgang von Schlaitz.

2.2 Schutzgut Mensch

Der Bewertungsrahmen von Schutzgut Mensch richtet sich nach menschlicher Gesundheit und Wohlbefinden. Die Bedeutung der Nutzung des städtischen Raumes durch den Menschen wird meist über die Eignung als Wohnraum sowie die vorhandenen Möglichkeiten zur Erholungs- und Freizeitnutzung charakterisiert.

Die Ortschaft Mühlbeck weist eine gemischte Flächennutzung von Wohnbau- und Mischbauflächen auf. Entlang des Großen Goitzschesees flankieren Sondergebiete die Ortslage. Die in Rede stehenden Flächen in Mühlbeck werden derzeit zum überwiegenden Teil zur Wohnnutzung herangezogen.

Es sei der Hinweis der Oberen Immissionsschutzbehörde zur nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung für die Änderungen der Bebauungspläne gestattet, dass aus immissionsschutzfachlicher Sicht auf Schallimmissionsbelastungen infolge des Straßenverkehrs im Änderungsbereich in Mühlbeck hingewiesen wird.

Die schalltechnischen Orientierungswerte sind laut Beiblatt zur DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A).

Aufgrund der Begebenheiten trifft dies ausschließlich für den Planbereich des Bebauungsplanes „Bernsteinpromenade“ (Straße der OdF) in Mühlbeck zu, da dieser Planbereich der benannten Bundesstraße am nächsten liegen.

Es gilt Folgendes festzustellen: Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurden hierzu im rechtskräftigen Bebauungsplan lärmminderte Maßnahmen festgesetzt. Zum Beispiel wurde die Vorgabe verankert, dass Aufenthalts- und Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite, d.h. zur Seeseite, anzuordnen sind. Des Weiteren wurde im Baugenehmigungsverfahren eine Auflage erteilt, dass ein Lärmschutzwall zu errichten ist. Soweit es von Seiten der Gemeinde überprüfbar ist, sind diese Maßnahmen umgesetzt worden.

Das bedeutet, dass für die in Rede stehende Änderung des Flächennutzungsplanes hinreichend Argumente vorliegen, dass der Immissionsschutz vor Verkehrslärm mit den vorhandenen Gegebenheiten bereits hinreichend gewürdigt worden ist.

Die Untere Immissionsschutzbehörde teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass aus Sicht des Immissionsschutzes darauf hinzuweisen ist, dass die zu ändernden Flächen (Ferienhausgebiet) nach der bisherigen immissionsschutzrechtlichen Einordnung einem allgemeinen Wohngebiet entsprechen. Dies ist bei den weiteren Bauleitplanungen zu beachten.

Im Rahmen des nachgelagerten Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes ist nachzuweisen, dass die bestehenden Maßnahmen tatsächlich ausreichend sind, um dem Anspruch an ein Wohngebiet gerecht zu werden und eine verbindliche Änderung vorgenommen werden kann oder ggf. noch weitere Maßnahmen erforderlich werden.

Der Änderungsbereich in Schlaitz wird als randliche Splitterfläche landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die Änderungsflächen berühren keine Flächen mit Bodenbelastungen.

2.3 Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Naturschutzgesetzes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) sind Pflanzen und Tiere als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen.

Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wieder herzustellen.

Für alle vier Änderungsflächen ist festzustellen, dass sich aus der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes keine Aussagen zu Pflanzen und Tieren herleiten lassen. Die Nutzung der Sondergebiete in Mühlbeck ist jeweils mit einer verbindlichen Bauleitplanung unterlegt. Hierzu ist im Rahmen der nachgelagerten Änderungsverfahren der Bebauungspläne zu klären in wie weit Kompensationsmaßnahmen im Detail betroffen sind und inwieweit evtl. Betroffenheit des Artenschutzes gegeben ist.

Aus der baulichen Nutzung ergeben sich zunächst für die vorbereitende Bauleitplanung keine Anhaltspunkte zu Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten.

Für die Fläche in Schlaitz liegt keine verbindliche Bauleitplanung oder etwaige gutachterliche Untersuchungen vor. Hier ist die bisher dargestellte und tatsächlich ausgeübte Flächennutzung (landwirtschaftlich genutztes Grünland) der Beschreibung zu Grunde zu legen. Daraus ergibt sich, dass diese Fläche in Bezug auf Pflanzen keine Bedeutung hat.

In Vorbereitung des Planvorhabens sind Erfassungen zu streng geschützten Arten vorzunehmen. Potenziell werden Brutvögel nachgewiesen werden. Es wird diesbezüglich angeraten sehr frühzeitig Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu tätigen.

Es liegen jedoch für diese Flächen bislang auch keine fachgutachterlichen Bewertungen vor. Auch im Flächennutzungsplan sind keine Vorkommen bekannt.

2.4 Schutzgüter Fläche / Boden

Gemäß § 1 Bundesbodenschutzgesetz ist das Ziel des Bodenschutzes nicht der Boden an sich, sondern der Schutz der Bodenfunktionen. Die Bodenfunktionen sind nachhaltig zu sichern oder wieder herzustellen.

Bei den Änderungsflächen in Mühlbeck handelt es sich ausschließlich um Bestandsgebiete in Ortsrandlage am Rand des Alttagebaurestloches Goitzsche. Die Flächen sind mit rechtskräftigen Bebauungsplänen untersetzt, welche die Art und das Maß der Nutzung als Ferienhausgebiet zulassen.

In diesem Sinn sind alle drei Flächen vollumfänglich bereits als Bestandsflächen anzusehen, welche im Zuge der Änderung der Flächenausweisung im Flächennutzungsplan keinen anderen Bezugsstatus zum Schutzgut Boden oder zum Schutzgut Fläche generieren. Es wird sich weder am Grad der Bodenversiegelung etwas ändern noch an den anzutreffenden Bodenfunktionen. Es kann davon ausgegangen werden, dass kein natürlich gewachsener Boden mehr ansteht und aufgrund der Versiegelung auch keine natürlichen Bodenfunktionen mehr zu verzeichnen sind.

Die Nutzung als landwirtschaftliches Grünland dauert in Schlaitz noch an. Der anstehende Boden kann mit einer durchschnittlich guten Ertragsfunktion beschrieben werden. Auf Grund der Flächenausweisung als Grünfläche wird erheblichen Eingriffen vorgebeugt. Es erfolgt keine Ausweisung als Bauland!

Für alle vier Änderungsbereiche sind keine Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte bekannt.

2.5 Schutzgut Wasser

Die angestrebten Änderungen des Flächennutzungsplanes berühren keine Oberflächen-gewässer.

Die Grundwassersituation in den Änderungsgebieten in Mühlbeck wurde stark anthropogen verändert und entspricht nicht mehr der vorbergbaulichen Situation.

Die Qualität des Grundwassers wird derzeit maßgeblich durch die Eigenschaften der Kippenböden beeinflusst. Insgesamt sind die Empfindlichkeit und Bedeutung des Schutzgutes Grundwasser aufgrund der besonderen Bedingungen einer Bergbaufolgelandschaft als Mittel zu bewerten.

Die geplanten Nutzungen und Anlagen tragen nicht zu einer Gefährdung bzw. Beeinträchtigung des Grundwassers bei. Das Grundwasser ist relativ geschützt, so dass keine unmittelbare Gefährdung angenommen werden kann. Zur Grundwasserqualität liegen derzeit keine Angaben vor.

2.6 Schutzgut Klima / Luft

Die Änderungsbereiche befinden sich im Randbereich der bebauten Ortslagen bzw. sind in Mühlbeck bereits selber seit etlichen Jahren bebaut. Sie sind daher unter klimatischen Aspekten dem Siedlungsklima zuzurechnen.

Aufgrund der im Siedlungsbereich vorherrschenden Bebauungsdichte kommt es zu einer erhöhten Wärmeausstrahlung. Das äußert sich durch die im Vergleich zum Umland erhöhte Temperaturen und einer geringeren Luftfeuchte. Hinzu kommen verstärkte Luftverunreinigungen unter anderem durch Hausbrand (Kamine) und Verkehr.

Diese Faktoren führen insgesamt zu einer negativen Beeinflussung des Wohlbefindens der Menschen. Andererseits wird Frischluft bspw. durch den Großen Goitzschensee in die Ortslage geleitet. Auch die verschiedenen Wald- und Grünflächen sowie Ackerflächen im Umfeld der Ortslage Mühlbeck fungieren als Frischluftleitbahnen.

Die Änderung der Fläche in Schlaitz betrifft die Ausweisung als Grünfläche. Es handelt sich nicht um eine Ausweisung als Baufläche mit hohem Versiegelungsgrad.

Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass auch unter Berücksichtigung der Flächenausweisungen (Wald, Grün, Wasser) in Muldestausee Beeinträchtigungen des Klimas gemindert werden.

2.7 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung

Das Landschaftsbild wird als sinnlich wahrnehmbare Gesamtheit aller Formen und Ausprägungen von Natur und Landschaft verstanden. Das Zusammenspiel der Landschaftselemente, gekennzeichnet durch Oberflächenformen, Vegetationsbestockung, Nutzungsstruktur sowie Siedlungs- und Bauformen, bestimmt maßgeblich deren Erscheinungsbild.

Die beschriebenen Änderungsbereiche am Goitzscheufer werden aufgrund ihres Bestandes nur eingeschränkt landschaftsbildwirksam. Sie sind es schon längst. Durch die Änderung der Flächenausweisung im Flächennutzungsplan wird daran nichts geändert.

Die Änderungsfläche in Schlaitz wird aufgrund ihrer Lage nur sehr eingeschränkt landschaftsbildwirksam und wird sich nicht negativ auf das Ortsbild auswirken.

Im Hinblick auf die Erholungsfunktion ist diese für die vorgenommene Änderung im Flächennutzungsplan für die Änderungsbereiche nicht relevant.

2.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Innerhalb der in Rede gestellten Änderungsbereiche befinden sich keine Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen. Archäologische Bodendenkmale sind nicht bekannt.

2.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des Baugesetzbuches zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogen auf die Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

So ist bspw. die Beschaffenheit des Bodens für die Grundwasserinfiltration und die Empfindlichkeit des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag verantwortlich, gleichzeitig kann Grundwasser bei einem geringen Grundwasserflurstand Einfluss auf oberflächennahe Gewässer sowie das dadurch beeinflusste Biotop- und Artenvorkommen (Röhricht, Amphibien) haben.

Das vorhandene Artenspektrum der Tiere ist abhängig von der Biotopausstattung. Die Gehölzbestände sind potenzielle Brutstätten bzw. Ansitzwarten für bestimmte Vogelarten und die Ackerfläche ist Nahrungsraum für Greifvögel, die nach Kleinsäugern jagen, sowie ggf. Brutbereich für Bodenbrüter. Gleichzeitig können Tiere auch einen großen Einfluss auf die Vegetation ausüben, indem Vögel beispielsweise Samen verbreiten.

Auch in den Änderungsbereichen bestehen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, die jedoch nicht über die zu den Schutzgütern beschriebenen hinausgehen.

2.10 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete (SPA)

Schutzgebiete im Sinne von der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie werden nicht berührt. Die nächst gelegenen FFH- bzw. SPA-Gebiete befinden sich im Bereich der Muldeauslässe bzw. am Roten und Blauen See in einer Entfernung von mehr als 2 km.

2.11 Weitere Schutzgebiete

Das Biosphärenreservat entlang der Mulde liegt in ca. 1. Km von der vorhandenen Bebauung in Mühlbeck am Großen Goitzschensee. Das Landschaftsschutzgebiet, welches auch den Muldestausee einschließt befindet sich in ca. 1 km Entfernung zu der Bestandsbebauung der Änderungsbereiche von Mühlbeck.

Die Änderung, welche die Ortschaft Schlaitz hinsichtlich der zweckbestimmten Grünfläche betrifft, grenzt unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet an. Bereits die Flächen westlich der Kreisstraße sind als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Das Naturschutzgebiet „Tiefkippe Schlaitz“ befindet sich in ca. 1 km Entfernung.

Alle vier Änderungsbereiche berühren keine nach Naturschutzrecht geschützten Biotope. Die Änderungsbereiche berühren ebenso keine nach Wasserrecht geschützten Flächen wie bspw. Überschwemmungsgebiete.

2.12 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ist gemäß Anlage 1 zum Baugesetzbuch nur in dem Maße notwendig, wie diese Entwicklung gegenüber dem Basis-szenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann.

Die Änderungsbereiche in Mühlbeck, welche von Sondergebieten mit der Zweckbestimmung zur Errichtung von Ferienhäusern zu Wohnbauflächen betreffen, sind bereits bebaut und in Nutzung. Die Bebauung ist nahezu abgeschlossen. Es würden sich schlichtweg keinerlei andere Auswirkungen auf die Umwelt vollziehen als diese bisher schon zu verzeichnen sind, da es sich um Bestandsgebiete handelt.

Der Änderungsbereich in Schlaitz würde weiterhin zur Grünlandgewinnung oder als Ackerbrache bzw. Restfläche der landwirtschaftlichen Nutzung herangezogen werden. Eine bauliche Nutzung oder eine Nutzung für die Allgemeinheit wäre nicht zulässig.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

3.1 Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll dieser an geänderte Entwicklungsabsichten angepasst werden. Wesentliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden damit nicht verbunden sein.

3.2 Prognose möglicher erheblicher Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase

Die Prognose möglicher erheblicher Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase ist auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht möglich. Die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt deshalb auf der Basis der relevanten Flächennutzungstypen. Zum einen sind hier die Nutzungstypen relevant, die mit baulichen Aktivitäten einhergehen und zum anderen die, die bestehende Freiräume stärken und sichern bzw. durch deren Neuausweisungen eine Verbesserung der Grün- und Freiraumsituation eintritt.

Allgemein muss festgehalten werden, dass mit den dargestellten Planänderungen in Mühlbeck gar keine und in Schlaitz nur anteilig Eingriffe in den Naturhaushalt verbunden sein werden.

Auswirkungen des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine vorbereitende Bauleitplanung handelt, können Auswirkungen des Baus und das Vorhandensein des geplanten Vorhabens nicht abgeschätzt werden. Eine Auseinandersetzung dazu erfolgt im Rahmen des zur jeweiligen Entwicklungsfläche aufzustellenden oder zu ändernden Bebauungsplanes.

Für die Entwicklung der betroffenen Bereiche der Änderungsflächen in der Ortschaft Mühlbeck sind an sich keinerlei Maßnahmen notwendig, die eine gesonderte Beurteilung erfordern. Es handelt sich ausschließlich um Bestandsgebiete, welche von der Art der baulichen Nutzung geändert werden.

Es sind demnach auch anlagenbedingt keine anderen nachteiligen Auswirkungen auf Boden, Pflanzen, Tiere, Klima, Luft, und Grundwasser verbunden als diese bisher schon vorliegen.

Mit der beabsichtigten Nutzungsänderung wird sich das Ortsbild und die Erholungseignung nicht ändern. Lediglich die Gebiete selbst werden nicht mehr in dem zuvor anberaumten Entwicklungsgedanken für die Freizeitgestaltung und Erholung der Menschen mit einer wechselnden Klientel im Sinne des Tourismus zur Verfügung stehen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch können auf dieser Planungsebene nicht beurteilt werden.

Der Änderungsbereich am Ortsausgang von Schlaitz ist unbebaut, so dass keine Abrissarbeiten o.ä. für die Entwicklung der Fläche notwendig sind. Die Entwicklung der Grünfläche ist dennoch mit Eingriffen in den Boden verbunden, da Spiel- und Sportgeräte aufgestellt werden sollen. Die Auswirkungen auf weitere Schutzgüter sind nicht erheblich.

Nutzung natürlicher Ressourcen

Hierrunter sind vorrangig die Aspekte Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu betrachten. Natürliche Ressourcen werden ausschließlich im Rahmen der Überplanung der Ackerfläche und einer damit einhergehenden Inanspruchnahme der Fläche und des Bodens genutzt. Da allerdings keine Neuausweisung von Bauflächen vorgenommen werden soll, tritt kein negativer Effekt ein.

Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine vorbereitende Bauleitplanung. Die Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abgeschätzt werden. Grundlage dafür bilden die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffenden Festsetzungen.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Bezüglich der Art und Menge der anfallenden Abfälle können zum jetzigen Zeitpunkt keine Aussagen getroffen werden. Grundlage dafür bilden die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffenden Festsetzungen. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine Vorhaben vorbereitet, die beispielsweise gefährliche Abfälle erzeugen.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Mögliche Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt sind aufgrund der Art der Ausweisung zum aktuellen Planungsstand nicht ableitbar.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Von den Änderungen sind aufgrund der Lage und Verteilung im Gemeindegebiet und der Art der Ausweisung keine kumulierenden Wirkungen zu erwarten.

Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Auswirkungen auf das Klima und den Klimawandel sind aufgrund der Art der beabsichtigten Nutzungen bzw. der Kleinteiligkeit der Änderungsflächen zum jetzigen Planungsstand nicht zu verzeichnen.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Da es sich um eine vorbereitende Bauleitplanung handelt, sind weder eingesetzte Techniken noch Stoffe bekannt.

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

4.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Dies ist erst auf der Ebene des Bebauungsplanes oder ggf. auch erst bei einer Objektplanung möglich, da erst dieser konkrete Maßnahmen vorbereitet, die als Eingriff anzusehen sind.

Im Folgenden werden jedoch Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter beschrieben, soweit dies auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Hier Flächennutzungsplan) möglich ist. Es erfolgt teilweise eine Zusammenfassung einzelner Schutzgüter.

Schutzgut Mensch

Aufgrund der bestehenden Nutzung der Flächen und des umgebenden Raumes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Bereich der Ausweisungen in Mühlbeck keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch zu verzeichnen.

Im Bereich des geplanten Sport- und Spielbereiches am Ortsrand von Schlaitz erfolgt eine Nutzungsintensivierung im Vergleich zur aktuellen Situation. Die stärkere Frequentierung der Fläche kann Auswirkungen auf die Wohnruhe im Umfeld der Fläche führen. Dies ist im Rahmen der nachgelagerten Planungen zu prüfen.

Schutzgüter Pflanzen / Tiere

Die Überplanung der Landwirtschaftsfläche ist mit einem potenziellen Verlust des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere verbunden. Da der Flächennutzungsplan keine Regelungen zur Intensität des Eingriffs trifft, sind in den nachfolgenden Planungen in Abstimmung mit den zuständigen Behörden evtl. Maßnahmen zu treffen und zuzuordnen.

Schutzgüter Fläche / Boden

Beeinträchtigungen sind nur in Bezug auf die Überplanung der Landwirtschaftsfläche ermittelt worden. Der Umfang ist in den nachfolgenden Planungen in Abstimmung mit den zuständigen Behörden zu ermitteln und evtl. Maßnahmen zu treffen und zuzuordnen.

Schutzgut Wasser

Aufgrund der Kleinteiligkeit der Flächen sind keine Auswirkungen zu verzeichnen und damit auch keine Maßnahmen notwendig.

Schutzgüter Klima / Luft

Aus der geänderten Ausweisung sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgüter Kulturgüter / Sachgüter

Es ist keine Betroffenheit zu erwarten.

Schutzgüter Landschaftsbild / Ortsbild / Erholung

Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen anstelle von Sonderbaugebieten mit der Zweckbestimmung zur Errichtung von Ferienhäusern ist ein Eingriff auf die Funktionen Erholung und Beherbergung zu erwarten. Es treten negative Wirkungen auf die Tourismusfunktion der Standorte auf.

Die Beeinträchtigungen in der Ortschaft Mühlbeck sind im Rahmen der nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung abzuklären und ggf. Maßnahmen anderer Art und Weise zu ermitteln um evtl. Kompensationen zu ermöglichen.

Hingegen wertet die Änderung der Fläche in Schlaitz zur Flächenausweisung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung für Sport- und Spielanlagen den Standort in Bezug zur Erholungsfunktion erheblich auf. Es geht um das Angebot von aktiver Erholung, welches nunmehr in zentraler Lage für die Heidedörfer gestaltet werden kann.

4.2 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bzw. die Darstellung von Alternativen lassen sich effektiv nur auf der Ebene des Flächennutzungsplanes durchführen und stellen sich somit ein wesentliches Instrument der Konfliktvermeidung dar, da insbesondere durch die Wahl eines Standortes oder einer Trasse die wesentlichen nachteiligen Umweltauswirkungen, insbesondere für die Schutzgüter von Natur und Landschaft, vermieden werden können.

Bei den zu prüfenden Standorten wurde nach dem Prinzip der Konfliktvermeidung und auch den Vorgaben des Baugesetzbuches nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes Rechnung getragen.

Bei den drei Änderungsflächen in der Ortschaft Mühlbeck handelt es sich um bereits vorgeprägte und großflächig versiegelte Fläche, die sich zudem durch die verkehrliche Anbindung und die Lage im Gemeindegebiet auszeichnet. Die Flächen sind in ihrem Bestand bereits nahezu vollumfänglich bebaut.

Die oberste Landesentwicklungsbehörde hatte bereits vor 4 Jahren daran appelliert, dass es sich bei den in Rede gestellten Gebieten in Mühlbeck um Bestandsgebiete handelt, welche im Rahmen der gemeindlichen Abwägung mit der gemeindlichen, regionalen sowie landesplanerischen Entwicklung abgeglichen werden sollten.

Mit der Ausweisung ist der Wegfall anderer Wohnbauflächen wie bspw. entlang der Südstraße verbunden. Die Wohnbaufläche fügt sich insgesamt in die umgebende Bebauung ein und führt zu einem kompakten Siedlungskörper der Ortschaft Mühlbeck.

Bei der Änderung der Flächenausweisung geht es nicht um die Anwendung des Instrumentes der Konfliktvermeidung, sondern eher im Rahmen des Flächennutzungsplanes um die Prüfung zur Lösung eines seit etlichen Jahren schwelenden Konfliktes.

Planungsalternativen wären mit einem Zwangsauszug der Mieter sowie Untersagung der Nutzung der bestehenden Gebäude verbunden.

Die Vorzüge der Nutzung des in Schlaitz ausgewählten Standortes für eine Sport- und Spielanlage auf einer Grünfläche sind bereits hinreichend in den vorstehenden Seiten beschrieben worden. Die zentrale Erreichbarkeit eines für die kommunale Infrastruktur bedeutsamen Projektes, welches außerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegt, sind von entscheidender Bedeutung und lassen keine Planungsalternativen zu.

5 Zusätzliche Angaben

5.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung

Methoden

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurden die Schutzgüter erfasst und bewertet. Die Umweltprüfung berücksichtigt Fachgesetze und -planungen.

Hinweise auf Schwierigkeiten

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Aus den vorliegenden Unterlagen haben sich auch keine Anhaltspunkte für eine vertiefende Untersuchung einzelner Aspekte ergeben. Es liegen eine ganze Reihe wichtiger umweltbezogener und für das Vorhaben relevanter Informationen vor, die es erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen vorzunehmen.

Relevante Umweltfolgen, die mit der Umsetzung nachfolgender Änderung von Bebauungsplänen verbunden sein werden, sind gutachterlich zu prüfen, so dass hinreichende Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung der Pläne vorliegen.

5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Entsprechend § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden nach Abschluss eines Verfahrens die Gemeinden zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

In Ergänzung dazu sollen die Behörden die Gemeinde über Beschwerden zu Umweltbelangen aus dem Plangebiet und der Umgebung informieren. Die Gemeinde überprüft berechtigte Beschwerden auf Bebauungsplanrelevanz. Damit werden mögliche erhebliche Umweltauswirkungen auf den Menschen überwacht.

5.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für die gesamte Gemeinde die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dar. Der Plan enthält demnach die Vorstellungen der Gemeinde über die Nutzung der bebauten und unbebauten Flächen sowie der auch künftig von einer Bebauung freizuhaltenden Flächen und umfasst einen Planungshorizont von 10 bis 15 Jahren.

Seit Inkrafttreten des Flächennutzungsplanes haben sich allerdings Planungsvorstellungen konkretisiert und Konflikte offenbart wie diese zuvor nicht lösbar waren. Die Planänderung verfolgt das Ziel, den Flächennutzungsplan für 4 Teilflächen daran anzupassen.

In den Umweltbericht werden nur die Änderungsflächen eingestellt. Im Rahmen des Flächennutzungsplanes lassen sich die Umweltauswirkungen lediglich auf der Ebene der geplanten Nutzungstypen beschreiben.

Im Ergebnis der Darstellung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter ist festzustellen, dass Auswirkungen dieser geplanten Vorhaben im Wesentlichen nur auf die Schutzgüter Fläche und Boden sowie daraus hergeleitet auf Pflanzen und Tiere zu erwarten sind.

Aufgrund der Art der vorgesehenen baulichen Nutzung in der Ortschaft Mühlbeck und des geringen Flächenumfanges in der Ortschaft Schlaitz wird eingeschätzt, dass über Eingriff und Ausgleich im Rahmen nachgelagerter Planungen entschieden werden kann. Eine planerische Steuerung über den Flächennutzungsplan ist nicht notwendig.

Für die als erheblich zu bezeichnenden planbedingten Umweltauswirkungen müssen entsprechende Maßnahmen zur Umweltüberwachung auf der Ebene des Bebauungsplanes oder ggf. objektbezogene Maßnahmen konzipiert werden.

Im Ergebnis der Umweltprüfung ist festzustellen, dass mit den getroffenen Annahmen und bei Beachtung der aufgezeigten Maßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

8.4 Haftungsausschluss- Mitteilung

Die Erhebungen im Rahmen der Umweltprüfung, die auch die Überprüfung möglicher Schädigungen von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadensgesetzes zum Gegenstand hatten, wurden nach anerkannter Methodik und auf der Grundlage des derzeitigen Kenntnisstandes durchgeführt.

Auf der Grundlage der durchgeführten Erhebungen wird davon ausgegangen, dass bei Verwirklichung des Bebauungsplanes voraussichtlich nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird, trotz des möglichen Eingriffs in Fortpflanzungs- oder Ruhestätten die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, trotz des möglichen Eingriffs in Fortpflanzungs- oder Ruhestätten die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen geschaffen werden kann.

Dessen ungeachtet kann nicht mit letzter Sicherheit die Möglichkeit von Lücken der Umweltprüfung in Bezug auf den Artenschutz ausgeschlossen werden, wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen.

Weder die Gemeinde noch das mit der Durchführung des Bauleitplanes beauftragte Planungsbüro können für überraschend bei Planrealisierung oder während des späteren Betriebs auftretende Umweltschädigungen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

9 Literatur- /Quellenverzeichnis

- Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt: Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalts (Stand 2001)
- Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt: Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11.03.2011), am 12.03.2011 in Kraft getreten.
- Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 21.12.2018, in Kraft 27.04.2019
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Muldestausee (Genehmigungsfassung August 2022).
- Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalt, Beitrag zur Fortschreibung des Landschaftsprogrammes des Landes Sachsen-Anhalt, 2001
- Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt: Ökologisches Verbundsystem des Landes Sachsen-Anhalt – Planung von Biotopverbundsystemen im Landkreis Bitterfeld, 2001
- Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Kurzbericht 01/2019
Information aus Bildung, Förderung und Statistik
- Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Zensus 2011
Gebäude und Wohnungen sowie Wohnverhältnisse und Haushalte, Gemeinde Muldestausee
- Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Zensus 2011
Bevölkerung und Haushalte, Gemeinde Muldestausee
- Statistisches Bundesamt (Destatis),
Entwicklung der Privathaushalte bis 2035, Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung - 2017