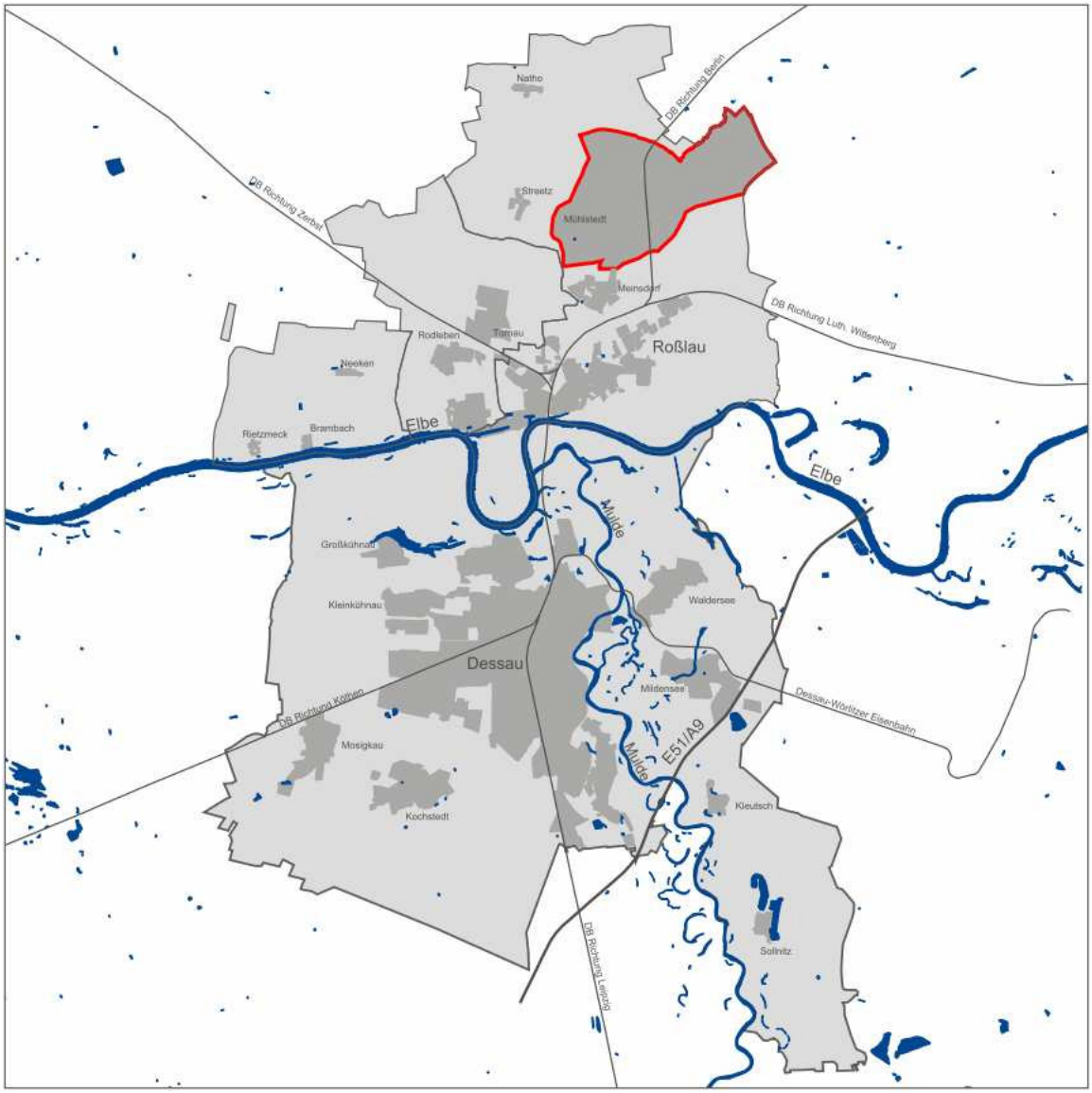
STADT
DESSAU-
ROSSLAU



Flächennutzungsplanung der Stadt Dessau-Roßlau

Entwurf zur 1. Ergänzung des Flächennutzungsplans für den Stadtteil Roßlau (Elbe) um die Ortschaft Mühlstedt

Begründung

Oktober 2011

Planverfasser

Stadt Dessau-Roßlau
Dezernat VI - Wirtschaft und Stadtentwicklung
Amt 61 - Stadtentwicklung, Stadtplanung und Denkmalpflege
Finanzrat-Albert-Straße 2
06862 Dessau-Roßlau
Telefon: 03 40 / 204 20 61
Telefax: 03 40 / 204 29 61
E-Mail: stadtplanung@dessau-rosslau.de
Ansprechpartner: Dr. Lutz Meixner
Telefon: 03 40 / 204 1661

Teil Umweltprüfung

LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH

Zur Großen Halle 15
06844 Dessau-Roßlau
Telefon: 03 40 / 230 490 12
Telefax: 03 40 / 230 490 29
E-Mail: info@lpr-landschaftsplanung.com

Ansprechpartnerin:
Frau Dipl.-Geographin Kerstin Reichhoff

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung 5

1.1 Anlass der 1. Ergänzung des Flächennutzungsplans 5

1.2 Aufgabe und Rechtswirkungen des Flächennutzungsplans 7

1.3 Geographische Lage und Abgrenzung des Plangebiets 8

2 Inhaltliche Vorgaben 9

2.1 Übergeordnete Vorgaben 9
2.1.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung 9
2.1.2 Fachplanungen und Nutzungsregelungen 13
2.1.2.1 Schutzgebiete und -objekte nach dem Naturschutzgesetz 13
2.1.2.2 Nutzungsregelungen nach dem Bundeswasserstraßengesetz 14
2.1.2.3 Energieversorgungsleitungen nach Energiewirtschaftsgesetz 14
2.1.2.4 Weitere Fachplanungen 15
2.1.2.5 In Aussicht genommene Planungen und Nutzungsregelungen 15
2.1.2.6 Denkmalgeschützte Bauten und Anlagen 15
2.1.2.7 Überschwemmungsgebiete und überschwemmungsgefährdete Gebiete 15

2.2 Raumrelevante Planungen, Gutachten, Rahmenplanungen der Stadt 16
2.2.1 Bauleitplanung 16
2.2.1.1 Vorbereitende Bauleitplanung 16
2.2.1.2 Verbindliche Bauleitplanung 16
2.2.2 Landschaftsplanung 16
2.2.3 Agrarstrukturelle Entwicklungsplanung 17
2.2.4 Dorfentwicklungsplanung 17
2.2.5 Stadtentwicklungskonzept Dessau-Roßlau (STEK) 18
2.2.6 Planungen des öffentlichen Personennahverkehrs 18
2.2.7 Sonstige stadtentwicklungsbezogene Planungen und Konzeptionen 18

3 Räumliche Rahmenbedingungen 20

3.1 Natürliche Voraussetzungen 20

3.2 Vorhandene Landschafts- und Siedlungsstruktur 21
3.2.1 Überblick über das Plangebiet 21
3.2.2 Land- und Forstwirtschaft 21
3.2.3 Naturschutz 21
3.2.3.1 FFH- Gebiete 21
3.2.3.2 Internationale Vogelschutzgebiete 22
3.2.3.3 Flächen für Ausgleichsmaßnahmen 22
3.2.4 Historische Siedlungsstruktur 22
3.2.4.1 Siedlungsgeschichte 22
3.2.4.2 Jüngere Siedlungsentwicklung 23
3.2.4.3 Baulich - räumliche Struktur 23
3.2.4.4 Bausubstanz / Baualtersstruktur 23
3.2.4.5 Einwohnerdichte und Wohnnutzung 24
3.2.4.6 Einwohnerentwicklung 24

3.3 Wohnbauentwicklung 25
3.3.1 Wohnen in der Ortschaft Mühlstedt 25
3.3.2 Prognosen und Zielzahlen 25
3.3.3 Wohnbauflächenbedarf 26

3.4 Wirtschaftliche Entwicklung 28
3.4.1 Land- und forstwirtschaftliche Entwicklung 29
3.4.2 Gewerbliche Entwicklung 29

3.5 Öffentliche Freiräume und Grünflächen 29
3.6 Verkehrsstruktur 30
3.6.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) 30
3.6.2 Straßennetz 30
3.6.3 Defizite im Verkehrssektor 31
3.7 Soziale und kulturelle Infrastruktur 31
3.8 Einrichtungen der technischen Infrastruktur 32
3.9 Für den Hochwasserschutz freizuhaltende Flächen 32
3.10 Mit Altlasten behaftete Flächen 33
3.11 Konflikte aus der bisherigen Entwicklung 34
4 Integrierte Ziele und abgeleitete Darstellungen 35
4.1 Zielebenen für die Entwicklung von Siedlung, Gewerbe und Infrastruktur 35
4.1.1 Umsetzung der Siedlungsentwicklung 35
4.1.2 Umsetzung der Gewerbeentwicklung 36
4.1.3 Gemeinbedarf und Einrichtungen der kulturellen und sozialen Infrastruktur 36
4.2 Zielebene für die Technische Infrastruktur 36
4.3 Zielebene Verkehr 37
4.4 Zielebene Landnutzung, Landschaftspflege, Naturhaushalt 37
4.4.1 Grünflächen 37
4.4.2 Landwirtschaft und Wald 37
4.4.3 Wasserflächen/Flächen für die Wasserwirtschaft - Hochwasserschutz 38
4.4.4 Naturschutzrechtliche Belange, Landschaftsplanung 38
4.4.5 Denkmalrechtliche Belange 39
4.5 Vereinbarkeit Altstandorte / Altablagerungen mit den FNP-Darstellungen 39
5 Flächenbilanz 40
5.1 Flächenbilanz Ortschaft Mühlstedt 2010 40
5.2 Flächenbilanzen der Flächennutzungspläne im Vergleich 42
6 Auswirkungen der Darstellungen 43
6.1 Zielebenen Siedlung, Gewerbe und Infrastruktur 43
6.2 Zielebene der technischen Infrastruktur 44
6.3 Zielebene Verkehr 44
6.4 Zielebene Landnutzung, Landschaftspflege, Naturhaushalt 44
7 Umweltbericht 44

1 Einleitung

1.1 Anlass der 1. Ergänzung des Flächennutzungsplans

Die bis zur Fusion mit der Stadt Dessau am 01.07.2007 selbstständig gewesene Stadt Roßlau (Elbe) hat bereits am 22.05.2003 den Beschluss gefasst, ihren 2002 genehmigten Flächennutzungsplan um die 2003 eingemeindete Ortschaft Mühlstedt zu ergänzen. Damit folgte die Stadt Roßlau dem bauleitplanerischen Gebot, die nachhaltige städtebauliche Ordnung und Entwicklung für ihr gesamtes Gemeindegebiet – auch als Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit ihrer verbindlichen Bauleitplanungen - zu gewährleisten.
Das Verfahren wurde seinerzeit bis zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geführt. Die im Anschluss daran erfolgte Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen zum Entwurf für die 1. Ergänzung des Flächennutzungsplans der Stadt Roßlau (Elbe) um die Ortschaft Mühlstedt in der Fassung vom September 2006 hat wesentliche Änderungen in Bezug auf die Grundzüge dieser Planung ergeben. Diese wesentlichen Änderungen hätten die erneute Beteiligung erfordert. Dieser notwendig gewordene Verfahrensschritt war jedoch bis zum Zeitpunkt der Städtefusion am 01.07.2007 zeitlich nicht zu bewältigen.

Gemäß § 204 Abs. 2 Satz BauGB gelten sowohl bei Zusammenschlüssen von Gemeinden als auch bei Eingemeindungen die bereits genehmigten Flächennutzungspläne fort, ohne eine dafür entsprechende Beschlusslage herbeiführen zu müssen.
Für das gesamte Gebiet der Stadt Dessau-Roßlau betrifft das die folgenden Flächennutzungspläne:

- Flächennutzungsplan der Stadt Roßlau (Elbe), mit Datum vom 25.09.2002 genehmigt, am 14.11.2002 ortsüblich bekannt gemacht und damit in Kraft getreten; seit der Fusion mit Dessau mit Wirkung vom 01.07.2007 als Flächennutzungsplan - Stadtteil Roßlau - bezeichnet

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Rodleben, mit Datum vom 05.05.2003 genehmigt, am 28.05.2003 ortsüblich bekannt gemacht und damit in Kraft getreten; seit der Eingemeindung nach Dessau mit Wirkung vom 01.01.2005 als Flächennutzungsplan - Ortschaft Rodleben - bezeichnet

- Flächennutzungsplan der Stadt Dessau, mit Datum vom 08.04.2004 genehmigt, am 26.06.2004 ortsüblich bekannt gemacht und damit in Kraft getreten; seit der Fusion mit Roßlau mit Wirkung vom 01.07.2007 als Flächennutzungsplan - Stadtteil Dessau - bezeichnet

- Ergänzung des Flächennutzungsplans der Stadt Dessau (jetzt Stadtteil Dessau) um die Ortschaft Brambach, mit Datum vom 14.05.2007 genehmigt, am 30.06.2007 ortsüblich bekannt gemacht und in Kraft getreten.

Hinzu kommen folgende genehmigte, im Anschluss daran ortsüblich bekannt gemachte und damit in Kraft getretene Änderungen:

- Erste Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dessau (jetzt Stadtteil Dessau) - Ortschaft Rodleben - mit Datum vom 14.05.2007 genehmigt, am 30.06.2007 ortsüblich bekannt gemacht und in Kraft getreten

- Zweite Änderung des Flächennutzungsplans für den Stadtteil Dessau, mit Datum vom 18.08.2009 genehmigt, am 26.09.2009 ortsüblich bekannt gemacht und in Kraft getreten.

Gemäß § 204 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist zwar die Fortführung bereits eingeleiteter verbindlicher Bauleitplanverfahren, also von Bebauungsplänen, gesetzlich geregelt, nicht jedoch die Fortführung bereits eingeleiteter vorbereitender Bauleitplanverfahren. Das betrifft die Fortführung aufgestellter - noch nicht genehmigter - Flächennutzungspläne.
Die zum Zeitpunkt einer Fusion oder Eingemeindung bereits eingeleiteten Verfahren zur Aufstellung von Flächennutzungsplanungen müssen neu begonnen werden, sowohl in materiell-rechtlicher als auch verfahrensrechtlicher Hinsicht. Eine erneute Einleitung der Verfahren ist erforderlich, weil ein Flächennutzungsplan (nachfolgend kurz als FNP bezeichnet) entsprechend § 5 Abs. 1 BauGB für das gesamte Gebiet einer Gemeinde aufzustellen ist und deshalb die wesentlichen Verfahrensschritte auch auf das gesamte Gemeindegebiet ausgerichtet sein müssen.
Gemäß § 204 Abs. 2 Satz 1 BauGB gelten bestehende Flächennutzungspläne fort, wenn Gemeinden in ihrem Gebiet oder Bestand geändert werden. Das gilt auch für den 2002 genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Roßlau (Elbe), der seit der 2007 erfolgten Fusion von Dessau und Roßlau mit der Bezeichnung „Flächennutzungsplan für den Stadtteil Roßlau (Elbe) weiter gilt.
Demzufolge dürfen - bei entsprechend vorhandener städtebaulicher Erforderlichkeit - weiter geltende Flächennutzungspläne sowohl in sich geändert als auch dahingehend ergänzt, in dem ihr Geltungsbereich auf bislang nicht beplante Flächen ausgedehnt wird.
Auf der Grundlage des § 204 Abs. 2 Satz 3 BauGB ist die Stadt Dessau-Roßlau demnach befugt, die bereits vor der Städtefusion in Bezug auf das Stadtgebiet bestehenden und weiter geltenden Flächennutzungsplan zu ergänzen, wenn nach der Änderung des Gemeindegebietes Teile der neuen Gemeinde über keinen Flächennutzungsplan verfügen.
Mit der Städtefusion ist nunmehr die Pflicht auf die Stadt Dessau-Roßlau übergegangen, gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB das gesamte Gemeindegebiet in den seit dem 01.07.2007 gültigen Grenzen in ihre Flächennutzungsplanung einzubeziehen.
Der nunmehr größere Gebietsumfang der Stadt Dessau-Roßlau erfordert eine Überprüfung und Ergänzung sowohl der gesamtstädtischen Planungsvorstellungen als auch der Ziele für die neuen Teilräume im vergrößerten Stadtgebiet.
Die Ergänzung des Flächennutzungsplans ist möglich, weil die Ortschaft Mühlstedt überwiegend land- und forstwirtschaftlich strukturiert ist und nur eine geringe Einwohnerzahl aufweist. Konkurrierende Funktionszuweisungen übergeordneter Vorgaben mit den Darstellungen der fortgeltenden Flächennutzungspläne für das Gebiet der Stadt Dessau-Roßlau bestehen nicht. Auswirkungen der mit der Aufstellung des Flächennutzungsplans verbundenen Zielstellungen auf das Abwägungsgerüst der weiterhin geltenden Flächennutzungspläne der Stadt Dessau-Roßlau sind nicht zu erwarten.
Die Notwendigkeit der Ergänzung des Flächennutzungsplans für den Stadtteil Roßlau ergibt sich auch aus den in § 5 Abs. 1 BauGB formulierten Vorgaben zur Aufstellung eines Flächennutzungsplans, um die sich aus der beabsichtigten städ-

tebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen für das gesamte Stadtgebiet in den Grundzügen darzustellen.
Im Rahmen der Ergänzung des Flächennutzungsplans für den Stadtteil Roßlau um die Ortschaft Mühlstedt werden die Anforderungen, Möglichkeiten und Grenzen einer weiteren Siedlungsentwicklung untersucht und die Flächen bestimmt, die für bauliche und sonstige Nutzungen im Kontext zu den gesamtstädtischen Bedürfnissen gesichert oder bereitgestellt werden sollen.
Im Lauf der vergangenen Jahre haben sich auch die gesetzlichen Anforderungen an die Berücksichtigung der Belange von Umwelt, Natur und Landschaft bei der Bauleitplanung geändert. Daher wird parallel zum Flächennutzungsplan auch eine Umweltprüfung durchgeführt, damit eine den rechtlichen und fachlichen Erfordernissen gerecht werdende Grundlage zur Verfügung steht, um eine möglichst umweltverträgliche und nachhaltige Siedlungsentwicklung für die nächsten Jahre zu erreichen.

1.2 Aufgabe und Rechtswirkungen des Flächennutzungsplans

Als vorbereitender Bauleitplan stellt der Flächennutzungsplan die Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen für das gesamte Stadtgebiet dar. Er bestimmt, welche Flächen im Stadtgebiet baulich genutzt und welche Flächen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden sollen. Er bestimmt ferner, in welcher räumlichen und funktionalen Zuordnung die Bauflächen zueinander, zum Verkehrs- und Erschließungssystem sowie zum umliegenden Freiraum stehen sollen.
Der Flächennutzungsplan hat im gestuften System der räumlichen Planung die Aufgabe, die Ziele des Landesentwicklungsplans und des Regionalen Entwicklungsplans auf die örtliche Ebene zu übertragen und entsprechend inhaltlich und räumlich zu konkretisieren.
Als vorbereitender Bauleitplan bildet er seinerseits die Grundlage und den Rahmen für nachfolgende rechtswirksame Bebauungspläne.
Im Flächennutzungsplan werden zudem die raumrelevanten örtlichen und überörtlichen Fachplanungen zusammen mit den Entwicklungsvorstellungen der Stadt koordiniert.
Der Flächennutzungsplan entfaltet gegenüber dem Bürger in der Regel keine unmittelbare Rechtswirkung. Er stellt vor allem eine Selbstbindung der Stadt dar, da diese mit dem Beschluss über eine bestimmte - aus der städtebaulichen Entwicklung sich ergebende - Art der Bodennutzung für ihre weitere verbindliche Bauleitplanung Festlegungen trifft. Als Voraussetzung für seine Wirksamkeit muss der Flächennutzungsplan vom Landesverwaltungsamt genehmigt werden.
Träger öffentlicher Belange (TöB), die im Aufstellungsverfahren zum Flächennutzungsplan beteiligt worden sind, haben ihre Planungen dem Flächennutzungsplan insofern anzupassen, als sie diesem Plan nicht widersprochen haben.
Die fehlende Rechtssatzqualität des Flächennutzungsplans kann Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) nicht entgegengehalten werden.
Der Flächennutzungsplan kann sich aber bei Anwendung bestimmter gesetzlicher Tatbestände im Außenbereich nach § 35 BauGB - also außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - auf die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben auswirken. Auf Grund § 35 Abs. 3 Satz 1 BauGB können unter bestimmten Voraussetzungen Darstellungen des Flächennutzungsplans zur Unzulässigkeit von privilegierten und sonstigen Vorhaben im Außenbereich führen. Nach § 35 Abs. 3 Satz 3 üben bestimmte Darstellungen unter den dort bezeichneten Voraussetzungen eine

die Verwirklichung von privilegierten Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 steuernde Funktion aus.
Der Flächennutzungsplan kann keinen Planungsschaden nach §§ 40 und 42 BauGB auslösen; auch der Vertrauensschadensersatz nach § 39 BauGB kann nicht auf Änderungen oder Ergänzungen des Flächennutzungsplans gestützt werden.
Das Verfahren zur Ergänzung des Flächennutzungsplans für den Stadtteil Roßlau ist durch einen entsprechenden Beschluss des Stadtrates vom 17.03.2010 eingeleitet worden.
Eine feste Geltungsdauer für den Flächennutzungsplan ist gesetzlich nicht vorgeschrieben. Der Gesetzgeber gebietet jedoch nach § 5 Abs.1 Satz 3 BauGB, dass der Flächennutzungsplan spätestens 15 Jahre nach seiner erstmaligen oder erneuten Aufstellung überprüft und – soweit nach § 1 Abs.3 Satz 1 BauGB (städtebauliches Erfordernis für die Aufstellung von Bauleitplänen) notwendig – geändert, ergänzt oder neu aufgestellt werden soll.

1.3 Geographische Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Die Fläche vom Geltungsbereich der 1. Ergänzung des Flächennutzungsplans um die Ortschaft Mühlstedt ist mit der Fläche der Gemarkung Mühlstedt identisch.
Der Geltungsbereich der Ergänzung des Flächennutzungsplans für den Stadtteil Roßlau um die Ortschaft Mühlstedt grenzt im Westen, Nordosten und Norden an die Gemarkung der zur Stadt Dessau-Roßlau gehörenden Ortschaft Streetz, die aus den Ortsteilen Streetz und Natho besteht. Nördlich und östlich grenzt der Geltungsbereich an die Gemarkung der Gemeinde Thießen (Landkreis Wittenberg) mit den Ortsteilen Thießen und Luko. Südöstlich und südlich grenzen die Gemarkungen des Stadtteils Roßlau und der Ortschaft Meinsdorf an den Geltungsbereich des Plangebiets.

2 Inhaltliche Vorgaben

2.1 Übergeordnete Vorgaben

2.1.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitplanung ist Teil eines vertikalen und horizontalen Geflechts raumbezogener Planungen. Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne wie der Flächennutzungsplan den Zielen der Raumordnung anzupassen.
Zentrales Anliegen der Raumordnung als zusammengefasste und übergeordnete Planung des Raumes ist es, das Bundesgebiet einerseits optimal zu entwickeln und andererseits - soweit wie möglich - zu schützen. Da in einzelnen Teilbereichen des gesamten Bundesgebiets unterschiedliche Situationen hinsichtlich der Bevölkerungsdichte, der Art der Siedlungsnutzung, der Zahl und Größe der Städte und Gemeinden, der Wirtschaftsstruktur und der naturräumlichen Gegebenheiten bestehen, hat die Raumordnung die Aufgabe, die Bedingungen für die Entwicklung der einzelnen Räume/Regionen zu verbessern. Auf der Ebene des Bundes stellt sich dabei die besondere Aufgabe, die Unterschiede - beispielsweise in der Entwicklung von Wirtschaft oder öffentlicher Infrastruktur - zwischen den einzelnen Räumen abzubauen. Dadurch sollen für alle Bürger des Landes annähernd gleichwertige Lebensbedingungen gewährleistet werden.
Ein weiteres vorrangiges Ziel der Raumordnung besteht in der Sicherung einer nachhaltigen Entwicklung. Hierunter ist eine pflegliche und vorsorgende Nutzung der Räume (Raumgüter) zu verstehen, so dass auch für nachfolgende Generationen in genügendem Maß Entwicklungschancen vorhanden sind. Da eine Vielzahl unterschiedlicher ökonomischer, ökologischer und soziokultureller Belange koordiniert werden muss und die Ansprüche an die einzelnen Räume unterschiedlich sind, wird die Raumordnung auch als Querschnittsaufgabe bezeichnet.
Die Aufgaben und Leitvorstellungen der Raumordnung auf der Ebene des Bundes sind im Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl I S. 2986), zuletzt geändert am 31.07.2009 (BGBl I S. 2585), formuliert.
Die obersten Landesplanungsbehörden füllen durch eigene Landesplanungsgesetze sowie durch Landesentwicklungspläne und -programme die Vorgaben des Raumordnungsgesetzes aus. Hierzu zählt auch die Konkretisierung der Landesentwicklungspläne durch die Regionalpläne.

Das Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) vom 28. April 1998 (GVBl. LSA 1998, S. 255, zuletzt geändert am 19.12.2007 (GVBl. LSA S. 466), enthält im Wesentlichen Vorschriften zur Aufstellung, zum Inhalt und zur Verwirklichung von Raumordnungsplänen.

Die Raumordnungspläne im Land Sachsen-Anhalt sind der Landesentwicklungsplan und die Regionalen Entwicklungspläne.

Der **Landesentwicklungsplan** enthält die landesbedeutsamen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt zugrunde zu legen sind.
Die Grundlage dafür bilden die Leitvorstellungen des Raumordnungsgesetzes und des Landesplanungsgesetzes, wobei die Grundsätze und Ziele dieser Programme weiter präzisiert werden. Danach ist die Leitvorstellung der Raumordnung in Sachsen-Anhalt eine nachhaltige Raumentwicklung, welche die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt.

Am 12.03.2011 ist die **Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (kurz: LEP 2010)** in Kraft getreten.

Diese Verordnung stellt ein räumliches Konzept vor, das die Perspektiven und Standortvorteile Sachsen-Anhalts vor dem Hintergrund u. a. der zügig voranschreitenden Globalisierung, des erweiterten und zusammenwachsenden Europas und den Auswirkungen des Klima- wie des demografischen Wandels aufzeigt.

Als Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die den Geltungsbereich der 1. Ergänzung des Flächennutzungsplans Roßlau um die Ortschaft Mühlstedt vollständig betreffen, sind im Landesentwicklungsplan 2010 festgelegt worden:

- **Verkehr – Schienennetz:**
  Bedarfsgerechter Ausbau der **Relation Halle/Leipzig - Bitterfeld - Dessau-Roßlau - Berlin** im nationalen Netz für den Personen- und Güterverkehr
  Gewährleistung der Verbindung zwischen Oberzentren, Landeshauptstädten und Metropolregionen u. a. durch die vordringliche Bedienung der Streckenrelation **Halle - Dessau-Roßlau - Berlin** (LEP 2010 LSA Ziffer 3.3.1, Z 73)

Dieses Ziel wird durch die Darstellung als Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (Bahnanlage) in der Planzeichnung entsprechend gewürdigt.

- **Raumstruktur der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg:**
  die Zuordnung der Stadt Dessau-Roßlau sowie von Teilen der benachbarten Landkreise Anhalt-Bitterfeld und Wittenberg zum ländlichen Raum außerhalb der Verdichtungsräume mit günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen - Wachstumsraum Dessau-Roßlau (LEP 2010 LSA Ziffer 1.4, G 8)

Diesem Grundsatz entsprechen die betreffenden Darstellungen des Bestandes an Bauflächen als gemischte Bauflächen sowie die Darstellungen des Landschaftsraumes nach dem vorhandenen Bestand als Flächen für die Landwirtschaft und für Wald in der Planzeichnung.

Gemäß der Gebietsreform von 2007 besteht die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg aus den Landkreisen Anhalt-Bitterfeld mit der Kreisstadt Köthen (Anhalt) und Wittenberg mit der Kreisstadt Lutherstadt Wittenberg sowie der kreisfreien Stadt Dessau-Roßlau als Oberzentrum für die Region. Die Planungsregion umfasst eine Fläche von 422.139 ha und ist Wohnstandort für 411.500 Einwohner (Basisjahr 2008). Die Einwohnerzahl ist tendenziell sinkend. Für das Jahr 2025 wird für die Planungsregion eine Zahl von ca. 342.000 Einwohnern prognostiziert. (Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2008 bis 2025, herausgegeben und veröffentlicht vom Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt im Mai 2010).
Der gesamte Planungsraum gehört entsprechend den Raumkategorien des Landes Sachsen-Anhalt dem ländlichen Raum an.
Die Stadt Dessau-Roßlau wird im Zusammenhang mit der Einteilung des ländlichen Raumes in 4 Grundtypen dem Grundtyp 2 zugeordnet. Das bedeutet, dass das Stadtgebiet im ländlichen Raum außerhalb der beiden Verdichtungsräume des Landes Sachsen-Anhalt – Magdeburg und Halle – liegt, jedoch über günstige wirtschaftliche Entwicklungspotenziale verfügt und gemeinsam mit Teilen der Land-

kreise Anhalt-Bitterfeld und Wittenberg als so genannter Wachstumsraum eingestuft wird.

Darüber hinaus wurden im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (nachfolgend kurz: REP A-B-W genannt) konkrete Ziele der Raumordnung festgelegt, die auch im Ortsteil Mühlstedt wirken:

Der **Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt- Bitterfeld - Wittenberg (kurz: REP A-B-W)** vom 7.10.2005 ist am 29.01.2006 in Kraft getreten. Der Regionale Entwicklungsplan stellt aufgrund der Bindungswirkung der Grundsätze und Ziele nach dem ROG und den jeweiligen Fachgesetzen den verbindlichen Rahmen für fachliche und gemeindliche Planungen und Maßnahmen dar.
Er gilt fort, soweit dessen Aussagen den in der Verordnung über den LEP 2010 festgelegten Zielen der Raumordnung nicht zuwiderlaufen, muss aber an die im LEP 2010 festgelegten Ziele und Grundsätze angepasst werden.

Der REP A-B-W enthält folgende Erfordernisse der Raumordnung, die für den Geltungsbereich der 1. Ergänzung des Flächennutzungsplans für den Stadtteil Roßlau (Elbe) um die Ortschaft Mühlstedt bestimmt worden sind:

- **Vorranggebiet für Natur und Landschaft „Fläming“**(Ziel 5.3.1.4 Nr. VI)
  Vorranggebiete für Natur und Landschaft sind gemäß Ziel 5.3.1.1 REP A-B-W für die Erhaltung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen vorgesehen und können ebenso dem Schutz des Naturhaushaltes um seiner selbst willen dienen. Hierzu gehören sowohl bedeutenden naturschutzrechtlich und forstwirtschaftlich geschützte Gebiete als auch andere Flächen von erheblicher Bedeutung für die Schaffung eines landesweiten ökologischen Verbundsystems. Im Einklang mit den betreffenden Schutzgebietsverordnungen sind dabei auch die Belange der natur- und landschaftsbezogenen Erholung und die Belange einer naturnahen Forstwirtschaft zu berücksichtigen.

Für das Vorranggebiet „Fläming“ bedeutet das den Erhalt der naturnahen Wälder, Wiesen und Bachniederungen mit ihrer reichhaltigen Biotopausstattung als Lebensraum aller charakteristischen Arten.

- **Vorranggebiet für Forstwirtschaft „Roßlau-Wittenberger Vorfläming“** (Ziel 5.3.6 Nr. II)
  Vorranggebiete für die Forstwirtschaft sind gemäß Ziffer 5.3.6 REP A-B-W Waldgebiete, in denen die Bewirtschaftung des Waldes von besonderer Bedeutung ist.

Diesem Ziel entspricht die in der Planzeichnung vorgenommene Darstellung von Flächen für Wald gemäß dem Bestand in einem Umfang von etwa 414 ha (ca. 34 % der Fläche des Geltungsbereichs).

- **Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Fläming“** (Ziel 5.5.2.5 Nr. 4)
  Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung sind auf Grund der vorhandenen natur- und landschaftsräumlichen Potenziale sowie wegen der zu bewahrenden vorhandenen Einrichtungen für den Tourismus und die Erholung - aber auch im Hinblick auf die Entwicklungsmöglichkeit neuer Einrichtungen dieser Art

- besonders geeignet. Dabei sind die Belange des Tourismus im Rahmen der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen besonders zu wichten.

Durch die Ortschaft Mühlstedt führt der „Fläming-Radwanderweg“, der u. a. mit den im REP A-B-W (Ziel 5.8.3.2) genannten überregional bedeutsamen Radwanderwegen „Europaradweg R1“ und über den „Elberadweg“ mit der „Gartenreichtour Fürst Franz“ verbunden ist.
Die Voraussetzungen für eine stärkere Nutzung von Wegen mit dem Fahrrad oder zu Fuß sollen verbessert werden, um den motorisierten Individualverkehr zu spürbar zu reduzieren.

- **Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Fläming“** (Ziel 5.5.3.4 Nr. 2)
  Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems sind zur Vermeidung einer Isolation einzelner Biotope oder Ökosysteme festgelegt worden. Diese umfassen die großräumigen, naturraumtypischen und reich mit naturnahen Elementen ausgestatteten Landschaftsräume und Verbundachsen mit dem Ziel, naturnahe Landschaftsteile und Kulturlandschaften samt ihrer charakteristischen Lebensgemeinschaften zu schützen.
  Dabei ist den Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege, aber auch der naturnahen Waldbewirtschaftung im Zusammenhang mit der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht einzuräumen.

Dieses Ziel ist mit der Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in der Planzeichnung gewürdigt worden.

- **Schienenverbindung für den Fernverkehr - Ausbau der Strecke (Halle) - Bitterfeld - Dessau - (Berlin) in abgestimmter Trassenführung**
  (Ziel 5.8.1.2 Nr. 4)
  Das bestehende Eisenbahnnetz ist sowohl für den fern- als auch für den Regional- und Nahverkehr zu erhalten und auszubauen, um die Erreichbarkeit der Ober- und Mittelzentren, der Fremdenverkehrsgebiete sowie der Industrie- und Gewerbestandorte im Personenverkehr zu verbessern und den Güterverkehr stärker als bisher auf den Schienenweg zu verlagern. Durch Neu- und Ausbau muss das Schienennetz den gegenwärtigen und zukünftigen Anforderungen entsprechend angepasst werden.

Durch den Geltungsbereich der Gemarkung Mühlstedt führt die überregional bedeutsame Schienenstrecke von Leipzig / Halle über Bitterfeld, Dessau Hbf und Roßlau (Elbe) nach Berlin, die zurzeit abschnittsweise ausgebaut wird.
Durch die Darstellung als Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (Bahnanlage) in der Planzeichnung wird diesem Ziel Rechnung getragen.

- **Straße regionaler Bedeutung „L 120“ (Roßlau - Meinsdorf - Thießen) im Bestand** (kartographische Darstellung)

Diese Straße durchquert den Geltungsbereich der 1. Ergänzung des Flächennutzungsplans für den Stadtteil Roßlau um die Ortschaft Mühlstedt, tangiert den Bebauungszusammenhang Mühlstedt ist entsprechend ihrer Bedeutung als Fläche für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge (Straßenverkehr) in der Planzeichnung dargestellt.

- **Ländlicher Raum mit relativ günstigen Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft und / oder Potentialen im Tourismus** (G 5.1.2 Nr. 3)

Dem entspricht der Umfang der Darstellung von etwa 749 ha Fläche (ca. 62% der Fläche vom Geltungsbereich) für die Landwirtschaft in der Planzeichnung.
Durch die Ortschaft Mühlstedt führt - wie bereits erwähnt - der „Fläming-Radwanderweg“, der u. a. mit den im REP A-B-W (Ziel 5.8.3.2) genannten überregional bedeutsamen Radwanderwegen „Europaradweg R1“ und über den „Elberadweg“ mit der „Gartenreichtour Fürst Franz“ verbunden ist.

> Gemäß dem im REP A-B-W formulierten allgemeinen Grundsatz 4.1 sind die weitere Siedlungsstruktur und die Entwicklung der wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen und kulturellen Verhältnisse der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg den voraussehbaren Bedürfnissen der Bevölkerungsentwicklung anzupassen, und gemäß Ziel 5.2 des oben angegebenen Entwicklungsplans ist bei der weiteren Planung zur Entwicklung der Siedlungsstruktur der Entwicklung der Bevölkerungsstruktur Rechnung zu tragen.

Die Sicherung der charakteristischen, historisch gewachsenen, dörflich geprägten gemischten Nutzungsstrukturen sind die wesentlichen planerischen Ziele für die Entwicklung der Ortschaft Mühlstedt. Das spiegelt sich in der 1. Ergänzung des FNP für den Stadtteil Roßlau um die Ortschaft Mühlstedt wider, in dem die bestehenden bebauten Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils - auch in den Bereichen, in denen die Wohnnutzung deutlich überwiegt - in der Planzeichnung als gemischte Bauflächen dargestellt worden sind.
Damit bildet die 1. Ergänzung des FNP um die Ortschaft Mühlstedt den vorbereitenden Rahmen dafür, dass auch in Zukunft durch die Bestandssicherung sowie die Neuansiedlung von Handwerksbetrieben und landwirtschaftlichen Unternehmen die dörflichen Siedlungs- und Sozialstrukturen bewahrt werden.

2.1.2 Fachplanungen und Nutzungsregelungen

Nach § 5 Abs. 4 BauGB sollen Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Soweit solche Festsetzungen in Aussicht genommen sind, sollen sie vermerkt werden.

2.1.2.1 Schutzgebiete und -objekte nach dem Naturschutzgesetz

Aus Sicht des Naturschutzes haben insbesondere die feuchtnassen, nährstoffarmen Standorte auf den Sandböden des Fläming Bedeutung. In der Gemarkung Mühlstedt sind diese wertvollen Einzelbiotope eher selten bzw. nur kleinflächig ausgebildet, weil schon früh ihre Beseitigung zugunsten intensiver land- und forstwirtschaftlicher Nutzung einsetzte. Zum Teil sind derartige Flächen potentiell noch vorhanden und können durch entsprechende Maßnahmen in ihrer ökologischen Qualität wieder aufgewertet werden. (z.B. Wiesenflächen in der Rosselniederung zwischen Mühlstedt und Thießen nördlich der Buchholzmühle).
Auf den ungenutzten trockenen, meist basenarmen Sandböden hat sich, oft in Form Wege begleitender Säume, ein artenreicher, teilweise bereits in so genannter

Verbuschung befindlicher Magerrasen entwickelt, der insbesondere für Insekten und Vögel einen wertvollen Lebensraum darstellt. Ähnliche Vegetationsstrukturen können auch auf brach liegenden Äckern oder auf wenig genutztem Bahngelände beobachtet werden. Solchen Flächen kommt neben naturnahen Auenbereichen der Fließgewässer eine hohe Bedeutung für den Natur- und Artenschutz zu.
Im Plangebiet sind folgende Flächen und Objekte nach naturschutzrechtlichen Bestimmungen rechtsverbindlich ausgewiesen:

- Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Roßlauer Vorfläming“
- Naturschutzgebiet (NSG) „Buchholz“
- Flächennaturdenkmal (FND) „Kohlenschacht Mühlstedt“
- FFH-Gebiet „Rossel, Buchholz und Streetzer Busch nördlich Roßlau“
- Naturpark „Fläming/Sachsen-Anhalt“

Nach den Vorschriften der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) der Europäischen Kommission haben die Mitgliedstaaten besondere Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung auszuweisen. Ziel ist die Schaffung eines zusammenhängenden europäischen Schutzgebiets (Natura 2000).
Besonders geeignete Gebiete sind von den Mitgliedstaaten der Kommission gemeldet worden, die - darauf aufbauend - wiederum eine Liste der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung erarbeitet hat. Die Gebiete sind von den Mitgliedstaaten durch nationales Recht zu schützen. Die Ortschaft Mühlstedt betreffend ist mit Kabinettsbeschluss vom 28./29.02.2000 folgendes FFH-Gebiet gemeldet worden:

- DE 4031301 Rossel, Buchholz und Streetzer Busch nördlich Roßlau (FFH 062 LSA)

Zu diesem FFH-Gebiet gehören neben dem in der Planzeichnung dargestellten NSG „Buchholz“ der gesamte Lauf der Rossel als linienförmiges FFH-Gebiet sowie der „Streetzer Busch“, der sich außerhalb des Planbereichs befindet.
Mit der Aufnahme in die Kommissionsliste sind alle Vorhaben, Pläne und Projekte, die das Gebiet erheblich beeinträchtigen können, einer Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG zu unterziehen.

2.1.2.2 Nutzungsregelungen nach dem Bundeswasserstraßengesetz

Der Geltungsbereich der Ergänzung des Flächennutzungsplans um die Ortschaft Mühlstedt ist von Nutzungsregelungen nach dem Bundeswasserstraßengesetz nicht betroffen.

2.1.2.3 Energieversorgungsleitungen nach Energiewirtschaftsgesetz

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch das Unternehmen envia M mit Hilfe einer im Jahr 2006 verlegten Erdverkabelung. Die Trasse dieser Erdverkabelung ist in der Planzeichnung dargestellt.

Die Gasversorgung wird durch die MITGAS auf Konzessionsvertragsbasis durchgeführt, alle Versorgungs- und Erschließungsvorhaben sind gesichert.
Auswirkungen auf die Darstellungen in der Planzeichnung ergeben sich dadurch nicht.

2.1.2.4 Weitere Fachplanungen

Die Ortschaft Mühlstedt verfügt über einen Landschaftsplan (Endfassung vom 30.03.2007).

2.1.2.5 In Aussicht genommene Planungen und Nutzungsregelungen

Im Ergebnis der bisher erfolgten frühzeitigen Beteilung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind keine in Aussicht genommenen Planungen und Nutzungsregelungen bekannt gegeben worden, die im Flächennutzungsplan vermerkt werden müssten.

2.1.2.6 Denkmalgeschützte Bauten und Anlagen

Die **Evangelische Kirche zu Mühlstedt** steht unter Denkmalschutz und ist Bestandteil des Denkmalverzeichnisses des Landes Sachsen-Anhalt für die Stadt Dessau-Roßlau.
Dieser Sakralbau stammt aus der Gründungszeit des Ortes und wurde in spätromanischen Formen aus Feldsteinen errichtet. Sie befindet sich in der Mitte der Ortschaft und wird vom Friedhof umgeben. Im Jahr 1893 erhielt sie im Rahmen einer Gesamterneuerung einen Turm, der mit seiner Spitze als Landmarke weithin sichtbar das Ortsbild prägt. Der Standort wird in der Planzeichnung entsprechend markiert.
Der Vollständigkeit halber wird auf den ebenfalls im Denkmalverzeichnis erfassten **Taufstein**, der sich auf dem Grundstück des Pfarrhauses befindet, hingewiesen.

Im Geltungsbereich der Ergänzung des Flächennutzungsplans um die Ortschaft Mühlstedt befinden sich mehrere **archäologische Kulturdenkmale**.
Um deren Schutz zu gewährleisten, wird bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung darauf hingewiesen, dass sämtliche Erdarbeiten - gemäß § 14 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen- Anhalt (DenkmSchG LSA) - einer denkmalrechtlichen Genehmigung durch die – in diesem Fall zuständige - untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Dessau-Roßlau bedürfen. Auf eine gesonderte Kennzeichnung dieser Kulturdenkmale in der Planzeichnung wird bewusst verzichtet, weil diese über das gesamte Gebiet der Gemarkung verteilt sein können.

2.1.2.7 Überschwemmungsgebiete und überschwemmungsgefährdete Gebiete

Nach § 5 Abs. 4a BauGB sollen festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz WHG nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen und damit dargestellt werden. Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete nach § 76 Abs. 5 WHG sollen im Flächennutzungsplan vermerkt werden.
In der Verordnung des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes und der Darstellung der überschwemmungsge-

fährdeten Gebiete an der Rossel vom 29. Juli 2008 ist die östlich der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Ortschaft Mühlstedt befindliche Niederung der Rossel als Überschwemmungsgebiet festgesetzt worden. Der betreffende Bereich ist in der Planzeichnung entsprechend zu kennzeichnen.

2.2 Raumrelevante Planungen, Gutachten, Rahmenplanungen der Stadt

2.2.1 Bauleitplanung

2.2.1.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Nach der Eingemeindung der Ortschaft Mühlstedt in die Stadt Roßlau im Jahre 2003 wurde mit der Erarbeitung des Flächennutzungsplans für diese Ortschaft begonnen. Bis zum Zeitpunkt der Fusion der beiden Städte Dessau und Roßlau zur Stadt Dessau-Roßlau im Jahr 2007 ist der Plan nicht zur Genehmigung gelangt. Gemäß § 204 Abs. 3 Satz 1 ist das Verfahren mit der Bezeichnung „1. Ergänzung des Flächennutzungsplans für den Stadtteil Roßlau um die Ortschaft Mühlstedt“ im Januar 2010 neu eingeleitet worden.

2.2.1.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der im Jahr 1996 genehmigte und zur Rechtswirksamkeit gelangte Bebauungsplan der Gemeinde Mühlstedt Nr. 1 (seit der Fusion 2007: B-Plan Nr. 209 der Stadt Dessau-Roßlau) mit dem „Wohngebiet an der Dorfstraße“ - er sah die Entwicklung einer Wohnbaufläche zwischen Dorfstraße und Rossel einschließlich einer neuen Erschließungsstraße vor – befindet sich derzeit im Aufhebungsverfahren. Dieses Verfahren ist 2006 eingeleitet worden. Die Aufhebung dieses B-Plans erfolgt, weil das Vorhaben bislang nicht umgesetzt worden und inzwischen eine Verwirklichung der geplanten Wohnbebauung auf Grund rückläufiger Nachfrage sowie der allgemeinen demografischen Entwicklung auch nicht mehr zu erwarten ist. Der Geltungsbereich wird deshalb im FNP nicht mehr dargestellt.

Im Jahr 2004 wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 12 mit dem Titel „Landhandel Miehlitz“ aufgestellt. Dieser 2005 in Kraft getretene B-Plan soll sowohl den Bestand als auch die Weiterentwicklung des Unternehmens Landhandel Miehlitz, das Futtermittel und Eigenprodukte (Nahrungsmittel) vermarktet, sichern. Der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen B-Plans befindet sich innerhalb der vorhandenen - dörflich geprägten und deshalb im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellten - Siedlungsstruktur.

Derzeit gibt es keine weiteren rechtswirksamen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne für die Ortschaft Mühlstedt.

2.2.2 Landschaftsplanung

Nach § 16 NatSchG LSA sind zur Vorbereitung von Flächennutzungsplänen die gesamtörtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf der Grundlage des Landschaftsprogramms und der Landschaftsrahmenpläne in Landschaftsplänen flächendeckend darzustellen.

Für die Ortschaft Mühlstedt wurde im Jahr 2006 erstmals ein Landschaftsplan erarbeitet (Endfassung vom 30.03.2007).

In dem durch das Büro LPR Dr. Reichhoff GmbH Dessau 2006/2007 erarbeiteten Landschaftsplan sind die landschaftlichen Gliederungen entsprechend den übergeordneten Fachplänen übernommen worden. Die Gemarkung der Ortschaft Mühlstedt hat demnach Anteil an den Landschaftseinheiten „Tal der Rossel", „Mühlstedt-Streetzer Sanderhochfläche", „Mühlstedter Ackerhochfläche", „Mühlstedter Waldhochfläche" und „Mühlstedt".

2.2.3 Agrarstrukturelle Entwicklungsplanung

Im Vorfeld der Erarbeitung des Entwurfs für die Agrarstrukturelle Entwicklungsplanung des Landes Sachsen-Anhalt (Stand: 2004) entstand u. a. die Agrarstrukturelle Vorplanung (AVP) „Zerbst-Mittlere Elbe", in deren Geltungsbereich die Ortschaft Mühlstedt liegt.
Deren Grundsätze sind in den Entwurf der 1. Ergänzung des FNP für den Stadtteil Roßlau um die Ortschaft Mühlstedt insofern eingeflossen, als sich die Stadt durch die Darstellung der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzflächen als Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 b BauGB dazu bekennt, diese für den Landschaftsraum typische Agrarflächen zu bewahren und der Landwirtschaft durch den Verzicht auf die Darstellung zusätzlicher Bauflächen und den damit verbundenen Verzicht auf deren Entwicklung keine Nutzflächen zu entziehen.

2.2.4 Dorfentwicklungsplanung

Gemäß den Aussagen der bereits 1993 fertig gestellten **Dorferneuerungsplanung der Gemeinde Mühlstedt** soll die Ortschaft Mühlstedt auch zukünftig in ihrer charakteristischen Eigenart erhalten bleiben und fortentwickelt werden.
Die Bedeutung von Mühlstedt als dörflich strukturierter Wohnstandort innerhalb der Stadt Dessau-Roßlau soll bewahrt bleiben.
Auf Grund der demografischen Entwicklung sind für die Deckung des Eigenbedarfs allerdings keine neuen Wohnbauflächen erforderlich. Hier sind vielmehr Reserven innerhalb des vorhandenen Bebauungszusammenhangs zu nutzen.
Die Entscheidung für eine Darstellung der Bauflächen als gemischte Bauflächen belegt die Zielstellung, den ländlichen Charakter insofern zu bewahren, als die Möglichkeit für die Ansiedlung von landwirtschaftlichem mit der Wohnnutzung verträglichem Gewerbe in der Ortschaft offen gehalten wird.
Für zusätzliche gewerbliche Bauflächen besteht in Mühlstedt kein Bedarf, deshalb werden solche auch nicht dargestellt.
Im Bereich der Landschaftsplanung und -entwicklung besteht das Ziel, die weitgehend intakte Ortsrandausbildung mit einem harmonischen Übergang zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum zu erhalten.
Die landschaftliche Umgebung mit dem Wasserlauf der Rossel, den wald- und landwirtschaftlichen Flächen soll in ihrer Eigenart bestehen bleiben und weiterentwickelt werden. Damit soll ein gesundes und attraktives Lebens- und Wohnumfeld bewahrt, aber auch der „sanfte" Tourismus in der Region (Wandertourismus zu Fuß und mit Rad) weiter entwickelt werden.
Die Darstellungen in der Planzeichnung werden dementsprechend vorgenommen.

2.2.5 Stadtentwicklungskonzept Dessau-Roßlau (STEK)

Die derzeit noch aktuelle Fortschreibung des integrierten Stadtentwicklungskonzepts Dessau-Roßlau (STEK) liegt in der Fassung vom Mai 2006 mit der Thematik „Urbane Kerne – landschaftliche Zonen“ vor und hat die 2007 erfolgte Fusion der Städte Dessau und Roßlau bereits im Vorfeld berücksichtigt. Dabei ist deutlich geworden, wie die urbanen Kerne sowohl des Stadtteils Dessau als auch des Stadtteils Roßlau von Grünzügen und dem umgebenden Landschaftsraum durchdrungen werden. Dadurch wiederum entstehen neue Freiraumqualitäten und Nutzungspotenziale.
Die Entwicklung der innerstädtischen urbanen Kerne der Stadtteile Dessau und Roßlau erhalten Priorität. Hier ist die Konzentration öffentlicher Anstrengungen und privater Investitionen im Rahmen des Stadtumbaus vorgesehen.
An die innerstädtischen der Stadtteile Dessau und Roßlau schließen sich zunächst die randstädtischen urbanen Kerne mit Bereichen des Geschosswohnungsbaus und aufgelockerter kleinteiliger Bebauung an. Räumlich davon getrennt befinden sich die urbanen Kerne mit vorstädtischen und dörflichen Siedlungsstrukturen. Diese vorstädtischen und dörflichen Siedlungskerne sind den randstädtischen urbanen Kernen sozusagen vorgelagert.
Zu den vorgelagerten Siedlungskernen mit dörflichem Charakter gehört gemäß dem STEK 2006 auch die Ortschaft Mühlstedt, die städtebaulich in die Kategorie der „stabilen Bereiche mit geringer Wohndichte“ eingeordnet wird. Diesen Bereichen werden sowohl Eigenheimsiedlungen als auch Orts- und Randlagen mit überwiegend niedriggeschossiger sowie gering verdichteter Bebauung zugeordnet, die sich aus eigener Kraft weiter entwickeln können und deshalb keiner Städtebau- und Stadtumbauförderung bedürfen.
Auswirkungen auf die 1. Ergänzung des Flächennutzungsplans um die Ortschaft Mühlstedt ergeben sich aus dem STEK insofern, als nur der Bestand an Bauflächen dargestellt wird.

2.2.6 Planungen des öffentlichen Personennahverkehrs

Die Ortschaft Mühlstedt ist gemäß dem Nahverkehrsplan für die Stadt Dessau-Roßlau 2008-2015 in das Ergänzungsnetz 1 (Roßlau - Meinsdorf - Mühlstedt / Thießen - Jeber-Bergfrieden) eingebunden. Das Angebot fester Fahrten (Linie 24) tagsüber wird durch ein Anrufbussystem ergänzt: Jeder Fahrgast kann außerhalb der festen Fahrangebote täglich in der Zeit von 04:00 Uhr bis 24:00 einen Anrufbus bestellen.
Auswirkungen auf entsprechende Darstellungen in der Planzeichnung ergeben sich hieraus nicht.

2.2.7 Sonstige stadtentwicklungsbezogene Planungen und Konzeptionen

Für den Ortsteil Mühlstedt gibt es keine Innenbereichssatzung. Eine städtebauliche Rahmenplanung ist ebenfalls nicht vorhanden.
Fortschreibungen beschlossener sonstiger stadtentwicklungsbezogener Planungen der Stadt Dessau-Roßlau, die auf die jeweiligen fachbezogenen voraussehbaren Bedürfnisse der Ortschaft Mühlstedt im Hinblick auf das gesamte Stadtgebiet eingehen, sind neben dem im vorherigen Punkt erwähnten Nahverkehrsplan der Stadt Dessau-Roßlau 2008-2015 die mittelfristige Schulentwicklungsplanung 2009/10 bis 2013/14 und die - zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses für diese Begründung noch nicht abgeschlossene - sozialräumliche Planung.

Auswirkungen in Bezug auf die Darstellungen in der Planzeichnung ergeben sich daraus nicht.
Auch aus dem 2009 beschlossenen Zentrenkonzept für die Stadt Dessau-Roßlau ergeben sich keine Auswirkungen auf die Darstellungen.
Das am 02. Februar 2011 vom Stadtrat beschlossene „Leitbild Dessau-Roßlau“ formuliert als Zielsetzung für das Handlungsfeld „Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr“ u. a. das Streben nach einer nachhaltigen Stadtentwicklung sowie das Bekenntnis zu einer konsequenten Innenentwicklung und damit zu einer Verringerung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich.
In der vorliegenden 1. Ergänzung werden keine zusätzlichen Bauflächen dargestellt.
Damit entspricht das Planwerk den Grundsätzen und Zielen des „Leitbilds Dessau-Roßlau“.

3 Räumliche Rahmenbedingungen

3.1 Natürliche Voraussetzungen

Entsprechend der Landschaftsgliederung des Landes Sachsen-Anhalt (Präzisierung des Landschaftsprogramms) von 2001 gehört das Gebiet der Ortschaft Mühlstedt zur Landschaftseinheit **„Roßlau-Wittenberger Vorfläming“**.
Der Charakter vom Landschaftsbild des „Roßlau-Wittenberger Vorflämings“ ist überwiegend von Waldflächen mit eingeschnittenen Tälern geprägt. Oberläufe und Quellbereiche von Wasserläufen sind in Waldflächen eingebettet und vermitteln den Eindruck einer naturnahen Altmoränenlandschaft.

In dem durch das Büro LPR Dr. Reichhoff GmbH Dessau 2006/2007 erarbeiteten Landschaftsplan für die 2003 nach Roßlau eingemeindete Ortschaft Mühlstedt wird diese in landschaftlicher Hinsicht ebenfalls gegliedert. Demnach hat die Ortschaft Mühlstedt Anteil an den Landschaftseinheiten „Tal der Rossel“, „Mühlstedt-Streetzer Sanderhochfläche“, „Mühlstedter Ackerhochfläche“, „Mühlstedter Waldhochfläche“ und „Mühlstedt“.

Diese Gliederung berücksichtigt auch die Art der Flächennutzung. Danach können die Landschaftseinheiten folgendermaßen beschrieben werden:

Das **Tal der Rossel** ist charakterisiert durch den Wasserlauf der Rossel, einem naturnahen Fließgewässer. Aus dem umgebenden Landschaftsraum, der durch den Wechsel von Wiesen- und Waldflächen vielfältig gestaltet ist, hebt sich die Rossel durch Ufergehölze hervor.
Seine besondere Vielfalt und Eigenart erhält dieser Landschaftsraum durch die Gliederung landwirtschaftlicher Nutzflächen mit Baumreihen und Baumgruppen. Zahlreiche Blickbeziehungen längs der Straße und Wege prägen den Landschaftsraum.

Der Landschaftsraum der **Mühlstedt-Streetzer Sanderhochfläche** ist im Wesentlichen durch Ackerflächen charakterisiert, die wiederum mit Waldflächen durchsetzt sind. Die Ackerflächen sind ferner durch Flurgehölzpflanzungen gegliedert. Straßen und Wege sind alleeartig angelegt.

Die **Mühlstedter Ackerhochfläche** ist ebenfalls durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt, jedoch ohne die gliedernden Flurgehölzpflanzungen. Dagegen sind linear angeordnete Gehölze weit verbreitet.

Der Charakter vom Landschaftsraum der **Mühlstedter Waldhochfläche** wird ausschließlich durch Waldbestände bestimmt. Das Landschaftsbild ist durch den Wechsel älterer Mischwaldbestände mit Aufforstungsflächen geprägt. Als weiteres - die Waldhochfläche kennzeichnendes - Element sind die eingestreuten offenen Heideflächen zu nennen. Straßen und Wege sind alleeartig angelegt.

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil von **Mühlstedt** wird wesentlich durch den historisch gewachsenen dörflich strukturierten Siedlungskern mit seinen Gehöften geprägt. Den Mittelpunkt bildet die Kirche. Die Straßenräume sind mit einem hohen Grünanteil ausgestattet. Der harmonische Übergang zwischen der Siedlungsstruktur und dem Landschaftsraum ist erhalten geblieben.

3.2 Vorhandene Landschafts- und Siedlungsstruktur

3.2.1 Überblick über das Plangebiet

Von den Flächen der Gemarkung Mühlstedt werden ca. 2,5 % als Bauflächen und Verkehrsflächen (Straßen- und Eisenbahnverkehr) genutzt. Ferner sind ca. 34 % der Gemarkungsfläche Waldgebiet. Auf den sandigen und nährstoffarmen Flächen nördlich der Elbaue dominiert in großen Teilen die Kiefer. In der Rosselniederung gibt es Flächen mit ökologisch wertvollen Niederungswäldern. Auf den nicht überbauten Flächen der zur Stadt Dessau-Roßlau gehörenden Ortschaften Streetz und Mühlstedt wird großflächig Ackerbau betrieben. Die landwirtschaftliche Nutzung hat in der Ortschaft Mühlstedt einen Anteil von ca. 62 % der Gemarkungsfläche.
Die bebaute Fläche dagegen nimmt mit ca. 1,07 % der gesamten Bodenfläche nur einen geringen Anteil an der gesamten Fläche der Ortschaft Mühlstedt ein. Die dargestellten Bauflächen sind in ihrem Bestand durchweg wohnbaurelevante Flächen. Gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen werden, da nicht vorhanden und für eine Entwicklung auch nicht vorgesehen, im Entwurf der 1. Ergänzung des FNP für den Stadtteil Roßlau um die Ortschaft Mühlstedt auch nicht dargestellt.

3.2.2 Land- und Forstwirtschaft

Als Vorranggebiet für Landwirtschaft wird die Ortschaft Mühlstedt in der übergeordneten Landes- und Regionalplanung – wie bereits erwähnt - nicht genannt.

Der Landschaftsraum um den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Mühlstedt ist überwiegend durch land- und forstwirtschaftliche Flächen geprägt. Daran soll sich auch zukünftig nichts ändern. Deshalb werden die betreffenden Flächen der vorhandenen Nutzung entsprechend im FNP als Flächen für die Landwirtschaft und als Flächen für Wald dargestellt.

3.2.3 Naturschutz

3.2.3.1 FFH- Gebiete

Die von der Europäischen Kommission erlassene „Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen“ (92/43/EWG v. 21.05.92; kurz: FFH-Richtlinie) hat die Sicherung und Wiederherstellung der Artenvielfalt im europäischen Gebiet zum Ziel. Dazu wurden verschiedene Lebensraumtypen sowie Tier- und Pflanzenarten in einer Liste zusammengetragen, die von gemeinschaftlichem Interesse sind und Grundlage eines europaweit kohärenten ökologischen Netzes besonderer Schutzgebiete mit der Bezeichnung „NATURA 2000“ bilden sollen.
Gemäß Kabinettsbeschluss vom 28./29. Februar 2000 wurde folgendes FFH-Gebiet in der Gemarkung Mühlstedt nach Brüssel gemeldet (Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt 2000) und gilt damit als bestätigt:

- Nr. 062 - Rossel, Buchholz und Streetzer Busch nördlich Roßlau

Dieses FFH-Gebiet umfasst das Naturschutzgebiet (NSG) „Buchholz“, den gesamten Lauf der Rossel und den - außerhalb des Planbereichs befindlichen - „Streetzer Busch“.

3.2.3.2 Internationale Vogelschutzgebiete

Entsprechend der EU-Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG) gibt es im Geltungsbereich dieser 1. Ergänzung keine relevanten Flächen.

3.2.3.3 Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft werden in der 1. Ergänzung des FNP für den Stadtteil Roßlau (Elbe) um die Ortschaft Mühlstedt entsprechend den Aussagen des Landschaftsplans von 2006 (Endfassung 2007) nachrichtlich übernommen und in der Planzeichnung dargestellt, obgleich innerhalb von dessen Geltungsbereich keine Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vorgesehen sind.
Bezogen auf das gesamte Gebiet der Stadt Dessau-Roßlau könnten diese Flächen jedoch dem Pool dargestellter Flächen zur Kompensation in den genehmigten und fortgeltenden Flächennutzungsplänen für die Stadtteile Dessau und Roßlau hinzugefügt werden.

In der Planzeichnung ist ferner das Flächennaturdenkmal (FND) „Kohlenschacht Mühlstedt“ mit entsprechendem Planzeichen gekennzeichnet.
Bei diesem Naturdenkmal handelt es sich um ein Abgrabungsgewässer mit Röhrichten und Wasservegetation.

Zum Zweck ihrer Sicherung werden die geschützten Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Planzeichnung gekennzeichnet.
Dabei handelt es sich um die Rossel und deren Niederung sowie deren Nebenbäche, um das Naturschutzgebiet (NSG) „Buchholz“, um das bereits erwähnte Flächennaturdenkmal (FND) „Kohlenschacht Mühlstedt“, um Feldgehölze in Verbindung mit Waldflächen, um so genannte Trittsteinbiotope (z. B. Magerrasen an Wegrändern und Feldrainen) sowie Streuobstwiesen, darunter eine unmittelbar östlich des im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

3.2.4 Historische Siedlungsstruktur

3.2.4.1 Siedlungsgeschichte

Im überlieferten Urkundenschatz erwähnt wird Mühlstedt 1282 als „ville Molenstede“. Das bedeutet „Mühlenstätte“. Der Name weist darauf hin, dass es im Ort mindestens eine Mühle gab.
Bereits seit 1587 hatte der Ort eine Schule, und zwar war diese nach bisherigem Kenntnisstand die älteste Landesschule im damaligen Fürstentum Anhalt-Zerbst. In der Gemeinde Mühlstedt wurde Landwirtschaftsgeschichte geschrieben: Als das Schulzengut an Finanzrat Albert (1777-1850) verpachtet wurde, baute dieser es zu einem Mustergut aus. Von dort gingen viele Impulse zur Verbesserung und Modernisierung von Ackerbau und Viehzucht aus. Unter anderem sah das „Albertsche Wirtschaftssystem“ auch eine Gewinnbeteiligung der Landwirtschaftsarbeiter vor.
Eine weitere Besonderheit der Landwirtschaft in Mühlstedt war der Hopfenanbau. Der Hopfen wurde zunächst exportiert und nach 1800 dann überwiegend an die Zerbster Brauereien geliefert. Mit dem Niedergang der Zerbster Brauereien endete auch die Zeit des Hopfenanbaus in Mühlstedt.
Das Dorf ist - historisch gesehen - ein Kirch- und Pfarrort. Die Kirche stammt bereits aus der Gründungszeit des Ortes. Sie wurde in spätromanischen Formen aus Feld-

steinen erbaut. Im Jahr 1893 erhielt sie im Rahmen einer Gesamterneuerung den Turm, der weithin sichtbar das Ortsbild prägt.
Die Wassermühle an der Rossel war noch bis 1991 in Betrieb, heute dient sie als Wohnhaus. Eine weitere Mühle gab es etwas nordöstlich außerhalb des Ortes, die Buchholzmühle. Sie arbeitete bis in die 1930er Jahre, war dann Genesungsheim und Gästehaus und wurde nach 1990 zunächst als Gaststätte und Pension - gegenwärtig nur als Pension vorrangig für Fahrradtouristen - geführt.

3.2.4.2 Jüngere Siedlungsentwicklung

In jüngerer Zeit gab es im Ort Mühlstedt keine wesentlichen Siedlungserweiterungen. Nach 1945 entstanden die Wohnhäuser am Kohlenschachtweg.
In den 1990er Jahren wurde ein Planverfahren für den **Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Mühlstedt (seit der Fusion 2007: B-Plan Nr. 209 der Stadt Dessau-Roßlau) mit dem Plantitel „Wohngebiet an der Dorfstraße“** durchgeführt. Dieser sah die Entwicklung einer Wohnbaufläche zwischen der Dorfstraße und der Rossel sowie die Anlegung einer entsprechenden Erschließungsstraße vor. Dieser Plan ist als Satzung 1996 in Kraft getreten. Baulich umgesetzt ist von dieser Planung bis zum heutigen Zeitpunkt nichts.
Vor dem Hintergrund des weiterhin anhaltenden demografischen Wandels und der damit erwartungsgemäß fortdauernden degressiven Bevölkerungsentwicklung entsprechen die Festsetzungen dieses rechtswirksamen B-Plans - gesamtstädtisch gesehen – nicht mehr den voraussehbaren Bedürfnissen einer erforderlichen nachhaltigen Stadtentwicklung von Dessau-Roßlau. In der Ergänzung des Flächennutzungsplans vom Stadtteil Roßlau um die Ortschaft Mühlstedt findet dieser Plan daher keine Berücksichtigung. Die betreffenden - für eine Entwicklung vorgesehenen gewesenen - Bauflächen werden nicht dargestellt. Der B-Plan soll aufgehoben werden. Das hierfür erforderliche Verfahren zur Aufhebung ist 2006 eingeleitet worden und wird parallel zur Neueinleitung des Verfahrens für die 1. Ergänzung des Flächennutzungsplans weitergeführt.

3.2.4.3 Baulich - räumliche Struktur

Die geschlossene Ortslage von Mühlstedt stellt sich als Straßendorf dar, in dessen Zentrum sich die Kirche und der von einer Mauer umgebene Friedhof befinden. Die ursprünglich landwirtschaftlichen Zwecken dienenden Hofstellen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils sind mittlerweile überwiegend einer Wohnnutzung zugeführt worden. Die Ortsrandgestaltung ist überwiegend als intakt einzuschätzen. Die ortstypischen - in privatem Eigentum befindlichen - Haus- und Bauerngärten sowie die Grünflächen bilden einen harmonischen Übergang von der baulich-räumlichen Struktur in den umgebenden Landschaftsraum.

3.2.4.4 Bausubstanz / Baualtersstruktur

Die vorhandene Bausubstanz innerhalb der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur von Mühlstedt entstand vorrangig im Zeitraum zwischen dem 18. und dem 20. Jahrhundert.
Anzumerken ist, dass um die Wende vom 19. zum 20, Jahrhundert ein großer Teil der vorhandenen Bausubstanz den damaligen Bedürfnissen entsprechend umgebaut, vergrößert und gestalterisch überformt worden ist.

Die historisch gewachsene Siedlungsstruktur von Mühlstedt ist durch eine niedriggeschossige und gering verdichtete Bebauung geprägt.

3.2.4.5 Einwohnerdichte und Wohnnutzung

Mit dem Stand vom 31.07.2011 zählte die Ortschaft Mühlstedt 190 Einwohner. Das entspricht einem Anteil an der Einwohnerschaft der gesamten Stadt Dessau-Roßlau von etwa 0,25 Prozent.
Die Wohndichte der Ortschaft, die unter 10 WE/ha liegt, ist gering.
Dem 2004 genehmigten FNP Dessau (seit der 2007 erfolgten Fusion mit Roßlau fortgeltend als FNP Stadtteil Dessau) ist eine durchschnittliche Wohndichte von 27 WE/ha zugrunde gelegt worden. Bereits im Zusammenhang mit der Erarbeitung der 2007 genehmigten Änderung des FNP für die Ortschaft Rodleben und des ebenfalls 2007 genehmigten FNP für die Ortschaft Brambach wurden infolge der Eingemeindungen nach Dessau 2005 veränderten Relationen nur noch 25 WE/ha angesetzt.
Dem 2002 genehmigten FNP Roßlau (seit der 2007 erfolgten Fusion mit Dessau fortgeltend als des FNP Stadtteil Roßlau) ist eine durchschnittliche Wohndichte von 17 WE/ha zugrunde gelegt worden.

Auf Grund der aktuellen Relationen unter Berücksichtigung der bisher erfolgten Rückbaumaßnahmen in Hinsicht auf die dauerhaft leerstehende und nicht mehr zu vermarktende Bausubstanz wird - bezogen auf das gesamte Stadtgebiet - nunmehr eine Wohndichte von 22 WE / ha zugrunde gelegt.

3.2.4.6 Einwohnerentwicklung

Wie die bis 2007 selbstständig gewesenen Städte Dessau und Roßlau im Zeitraum seit 1990 hat die infolge Fusion entstandene Stadt Dessau-Roßlau nach wie vor Einwohnerverluste zu verzeichnen. So sank die Einwohnerzahl der Stadt Dessau-Roßlau im Zeitraum vom 01.07.2007 bis zum 30.09.2011 um reichlich 5,0 % von 90.603 auf 85.905.
Im gleichen Zeitraum sank die Zahl der Einwohner in der Ortschaft Mühlstedt um knapp 7,0 % von 202 auf 188.

Die Bevölkerungsentwicklung in der Ortschaft Mühlstedt im Zeitraum vom 01.07.2007 bis zum 30.09.2011

Zeitpunkt	**Einwohner**
01.07.2007	202
31.12.2007	202
30.06.2008	199
31.12.2008	197
30.06.2009	197
31.12.2009	189
31.12.2010	185
30.09.2011	188
Differenz zw. 01.07.2007 u. 30.09.2011	**-14**

(Angaben der Kommunalen Statistikstelle der Stadt Dessau-Roßlau, Stand: 30.09.2011)

Zum **Stichtag 30.09.2011** haben sich die **188 registrierten Einwohner** auf die einzelnen Altersgruppen folgendermaßen verteilt:

Alter	**Einwohner**	**Prozent (%)**
0 bis 3 Jahre	6	3,2
4 bis 6 Jahre	3	1,6
7 bis 14 Jahre	14	7,4
15 bis 18 Jahre	5	2,6
19 bis 25 Jahre	10	5,3
26 bis 39 Jahre	27	14,4
40 bis 59 Jahre	75	39,9
60 bis 64 Jahre	14	7,5
65 bis 75 Jahre	22	11,7
über 75 Jahre	12	6,4
insgesamt	**188**	**100,0**

(Angaben der Kommunalen Statistikstele der Stadt Dessau-Roßlau, Stand: 30.09.2011)

3.3 Wohnbauentwicklung

3.3.1 Wohnen in der Ortschaft Mühlstedt

Die dörflich geprägte Siedlungsstruktur der Ortschaft Mühlstedt dient überwiegend der Wohnnutzung, die zum Teil in Verbindung mit der land- und forstwirtschaftlichen, aber auch mit artverwandter handwerklicher Nutzung und mit touristischer sowie gastronomischer Nutzung steht.

3.3.2 Prognosen und Zielzahlen

Auf der Basis des Stadtentwicklungskonzepts Dessau-Roßlau in der Fassung vom Mai 2006 und der vom Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt im April 2010 veröffentlichten 5. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für das Land Sachsen-Anhalt im Zeitraum 2008 bis 2025 kann jeweils eine Einwohnerzielzahl für Dessau-Roßlau für das Jahr 2015 von 80.000, **für das Jahr 2020 von 75.000** und für das Jahr 2025 von 70.000 in Ansatz gebracht werden.

Trendszenario der Einwohnerprognose für die Stadt Dessau-Roßlau

Jahr	**Stadtteil Dessau**	**Stadtteil Roßlau**	**Gesamt**
2010	70.153	12.705	82.808
2015	63.446	11.947	75.392
2020	56.330	11.110	67.440

(Quelle: Stadtentwicklungskonzept Dessau-Roßlau, StadtBüro Hunger, Mai 2006, S. 43)

Bevölkerungsvorausberechnung 2008 bis 2025 für die kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau (voraussichtlicher Bevölkerungsstand zum 31.12. des jeweils aufgeführten Jahres)

Jahr	Einwohnerprognose	tatsächliche Einwohnerzahl
2008 (Basisjahr)	**88.693**	**88.636**
2009	87.505	87.696
2010	**86.392**	86.840 (Stand 31.12.10)
2011	**85.314**	85.905 (Stand 30.09.11)
2012	84.275	
2013	83.284	
2014	82.304	
2015	**81.309**	
2016	80.289	
2017	79.248	
2018	78.187	
2019	77.105	
2020	**75.963**	
2021	74.812	
2022	73.619	
2023	72.402	
2024	71.173	
2025	**70.021**	

(Quellen: 5. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung 2008-2025, Land Sachsen-Anhalt, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, veröffentlicht im April 2010, S. 20-21 und Kommunale Statistikstelle der Stadt Dessau-Roßlau)

3.3.3 Wohnbauflächenbedarf

Für die Stadt Dessau-Roßlau ist in der seit dem 01.07.2007 geltenden Umgrenzung ein **Gesamtbestand von 55.546 Wohneinheiten** (WE) ermittelt worden. Dieser Gesamtbestand setzt sich zusammen aus dem Wohnungsbestand des Stadtteils Dessau von 47.406 WE und dem Wohnungsbestand des Stadtteils Roßlau von 8.140 WE *(Quelle: Stadtentwicklungskonzept Dessau-Roßlau, StadtBüro Hunger Berlin, Mai 2006, S. 45 ff. und Zusammenfassung der Ergebnisse, S. 5).*

Unter Berücksichtigung der weiteren rückläufigen Einwohnerentwicklung, die sich einerseits aus dem Negativsaldo zwischen Geburten- und Sterberate und andererseits aus den oftmals arbeitsbedingten – wenn auch zwischenzeitlich zurückgegangenen, so doch weiterhin anhaltenden - Wegzügen von Bürgern ergibt sich nach bisherigem Erkenntnisstand **bis zum Jahr 2020** unter Zugrundelegung des Trendszenarios mit einer angenommenen Einwohnerzahl von 67.440 und einer für einen funktionierenden Wohnungsmarkt erforderlichen Fluktuationsreserve von 5 % **ein Wohnungsbedarf von 38.472 Wohnungen.**
Für den Stadtteil Dessau sind das 32.340 WE und für den Stadtteil Roßlau 6.132 WE *(Quelle: STEK Dessau-Roßlau, Mai 2006, S. 56).*

Demgegenüber würde sich unter Zugrundelegung der 5. Bevölkerungsvorausberechnung des Landes Sachsen-Anhalt mit 75.963 Einwohnern bei einer Belegungsdichte von 1,9 Personen je Wohneinheit (WE) im Jahr 2020 einschließlich 5 % Fluktuationsreserve ein Bedarf an 41.979 WE ergeben.

Der **Umfang an dargestellten Wohnbauflächen** in den bisher genehmigten und fortgeltenden Flächennutzungsplänen der Stadt Dessau-Roßlau - das sind die Flächennutzungspläne des Stadtteils Roßlau (2002), der Gemeinde Rodleben (2003), des Stadtteils Dessau (2004) und der Ortschaft Brambach (2007) - **beträgt 1.398,67 ha.**
Anmerkung: Im Entwurf für die 1. Ergänzung des Flächennutzungsplans vom Stadtteil Roßlau um die Ortschaft Mühlstedt sind keine Wohnbauflächen dargestellt. Die Bereiche der bebauten Ortslage sind vollständig als gemischte Bauflächen dargestellt; dies entspricht der Zielstellung, den ländlichen Charakter insofern zu bewahren, als die Möglichkeit für die Ansiedlung von landwirtschaftlichem mit der Wohnnutzung verträglichen Gewerbe in der Ortschaft offen gehalten werden soll.

Der **Umfang an dargestellten gemischten Bauflächen** sowohl in den bisher genehmigten und fortgeltenden Flächennutzungsplänen der Stadt Dessau-Roßlau als auch im Entwurf der Ergänzung um die Ortschaft Mühlstedt mit 12,99 ha **beträgt nunmehr 630,15 ha**. Davon werden als wohnbaurelevante Fläche 50 Prozent - das sind 315,08 ha - in Ansatz gebracht

Das ergibt einen Umfang der tatsächlichen Darstellung wohnbaurelevanter Flächen für das gesamte Stadtgebiet von Dessau-Roßlau von 1.713,75 ha (aufgerundet 1.714 ha).

Werden nun die durch die Fusion der Städte Dessau und Roßlau hinzugekommenen dörflichen Siedlungsstrukturen von Meinsdorf, Streetz, Natho und eben auch Mühlstedt mit ihrer niedriggeschossigen Bebauung und der vorhandenen geringen Baudichte berücksichtigt, kann bei einer - laut dem im STEK Dessau-Roßlau vom Mai 2006 (S. 55) beschriebenen Trendszenario - zu erwartenden durchschnittlichen **Belegungsdichte** von **1,9 Personen je Wohneinheit (WE)** von einer niedrigeren **Baudichte** (Wohnungsdichte) als bisher (25 WE/ha) ausgegangen werden. Diese wird nunmehr mit **22 WE/ha** in Ansatz gebracht.
Unter Zugrundelegung **der für das Jahr 2020** angenommenen **Zielzahl von 75.000 Einwohnern** ergibt sich **ohne** Hinzuziehung der Fluktuationsreserve von 5 % ein **Bedarf an 39.474 Wohnungen** und damit ein **Bedarf an darzustellenden wohnbaurelevanten Bauflächen von 1.794 ha.**
Unter Hinzuziehung der Fluktuationsreserve von 5 % ergeben sich für das Jahr 2020 ein **Bedarf an 41.447 Wohnungen** und damit ein **Bedarf an darzustellenden wohnbaurelevanten Flächen von 1.884 ha.**
Eingeschlossen sind hierbei die im Rahmen des Stadtumbauprozesses vorgesehenen und im genehmigten FNP der Stadt Dessau entsprechend dargestellten umzustrukturierenden Wohn- und gemischten Bauflächen mit hohem Grünanteil mit dem Stand aus dem Jahr 2003.

Im Fall der ermittelten Dichte von nunmehr 22 Wohnungen je Hektar unterschreitet der tatsächliche Darstellungsumfang an wohnbaurelevanten Flächen von ca. 1.714 ha den errechneten Bedarf ohne 5%iger Fluktuationsreserve um ca. 80 ha und mit 5%iger Fluktuationsreserve um ca. 170 ha.

Unter Zugrundelegung **der für das Jahr 2025 prognostizierten Zahl von 70.021 Einwohnern** ergibt sich **ohne** Hinzuziehung der Fluktuationsreserve von 5 % ein **Bedarf an 36.842 Wohnungen** und damit ein **Bedarf an darzustellenden wohnbaurelevanten Bauflächen von 1.674 ha.**
Unter Hinzuziehung der Fluktuationsreserve von 5 % ergeben sich für das Jahr 2025 schließlich ein **Bedarf an 38.684 Wohnungen** und damit ein **Bedarf an darzustellenden wohnbaurelevanten Flächen von 1.758 ha.**

Der Umfang an den in der Flächennutzungsplanung der Stadt Dessau-Roßlau dargestellten wohnbaurelevanten Flächen liegt demnach - scheinbar - erheblich unter dem rechnerisch ermittelten Bedarf, der sich auf das Jahr 2020 bezieht *(vgl. hierzu STEK Dessau-Roßlau, Mai 2006, S. 53-57)* und trägt den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadtentwicklung auf der Basis der aktuellen demografischen Entwicklung bereits Rechnung.
Der Bedarf an wohnbaurelevanten Flächen sinkt jedoch bis 2025 wegen des prognostizierten Einwohnerrückgangs weiter (vgl. hierzu Tabelle auf S. 26).
Damit wird auch der - scheinbar - erhebliche Überhang des auf das Jahr 2020 bezogenen Bedarfs an wohnbaurelevanten Flächen gegenüber der in der Flächennutzungsplanung erfolgten Darstellung allerdings bei der Betrachtung der laut der *5. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung 2008-2025 für das Land Sachsen-Anhalt* prognostizierten Einwohnerzahl für die Stadt Dessau-Roßlau von 70.021 reduziert. Ohne Berücksichtigung der 5%igen Fluktuationsreserve würde der Bedarf den Darstellungsumfang an wohnbaurelevanten Flächen sogar um ca. 40 ha unterschreiten.

3.4 Wirtschaftliche Entwicklung

Die Ortschaft Mühlstedt ist durch eine gemischte, dörfliche Nutzungsstruktur geprägt. Ein im Haupterwerb tätiger Landwirt ist in Mühlstedt ansässig.
Gewerbebetriebe haben sich ebenfalls in Mühlstedt angesiedelt. Das vorhandene Gewerbe ist vom Charakter her dem Handwerk zuzuordnen. Emissionsträchtiges Gewerbe ist nicht vorhanden.
Seit einigen Jahren hat sich im Ort ein Landhandel etabliert, der sich vorrangig mit dem Vertrieb von Futtermitteln beschäftigt, aber auch eigene Produkte direkt vermarktet. Der Bestand und die beabsichtigte Weiterentwicklung des Betriebsstandortes wurden über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Der Landhandel ist ein Betrieb, der sich von seiner Charakteristik her in die vorhandene und zu bewahrende dörfliche Nutzungsstruktur einfügt.

Mit dem Stand vom Juli 2011 sind folgende Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen gemeldet:

- NATURELL Landhandel & Heimtiermarkt Miehlitz KG
- Rossel-Pension „Buchholzmühle“ (Pension speziell für den Fahrradtourismus)
- Gaststätte Kleßen (Inhaberin Angelika Kleßen)
- REB Green Energy GmbH, Energieerzeugung mit Fremdbezug zur Verteilung (vormals Ross-Wind GmbH)
- Wagner Engineering GmbH (Ingenieurbüro für technische Fachplanung und Ingenieurdesign)
- Wagner Tuning - Carsten und Werner Wagner GbR (Kfz-Werkstatt)

- PINO-Küchen GmbH (Einzelhandel)
- Haus- und Bauservice Michael Gedosch
- Fliesenleger Frank Wieland
- Allroundsevice Mario Handke
- Wolfgang Paasch, Einzelhandel mit Lebensmitteln, Feinfrost und Eis
- Blumenparadies Dannenberg
- Physiotherapie Sieglinde Sumpf
- Steuerbüro Cornelia Schippenbeil

3.4.1 Land- und forstwirtschaftliche Entwicklung

Etwa 748,86 ha der Gemarkungsfläche von Mühlstedt unterliegen einer landwirtschaftlichen Nutzung. Das entspricht einem Anteil von etwa 62 % der Gemarkungsfläche.
Der Anteil der forstwirtschaftlich genutzten Flächen nimmt im Verhältnis zur gesamten Gemarkungsfläche mit 414,17 ha etwa 34 % ein.
Da in Bezug auf diese Flächennutzungen in den kommenden Jahren keine wesentlichen Änderungen erwartet und solche auch nicht angestrebt werden, sind diese Flächen entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft und Flächen für Wald dargestellt.

3.4.2 Gewerbliche Entwicklung

Die vorhandene überwiegend ländlich geprägte gewerbliche Nutzungsstruktur und die zugehörigen Arbeitsplätze im Bebauungszusammenhang sollen erhalten bleiben.
Emissionsträchtiges produzierendes Gewerbe oder Betriebe mit großflächiger Lagerhaltung und hohem Anteil an gewerblichem Schwerverkehr sollen nicht innerhalb der Siedlungsstruktur angesiedelt werden.
Kleinteilige landwirtschaftliche Nutzungen sind charakteristisch für die dörfliche Siedlungsstruktur. Deren Erhaltung und Entwicklung werden daher ausdrücklich angestrebt und befördert.
Großbetriebe für die Viehhaltung fügen sich dagegen nicht in die gewachsene Siedlungsstruktur der Ortschaft ein. Sie sollen bei Bedarf im Außenbereich angesiedelt werden.
Ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude und Flächen, die brach gefallen sind, sollen nach Möglichkeit wieder einer der dörflich geprägten Struktur entsprechenden Nutzung zugeführt werden. Hier können sich beispielsweise Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, aber auch andere in Dorfgebieten zulässige Gewerbebetriebe ansiedeln.
Diesen Zielstellungen entsprechend sind die zusammenhängend bebauten Bereiche der Ortschaft Mühlstedt im FNP als gemischte Bauflächen dargestellt.

3.5 Öffentliche Freiräume und Grünflächen

Zu den Flächenarten, die neben Aufenthalts-, Freizeit-, Erholungs-, aber auch stadtökologische Funktionen erfüllen, zählen die privaten und öffentlichen Freiräume. Als öffentliche Freiräume haben insbesondere Straßen und Wege, sowie die öffentlichen Platzräume eine wichtige Bedeutung. Hier spielt sich das öffentliche Leben ab. Straßen sind nur zum Teil dazu da, Verkehrsraum für Kraftfahrzeuge be-

reit zu stellen. Insbesondere die Gehwege sind auch Aufenthalts- und Spielort sowie Begegnungsbereich für die Bewohner. Deshalb muss nach Lage und Funktion der Straße diesen Aspekten besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden.
Die private Gartennutzung spielt in Bezug auf die Freizeitgestaltung und die Selbstversorgung ebenfalls eine erhebliche Rolle.

Mühlstedt ist ein langgestrecktes Straßendorf ohne Anger oder öffentlichen Platzraum. Nahezu in der Dorfmitte jedoch befindet sich die Kirche mit dem diese umgebenden Friedhof in seiner Eigenschaft als historische innerörtliche Grünfläche.

Der Sportplatz von Mühlstedt „Rosselstadion“ ist ein wichtiger Treffpunkt der Bewohner für sportliche und gesellige Aktivitäten des Dorfes. Er soll dauerhaft erhalten bleiben und ist deshalb im FNP als Grünfläche mit dem Planzeichen „Sportplatz“ dargestellt.
Großgrün ist im öffentlichen Straßenraum von Mühlstedt die Ausnahme. Hier sind zukünftig gestalterische und ökologische Aufwertungen mit Hilfe von Baumpflanzungen unter Berücksichtigung der bestehenden Infrastruktur durchaus denkbar.

Der Freiraum um die Buchholzmühle ist auf Grund seiner parkartigen Gestaltung als Grünfläche dargestellt und mit dem Planzeichen „Parkanlage“ gekennzeichnet worden.
Das Planungsziel für diese Anlage besteht in deren Erhaltung und Aufwertung.

3.6 Verkehrsstruktur

3.6.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Ortschaft Mühlstedt ist gemäß dem Nahverkehrsplan für die Stadt Dessau-Roßlau 2008-2015 in das Ergänzungsnetz 1 (Roßlau - Meinsdorf - Mühlstedt / Thießen - Jeber-Bergfrieden) eingebunden. Das Angebot fester Fahrten (Linie 24) tagsüber wird durch ein Anrufbussystem ergänzt: Jeder Fahrgast kann außerhalb der festen Fahrangebote täglich in der Zeit von 04:00 Uhr bis 24:00 einen Anrufbus bestellen.

Vom Bahnhof Roßlau bzw. vom Haltepunkt Meinsdorf aus besteht Anschluss an das Schienenverkehrsnetz der Deutschen Bahn AG.
Die Entfernung von der Mitte der geschlossenen Ortslage von Mühlstedt zum Bahnhof Roßlau beträgt - der Streckenführung des ÖPNV folgend - etwa 6 km; die Entfernung von der Ortsmitte zum Haltepunkt Meinsdorf beträgt - ebenfalls der ÖPNV-Strecke folgend - etwa 2,5 km.
Die Anbindung der Ortschaft Mühlstedt an den ÖPNV kann damit als ausreichend betrachtet werden. Wesentliche Änderungen, die im Rahmen der FNP-Darstellungen bedeutsam wären, sind nach bisherigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

3.6.2 Straßennetz

Die Ortschaft Mühlstedt ist vom Stadtteil Roßlau aus über die Landstraße L120 über Meinsdorf zu erreichen. Diese Straße verbindet Mühlstedt in Richtung Norden (über Thießen und Hundeluft) auch mit der Bundesstraße B 187a.
In Richtung Westen führt eine Gemeindeverbindungsstraße zur Ortschaft Streetz. Über Roßlau sind die beiden wichtigsten Bundesstraßen B 184 (Magdeburg-Dessau-Leipzig) und B 187 (Brandis-Roßlau) zu erreichen.

Die Strecke des überregionalen Fläming-Radwanderweges, der in der Stadt Bad Belzig im benachbarten Land Brandenburg auf den Europaradweg R1 stößt, führt durch die Ortslage Mühlstedt. Von Mühlstedt aus zweigen regionale Radwanderwege ab, so beispielsweise der Rosseltal-Wanderweg und der Radwanderweg in das benachbarte Thießen zum dort befindlichen Kupferhammer. Der weitere Ausbau des Radwegesystems, so in Richtung Streetz und Natho ist vorgesehen. Das Radwegenetz entstand (und entsteht) mit Unterstützung des Europäischen Förderprogramms für den ländlichen Raum „LEADER".

Von zunehmender Bedeutung gestaltet sich der Wandertourismus in Bezug auf die Stärkung des Gastronomie- und Beherbergungsgewerbes in der Region, wie das Beispiel der weiteren Nutzung der „Buchholzmühle" als Pension - nunmehr speziell für Fahrradtouristen - zeigt.

3.6.3 Defizite im Verkehrssektor

Defizite sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt.

3.7 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Kindertagesstätten und Schulen
Zum Stichtag 31.07.2011 wohnten in der Ortschaft Mühlstedt 6 Kinder im Alter bis zu 3 Jahren, 5 Kinder im Alter zwischen 4 und 6 Jahren, 12 Kinder im Alter zwischen 7 und 14 Jahren sowie 5 Jugendliche im Alter zwischen 15 und 18 Jahren.
Aufgrund des gegenwärtig nicht vorhandenen und in absehbarem Zeitraum auch nicht zu erwartenden Bedarfes gibt es in der Ortschaft Mühlstedt selbst keine Kindertagesstätte und keine schulische Einrichtung.
Es besteht die Möglichkeit zur Nutzung der Kindertagesstätte „Buratino" in der benachbarten Ortschaft Meinsdorf und darüber hinaus aller anderen Kindertagesstätten im Stadtgebiet.
Die Ortschaft Mühlstedt ist dem Schulbezirk „Roßlau - Meinsdorf - Mühlstedt - Streetz / Natho" zugeordnet worden *(Quelle: Mittelfristige Schulentwicklungsplanung 2009/10-2013/14).*
Die Ausbildung der Kinder und Jugendlichen erfolgt in den entsprechenden Einrichtungen in Meinsdorf (Grundschule mit kooperativem Ganztagsangebot) sowie in Roßlau (Sekundarschule „An der Biethe") und Dessau (Gymnasien, Berufsschulzentrum).

Sportliche und touristische Einrichtungen
Der Sportplatz „Rosselstadion" und die Gaststätte Kleßen sind als Stätten geselligen Beisammenseins zu nennen.

Kirchliche Einrichtungen
In der Evangelischen Kirche in Mühlstedt, finden regelmäßig Gottesdienste und andere kirchliche Veranstaltungen statt.
Die Betreuung erfolgt durch das zum Kirchenkreis Zerbst/Anhalt der Evangelischen Landeskirche Anhalts gehörende Pfarramt zu St. Marien in Roßlau.

Sonstige Einrichtungen
Ein Bedarf für die Errichtung gesundheitlicher Einrichtungen und von Einrichtungen der Altenpflege in der Ortschaft Mühlstedt existiert nach bisherigem Kenntnisstand nicht. Die Versorgung kann über entsprechend vorhandene Einrichtungen in Roßlau und anderen Ortsteilen bzw. durch mobile Pflegedienste sicher gestellt werden.

3.8 Einrichtungen der technischen Infrastruktur

Die Trinkwasserversorgung des Ortsteils Mühlstedt erfolgt durch Lieferung aus dem Wasserwerk in Lindau (Stadt Zerbst/Anhalt) über eine aus dem Nachbarort Thießen kommende Trinkwasserrohrleitung. Die Verteilung über das zentrale Wasserversorgungsnetz wird durch die Wassergesellschaft Börde-Westfläming (Heidewasser GmbH) vorgenommen.
Löschwasser ist aus dem Leitungsnetz der Heidewasser GmbH allerdings nicht verfügbar. Die Löschwasserversorgung wird in Mühlstedt über eine Entnahmestelle an der Rossel sichergestellt. Der Zugang der auf privatem Gelände befindlichen Entnahmestelle ist mit Hilfe eines privatrechtlichen Vertrags zwischen Grundstückseigentümer und Stadt auf unbestimmte Zeit geregelt.

Die Versorgung mit elektrischer Energie hat das Unternehmen envia M übernommen. In der Ortschaft Mühlstedt erfolgt das großenteils über eine im Jahr 2006 angelegte Erdverkabelung. Stellenweise jedoch werden für die Energieversorgung noch Freileitungen genutzt.

Im nordöstlichen Teil des Plangebiets verläuft die überregional bedeutsame 380-kV-Freileitung Ragow - Wolmirstedt des Energieunternehmens 50Hertz Transmission GmbH.

Die Gasversorung wird durch die MITGAS auf Konzessionsvertragsbasis durchgeführt.
Eine Ferngasleitung durchquert das Gebiet der Ortschaft Mühlstedt.

Entlang der Eisenbahnlinie verläuft unterirdisch eine Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom mit überregionaler Bedeutung.

Nördlich der Straße nach Streetz wurde von einem privaten Betreiber eine Windkraftanlage zur Stromerzeugung als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich (§ 35 Abs. 1 Nr. 5) errichtet. Da gemäß dem aktuellen Stand des Regionalen Entwicklungsprogramms kein Eignungsgebiet zur Nutzung von Windenergie in der Gemarkung Mühlstedt ausgewiesen ist, wird auf eine entsprechende Darstellung in der 1 Ergänzung des FNP um die Ortschaft Mühlstedt verzichtet.

3.9 Für den Hochwasserschutz freizuhaltende Flächen

Gemäß dem Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg ist die Elbe als Vorranggebiet für den Hochwasserschutz eingestuft worden. Von Hochwasserereignissen sind jedoch nur die unmittelbaren Uferbereiche des Stromes betroffen zu denen die Fläche der Ortschaft Mühlstedt nicht gehört.

Jedoch ist in der Verordnung des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes und der Darstellung der über-

schwemmungsgefährdeten Gebiete an der Rossel vom 29. Juli 2008 die östlich der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Ortschaft Mühlstedt befindliche Niederung der Rossel als Überschwemmungsgebiet festgesetzt worden und dementsprechend durch die Darstellung in der Planzeichnung zu würdigen.

3.10 Mit Altlasten behaftete Flächen

Mit Altlasten behaftete Standorte (Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) gibt es innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzung des Flächennutzungsplans um die Ortschaft Mühlstedt nach bisherigem Erkenntnisstand nicht.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil Roßlau um die Ortschaft Mühlstedt befinden sich drei Altablagerungen, die gemäß § 9 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundesbodenschutzgesetz (Bodenschutz- Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt - BodSchAG LSA) vom 02.04.2002 (GVBl. LSA 21/2002, S. 214), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2009 GVBl. LSA S. 708) im „Kataster über schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastverdächtige Flächen (ALFV) der Stadt Dessau-Roßlau“ enthalten sind.

Altablagerungen sind verlassene oder stillgelegte Ablagerungsplätze mit kommunalen oder gewerblichen Abfällen, aber auch Standorte, an denen in der Vergangenheit illegal Ablagerungen von Abfällen oder sonstigen Rückständen erfolgt sind.
Im Rahmen der flächendeckenden Erhebung der Altlastenverdachtsflächen im Land Sachsen-Anhalt wurden für die Gemarkung Mühlstedt folgende Altablagerungen erfasst und in das Kataster für die Stadt Dessau-Roßlau aufgenommen:

Registriernummer	**Bezeichnung der Altablagerung**
15001000 4 15380	Müllkippe Nachthainigte
15001000 4 15381	Müllkippe am Hauberg
15001000 4 15382	Müllkippe am Hungerturm

Müllkippe Nachthainigte (15001000 4 15380)
Hierbei handelt es sich um ein so genanntes Restloch unbekannter Herkunft, das sich etwa 930 m nordöstlich von der Ortsrandlage entfernt westlich der Eisenbahnlinie befindet.
Die Müllkippe ist geschlossen, und das Areal ist eingeebnet worden. Die Fläche wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt.

Wilde Müllkippe am Hauberg (15001000 4 15381)
Das Gebiet - es befindet sich etwa 500m südwestlich von der Ortsrandlage entfernt - ist abgedeckt worden und unterliegt gegenwärtig ebenfalls einer landwirtschaftlichen Nutzung.

Müllkippe am Hungerturm (15001000 4 15382)
Bei dieser etwa 530 m von der Ortsrandlage in südöstlicher Richtung entfernt befindlichen Altablagerung handelt es sich um eine verfüllte Kiesgrube in unmittelbarer Nähe des „Hungerturms“, eines früheren Vermessungsturms.

Nach vorliegenden Informationen erfolgen seit 1984 keinerlei Ablagerungen mehr an diesem Standort. as Gelände ist eingeebnet und abgedeckt worden. Gegenwärtig wird diese Fläche wieder landwirtschaftlich genutzt.

Für alle drei Altablagerungen liegt eine formelle Erstbewertung vor. Im Ergebnis der ersten Einschätzung für den sich ergebenden Handlungsbedarf und das Gefährdungspotenzial wurde ein nachrangiger Handlungsbedarf ermittelt.
Damit ist nach bisher vorliegendem Kenntnisstand eine Kennzeichnung der betreffenden Standorte in der Ergänzung des Flächennutzungsplanes um die Ortschaft Mühlstedt unter der Voraussetzung der gleichbleibenden Nutzung der Flächen nach Einschätzung der unteren Bodenschutzbehörde beim Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Dessau-Roßlau nicht erforderlich.

3.11 Konflikte aus der bisherigen Entwicklung

Konflikte aus der historischen gewachsenen Nachbarschaft von bestehenden unterschiedlichen Nutzungsarten innerhalb der dörflich geprägten Strukturen sind nach bisherigem Erkenntnisstand nicht bekannt.

4 Integrierte Ziele und abgeleitete Darstellungen

4.1 Zielebenen für die Entwicklung von Siedlung, Gewerbe und Infrastruktur

4.1.1 Umsetzung der Siedlungsentwicklung

Innerhalb dörflich geprägter Siedlungsstrukturen trägt die Bewahrung der historisch gewachsenen Mischung unterschiedlicher untereinander verträglicher Nutzungen zu einer wesentlichen Bereicherung des Wohn- und Arbeitsumfeldes bei und beugt der Gefahr einer nachteiligen monotonen Entwicklung eines Gebietes vor.
Gemischte Strukturen tragen ferner dazu bei, die Wege auf ein erforderliches Minimum zu verkürzen und damit für Fußgänger und Radfahrer attraktiv zu gestalten.
Dörflich geprägte Siedlungsstrukturen sind charakterisiert durch die gesunde Mischung von Wohnen und Arbeiten in den verschiedenen Bereichen der Landwirtschaft. Im Laufe der Zeit wurden die landwirtschaftlichen Arbeitsstätten ergänzt durch Handwerksbetriebe und Dienstleistungseinrichtungen.
Die Sicherung und Erhaltung der charakteristischen und historisch gewachsenen dörflich geprägten gemischten Nutzungsstrukturen sind die wesentlichen planerischen Ziele für die Entwicklung von Mühlstedt, und das spiegelt sich in der 1. Ergänzung des FNP für den Stadtteil Roßlau um die Ortschaft Mühlstedt wider.
Um die ortstypische dörflich geprägte Siedlungsstruktur Mühlstedts zu sichern und zu bewahren, werden die bestehenden bebauten Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils - auch in den Bereichen, in denen die Wohnnutzung deutlich überwiegt - als gemischte Bauflächen dargestellt.
Damit bildet der FNP den vorbereitenden Rahmen dafür, dass auch in Zukunft durch die Erhaltung und die Neuansiedlung von Handwerksbetrieben und landwirtschaftlichen Unternehmen die dörflichen Siedlungs- und Sozialstrukturen bewahrt werden können.

Auf eine Darstellung zusätzlicher und damit neu zu entwickelnder wohnbaurelevanter Flächen wird verzichtet, weil im Rahmen der Würdigung der aktueller Prognosewerte in Bezug auf die rückläufige Bevölkerungsentwicklung für die Ortschaft Mühlstedt ein entsprechender Bedarf nicht vorhanden ist und eine Entwicklung neuer Wohnbauflächen in Mühlstedt anhand der konkreten Bedarfszahlen nicht plausibel begründet werden kann.
Die Ortschaft Mühlstedt hat - wie die Stadt Dessau-Roßlau insgesamt - mit einem weiteren Rückgang der Bevölkerungszahlen in den nächsten Jahren zu rechnen (siehe hierzu Punkt 3.3.3).
Der FNP reagiert auf diese aktuellen Entwicklungen, indem nur die bereits bestehenden Bauflächen als solche dargestellt sind. Damit wird den im Leitbild formulierten Zielsetzungen in Bezug auf eine konsequente Innenentwicklung Rechnung getragen.

Die Vermeidung der Erweiterung von Bauflächen in landschaftlich sensiblen Bereichen ist Voraussetzung für die angestrebte Bewahrung des bestehenden Charakters vom harmonischen Übergang von Siedlungs- und Landschaftsraum.

4.1.2 Umsetzung der Gewerbeentwicklung

Der Unterbringung von Gewerbebetrieben und Dienstleistungseinrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sind innerhalb der bestehenden gemischten, dörflich geprägten Bauflächen entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen.
Diesem Ziel trägt die Ergänzung des Flächennutzungsplans um die Ortschaft Mühlstedt mit der Darstellung sämtlicher Bauflächen als gemischte Bauflächen Rechnung.

4.1.3 Gemeinbedarf und Einrichtungen der kulturellen und sozialen Infrastruktur

Einrichtungen für den Gemeinbedarf sowie der kulturellen und sozialen Infrastruktur sind für die Ortschaft Mühlstedt zwar von untergeordneter Bedeutung, dennoch wird auch hier den sozialen Bedürfnissen Beachtung geschenkt. Wie bereits erläutert, setzt die Ergänzung des FNP den bauleitplanerischen Rahmen dafür, dass die nutzungsspezifischen und damit die sozialen Strukturen in der Ortschaft erhalten werden. Diese werden in der FNP-Darstellung jedoch nur punktuell sichtbar (z. B. Darstellung von Kirche und Sportplatz mittels entsprechenden Signaturen). Ein großer Teil des sozialen und kulturellen Angebots wird von den Bewohnern Mühlstedts ohnehin in den innerstädtischen Bereichen der Stadt Dessau-Roßlau selbst wahrgenommen.

4.2 Zielebene für die Technische Infrastruktur

Die **Trinkwasserversorgung** für die Ortschaft Mühlstedt erfolgt durch Lieferung aus dem Wasserwerk in Lindau (Stadt Zerbst/Anhalt). Die Verteilung über das zentrale Wasserversorgungsnetz wird durch die Wassergesellschaft Börde-Westfläming (Heidewasser GmbH) Magdeburg übernommen.
Die Versorgung der Ortschaft Mühlstedt mit Löschwasser wird derzeit über eine Entnahmestelle an der Rossel mit Hilfe eines privatrechtlichen Vertrags zwischen Dem Grundstückseigentümer und der Stadt Dessau-Roßlau sichergestellt.
Auswirkungen auf die Darstellungen im Flächennutzungsplan ergeben sich hierdurch nicht.

Die Ortschaft Mühlstedt verfügt über einen vollständigen Anschluss an eine zentrale **Abwasserentsorgung**. Über eine Pumpstation in der Mitte des Dorfes und eine entsprechende Abwasserleitung werden sämtliche häuslichen Abwässer in Richtung Meinsdorf (Kohlenstraße) geführt. Dort bindet die Leitung an das zentrale Abwassernetz vom Stadtteil Roßlau an. Die Betreuung der Anlagen obliegt der Dessauer Wasser und Abwasser GmbH (DESWA).
Der Verlauf der Abwasserdruckleitung ist in der Planzeichnung dargestellt.

Das Leitungsnetz für die Versorgung mit **elektrischem Strom** ist im gesamten Gebiet des Stadtteils Roßlau ausreichend dimensioniert. Die Versorgung der Ortschaft Mühlstedt mit Elektroenergie erfolgt - wie bereits erwähnt - durch das Unternehmen envia Verteilnetz GmbH Halle/Saale (envia Netzregion Sachsen-Anhalt Standort Köthen) größtenteils mit Hilfe einer 2006 verlegten Erdverkabelung. Deren Lage ist aus der Planzeichnung ersichtlich. Stellenweise erfolgt die Versorgung noch über Freileitungen.

Die **Gasversorgung** ist von dem Unternehmen MITGAS (Regionalzentrum Sachen-Anhalt in Bitterfeld-Wolfen) auf Konzessionsbasis übernommen worden.
Der unterirdische Verlauf der Ferngasleitung ist in der Planzeichnung dargestellt.
Die **telekommunikative Erschließung** der Ortschaft Mühlstedt ist gesichert. Auswirkungen auf die Darstellung in der Planzeichnung ergeben sich hierdurch nicht.

4.3 Zielebene Verkehr

Dem Bestand entsprechend erfolgt die linienartige Darstellung sowohl der Landstraße Nr. L 120 als auch der Verbindungsstraße zur Ortschaft Streetz als Fläche für den überörtlichen Verkehr. Auch die örtlichen Hauptverkehrszüge sind als Flächen für den Straßenverkehr dargestellt.
Die Gemarkung der Ortschaft Mühlstedt wird von der überregional bedeutsamen Eisenbahnstrecke Leipzig/Halle-Bitterfeld-Dessau-Roßlau-Berlin durchquert, ohne selbst über einen Haltepunkt zu verfügen. Diese Eisenbahnstrecke ist ebenfalls linienartig als Fläche für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt, in diesem Fall als Fläche für Bahnanlagen.
Wesentliche Änderungen oder Ergänzungen am örtlichen und überörtlichen Verkehrsnetz sind nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht zu erwarten.

4.4 Zielebene Landnutzung, Landschaftspflege, Naturhaushalt

4.4.1 Grünflächen

Das Hinterland der straßenbegleitenden Bebauung innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils mit seinen ortstypischen Haus- und Bauerngärten bildet einen nahezu ungestört erhalten gebliebenen harmonischen Übergang von der Siedlungsstruktur in den umgebenden Landschaftsraum. Um diesen zu bewahren, werden die Bereiche der Haus und Bauerngärten - einem die geschlossenen baulich-räumliche Struktur umgebenden grünen Gürtel gleich - als Grünflächen dargestellt.

Der Friedhof mit der mittig aufstehenden Kirche wird ebenfalls als Grünfläche – mit dem entsprechenden Planzeichen versehen – dargestellt.
Als Grünfläche mit entsprechendem Planzeichen für deren Zweckbestimmung wird auch der Bereich um das „Rosselstadion“ - der Sportplatz - dargestellt

Die Außenanlagen der Buchholzmühle sind - wie bereits erwähnt - auf Grund ihrer parkartigen Gestaltung als Grünfläche dargestellt und mit dem Planzeichen „Parkanlage“ gekennzeichnet worden.

4.4.2 Landwirtschaft und Wald

Die Flächen für die Land- und Forstwirtschaft sind überwiegend entsprechend den bestehenden Nutzungsverhältnissen dargestellt.
Im Themenbereich der Land- und Forstwirtschaft wird durch die Integration der Landschaftsplanung in den FNP der Interessenkonflikt zwischen den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege auf der einen und land- und forstwirtschaftlichen Nutzung auf der anderen Seite in den Grundzügen bewältigt. So werden z.B. geschützte Bereiche als solche dargestellt.

Bei den im Planteil dargestellten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft handelt es sich um so genannte Suchräume, in denen o. g. Maßnahmen an den hierfür auszuwählenden geeigneten Standorten durchgeführt werden können.

4.4.3 Wasserflächen/Flächen für die Wasserwirtschaft - Hochwasserschutz

Der das Gebiet der Gemarkung Mühlstedt durchfließende Wasserlauf der Rossel sowie die Fläche des ehemaligen Kohlenschachts werden als Wasserflächen dargestellt.

In der Verordnung des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes und der Darstellung der überschwemmungsgefährdeten Gebiete an der Rossel vom 29. Juli 2008 ist die östlich des im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Ortschaft Mühlstedt befindliche Niederung der Rossel als Überschwemmungsgebiet festgesetzt worden. Der betreffende Bereich wird in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet und ist damit von jeglicher Überbauung freizuhalten.

4.4.4 Naturschutzrechtliche Belange, Landschaftsplanung

Die nachfolgend genannten – als Leitbilder formulierten - fachlichen Vorgaben der Landschaftsplanung werden als flächennutzungsplanrelevante Aussagen in die Ergänzung des Flächennutzungsplans des Stadtteils Roßlau um die Ortschaft Mühlstedt übernommen.

Die für die Landschaftseinheiten **Tal der Rossel, Mühlstedt-Streetzer Sanderhochfläche, Mühlstedter Ackerhochfläche und Mühlstedter Waldhochfläche** charakteristischen Eigenschaften sollen bewahrt bleiben.
Diesem Ziel trägt die Darstellung in der Ergänzung des Flächennutzungsplans als Flächen für die Landwirtschaft, für Wald und als Grünflächen Rechnung.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft sind in der 1.Ergänzung des FNP für den Stadtteil Roßlau (Elbe) um die Ortschaft Mühlstedt entsprechend den Aussagen des Landschaftsplans von 2006 (Endfassung 2007) nachrichtlich übernommen und in der Planzeichnung dargestellt worden, um nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung vorzubeugen.

In der Planzeichnung ist das Flächennaturdenkmal „Mühlstedter Kohlenschacht“ zu dessen Sicherung mit entsprechendem Planzeichen gekennzeichnet worden.

Zum Zweck ihrer Sicherung werden die geschützten Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG LSA) in der Planzeichnung gekennzeichnet, so die Rossel und deren Niederung sowie deren Nebenbäche, das Naturschutzgebiet „Buchholz“, das Flächennaturdenkmal „ Kohlenschacht Mühlstedt“, Feldgehölze in Verbindung mit Waldflächen, Trittsteinbiotope (z. B. Magerrasen an Wegrändern und Feldrainen) und Streuobstwiesen, darunter eine unmittelbar östlich des im Zusammenhang bebauten Ortsteils befindliche.

4.4.5 Denkmalrechtliche Belange

Die evangelische Kirche in Mühlstedt, deren Betreuung dem zum Kirchenkreis Zerbst/Anhalt der Evangelischen Landeskirche Anhalts gehörenden Pfarramt zu St. Marien in Roßlau unterliegt, bedarf einschließlich ihrer Umgebung ebenso eines entsprechenden kontinuierlichen denkmalgerechten Umgangs wie der im Garten des ehemaligen Pfarrhaus befindliche Taufstein.
Der Standort des Kirchenbaus ist mit dem entsprechenden Planzeichen im FNP als Einzeldenkmal gekennzeichnet.
Im Geltungsbereich der 1. Ergänzung des Flächennutzungsplans für den Stadtteil Roßlau um die Ortschaft Mühlstedt - wie auch im Geltungsbereich der gesamten Flächennutzungsplanung der Stadt Dessau-Roßlau - befinden sich archäologische Kulturdenkmale.
Es ist bekannt, dass das Gebiet nördlich der Elbe bereits in ur- und frühgeschichtlicher Zeit besiedelt worden war.
Im Falle von Erdarbeiten könnten dort befindliche archäologische Kulturdenkmale gefährdet werden. Auch innerhalb des Dorfkerns von Mühlstedt befinden sich archäologische Kulturdenkmale, welche durch bauliche Maßnahmen beeinträchtigt werden könnten. Gemäß § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) besteht beim Auffinden derartiger Denkmale die Pflicht zu deren Erhaltung und die Anzeigepflicht bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde. Um den Schutz dieser archäologischen Denkmale zu gewährleisten, wird bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung darauf hingewiesen, dass Erdarbeiten – gemäß § 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA- einer denkmalrechtlichen Genehmigung durch die in diesem Fall zuständige untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Dessau-Roßlau bedürfen.
Wegen der nicht näher eingrenzbaren Lage wird auf eine Kennzeichnung im FNP bewusst verzichtet.

4.5 Vereinbarkeit Altstandorte / Altablagerungen mit den FNP-Darstellungen

Mülldeponie Nachthainigte (Katasternummer: 150.01.00-4-380)
In Bezug auf die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft ergeben sich keine Konflikte und auch kein Handlungsbedarf.

Wilde Müllkippe am Hauberg (Katasternummer: 150.01.00-4-381)
In Bezug auf die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft ergeben sich keine Konflikte und auch kein Handlungsbedarf.

Mülldeponie am Hungerturm (Katasternummer: 150.01.00-4-382)
In Bezug auf die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft ergeben sich keine Konflikte und auch kein Handlungsbedarf.

Da Konflikte mit den bestehenden – im Planteil der 1. Ergänzung des FNP für den Stadtteil Roßlau um die Ortschaft Mühlstedt dargestellten - Nutzungsarten nicht bestehen, wird auf eine Kennzeichnung der Altstandorte und Altablagerungen im Planteil verzichtet *(Quelle: Auflistung der Unteren Bodenschutzbehörde / Altlasten vom 16. August 2010).*

5 Flächenbilanz

Entsprechend den Darstellungen in der 1. Ergänzung des Flächennutzungsplans für den Stadtteil Roßlau (Elbe) um die Ortschaft Mühlstedt nach den vorhandenen und zu erhaltenden Bestand ergibt sich die folgende Flächenbilanz:

5.1 Flächenbilanz Ortschaft Mühlstedt 2010

	Bodenfläche insgesamt:	***1.210,31 ha***	***(100%)***
1.	**Bauflächen (insgesamt)**	**12,99 ha**	**(1,07%)**
	Wohnbauflächen	nicht dargestellt	
	Gemischte Bauflächen	12,99 ha	(1,07%)
	Gewerbliche Bauflächen	nicht dargestellt	
	Sonderbauflächen	nicht dargestellt	
2.	**Flächen für den Gemeinbedarf**	**nicht dargestellt**	
3.	**Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge (insgesamt)**	**17,40 ha**	**(1,44%)**
	Flächen für den Straßenverkehr	8,89 ha	(0,73%)
	Flächen für Bahnanlagen	8,51 ha	(0,71%)
	Flächen für den Luftverkehr	nicht dargestellt	
4.	**Flächen für die Ver- und Entsorgung**	**nicht dargestellt**	
5.	**Grünflächen (insgesamt)**	**14,71 ha**	**(1,21%)**

davon:

Parkanlagen	1,41 ha	(0,12%)

	Dauerkleingärten	nicht dargestellt	
	Sportplätze	0,68 ha	(0,05%)
	Friedhöfe	0,20 ha	(0,02%)
	Sonstige Grünflächen (historisch gewachsene ortstypische Haus- und Bauerngärten)	12,42 ha	(1,02%)
6.	**Flächen f. d. Land- u. Forstwirtschaft**	**1.163,03 ha**	**(96,09%)**
	Flächen für die Landwirtschaft	748,86 ha	(61,87%)
	Flächen für die Forstwirtschaft/Wald	414,17 ha	(34,22%)
7.	**Wasserflächen**	**2,18 ha**	**(0,17 %)**
8.	**Flächen für Aufschüttungen**	**nicht dargestellt**	
9.	**Sonstige Flächen***	**48,56 ha**	**(4,01%)**

*für Kompensations- und Landschaftspflegemaßnahmen geeignete Bereiche innerhalb der dargestellten Flächen für Landwirtschaft und für Wald

Landschaftspflegeflächen (Wald)* 45,68 ha (3.77%)
*betrifft für Landschaftspflegemaßnahmen geeignete Bereiche innerhalb der dargestellten Waldflächen

Kompensationsflächen* 2,88 ha (0,24%)
*betrifft für Kompensationsmaßnahmen geeignete Bereiche innerhalb der dargestellten Flächen für Landwirtschaft und für Wald

10.	**Bodenfläche insgesamt**	**1.210,31 ha**	**(100 %)**

Aus dieser Bilanz – sie spiegelt die Darstellung des Bestandes an Siedlungs- und Landschaftsstrukturen wider – wird ersichtlich, dass der Anteil an dargestellten wohnbaurelevanten Flächen (gemischte Bauflächen) mit etwa 1,00% der gesamten Gemarkungsfläche außerordentlich gering ist.
Vorhandene und entstehende Bedürfnisse an Wohn- und Gewerberaum werden durch die gezielte Nutzung vorhandener Baulandreserven und entsprechender Umnutzung nicht mehr für landwirtschaftliche Zwecke benötigter Bausubstanz im Bestand innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gedeckt.
Den höchsten Anteil bilden mit weit über 90 % die dargestellten Flächen für die Land- und Forstwirtschaft.

5.2 Flächenbilanzen im Vergleich zur Ortschaft Mühlstedt

lfd. Nr.	Art der Flächen	Roßlau 2002	Dessau 2004	Dessau 2006 mit Rodleben und Bram-bach	Dessau-Roßlau 2007	Dessau-Roßlau 2009 2. Änderung Stadt-teil Dessau	Ortschaft Mühlstedt 2010	Dessau-Roßlau 2010 einschließlich Ortschaft Mühlstedt
1.	**Bauflächen insgesamt**	**453,30 ha**	**2.350,20 ha**	**2.621,29 ha**	**3.074,59 ha**	**3.074,59 ha (13,2%)**	**12,99 ha**	**3.087,79 ha (12,6%)**
	Wohnbauflächen davon Umstrukturierung	219,1 ha entfällt	1.133,90 ha 70,50 ha	1.179,57 ha 70,50 ha	1.398,67 ha 70,50 ha	1.398,67 ha (6,0%) 70,50 ha	entfällt entfällt	1.398,67 ha (5,7%) 70,50 ha
	Gemischte Bauflächen davon Umstrukturierung	108,80 ha	476,50 ha 67,60 ha	510,70 ha 67,60 ha	619,50 ha 67,60 ha	617,16 ha (2,65%) 67,60 ha	12,99 ha entfällt	630,15 ha (2,57%) 67,60 ha
	Gewerbliche Bauflächen	107,00 ha	614,80 ha	796,89 ha	903,89 ha	905,91 ha (3,89%)	entfällt	905,91 ha (3,69%)
	Sonderbauflächen	18,40 ha	125,00 ha	125,00 ha	143,40 ha	146.17 ha (0,62%)	entfällt	146,17 ha (0,59%)
2.	**Gemeinbedarfsflächen**	**22,20 ha**	**21,00 ha**	**28,34 ha**	**50,54 ha**	**49,64 ha (0,21%)**	**entfällt**	**49,64 ha (0.20%)**
3.	**Verkehrsflächen gesamt**	**117,10 ha**	**309,40 ha**	**337,26 ha**	**392,38 ha**	**392,38 ha (1,68%)**	**17,40 ha**	**409.78 ha (1,67%)**
	Straßenverkehr	35,70 ha	161,60 ha	185,94 ha	221,46 ha	221,46 ha (0,95%)	8,89 ha	230,35 ha (0,94%)
	Bahnanlagen	81,40 ha	86,00 ha	89,52 ha	170,92 ha	170,92 ha (0,73%)	8,51 ha	179,58 ha (0,73%)
	Luftverkehr		61,80 ha	61,80 ha	61,80 ha	61,80 ha (0,26%)	entfällt	61,80 ha (0,25%)
4.	**Ver- und Entsorgung**	**6,40 ha**	**43,00 ha**	**43,00 ha**	**49,40 ha**	**46,10 ha (0,19%)**	**entfällt**	**46,10 ha (0,18%)**
5.	**Grünflächen**	**169,9 ha**	**1.087,80 ha**	**1.169, 88 ha**	**1.339,76 ha**	**1.340,61 ha (5,76%)**	**14,71 ha**	**1.355,80 ha (5,54%)**
	Parkanlagen	12,00 ha	41,50 ha	61,32 ha	73,32 ha	73,32 ha (0,31%)	1,41ha	74,73 ha (0.30%)
	Dauerkleingärten	42,41 ha	762,00 ha	766,23 ha	808,64 ha	808,64 ha (3,47%)	entfällt	808,64 ha (3,30%)
	Sportplätze	11,04 ha	146,00 ha	146,00 ha	157,04 ha	157,04 ha (0,67%)	0.68 ha	158,42 ha (0,64%)
	Friedhöfe	17,16 ha	62,00 ha	62,71 ha	79,87 ha	79,87 ha (0,34%)	0,20 ha	80,07 ha (0,32%)
	Sonstige Grünflächen	82,44 ha	75,00 ha	132,32 ha	214,76 ha	215,61 ha (0,92%)	12,42 ha	228,03 ha (0.93%)
6.	**Land- und Forstwirtschaft**	**3.821,60 ha**	**9.320,74 ha**	**12.298,71 ha**	**16.120,31**	**16.120,31 ha (69%)**	**1.163,03 ha**	**17.283,62 ha (70%)**
	Landwirtschaft	1.503,50 ha	4.909,24 ha	6.756,11 ha	8.259,61 ha	8.259,61 ha (35,5%)	748,86 ha	9.008,40 ha (36,8%)
	Forstwirtschaft / Wald	2.318,10 ha	4.411,50 ha	5.527,82 ha	7.845,92 ha	7.845,92 ha (33,7%)	414,17 ha	8.260,44 ha (33,7%)
7.	**Wasserflächen**	**118,40 ha**	**439,60 ha**	**495,97 ha**	**614,37 ha**	**614,37 ha (2,64%)**	**2,18 ha**	**616,55 ha (2,52%)**
8.	**Aufschüttung/Abgrabung**	**entfällt**	**19,50 ha**	**19,50 ha**	**19,50 ha**	**19,50 ha (0,08%)**	**entfällt**	**19,50 ha (0,07%)**
9.	**Kompensationsflächen* / Landschaftspflegeflächen***	**289,62 ha**	**1.233 ha**	**1.292,65 ha**	**1.582,27 ha**	**1.582,27 ha (6,79%)**	**48,56 ha**	**1630,83 ha (6,66%)**
10.	**Bodenfläche insgesamt**	**4.995,00 ha**	**14.805,14 ha**	**18.280,50 ha**	**23.275,50 ha**	**23.275,50 ha (100%)**	**1.210,31 ha**	**24.485,81 ha (100%)**

***für Kompensationsmaßnahmen geeignete Fläche im Regelfall innerhalb der dargestellten Flächen für die Landwirtschaft und für Wald

Die tabellarische Übersicht zeigt die Entwicklung der Flächenbilanzen auf der Grundlage der genehmigten und in Kraft getretenen Flächennutzungspläne von Roßlau (2002) sowie von Dessau (2004), Rodleben (2003) und Brambach (2007) vor und nach erfolgten Eingemeindungen sowie vor und nach der 2007 erfolgten Fusion der Städte Dessau und Roßlau.

Ersichtlich ist, dass durch die Ergänzung des Flächennutzungsplans für den Stadtteil Roßlau um die Ortschaft Mühlstedt mit einer Bodenfläche von 1.210,31 ha der Geltungsbereich für die Flächennutzungsplanung Gesamtstadt nunmehr 24.485,81 ha umfasst.
Daraus ergeben sich Veränderungen der prozentualen Anteile dargestellter Flächennutzungen.

So ist der prozentuale Anteil der Bauflächen an der Gesamtbodenfläche gegenüber der im Jahr 2009 erfolgten letzten Änderung des Flächennutzungsplans um 0,3% gesunken.
Verringert hat sich damit auch der prozentuale Anteil an wohnbaurelevanten Flächen (Wohnbauflächen in einer Größenordnung von 1.398,67 ha und - im Ansatz zu 50 % - gemischte Bauflächen in einer Größenordnung von 315,75 ha) an der Gesamtbodenfläche um ebenfalls 0,3 %.
Zugenommen hat dagegen der prozentuale Anteil an Flächen für die Land- und Forstwirtschaft an der gesamten Bodenfläche um etwa 1,0 %.

6 Auswirkungen der Darstellungen

Das vorliegende Planwerk ist als vorbereitender Bauleitplan dergestalt erarbeitet worden, dass er ein mit den in der übergeordneten Landes- und Regionalplanung vorgegebenen raumordnerischen Erfordernissen zu vereinbarendes Instrument darstellt.
Hervorzuheben ist, dass es sich bei den Darstellungen der 1. Ergänzung des Flächennutzungsplans für den Stadtteil Roßlau (Elbe) um die Ortschaft Mühlstedt grundsätzlich nur um die Sicherung des vorhandenen Bestandes handelt. Die Deckung von Bedürfnissen erfolgt im Bestand innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur. Siedlungserweiterungen sind unter dem Aspekt der aktuellen Einwohnerentwicklung nicht vorgesehen und dementsprechend auch nicht dargestellt.

6.1 Zielebenen Siedlung, Gewerbe und Infrastruktur

Bezogen auf das gesamte Stadtgebiet Dessau-Roßlau sind keine nennenswerten Auswirkungen zu verzeichnen.
Die dargestellten gemischten Bauflächen innerhalb des Bebauungszusammenhangs der Ortschaft Mühlstedt sind (anteilig zu 50 %) als wohnbaurelevante Bauflächen in die gesamte Wohnbauflächenbilanz für die Stadt Dessau-Roßlau eingeflossen. Die Wegnahme oder Reduzierung wohnbaurelevanter Flächen aufgrund der andauernden rückläufigen Einwohnerentwicklung ist an anderer Stelle im Stadtgebiet – wie aus der vorstehenden Flächenbilanz ersichtlich – nicht erforderlich.

6.2 Zielebene der technischen Infrastruktur

Bezogen auf das gesamte Stadtgebiet sind keine nennenswerten Auswirkungen zu verzeichnen.

6.3 Zielebene Verkehr

Bezogen auf das gesamte Stadtgebiet sind keine nennenswerten Auswirkungen zu verzeichnen.

6.4 Zielebene Landnutzung, Landschaftspflege, Naturhaushalt

Hervorzuheben ist – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – die Zunahme des Umfangs an dargestellten Flächen für die Landwirtschaft (414,17 ha) und für Wald (748,86 ha). Im gesamten Geltungsbereich der Flächennutzungsplanung für die Stadt Dessau-Roßlau beträgt nunmehr die Größenordnung von 9.008,40 ha dargestellter Fläche für die Landwirtschaft knapp 37 % und die Größenordnung von 8.260,44 ha dargestellter Fläche für Wald knapp 34 % der gesamten Bodenfläche der Stadt Dessau-Roßlau.

7 Umweltbericht

Der zur Begründung gehörende Umweltbericht für den Entwurf zur 1. Ergänzung des Flächennutzungsplans für den Stadtteil Roßlau (Elbe) um die Ortschaft Mühlstedt ist dieser Begründung separat beigefügt.