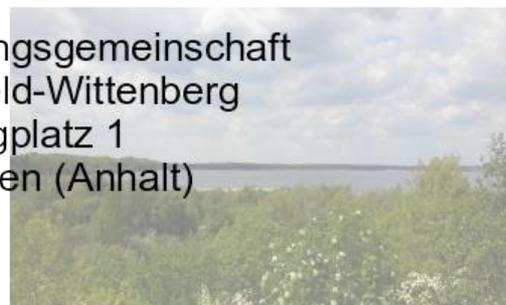
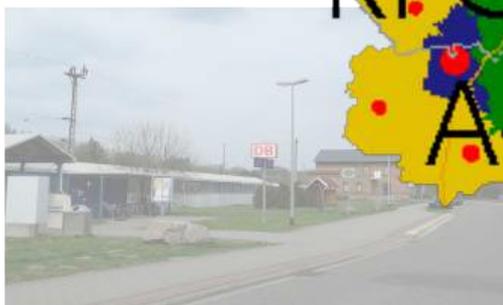




**Dokumentation der Ergebnisse des
Facharbeitskreises
„Mittelzentrum Bitterfeld-Wolfen und
Umland“**



Stand 24.07.2019



Regionale Planungsgemeinschaft
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg
Am Flugplatz 1
06366 Köthen (Anhalt)

Dokumentation der Ergebnisse des Facharbeitskreises "Mittelzentrum Bitterfeld-Wolfen und Umland"

Stand 24.07.2019

Darstellung auf Basis von OSM Daten, © 'OpenStreetMap' Mitwirkende, CC-BY-SA

Fotos: Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Herausgeber:

Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg,

Am Flugplatz 1,

06366 Köthen (Anhalt)

Telefon: 03496 40 57 90

Telefax: 03212 10 53 415

Internet: www.planungsregion-abw.de

E-Mail: anhalt-bitterfeld-wittenberg@gmx.de

© 2019 Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	iii
Tabellenverzeichnis	v
Abbildungsverzeichnis	vii
1 Veranlassung und Zielstellung	1
2 Raumordnerische Grundlagen	3
2.1 Gesetzliche Grundlagen	3
2.1.1 § 2 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG)	3
2.1.2 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA)	3
2.1.3 Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010)	5
2.1.4 Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV)	8
2.1.5 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ (REP A-B-W)	10
2.2 Exkurs zur „Eigenentwicklung“	10
2.3 Politische Zielsetzungen	11
2.3.1 Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie 2016	11
2.3.2 Nachhaltigkeitsstrategie Sachsen-Anhalt 2018	12
3 Methodisches Vorgehen	13
3.1 Datengrundlagen	13
3.2 Grundlagenermittlung	13
3.2.1 ÖPNV-Anbindung	14
3.2.2 Infrastrukturen der Daseinsvorsorge	15
3.2.3 Wohnbaupotenzial	15

4	Analyseergebnisse	17
4.1	Daseinsvorsorgeinfrastruktur	17
4.2	Einwohnerentwicklung	20
4.2.1	Einwohnerzahl	20
4.2.2	Wanderungsbewegungen	22
4.2.2.1	Bitterfeld-Wolfen	22
4.2.2.2	Muldestausee	22
4.2.2.3	Sandersdorf-Brehna	22
4.2.3	SV-pflichtige Arbeitsplätze und Pendlerbewegungen	23
4.3	Wohnbauflächenentwicklung	23
4.3.1	Ermittlung des Baupotenzials in Bebauungsplänen	23
4.3.2	Wohnbaubedarf	24
4.3.2.1	Tatsächliche Bautätigkeit	24
4.3.2.2	Innerer Wohnflächenbedarf (ohne Berücksichtigung der Einwohnerentwicklung)	24
4.3.3	Auswertung der kommunalen Wohnbauflächenplanungen	26
4.3.3.1	IGEK Muldestausee	26
4.3.3.2	STEK Bitterfeld-Wolfen 2015-2025	26
4.3.3.3	Sandersdorf-Brehna Flächennutzungsplan 2008 und IGEEK Entwurf 2019	27
5	Beratungsdokumentation	29
5.1	Auftaktberatung	29
5.2	Arbeitsberatungen	29
5.2.1	1. Arbeitsberatung am 17.07.2018	29
5.2.2	2. Arbeitsberatung am 25.09.2018	30
5.2.3	3. Arbeitsberatung am 20.11.2018	30
5.2.4	4. Arbeitsberatung am 24.01.2019	31
5.2.5	5. Arbeitsberatung am 25.02.2019	31
5.2.6	Informationsgespräch mit dem BM des Grundzentrums Raguhn-Jeßnitz	32
5.2.7	Ergebnisse der bilateralen Gespräche	32
6	Fazit und Empfehlungen der Geschäftsstelle der RPG A-B-W	37
	Literaturverzeichnis	39

Abkürzungsverzeichnis

A-B-W	Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg
BM	Bürgermeister
B-Plan/B-Pläne	Bebauungsplan/-pläne
EW	Einwohner
FNP	Flächennutzungsplan
G	Grundsatz (der Raumordnung)
GIS	geografisches Informationssystem
LEntwG LSA	Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt vom 23.04.2015 (GVBl. LSA S. 170)
LEP-ST 2010	Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S. 160)
LK	Landkreis
LSA	Land Sachsen-Anhalt
LVerGeo	Landesamt für Vermessung und Geoinformation
OSM	Open Street Map
REP A-B-W	Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ vom 14.09.2018 und 29.03.2019. In Kraft getreten am 27.04.2019
ROG	Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986) in der gültigen Fassung
ROK	Raumordnungskataster des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt
RPG	Regionale Planungsgemeinschaft
STALA	Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt
STP DV	Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ vom 27.03.2014. In Kraft getreten am 26.07.2014
WE	Wohneinheit
Z	Ziel (der Raumordnung)

Tabellenverzeichnis

3.1 Haltepunkte, Fahr- und Taktzeit im Schienenverkehr	14
4.1 Bewertung der Erreichbarkeit der Daseinsvorsorgeinfrastruktur	18
4.2 Gesamtbewertung der Erreichbarkeit der Daseinsvorsorgeinfrastruktur	18
4.3 Einwohnerentwicklung im Untersuchungsraum	20
4.4 Baupotenzial in Bebauungsplänen (ROK 2018)	24
4.5 Wohnflächenentwicklung (Quelle: STALA)	25
5.1 Aktuell verfügbare Wohnbaugrundstücke	33
5.2 optimale Wohnsiedlungsstandorte	34

Abbildungsverzeichnis

3.1	S-Bahn Streckennetz	14
4.1	Daseinsvorsorgeinfrastruktur	17
4.2	Erreichbarkeit von Daseinsvorsorgeinfrastruktur sowie Lage der Vorbehalts- und Vorranggebiete für Hochwasserschutz	19
4.3	Ortslagen mit optimaler Erreichbarkeit der Daseinsvorsorgeinfrastruktur	19
4.4	Erreichbarkeit der S-Bahnhaltepunkte im MIV	20
4.5	Einwohnerentwicklung 2010 - 2017	21
4.6	Wanderungssaldo Stadt Bitterfeld-Wolfen	22
4.7	Wanderungssaldo Gemeinde Muldestausee	22
4.8	Wanderungssaldo Stadt Sandersdorf-Brehna	23
4.9	SV-pflichtige Arbeitsplätze und Pendlerbewegungen	23
5.1	Ergebnisse der bilateralen Gespräche	35
5.2	Ortsteile mit mindestens stabiler Einwohnerentwicklung und mittlerer Erreichbarkeit der Daseinsvorsorgeinfrastruktur	36

Kapitel 1

Veranlassung und Zielstellung

Veranlassung

Die Kommunen stellen für ihr Territorium Bauleitpläne auf. Dabei sind u.a. Flächen für neue Wohnbaustandorte festzulegen. In den letzten Jahren hat der Wille zur Neuausweisung von Wohnbauland in den an das Mittelzentrum Bitterfeld-Wolfen angrenzenden Kommunen Muldestausee und Sandersdorf-Brehna zugenommen. Vor dem Hintergrund der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung, des Klimawandels sowie der landesplanerischen Vorgaben ist die Siedlungsentwicklung sowohl innerhalb der Kommunen als auch interkommunal in Einklang zu bringen. Sowohl die politischen als auch die fachlichen Verantwortungsträger sprechen von einem verstärkten Siedlungsdruck aus dem Ballungsraum Halle-Leipzig.

Die Wahrnehmung in den Kommunen ist, dass der Bedarf an Wohnraum und Bauland kontinuierlich ansteigt und die vorhandenen Ressourcen bereits ausgeschöpft sind. Das flächenhafte Wachstum der Ortschaften lässt sich anhand der Siedlungs- und Verkehrsfläche dokumentieren, die zwischen 1992 und 2014 um 53 % anstieg. Allerdings lässt sich eine adäquate Einwohnerentwicklung nicht aufzeigen. Lebten in 1990 noch 102.667 Einwohner in den drei Kommunen, so waren es in 2015 mit 66.857 Einwohnern 35 % weniger. Die 6. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des STALA ermittelt einen weiteren Rückgang um 13 % bis zum Jahr 2030. Allerdings können fünf Ortsteile seit 2010 einen geringfügigen Bevölkerungszuwachs verzeichnen, der auf Wanderungsgewinne zurückzuführen ist.

In allen drei zu untersuchenden Kommunen wird bemängelt, dass die qualitativen und quantitativen Ansprüche an Wohnstandorte zunehmende Differenzen zu bestehenden Angeboten aufweisen.

Entsprechend der landesplanerischen Vorgaben hat das Mittelzentrum über seinen eigenen örtlichen Bedarf hinaus für seinen Verflechtungsbereich bei zumutbarer Erreichbarkeit Mindeststandards der Versorgungsfunktionen insbesondere in den Bereichen Wohnen und Arbeiten, Bildung, Handel und Dienstleistungen, Kultur, Sport und Freizeit, Gesundheit und soziale Versorgung sowie Verwaltung zu gewährleisten. Der Zentrale Ort ist Träger der Entwicklung und Garant gleichwertiger Lebensverhältnisse.

In den übrigen Orten ist gem. Ziel 26 LEP-ST 2010 die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Das betrifft die westlich an das Mittelzentrum Bitterfeld-Wolfen angrenzende Stadt Sandersdorf-Brehna und die östlich gelegene Gemeinde Muldestausee. Die positive Entwicklung der Tagebauregion zu einer Gewässerlandschaft mit Goitzsche, Muldestausee und Gröberner See, die östlich angrenzende Dübener Heide und die neu geschaffenen S-Bahn-Verbindungen nach Halle und Leipzig schüren die Hoffnung, dass sich die Anzahl der Zuzügler erhöht. Dementsprechend wollen die Kommunen Planungsrecht zur Befriedigung der erwarteten Nachfrage nach Wohneigentum vorbereiten.

Um die daraus entstandenen Konflikte zu minimieren, diesen Entwicklungstrend auszuloten und positiv zu begleiten, wurden die Hauptverwaltungsbeamten der betroffenen Gebietskörperschaften vom Vorsitzenden der Regionalen Planungsgemeinschaft, Herrn Landrat Uwe Schulze, zu einem Arbeitsgespräch eingeladen.

Ziele

In der Auftaktberatung wurde festgelegt, dass die Möglichkeit der Zusammenarbeit zur Stärkung der teils räumlichen Entwicklung, entsprechend Ziel 5 LEP-ST 2010 ausgelotet werden soll.

Anzustreben ist eine kooperative Siedlungsentwicklung des Mittelzentrums Bitterfeld-Wolfen und der angrenzenden Kommunen ohne zentralörtlichen Status – Gemeinde Muldestausee und Stadt Sandersdorf-Brehna – unter Berücksichtigung

- der demografischen Entwicklung
- der touristischen Entwicklung der Seenlandschaft,
- des Siedlungsdrucks aus Halle und Leipzig (Metropolregion Mitteldeutschland),
- der Pendlerströme (Zielgruppe für Zuzug) und
- des differenzierten Wohnanspruchs (Wohnform, Ausstattung, Größe, Lage).

Ziele der kooperativen Wohnsiedlungsentwicklung sollen sein:

- Stabilisierung der Daseinsvorsorgeeinrichtungen des Mittelzentrums Bitterfeld-Wolfen
- Stabilisierung der Einwohnerzahlen
- Lenkung der Siedlungsentwicklung an raumordnerisch sinnvolle Standorte
- Bodenschutz durch Vermeidung von Neuversiegelung
- Ausnutzung der weichen Standortvorteile (Gewässerlandschaft)
- strategische Wohnbaulandentwicklung

Ein gemeinsames Wohnbauflächenkonzept könnte einen neuen Baustein zum Aufbau neuer Kooperationsstrukturen des Mittelzentrums Bitterfeld-Wolfen mit den Kommunen des Verflechtungsbereiches ohne zentralörtlichen Status darstellen.

Zu diskutieren sind folgende Arbeitspakete:

- Plausibilitätskontrolle: Sind die Entwicklungsabsichten realistisch?
- Konzept für eine geordnete Siedlungsflächen- und Wohnraumentwicklung entsprechend des Bedarfs der Bevölkerung mit dem Ziel der Schaffung von heterogenem Wohnangebot für soziale und altersmäßige Durchmischung
- Konzept für die Beseitigung der städtebaulichen Missstände, wie Leerstände, Baulücken, Ruinen, Brachen. Inhalte sollen sein: Entwicklungsabsichten, konkrete Schritte mit zeitlicher Einordnung und Leerstands-Baulücken-Monitoring. Diese Flächen sind besonders aus Gründen des Boden- und Klimaschutzes in den Fokus der Betrachtungen zu rücken. Es ist erforderlich, verstärkt die Innenbereichsflächen einer baulichen Nutzung zuzuführen. Dazu gehört neben der Erschließung von Baulücken und -brachen auch die Wiedernutzbarmachung von versiegelten Flächen bspw. durch Abriss ungenutzter Bausubstanz. (Siehe Ziele 4 und 5 STP DV)
- Prüfung der Verträglichkeit der unterschiedlichsten Nutzungsformen im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung – Tourismus – Wohnen – Altenbetreuung -

Kapitel 2

Raumordnerische Grundlagen

2.1 Gesetzliche Grundlagen

2.1.1 § 2 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG)

§ 2 ROG umfasst die **Grundsätze** der Raumordnung für die Bundesrepublik Deutschland.

- Nr. 1** Im Gesamtraum der Bundesrepublik Deutschland und in seinen Teilräumen sind ausgeglichene soziale, infrastrukturelle, wirtschaftliche, ökologische und kulturelle Verhältnisse anzustreben. [...] Demographischen, wirtschaftlichen, sozialen sowie anderen strukturverändernden Herausforderungen ist Rechnung zu tragen, auch im Hinblick auf den Rückgang und den Zuwachs von Bevölkerung und Arbeitsplätzen; [...]
- Nr. 2** [...] Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren, sie ist vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten. Der Freiraum ist durch übergreifende Freiraum-, Siedlungs- und weitere Fachplanungen zu schützen; es ist ein großräumig übergreifendes, ökologisch wirksames Freiraumverbundsystem zu schaffen. [...] die Flächeninanspruchnahme im Freiraum ist zu begrenzen.
- Nr. 3** Die Versorgung mit Dienstleistungen und Infrastrukturen der Daseinsvorsorge, insbesondere die Erreichbarkeit von Einrichtungen und Angeboten der Grundversorgung für alle Bevölkerungsgruppen, ist zur Sicherung von Chancengerechtigkeit in den Teilräumen in angemessener Weise zu gewährleisten. [...] Die soziale Infrastruktur ist vorrangig in Zentralen Orten zu bündeln; [...] Es sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen. [...] Raumstrukturen sind so zu gestalten, dass die Verkehrsbelastung verringert und zusätzlicher Verkehr vermieden wird.
- Nr. 6** [...] Die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke ist zu verringern, [...] durch die vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden [...]

2.1.2 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA)

§ 4 LEntwG LSA umfasst die **Grundsätze** der Raumordnung zur Landesentwicklung:

- Nr. 1 a** Im Gesamtraum des Landes Sachsen-Anhalt ist die Siedlungs- und Freiraumstruktur so zu entwickeln, dass die Eigenart des Landes, seiner Teilräume, Städte und Dörfer erhalten wird. Dabei ist insbesondere die demografische Entwicklung zu berücksichtigen.

-
- Nr. 2 d** Der ländliche Raum ist als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung zu entwickeln.
- Nr. 2 e** Der ländliche Raum einschließlich seiner Wachstumsräume außerhalb der Verdichtungsräume hat gemeinsam mit den Verdichtungsräumen zu einer ausgewogenen Entwicklung des Landes beizutragen.
- Nr. 2 f** Die Wachstumsräume außerhalb der Verdichtungsräume sind in ihrer bisherigen Entwicklung zu eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsräumen zu unterstützen und zu stärken. Auch in den ländlichen Räumen sind Wachstumsräume erkennbar, die ein eigenständiges zukunftsfähiges Profil aufweisen und über dynamische Wirtschaftsstandorte verfügen. Diese Räume sind insbesondere hinsichtlich ihrer Entwicklung weiter zu stärken, um eine Potenzialfunktion für den ländlichen Raum wahrnehmen zu können. Die Zentralen Orte im ländlichen Raum sollen hierbei als Träger der Entwicklung wirken.
- Nr. 3 a** In Sachsen-Anhalt sind durch die Festlegung eines Systems der Zentralen Orte in allen Landesteilen gleichwertige Lebensbedingungen für die Bevölkerung zu entwickeln.
- Nr. 3 b** Die Zentralen Orte wirken als Kerne der öffentlichen Daseinsvorsorge. Sie haben über ihren eigenen örtlichen Bedarf hinaus für ihren Verflechtungsbereich bei zumutbarer Erreichbarkeit Mindeststandards der Versorgungsfunktionen insbesondere in den Bereichen Wohnen und Arbeiten, Bildung, Handel und Dienstleistungen, Kultur, Sport und Freizeit, Gesundheit und soziale Versorgung sowie Verwaltung zu gewährleisten.
- Nr. 3 e** Die Zentralen Orte sind entsprechend ihrer Funktionen besonders zu fördern.
- Nr. 4 a** Die Siedlungsentwicklung ist auf Zentrale Orte auszurichten. Bei der Siedlungsentwicklung ist der städtebaulichen Innenentwicklung, der Wohnungsmodernisierung, der städtebaulichen Erneuerung und der Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich einzuräumen.
- Nr. 4 b** Eine weitere Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.
- Nr. 10** [...] Dabei müssen die Zentralen Orte mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sein.
- Nr. 12** Sparsamer Umgang mit Grund und Boden hat zur Minimierung der Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke und insbesondere der Minimierung der Versiegelung von Böden beizutragen.
- Nr. 13** Zur Sicherung der Funktions- und Regenerationsfähigkeit der Naturgüter Boden, Luft, Wasser sowie der Pflanzen- und Tierwelt ist die Inanspruchnahme des Freiraumes durch Siedlungen [...] auf das notwendige Maß zu beschränken. Planungen, die mit Inanspruchnahme von Freiraum verbunden sind, bedürfen besonderer Umsicht.
- Nr. 18** Zum Schutz der Erdatmosphäre und des Klimas sind im Sinne langfristiger Vorsorge die Möglichkeiten zur Eindämmung des Treibhauseffektes und der damit verbundenen Folgen für Mensch und Natur zu nutzen.

Zentrale Orte werden in **§ 5 LEntwG LSA** thematisiert:

- Abs. 1** Das System der Zentralen Orte dient der räumlichen Organisation der Daseinsvorsorge.
- Abs. 2** Zentraler Ort ist ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet einer Gemeinde einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Der Zentrale Ort ist im Raumordnungsplan durch den Träger der Planung festzulegen. Dabei sind insbesondere die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Zentralen Ortes und die Erreichbarkeit für die Einwohner seines Verflechtungsbereiches zu berücksichtigen.
- Abs. 3** Als Zentrale Orte sind in einem dreistufigen System in den Raumordnungsplänen Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren festzulegen. Oberzentren und Mittelzentren sind im Landesentwicklungsplan, Grundzentren im Regionalen Entwicklungsplan festzulegen.

2.1.3 Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010)

- Z 1** Zur Sicherung der Lebensgrundlagen und der Lebenschancen künftiger Generationen ist Sachsen-Anhalt in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen wirtschafts-, sozial- und umweltverträglich zu entwickeln. Gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen sind in allen Landesteilen zu schaffen und zu erhalten.
- Z 2** Die Auswirkungen des Demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu beachten. In diesem Zusammenhang sind alle Anstrengungen zu unternehmen, um einen ausgewogenen Wanderungssaldo sowie ein stabilisierendes Geburtenniveau zu erzielen.
- Z 5** Die Zusammenarbeit von Gemeinden zur Stärkung teilräumlicher Entwicklungen ist zu unterstützen.
- Kap. 1.4** Ländlicher Raum ist das gesamte Land Sachsen-Anhalt außer den Verdichtungsräumen Halle und Magdeburg. Der ländliche Raum ist außerhalb der Mittelzentren durch eine aufgelockerte Siedlungsstruktur und eine überwiegend von mittelständischen und kleineren Betriebseinheiten geprägte Wirtschaftsstruktur gekennzeichnet. Der ländliche Raum leistet aufgrund seines großen Flächenpotenzials insbesondere für die Produktion von Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen einen wesentlichen Beitrag zur Gesamtentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt. Sein Potenzial für die Regeneration von Boden, Wasser, Luft und biologischer Vielfalt ist von herausragender Bedeutung.
- Z 14** Die für die Versorgung der Bevölkerung notwendigen Infrastruktureinrichtungen und Verkehrsangebote sind unter Beachtung des Demografischen Wandels, insbesondere hinsichtlich der sich abzeichnenden Entwicklungen mindestens in den Zentralen Orten vorzuhalten und, soweit erforderlich, auszubauen.
- Z 15** Im ländlichen Raum sind die Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der Städte und Gemeinden und für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern oder zu schaffen. Dabei sind insbesondere solche Maßnahmen vorrangig zu unterstützen, die
1. zu einer Sicherung der Arbeitsplätze und der Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft führen,
 2. den Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen unter besonderer Berücksichtigung der Erfordernisse des Boden-, Wasser-, Immissions-, Natur- und Landschaftsschutzes gewährleisten,
 3. das Angebot an außerlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen und Ausbildungsplätzen schaffen und sichern,
 4. die Versorgungsfunktion der Zentralen Orte verbessern,
 5. zu einer Verbesserung der Verkehrserschließung und -bedienung in Ausrichtung auf die Zentralen Orte führen,
 6. den Tourismus und die Naherholung in ihrer Bedeutung als ergänzende Erwerbsgrundlage stärken.

-
- G 8 Nr. 2** Ländlicher Raum außerhalb der Verdichtungsräume mit günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen - Wachstumsräume
Die Entwicklung des ländlichen Raumes außerhalb der Verdichtungsräume mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen muss sich an den jeweiligen Bedingungen und der besonderen Art seines wirtschaftlichen Wachstums orientieren. Insbesondere kommt es darauf an, die Faktoren für die Schaffung regionaler „innovativer Milieus“ positiv zu beeinflussen. Dabei sind Kooperationsnetze zwischen kleinen und mittleren Unternehmen zu schaffen und ein Technologietransfer anzustreben. Die Wachstumsräume im ländlichen Raum weisen ein eigenständiges zukunftsfähiges Profil auf und verfügen über dynamische Wirtschaftsstandorte. Diese Räume sind weiter zu stärken, um eine Ausstrahlungsfunktion für den ländlichen Raum wahrnehmen zu können. Die Zentralen Orte im ländlichen Raum wirken hierbei als Träger der Entwicklung. Wachstumsräume sind: Teile des Landkreises Anhalt-Bitterfeld
- G 8 Nr. 3** Ländlicher Raum mit relativ günstigen Produktionsbedingungen insbesondere für die Landwirtschaft und/oder Potenzialen im Tourismus
Zielstellung für den ländlichen Raum mit günstigen Produktionsbedingungen insbesondere für die Landwirtschaft und/oder Potenzialen im Tourismus ist es, diese Standorte zu sichern und dafür Sorge zu tragen, dass sich die beiden Nutzungsformen ergänzen.
- Z 18** Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Siedlungen entlang der Entwicklungsachsen ist die Siedlungsentwicklung auch hier in den Zentralen Orten zu konzentrieren; bandartige Siedlungsentwicklungen sind zu vermeiden; ausreichende Freiräume sind zu erhalten.
- G 12** In der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume weiter entwickelt werden.
- G 13** Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig
- die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und
 - flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.
- Z 22** Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung ist zu vermeiden.
- Z 23** Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen.
- Z 24** Die Entwicklung und die Sicherung von Zentralen Orten im Land Sachsen-Anhalt dienen der Gewährleistung der öffentlichen Daseinsvorsorge. Sie sind als Mittelpunkte des gesellschaftlichen Lebens im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung zu stärken.
- Z 25** Die Zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Zentrale Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktionen zu sichern.
- Z 26** In den übrigen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Dabei sind die Versorgungseinrichtungen dieser Orte unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und ihrer Lage im Raum den örtlichen Bedürfnisse anzupassen.
- Z 28** Die Zentralen Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren, Wohnstandorte, Standorte für Bildung und Kultur, Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs zu entwickeln.

-
- G 15** Durch die zentralörtliche Gliederung sollen die Voraussetzungen für einen gezielten Einsatz öffentlicher Mittel geschaffen werden, um leistungsstarke Versorgungskerne für die Bevölkerung zu entwickeln und zu sichern. Öffentliche Mittel sollen schwerpunktmäßig in den Zentralen Orten eingesetzt werden, insbesondere
- zur nachhaltigen Stärkung von Innenstädten in ihrer städtebaulichen Funktion, unter besonderer Berücksichtigung der Sicherung des Wohnungsbestandes und des städtebaulichen Denkmalschutzes, durch Erhalt und Entwicklung dieser Bereiche als Standorte für Wirtschaft, Wissenschaft, Handel und Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben,
 - zur Revitalisierung der Innenstädte und Ortsteilzentren durch die Verbesserung der Erreichbarkeit von Arbeitsstätten und zentralen Einrichtungen sowie von Freizeit- und Naherholungseinrichtungen durch umweltschonende Verkehrserschließung, insbesondere durch Sicherung und Ausbau mit integrierter Gestaltung
 - a) des öffentlichen Personennahverkehrs,
 - b) von Fuß- und Radwegenetzen für den nicht motorisierten Individualverkehr und seiner Verkehrssicherheit,
 - zur Schaffung eines vielfältigen Arbeitsplatz-, Aus- und Fortbildungsangebotes sowie zur Schaffung eines vielfältigen Angebotes zentralörtlicher Einrichtungen im Sozial-, Kultur-, Bildungs-, Jugend- und Sportbereich durch Ausbau und Sicherung entsprechender Standortvoraussetzungen,
 - zur Herstellung der Funktionalität im Sinne einer Nutzungsmischung von Gebieten, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten, insbesondere infolge eines dauerhaften Überangebotes an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen, namentlich für Wohnzwecke, betroffen sind, zur Schaffung einer nachhaltigen Stadt- und Siedlungsstruktur,
 - zur Wiedernutzung von Flächen, insbesondere der in Innenstädten brachliegenden Industrie-, Konversions- oder Eisenbahnflächen, zur Errichtung von Wohn- und Arbeitsstätten, von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen unter Berücksichtigung ihrer funktional sinnvollen Zuordnung (Nutzungsmischung) sowie umweltschonende, barrierefreie, kosten- und flächensparende Bauweisen,
 - zur umweltgerechten und kostengünstigen Ver- und Entsorgung,
 - um den Leistungsaustausch zwischen den Zentralen Orten unterschiedlicher Stufe im Personen- und Güterverkehr durch die Verbesserung der funktionalen Netze des öffentlichen Verkehrs zu optimieren; hierzu sind die Schnittstellen zwischen den Verkehrsträgern attraktiver und der Personenverkehr barrierefrei zu gestalten.
- Z 34** Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienung und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern.
- Z 35** Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln. Sie sind in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs einzubinden.
- Z 37** Mittelzentrum ist jeweils der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in den Städten: 2. Bitterfeld-Wolfen
- Z 41** Eine in Umfang und Qualität angemessene Versorgung mit Infrastrukturangeboten und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge ist insbesondere in den Zentralen Orten zu sichern und zu entwickeln.
- Z 43** Ein bedarfsgerechtes Angebot an Plätzen in Kindertageseinrichtungen und Tagespflegestellen ist sicherzustellen.

-
- G 34** Der steigenden Zahl älterer Menschen sind Altenhilfe und Altenpflege anzupassen. Einrichtungen der Altenhilfe und Angebote für altengerechtes und betreutes Wohnen sollen bedarfsgerecht zur Verfügung stehen.
- G 40** Die Versorgungsinfrastruktur ist so auszurichten, dass die Erhaltung der Selbständigkeit älterer Menschen angemessen berücksichtigt wird.
- G 87** Um die Funktions- und Regenerationsfähigkeit der Naturgüter Boden, Luft, Klima, Wasser, wildlebende Pflanzen- und Tierwelt zu erhalten und zu sichern, soll die Beanspruchung des Freiraums durch Siedlungen, Einrichtungen und Trassen der Infrastruktur, gewerbliche Anlagen, Anlagen zur Rohstoffgewinnung und andere Nutzungen auf das notwendige Maß beschränkt werden.
- G 99** Durch die Konzentration von Versorgungseinrichtungen auf die Zentralen Orte soll einer Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt und Verkehr vermieden werden.
- G 100** Auf eine energiesparende, integrierte Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung ist hinzuwirken.
- G 103** Durch eine Reduzierung der Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungen und Infrastruktur, die Unterstützung von Rückbau und Entsiegelung, versiegelungsarmes Bauen, wie durch die Verwendung von sickerungsfähigen Flächenbefestigungen sowie Renaturierung und Aufforstung geeigneter Flächen sollen die Versickerungsmöglichkeiten des Niederschlagswasser im gesamten Einzugsbereich der Flüsse verbessert werden.
- G 105** Bei der Siedlungsentwicklung sollen verstärkt bioklimatische Veränderungen berücksichtigt werden. In diesem Rahmen sollen Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete sowie -abflussbahnen freigehalten werden.
- G 109** Der Boden ist in seiner natürlichen Vielfalt, in Aufbau und Struktur, in seiner stofflichen Zusammensetzung und in seinem Wasserhaushalt nachhaltig zu sichern und zu schützen, nach Möglichkeit zu verbessern und erforderlichenfalls wiederherzustellen. Die Versiegelung des Bodens soll vermieden werden.
- G 110** Bei Entscheidungen über die Nutzung des Bodens sollen seine Fruchtbarkeit, seine ökologischen Funktionen, die Archivfunktion, die Grenzen seiner Belastbarkeit und seine Unvermehrbarkeit maßgeblich berücksichtigt werden. Die Neuinanspruchnahme von Fläche für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll auf das notwendige Maß beschränkt werden.
- G 134** Der Tourismus soll als Wirtschaftszweig in Sachsen-Anhalt nachhaltig weiterentwickelt und ausgebaut werden. Dieses soll zu einer Stärkung der Wirtschaft Sachsen-Anhalts und zur Schaffung von Arbeitsplätzen beitragen. Die Entwicklung des Tourismus soll umwelt- und sozialverträglich und unter Beachtung der Anforderungen der Barrierefreiheit erfolgen.
- Z 144** Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung sind Gebiete, die aufgrund landschaftlicher und naturräumlicher Potenziale sowie der Entwicklung und/oder des Bestandes an touristischen und kulturellen Einrichtungen für den Tourismus und die Erholung besonders geeignet sind. Diese Gebiete sind zu wirtschaftlich tragfähigen Tourismus- und Erholungsgebieten zu entwickeln.
- G 142** Als Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung werden festgelegt: 3. Goitzsche
Nr. 3
- G 145** Das private touristische Angebot (Beherbergungsstätten, Gastronomie, Freizeiteinrichtungen), die kommunale Infrastruktur sowie die Ortsbilder der Tourismus- und Erholungsorte sollen qualitativ aufgewertet werden. Dabei sollen die besonderen Anforderungen bestimmter Zielgruppen (Familien, ältere Menschen, Menschen mit Behinderungen) besonders berücksichtigt werden.

2.1.4 Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV)

-
- Z 4** Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie zur Verbesserung der Auslastung der vorhandenen Infrastruktur sind für Wohnneubaumaßnahmen die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten zu nutzen. Das Erfordernis von Neuausweisungen ist in qualitativer und quantitativer Hinsicht unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und Anrechnung vorhandener Flächenreserven und Innenbereichspotenziale zu begründen. Es sind flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen zu nutzen.
- Z 5** Durch die Gemeinde ist ein Gesamtkonzept zur Flächenentwicklung und Infrastrukturausstattung im gesamten Gemeindegebiet zu entwickeln.

2.1.5 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ (REP A-B-W)

- G 9 Nr. 2** Als Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz werden Gebiete an folgenden Flüssen festgelegt:
1. Mulde
- G 10** Innerhalb von Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz sollen vor der Festlegung von erstmalig ausgewiesenen Flächen, die für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen vorgesehen sind, anderweitige, möglichst außerhalb von Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz liegende, Planungsmöglichkeiten geprüft werden.
- G 11** In Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz soll eine dem Hochwasserrisiko angepasste Nutzung erfolgen. Bei Sanierung bestehender bzw. bei neuer Bebauung sollen geeignete technische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall vorgesehen werden.
- G 12** In Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz soll die Beeinträchtigung des Wasserrückhaltevermögens einschließlich der Versickerungsfähigkeit unterlassen werden.
- G 13** In Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz sollen keine empfindlichen Infrastrukturen (z.B. Altenheime, Kindertagesstätten, Krankenhäuser, Einrichtungen des Katastrophenschutzes, regionale Energieerzeugungs- oder Verteileinrichtungen) errichtet werden.
- G 20 Nr. 1** Als Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung werden festgelegt: Gebiet zwischen Dessau-Roßlau, Lutherstadt Wittenberg und Goitzsche
- Z 26** Standorte für großflächige Freizeitanlagen Halbinsel Pouch
- Z 28** Folgende regional bedeutsame Standorte für Kultur und Denkmalpflege werden zur Erhaltung und Sicherung von baulichen und landschaftlichen Kulturgütern festgelegt: Pouch - Landschaftspark Goitzsche

2.2 Exkurs zur „Eigenentwicklung“

Was ist Eigenentwicklung in der städtebaulichen Entwicklung?

Diese Frage wurde bisher im Land Sachsen-Anhalt nicht, auch nicht im Ziel 26 LEP-ST 2010, ausreichend konkret beantwortet.

In der Begründung zu Ziel 26 LEP-ST 2010 wird ausgeführt, dass unter Eigenentwicklung in den übrigen Orten (ohne zentralörtliche Funktion) folgendes zu verstehen ist: „Die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, der ortsansässigen Gewerbebetriebe und der Dienstleistungseinrichtungen ergibt.“

Diese Formulierung stellt für die nicht zentralen Orte eindeutig fest, dass in diesen Orten ausschließlich entsprechend der Bevölkerungsentwicklung in der eigenen Kommune zu planen ist. In den nicht zentralen Orten ist somit nicht mit Einwohnergewinnen von außen zu planen. D. h. Wanderungsgewinne sind für die Berechnung des Bedarfs im nicht zentralen Ort nicht zur Anwendung zu bringen.

Der Wohnbauflächenbedarf für die Eigenentwicklung ist aufgrund der Anforderungen durch den demografischen Wandel und des zeitgemäßen Wohnens zu berechnen und in der Planung festzusetzen.

Das Thema „Eigenentwicklung“ wurde in verschiedenen Studien und Fachbeiträgen behandelt und letztendlich bewertet. Einige Länder trafen in ihren Landesentwicklungsplänen Festlegungen dazu.

Nachfolgend eine Aufzählung von Beispielen:

Bayern, Brandenburg	0,5 ha/1.000 EW für 10 Jahre
Saarland	1,5 Wohnungen/1.000 EW/Jahr
Rheinland-Pfalz	3,5 Wohnungen/1.000 EW/Jahr

Dabei sind Wohnbaulandreserven, Baulücken, Leerstände anzurechnen. Pauschale Ansätze sind dafür z.B.: 15 m²/EW oder 5 % der Gebäude- und Freiflächen.

Bringt man diese rechnerischen Ansätze zur Anwendung, zeigt sich, dass die „Wünsche“ der nicht zentralen Orte weit über dem fachlichen Ansatz in den Studien und Festlegungen der Länder hinausgehen:

	Sandersdorf-Brehna	Muldestausee
Einwohnerzahl 2016 (Quelle STALA)	14.530 EW	11.740 EW
Derzeitige Wohnbauflächenpotenziale in B-Plänen (Quelle: Kommunen) (siehe Tabelle 4.4 auf Seite 24)	19 ha	21,9 ha
Eigenentwicklungspotenzial (Bedarf)		
Variante 1: 0,5 ha/1.000 EW/10 Jahre	7,2 ha	5,9 ha
Variante 2: 1,5 WE/1.000 EW/Jahr (500 m ² Grundstückgröße) x 10 Jahre	220 WE = 11 ha	180 WE = 8,8 ha
Innenentwicklungspotenzial		
Variante 1: 15 m ² /EW	22 ha	18 ha
Variante 2: 5 % der Gebäude- und Freifläche 2016 (STALA)	23 ha	22 ha

An dieser einfachen Berechnung wird überdeutlich, dass das pauschal berechnete Innenbereichspotenzial weit über dem Eigenentwicklungspotenzial liegt.

Dies spiegelt die geringe Einwohnerdichte und den zugleich hohen Anteil an Siedlungsfläche wider. Die Bebauung weist nur eine geringe Dichte auf. Daher ist das rechnerisch ermittelte Innenbereichspotenzial hoch.

Aus fachlicher Sicht vertritt die Geschäftsstelle die Auffassung, dass die Bebauung im Innenbereich prinzipiell mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Auch innerhalb der nicht zentralen Orte. Die Prüfinstanz nimmt dort zu, wo neuer, unversiegelter Boden an den Rändern der Ortschaften verbaut werden soll.

2.3 Politische Zielsetzungen

2.3.1 Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie 2016

Die Neuauflage der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung vom 11.01.2017 [DNS 2016] zur Umsetzung der Agenda 2030, die im September 2015 in New York beschlossen wurde, bietet einen Maßstab für notwendige langfristige Orientierung.

Eines der 17 sustainable Development Goals (SDGs) ist, die Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig zu gestalten. Relevante Nachhaltigkeitsindikatoren und -ziele sind u.a.:

- Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche
- Freiraumverlust und Siedlungsdichte
- Überlastung durch Wohnkosten

Boden ist eine begrenzte Ressource. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bis zum Jahr 2030 deutschlandweit auf unter 30 Hektar pro Tag begrenzt werden. Dieses Ziel sollte bereits im Jahr 2020 erreicht werden. Im Jahr 2014 lag der gleitende Vierjahresdurchschnitt für neu in Anspruch genommene Flächen bei 69 Hektar pro Tag. Das Erreichen des 30-Hektar-Ziels ist in erster Linie eine Aufgabe der Länder und Kommunen. Der aktuelle Bedarf an der Errichtung von Wohnungen soll wie bisher durch eine vorrangige Inanspruchnahme von Entwicklungspotenzialen im Innenbereich gedeckt werden.

Ein weiterer Indikator ist der Freiraumverlust, der als Veränderung der Freiraumfläche in m² je Einwohner ermittelt wird. Freiraumflächen sollen für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung, als Kultur- und Naturlandschaften sowie als Erholungsräume erhalten bleiben. Daher soll der Rückgang der Freiraumfläche je Einwohner reduziert werden.

Abnehmende Freiflächen sollten Anlass für Verbesserungen im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung darstellen. Leerstände und gleichzeitig zunehmende Wohn-, Gewerbe- und Verkehrsflächen, insbesondere bei stagnierender oder sinkender Bevölkerung, führen zu neuen kostenträchtigen Infrastrukturen, deren Auslastung nicht gesichert ist. Zur Vermeidung des weiteren Verlustes an Freiflächen und Unterstützung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind die Ansätze, wie Rückführung des Wohnungs- und Gewerbeleerstand, Brachflächen- und Baulückenentwicklung, Nachverdichtungen und erhöhte Baudichte fortzuentwickeln.

2.3.2 Nachhaltigkeitsstrategie Sachsen-Anhalt 2018

„Wesentliches Ziel der Landesregierung ist es, die Siedlungsstruktur räumlich zu konzentrieren und zu bündeln sowie Erreichbarkeits- und Tragfähigkeitskriterien flexibel an regionalen Erfordernissen auszurichten. Eine stabile und nachhaltige Entwicklung der Bevölkerungszahlen in Sachsen-Anhalt sind dabei entscheidend für die Tragfähigkeit von Infrastrukturen, insbesondere im ländlichen Raum. Grundlage für die Steuerung von Standortentscheidungen ist das Zentrale-Orte-Konzept. Zur Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Teilen des Landes sind aufgrund unterschiedlicher Bedingungen und Strukturen in den Regionen differenzierte Strategien und Maßnahmen notwendig.“ [MLU 2018]

Kapitel 3

Methodisches Vorgehen

3.1 Datengrundlagen

ROK

Bauleitpläne, STEK, IGEK usw.

Einwohnermeldeämter

Bundesagentur für Arbeit

Luftbilder

Deutsche Bahn

google maps

Homepages der Kommunen

3.2 Grundlagenermittlung

Zunächst war im Betrachtungsraum der drei Kommunen Bitterfeld-Wolfen, Muldestausee und Sandersdorf-Brehna eine einheitliche Datenbasis zu schaffen.

Es wurde herausgearbeitet, dass die Ermittlung folgender Datengrundlagen für die nachfolgenden Entscheidungsprozesse erforderlich sind:

- Vorhandensein von Infrastrukturausstattungen der Daseinsvorsorge
- Entfernung zu diesen Infrastrukturen
- raumordnerische Restriktionen (Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz)
- Bestand an rechtskräftigen Bebauungsplänen und städtebaulichen Satzungen und deren Umsetzungsstand
- ortsteilbezogene Einwohnerentwicklung
- Wanderungsentwicklung (Zu- und Fortzüge einschließlich Wanderungsziele)
- Abgrenzung der überregionalen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung und des Wachstumsraumes außerhalb von Verdichtungsräumen

3.2.1 ÖPNV-Anbindung

Mit der Einrichtung der S-Bahn-Verbindungen 2 und 8 (siehe Abbildung 3.1) von Leipzig und Halle nach Dessau-Roßlau und Lutherstadt Wittenberg ist die Anbindung der hier untersuchten Orte an die Oberzentren Halle und Leipzig besser und schneller geworden. Umstiegsfrei gelangt man von Leipzig nach Petersroda, Bitterfeld, Greppin, Wolfen, Muldenstein und Burgkernitz. Mit einem Umstieg in Bitterfeld oder Halle (Saale) kann in ca. einer Stunde Reisezeit von Brehna oder Roitzsch aus der Hauptbahnhof Leipzig erreicht werden.



Abbildung 3.1: S-Bahn Streckennetz

Folgende S-Bahn-Haltepunkte werden im Takt bedient:

Tabelle 3.1: Haltepunkte, Fahr- und Taktzeit im Schienenverkehr

Haltepunkt	Fahrzeit nach Leipzig in min	Taktzeit im Nahverkehr in min
Petersroda	23 bis 26 (S-Bahn 2)	30 bis 60
Bitterfeld	31 (S-Bahn 2)	30 (Hinfahrt 5:12 bis 20:45 Uhr; Rückfahrt 4:48 bis 21:18 Uhr)
Greppin	35 (S-Bahn 2)	60
Wolfen	31 (RE) bis 39 (S-Bahn 2)	30 bis 90 (120 im RE, 120 S-Bahn; im Berufsverkehr ca. 30)
Brehna	44 bis 67 (S-Bahn 8 mit Umstieg in Halle oder Bitterfeld)	12 bis 21
Roitzsch	47 bis 67 (S-Bahn 8 mit Umstieg in Halle oder Bitterfeld)	12 bis 25
Muldenstein	34 (S-Bahn 2)	120 (außer 6:05 bis 6:39)
Burgkernitz	39 (S-Bahn 2)	120 (außer 6:00 bis 6:34)

(Quelle: www.bahn.de 21.02.2018)

3.2.2 Infrastrukturen der Daseinsvorsorge

Zuerst wurden durch die RPG A-B-W in Zusammenarbeit mit den Kommunen die vorhandenen, nachfolgend aufgeführten Infrastrukturen der Daseinsvorsorge:

- S-Bahnhaltepunkt der Linien 2 und 8 mit Anbindung nach Halle und Leipzig
- Nahversorger (Supermarkt, Discounter)
- Hausarzt
- Apotheke
- Kindertagesstätte
- Grundschule
- stationäre Altenpflegeeinrichtung

in allen Ortsteilen ermittelt.

3.2.3 Wohnbaupotenzial

Im nächsten Schritt sind alle rechtskräftigen Bebauungspläne und städtebaulichen Satzungen in diese Karte eingearbeitet worden, um zu untersuchen, ob sie den raumordnerischen Kriterien entsprechen.

Die Flächenabgrenzungen sind dem ROK entnommen worden.

Weiterhin sind alle Wohnbauflächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen und städtebaulichen Satzungen auf ihre Baupotenziale betrachtet worden. Dazu wurden die Daten des ROK sowie Kenntnisse der Kommunalverwaltungen über den tatsächlichen Umfang von Wohnbauflächen und vorhandenem Baupotenzial genutzt.

Kapitel 4

Analyseergebnisse

4.1 Daseinsvorsorgeinfrastruktur

Die Daseinsvorsorgeinfrastruktur wurde im GIS kartografisch verortet (siehe Abbildung 4.1).

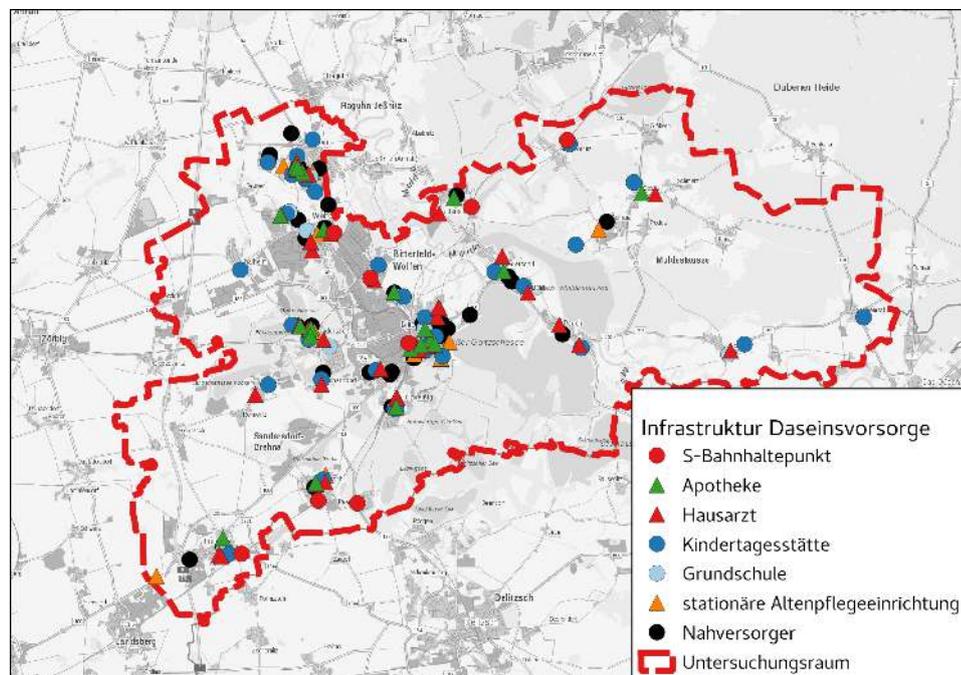


Abbildung 4.1: Daseinsvorsorgeinfrastruktur

Danach wurde eine Bewertung der Erreichbarkeit dieser Daseinsvorsorgeinfrastruktur vorgenommen. In Anlehnung an [Westmecklenburg 2015] erfolgte eine Einteilung nach verschiedenen Entfernungsklassen, die mit einer Punktebewertung verknüpft wurde (siehe Tabelle 4.1 auf der nächsten Seite).

Tabelle 4.1: Bewertung der Erreichbarkeit der Daseinsvorsorgeinfrastruktur

Entfernung zu	4 Punkte	3 Punkte	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte
Hausarzt	bis 500 m	bis 1.100 m	bis 2.800 m	bis 5.600 m	über 5.600 m
Apotheke	bis 500 m	bis 1.100 m	bis 2.800 m	bis 5.600 m	über 5.600 m
Kindertagesstätte	bis 500 m	bis 900 m	bis 1.800 m	bis 3.700 m	über 3.700 m
Nahversorger (Supermarkt, Discounter)	bis 400 m	bis 900 m	bis 2.600 m	bis 5.700 m	über 5.700 m
stationäre Altenpflegeeinrichtung	bis 500 m	bis 1.300 m	bis 3.400 m	bis 6.400 m	über 6.400 m
allgemeinbildende Schule	bis 600 m	bis 1.400 m	bis 3.300 m	bis 6.100 m	über 6.100 m
S-Bahnhaltepunkt/ Bahnhof	bis 500 m	bis 1.500 m	bis 4.000 m	bis 8.000 m	über 8.000 m

Unter Zugrundelegung des openStreetMap-Straßennetzes sind die Entfernungen aller Straßenabschnitte zu den in Tabelle 4.1 aufgeführten Daseinsvorsorgeinfrastrukturen ermittelt worden. Die Aufsummierung aller erreichten Punkte je Straßenabschnitt führte zur Gesamteinschätzung. Dabei waren maximal 28 Punkte zu erreichen (siehe Tabelle 4.2).

Tabelle 4.2: Gesamtbewertung der Erreichbarkeit der Daseinsvorsorgeinfrastruktur

Gesamtzahl Punkte	Gesamtbewertung der Erreichbarkeit der Daseinsvorsorgeinfrastruktur aus dem jeweiligen Straßenabschnitt
21 - 28	gut
14 - 20	mittel
< 14	gering

Außerdem wurden in der Karte die Vorrang-/Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz des REP A-B-W eingetragen. Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind zum Schutz von Leben und Gesundheit der Bevölkerung von Neubebauung freizuhalten (Ziel 122 LEP-ST 2010). Innerhalb von Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz sollen gem. Grundsatz 10 REP A-B-W vor der Festlegung von erstmalig ausgewiesenen Flächen, die für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen vorgesehen sind, anderweitige, möglichst außerhalb von Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz liegende, Planungsmöglichkeiten geprüft werden.

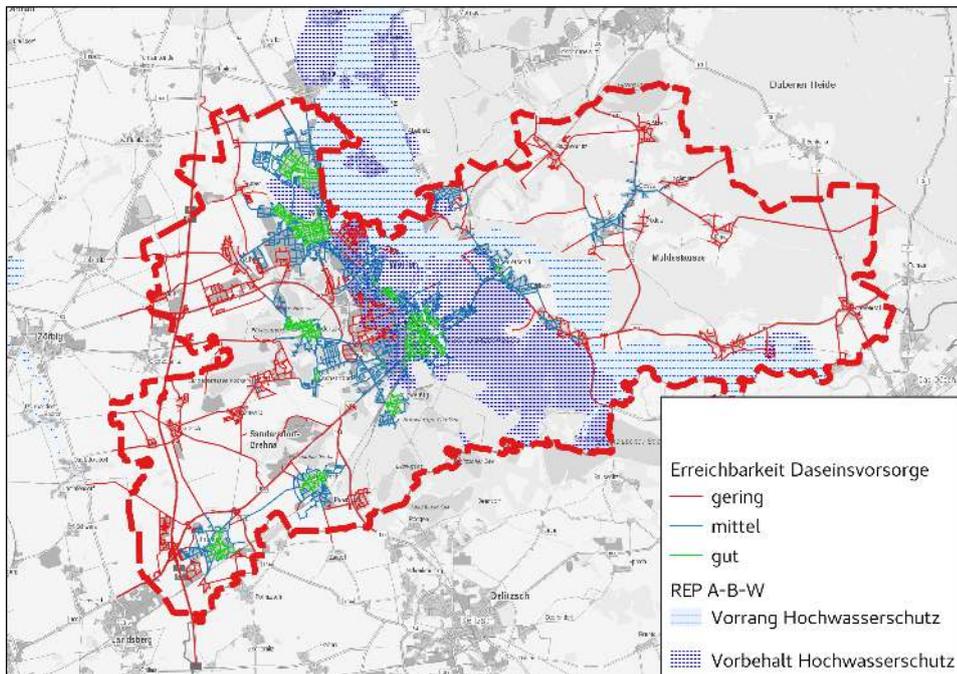


Abbildung 4.2: Erreichbarkeit von Daseinsvorsorgeinfrastruktur sowie Lage der Vorbehalts- und Vorranggebiete für Hochwasserschutz

Die Ortslagen, in denen die Daseinsvorsorgeeinrichtungen optimal erreicht werden können, sind in der Abbildung 4.3 mit grüner Farbe gekennzeichnet. Mit blau wurden alle Ortslagen dargestellt, in welchen nach der o.g. Punktemethode noch eine mittlere Erreichbarkeit gewährleistet ist.

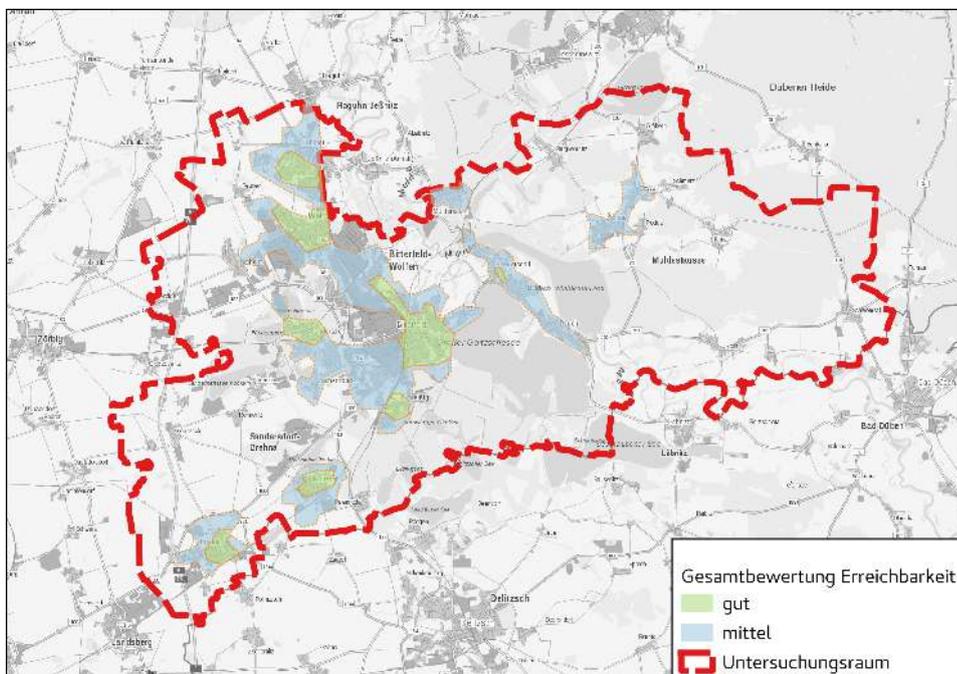


Abbildung 4.3: Ortslagen mit optimaler Erreichbarkeit der Daseinsvorsorgeinfrastruktur

Es wurde eine Klassifizierung nach Erreichbarkeitszeiten der S-Bahnhaltepunkte vorgenommen. Dabei sind die Erreichbarkeiten mit dem MIV in <5 und 5 - 10 Minuten simuliert worden (siehe Abbildung 4.4). Außer in den Ortsteilen Rösa, Brösa, Schmerz und Schwemsal können alle Einwohner des Untersuchungsraums innerhalb von 10 min Fahrzeit die S-Bahnhaltepunkte erreichen. Auch liegen die Kindertagesstätten und Grundschulen (bis auf die benannten Ortschaften) innerhalb der 10 Minuten-Zone. Eine Priorisierung der Ortschaften ist allein anhand dieser Kriterien somit nicht sinnvoll.

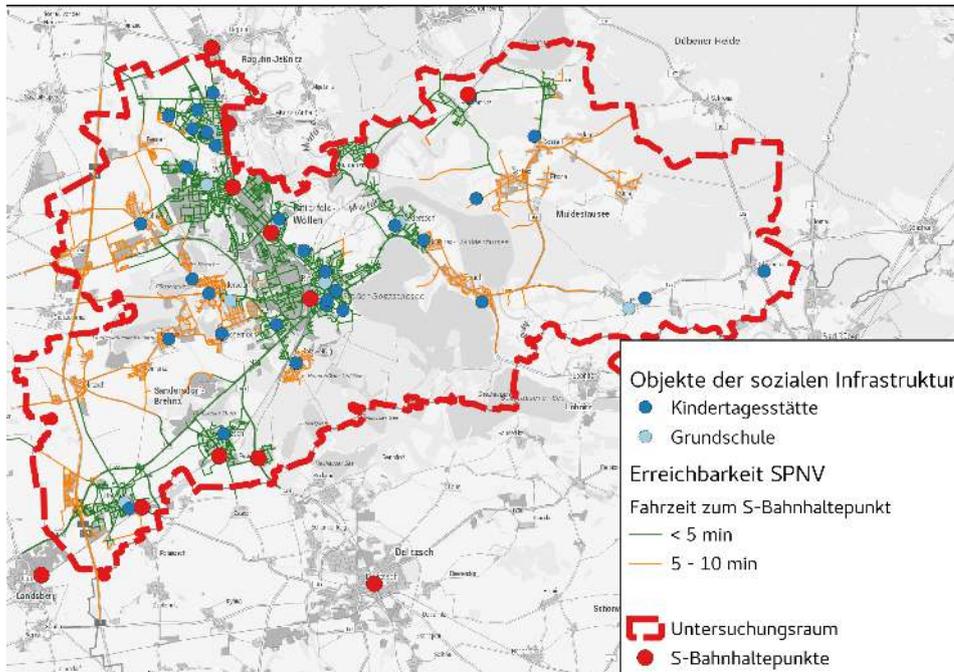


Abbildung 4.4: Erreichbarkeit der S-Bahnhaltepunkte im MIV

4.2 Einwohnerentwicklung

4.2.1 Einwohnerzahl

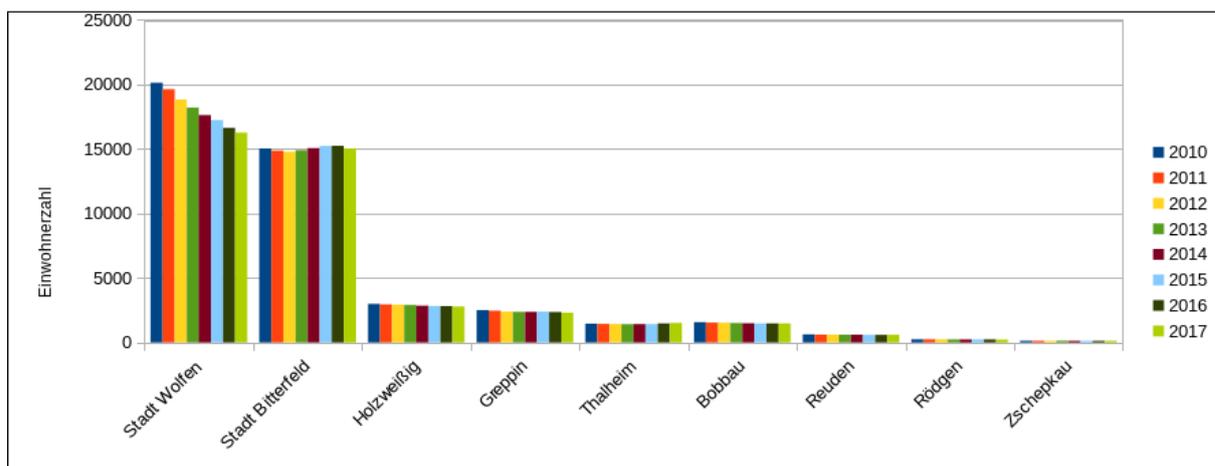
Die Einwohnerzahl ist im Untersuchungsraum insgesamt rückläufig. Seit 1990 hat sich die Einwohnerzahl um ein Drittel reduziert. Für den kommenden Zeitraum 2015 bis 2030 wird nochmals eine Reduzierung um 13 % durch das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt vorausberechnet (siehe Tabelle 4.3).

Tabelle 4.3: Einwohnerentwicklung im Untersuchungsraum

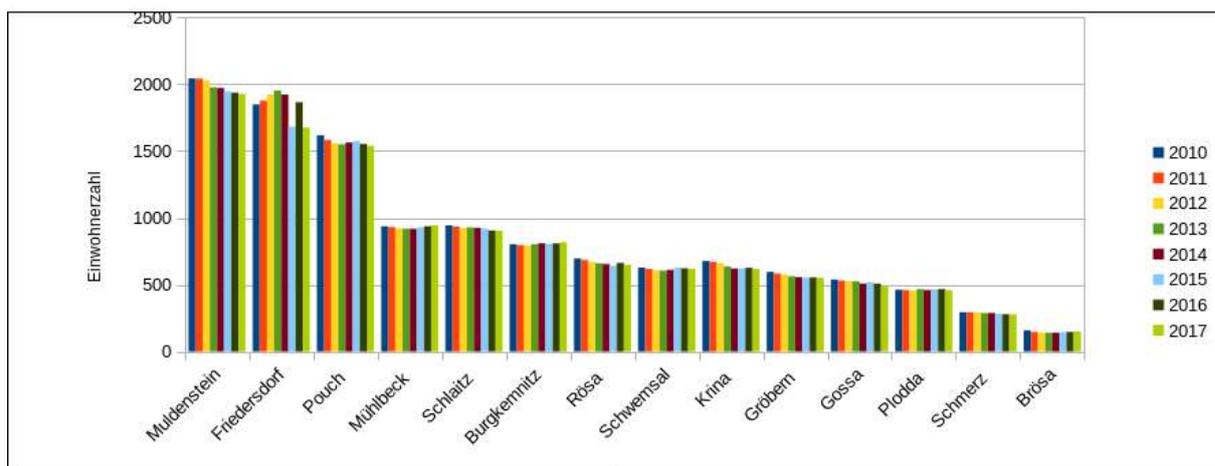
Kommune	1990	2015	2030	Veränderung 1990-2015 in %	Veränderung 2015-2030 in %
Bitterfeld-Wolfen	71.916	40.480	35.212	-44	-13
Muldestausee	13.040	11.899	10.110	-9	-15
Sandersdorf-Brehna	17.711	14.478	12.555	-18	-13
Summe	102.667	66.857	57.877	-35	-13

Im Detail sieht die Entwicklung ortsteilbezogen differenziert aus. So können einige Ortsteile zwischen 2010 und 2017 aufgrund von Wanderungsgewinnen die natürliche Bevölkerungsentwicklung kompensieren. Aufgrund des Sterbeüberschusses, der die Geburtenzahlen erheblich übersteigt, ist dies punktuell ein Erfolg.

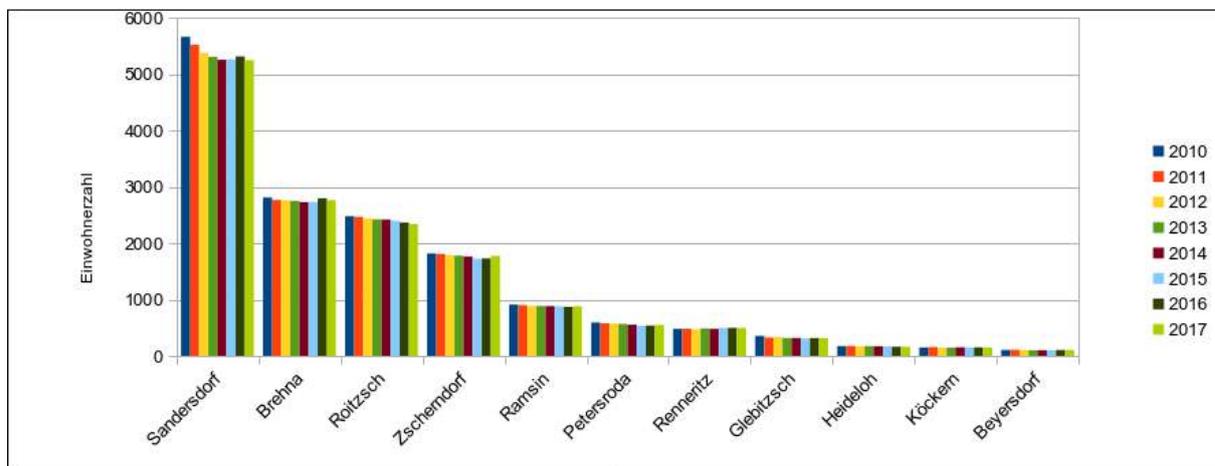
Dies betrifft die Ortsteile Bitterfeld (+ 0,05 %) und Thalheim (+ 4,13 %) der Stadt Bitterfeld-Wolfen (siehe Abbildung 4.5a), die Ortsteile Burgkernitz (+ 1,7 %) und Mühlbeck (+ 2,7 %) der Gemeinde Muldestausee (siehe Abbildung 4.5b) und den Ortsteil Renneritz (+ 3,1 %) der Stadt Sandersdorf-Brehna (siehe Abbildung 4.5c).



(a) Einwohnerentwicklung Stadt Bitterfeld-Wolfen



(b) Einwohnerentwicklung Gemeinde Muldestausee



(c) Einwohnerentwicklung Stadt Sandersdorf-Brehna

Abbildung 4.5: Einwohnerentwicklung 2010 - 2017

4.2.2 Wanderungsbewegungen

4.2.2.1 Bitterfeld-Wolfen

Im Zeitraum zwischen 2010 und 2017 können die Ortsteile Bitterfeld und Zschepkau ein positives Wanderungssaldo verbuchen. In den Jahren 2015 bis 2017 haben Bitterfeld, Thalheim und Zschepkau mehr Zuwanderung verzeichnet. In Abbildung 4.6 ist das Wanderungssaldo für alle Ortsteile der Stadt Bitterfeld-Wolfen dargestellt.

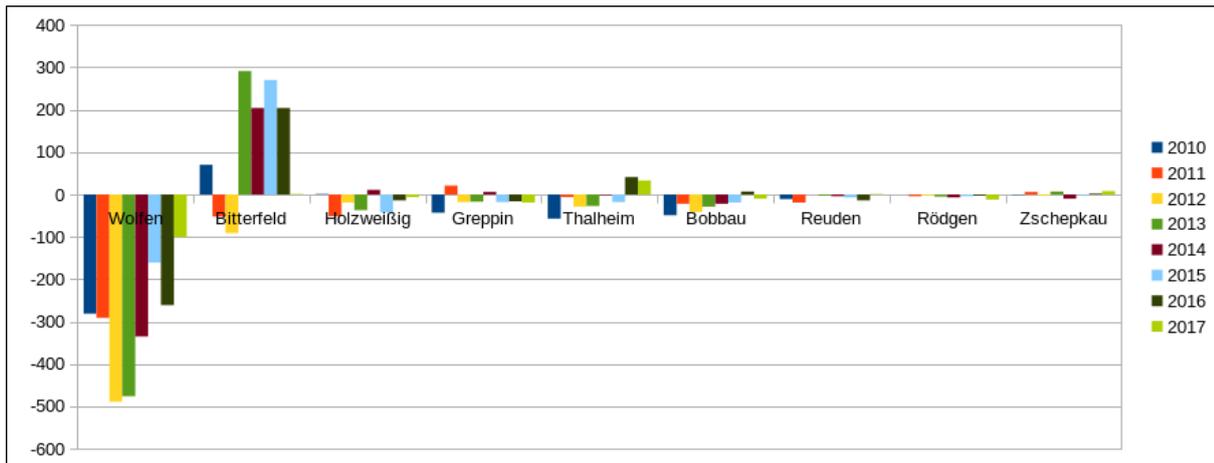


Abbildung 4.6: Wanderungssaldo Stadt Bitterfeld-Wolfen

4.2.2.2 Muldestausee

Zwischen 2010 und 2017 konnten die Ortsteile Burgkennitz, Mühlbeck, Plodda und Schlaitz insgesamt ein positives Wanderungssaldo erzielen. In den drei Jahren 2015 - 2017 ragen die Ortsteile Mühlbeck (+ 44), Schlaitz (+63) und Burgkennitz (+14) heraus. Das Wanderungssaldo aller Ortsteile ist in Abbildung 4.7 abgebildet.

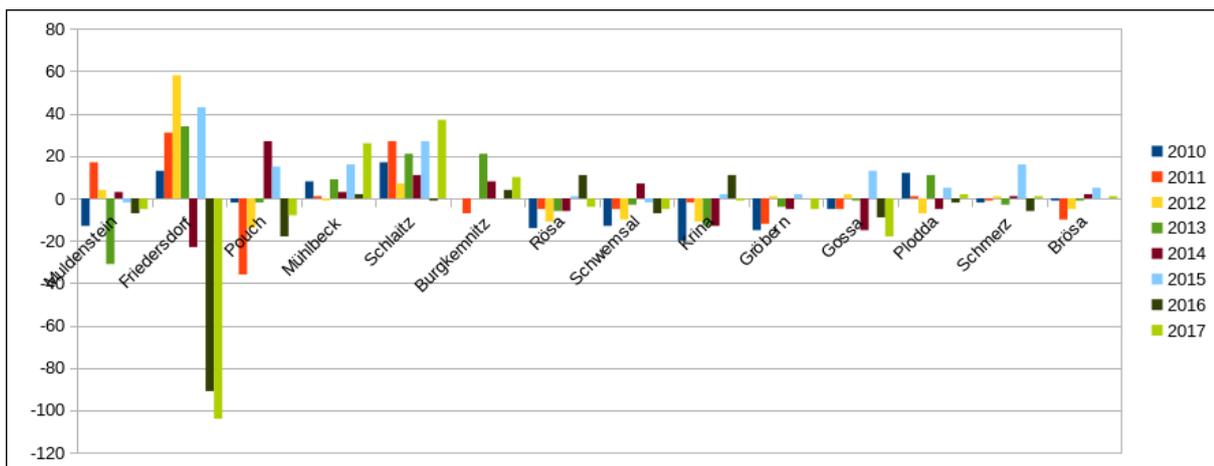


Abbildung 4.7: Wanderungssaldo Gemeinde Muldestausee

4.2.2.3 Sandersdorf-Brehna

Ein positives Wanderungssaldo weisen zwischen 2010 und 2017 die Ortsteile Brehna und Roitzsch auf. Dagegen können in den drei Jahren 2015 - 2017 alle Ortsteile mit Ausnahme von Heideloh mehr Zuwan-

derungen als Abwanderungen verbuchen (siehe Abbildung 4.8).

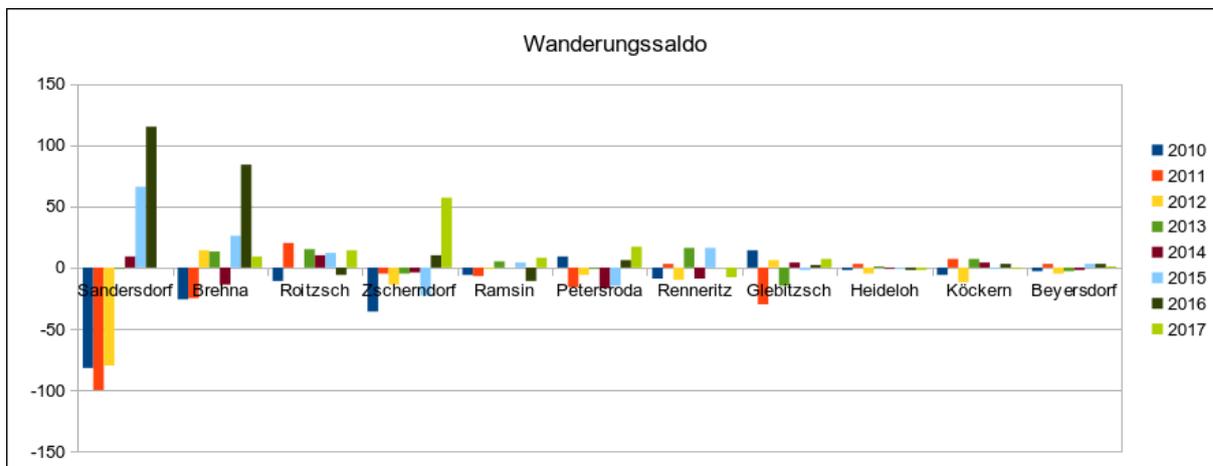


Abbildung 4.8: Wanderungssaldo Stadt Sandersdorf-Brehna

4.2.3 SV-pflichtige Arbeitsplätze und Pendlerbewegungen

Zwischen 2010 und 2013 hat die Anzahl der sv-pflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Bitterfeld-Wolfen um 8 % abgenommen. Dagegen stieg deren Anzahl in Sandersdorf-Brehna um 7 % und in Muldestausee um 3 %. Insgesamt sank die Anzahl der am Wohnort Beschäftigten in Bitterfeld-Wolfen um 1,4, in Muldestausee um 2,6 und in Sandersdorf-Brehna um 3,1 % (siehe Abbildung 4.9a).

Stieg die Anzahl der Einpendler im selben Zeitraum in den beiden Anrainerkommunen um ca. 11 %, so sank sie im Mittelzentrum um 10 % ab. Muldestausee und Sandersdorf-Brehna verzeichneten im Jahresvergleich weniger Auspendler. Dagegen pendelten ca. 3 % mehr Beschäftigte aus Bitterfeld-Wolfen aus (siehe Abbildung 4.9b).

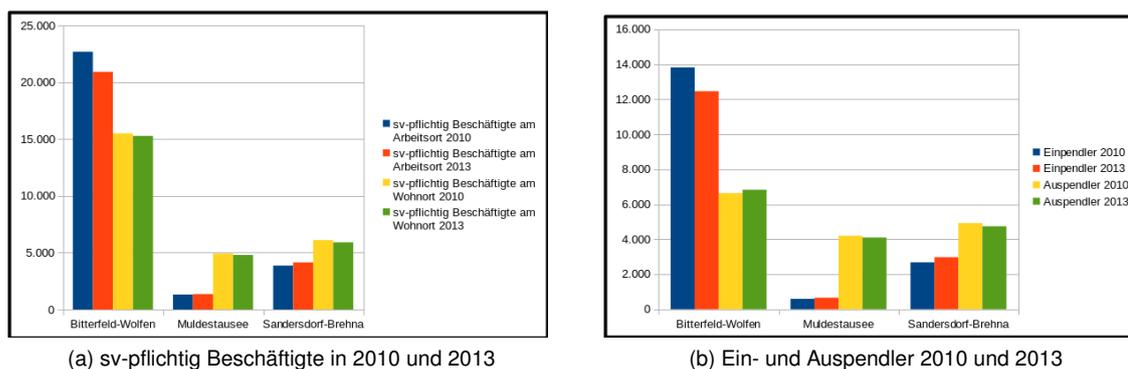


Abbildung 4.9: SV-pflichtige Arbeitsplätze und Pendlerbewegungen

4.3 Wohnbauflächenentwicklung

4.3.1 Ermittlung des Baupotenzials in Bebauungsplänen

Im Mai 2018 wurden die im ROK geführten, bestandskräftigen Bebauungspläne auf ihr Baupotenzial untersucht. Dazu wurden sowohl aktuelle Luftbilddaten als auch die Bodenrichtwertkarten (31.12.2016) des LVermGeo genutzt.

Die Kommunen ermittelten anhand der genaueren Ortskenntnis die tatsächlichen Baupotenziale, die insgesamt 23 ha geringer ausfielen. Das ist überwiegend der Tatsache geschuldet, dass im ROK überwiegend nur die Abgrenzung der Bebauungspläne enthalten ist und keine Differenzierung in Baufelder und weitere Flächennutzungsarten (z.B. Grünflächen, Spielplätze, Straßen, Wege).

Für die Ermittlung der Anzahl der möglichen zu errichtenden Wohneinheiten wird eine Grundstücksgröße von 800 m² angenommen. Die Entwicklung der Grundstücksgrößen der letzten 5 Jahren wurde in der Stadt Bitterfeld-Wolfen anhand der gestellten Bauanträge geprüft. Es kristallisierte sich eine durchschnittliche Grundstücksgröße von ca. 750 – 800 m² heraus. In der Stadt Sandersdorf-Brehna wurde eine durchschnittliche Baugrundstücksgröße von 831 m² ermittelt.

In Mischgebieten sind 50 % der unbebauten Fläche für die Wohnnutzung angesetzt worden.

Tabelle 4.4: Baupotenzial in Bebauungsplänen (ROK 2018)

Kommune	ROK Unbebaute Fläche 2018 in W und MI in ha	mögliche WE bei 800 m ² Grundstücks- fläche	Kommune: tatsächliche unbebaute Fläche 2018 in W und MI in ha	mögliche WE bei 800 m ² Grundstücks- fläche
Bitterfeld- Wolfen	38,1	405	36,7	407
Muldestausee	39,0	486	21,9	274
Sandersdorf- Brehna	23,6	287	19,0	231
Summe	100,7	1.178	77,6	912

4.3.2 Wohnbaubedarf

4.3.2.1 Tatsächliche Bautätigkeit

Die Bedarfsentwicklung kann aufgrund der Datenlage nur für den gesamten Landkreis Anhalt-Bitterfeld aus der Anzahl der Genehmigungen zur Errichtung neuer Wohngebäude (Quelle: STALA) ermittelt werden. Im 5-Jahreszeitraum 2012 bis 2016 wurden im Durchschnitt 131, d.h. 7,9 Einfamilienhäuser je 10.000 Einwohner und Jahr errichtet. Unterstellt man einen gleichbleibenden Anteil je Einwohner, so ist im Jahr 2030 mit ca. 112 neuen Einfamilienhäusern im gesamten Landkreis zu rechnen.

Selbst unter der Annahme, dass in den nächsten 12 Jahren jährlich 131 Einfamilienhäuser errichtet werden würden, könnte der Landkreisbedarf von 1.572 Bauplätzen in den drei hier untersuchten Kommunen zur Hälfte abgedeckt werden. Dabei sind die Baulücken, Brachflächen, Abrissflächen und Umnutzungen noch nicht berücksichtigt worden.

Im Untersuchungsraum wohnen 40,6 % aller Einwohner des Landkreises Anhalt-Bitterfeld. Rechnerisch wurden hier somit im Zeitraum 2012 bis 2016 im Durchschnitt 53 Einfamilienhäuser mit einem Flächenbedarf von 4,2 ha errichtet (800 m²/WE). Der Bedarf wird bis 2030 auf ca. 45 neue Häuser und damit verbundenen Flächenbedarf von 3,6 ha/Jahr zurückgehen. In den nächsten 12 Jahren werden statistisch max. 636 Einfamilienhäuser (12 x 53 Häuser) errichtet werden, die insgesamt einer Fläche von 51 ha bedürfen. Die aktuellen Bebauungspläne weisen 77,6 ha freie Kapazitäten aus.

4.3.2.2 Innerer Wohnflächenbedarf (ohne Berücksichtigung der Einwohnerentwicklung)

Der innere Wohnflächenbedarf entsteht durch die Verringerung der Belegungsdichte je Wohneinheit (Ergänzungsbedarf) (siehe Tabelle 4.5a auf der nächsten Seite) und die Erhöhung der Wohnfläche je Einwohner (Nachhol-/Zuwachsbedarf) (siehe Tabelle 4.5c auf der nächsten Seite).

Unter der Annahme gleichbleibender Einwohnerzahl würde allein aus der Verringerung der Belegungsdichte auf 1,7 EW/WE in der Gemeinde Muldestausee ein Ergänzungsbedarf von 890 und in der Stadt Sandersdorf-Brehna von 351 Wohneinheiten entstehen. Es handelt sich um einen rein rechnerischen Bedarf, welcher der Intention der beiden Kommunen, vorwiegend junge Familien ansiedeln zu wollen, entgegensteht. Denn gerade der Fokus auf Mehrpersonenhaushalte soll die Verringerung der Belegungsdichte verhindern bzw. bremsen.

Die Wohnsituation hat sich seit 2011, wie in Tabelle 4.5 aufgeführt, entwickelt.

Die Wohnfläche je Einwohner ist in den untersuchten drei Kommunen bereits größer als im Landkreis- und Landesdurchschnitt (siehe Tabelle 4.5b). Daraus kann kein Ergänzungsbedarf abgeleitet werden. Die Belegungsdichte und die Wohnfläche je Wohneinheit spiegeln wieder, dass in der Stadt Sandersdorf-Brehna und Gemeinde Muldestausee der Anteil von Mehrpersonenhaushalten (Familien) höher ist, als in Bitterfeld-Wolfen.

Im Mittelzentrum Bitterfeld-Wolfen besteht Nachholbedarf bei der Wohnungsgröße, der rein rechnerisch 3.420 zusätzliche Wohnungen mit einer Wohnungsgröße von 80,7 m² umfassen würde. Es handelt sich hierbei nur um eine theoretische Größe, da die Belegungsdichte mit 1,5 bereits weit unter dem Landkreis- und Landesmittel und die Wohnfläche je Einwohner über diesen Mittelwerten liegen. Die Stadt Bitterfeld-Wolfen weist einen mit 44,1 % um 7 Prozentpunkte höheren Anteil an Singlehaushalten als der Landesdurchschnitt auf.¹ Vor dem Hintergrund der zunehmenden Alterung der Einwohnerschaft sowie eines höheren Anteils sozial schwacher Bevölkerungsschichten im Mittelzentrum besteht hier auch ein Bedarf an kleineren Wohnungen. Nach dem Sozialhilferecht sind Wohnungen von i.d.R. 45 m² für eine Person oder 60 m² für zwei Personen angemessen.

Tabelle 4.5: Wohnflächenentwicklung (Quelle: STALA)

(a) Belegungsdichte Einwohner/Wohneinheit

Kommune	2011	2014	2017
Sachsen-Anhalt	1,7	1,8	1,7
LK Anhalt-Bitterfeld	1,8	1,7	1,7
Bitterfeld-Wolfen	1,5	1,5	1,5
Muldestausee	2,1	2,0	2,0
Sandersdorf-Brehna	1,8	1,8	1,8

(b) Wohnfläche je Wohneinheit

Kommune	2011	2014	2017
Sachsen-Anhalt	75,2	79,9	80,4
LK Anhalt-Bitterfeld	75,1	80,1	80,7
Bitterfeld-Wolfen	69,5	69,8	70,4
Muldestausee	94,0	94,6	95,1
Sandersdorf-Brehna	83,1	83,8	84,6

(c) Wohnfläche je Einwohner

Kommune	2011	2014	2017
Sachsen-Anhalt	43,1	44,7	46,6
LK Anhalt-Bitterfeld	42,6	46,2	47,4
Bitterfeld-Wolfen	45,6	47,4	48,4
Muldestausee	44,9	46,6	48,7
Sandersdorf-Brehna	45,6	47,4	47,7

¹Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Zensus 2011 „Bevölkerung und Haushalte“

4.3.3 Auswertung der kommunalen Wohnbauflächenplanungen

4.3.3.1 IGEK Muldestausee

Im Integrierten Gemeindeentwicklungskonzeptes für die Gemeinde Muldestausee [IGEK 2018] wurde u.a. die bauliche Entwicklung der Ortsteile thematisiert und die Zielstellungen wie folgt beschrieben:

Die Bereitstellung von ausreichenden Wohnbauflächen zur Abdeckung des Grundbedürfnisses nach Wohnraum stellt ein prioritäres Ziel für die langfristige und nachhaltige Entwicklung der Kommune dar. Dabei verfolgt die Gemeinde das Ziel, vielfältige Angebote zu schaffen, um den differenzierten Interessen und Ansprüchen der künftigen Nutzer entsprechen zu können. Neben Eigenheimstandorten (Wohngebiete) sollen daher gleichrangig auch Altbauten und Mietwohnungen angeboten werden.

Für das Gebiet der Gemeinde Muldestausee soll das Image eines attraktiven, naturnahen Wohnstandortes zwischen Wäldern und Seen entwickelt werden. Dabei wirkt sich die heterogene Struktur der Gemeinde positiv aus; Interessenten können zwischen den ruhigen, ländlich geprägten Heidedörfern und den eher suburbanen Strukturen in den Ortsteilen im unmittelbaren Einzugsbereich der Goitzsche wählen. Die Gemeinde verfolgt das strategische Ziel, ihre demografische Entwicklung langfristig zu stabilisieren; dafür stellt das Angebot attraktiver Wohnbauflächen ein prioritäres Handlungsfeld dar.

Entlang der Goitzsche sollen im Bereich Friedersdorf - Mühlbeck - Pouch zusätzliche Wohnbauflächen ausgewiesen werden.

Bei der Entwicklung der Wohninfrastruktur folgt die Kommune den Grundsätzen:

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung;
- Erhaltung / Sanierung / Rekonstruktion vor Neubau.

Dazu soll ein zentrales Leerstands-Kataster und -Management aufgebaut werden. Verstärkt sind Förderinstrumente von Bund und Land zur Förderung von Abrissvorhaben und zur Innenentwicklung zu nutzen mit dem Ziel, Leerstände zu verringern/zu vermeiden und Flächen für die Innenentwicklung in den Ortsteilen zur Verfügung zu stellen.

4.3.3.2 STEK Bitterfeld-Wolfen 2015-2025

Im Stadtentwicklungskonzept 2015-2025 der Stadt Bitterfeld-Wolfen [STEK 2015-2025] sind folgende Entwicklungsprämissen festgelegt worden:

Bitterfeld Wolfen ist und entwickelt sich weiter als attraktiver Wohnstandort.

- Durch den Bevölkerungsverlust in den vergangenen zwei Jahrzehnten war und ist weiterhin im Wohnungsmarkt ein Umstrukturierungsprozess erforderlich. Dabei wird es auch in den kommenden Jahren noch Rückbaumaßnahmen für nicht nachgefragte Wohnformen geben müssen.
- Stadtumbau von "außen" nach "innen" - Von diesem Grundsatz darf nicht abgewichen werden. Jedoch sollte auf Nachfragen auch reagiert werden können und dort "Außenentwicklungen" zugelassen werden, wo sie zu einer nachhaltigen positiven Stadtentwicklung beitragen. Größeres Augenmerk soll auf die Verdichtung von Siedlungsgebieten auch an Nahtstellen von Ortsteilen gelegt werden.
- Verstärkt ist das Augenmerk auf Wohnungsbau und -modernisierung zu legen. Diese muss an den Bedürfnissen der Bevölkerung und der für unsere Stadt zu gewinnenden Menschen ausgerichtet werden. Städtebauliche Notwendigkeiten dürfen nicht außer Acht gelassen werden.
- Je nach Erfordernis werden von der Stadt gemeinsam mit den Wohnungsunternehmen, aber auch mit Investoren gemeinsame Konzepte (Teilentwicklungskonzepte) unter Berücksichtigung der jeweiligen aktuellen demografischen Entwicklungen und der Vorgaben zur Stärkung der innerstädtischen Räume erarbeitet.

- Für die Entwicklung der kleineren Ortsteile der Stadt sind die dörflichen Entwicklungskonzepte fortzuschreiben. Diese sind Garant für Attraktivität bei Wohnen und Kleingewerbe unter Beibehaltung des dörflichen Charakters.
- Brachgefallene Grundstücke und leer stehende Gebäude sollen mehr und mehr aus dem Stadtbild verschwinden und attraktiven Neubauten weichen oder aufgewertet werden und damit als Zeitzeuge der Baukultur und Baugeschichte der Stadt fungieren. Dabei begreift sich die Stadt als Vermittler und Dienstleister für Kaufinteressenten sowie Bauherren und berät sie über mögliche Förderprogramme. Ein Leerstands- und Brachflächenmanagement ist weiter auszubauen.
- Die Zentren sind soziale, kulturelle und handelswirtschaftliche Kernbereiche der Stadt. Dabei kommt der Innenstadt von Bitterfeld als gewachsene Innenstadt eine besondere Rolle zu. Bitterfeld-Wolfen ist und wird auch in Zukunft eine polyzentrale Stadt bleiben. Die in den vergangenen Jahren eingeleiteten Maßnahmen zeigen erste Erfolge in der Entwicklung der Zentren, sie sind weiterzuführen und zu verstetigen. Die technische, gewerbliche, kulturelle, soziale und sportliche Infrastruktur ist den Bedürfnissen entsprechend zu qualifizieren und anzupassen. Die Stadt Bitterfeld-Wolfen ist ein Mittelzentrum und muss als dieses gestärkt werden.

Die Prognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt zur Einwohnerentwicklung erwartet für das Jahr 2025 noch 35.000 Einwohner in Bitterfeld-Wolfen. In 2014 lebten 41.793 Einwohner in der Stadt. Bei einer angenommenen verbleibenden Haushaltsgröße von 1,82 Bewohnern je Wohnung würde sich der benötigte Wohnraum in Bitterfeld-Wolfen auf ca. 19.200 Wohnungen im Jahr 2025 reduzieren, was einen Leerstand von ca. 8.000 Wohnungen bedeuten würde. Mit der zu erwartenden Verringerung der Haushaltsgrößen auf Grund der Überalterung der Bewohner stellt sich diese Situation etwas besser dar. Rechnet man mit einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,5 - 1,6 Bewohnern je Wohnung, so liegt der Bedarf an Wohnraum bei etwa 22.000-23.000 Wohnungen im Jahr 2025, was wiederum einen Leerstand von ca. 5.000-6.000 Wohnungen bedeuten würde. Fazit: Mit weiter fallenden Einwohnerzahlen verstärkt sich bis zum Jahr 2025 der Leerstand erheblich und wächst auf ca. 5.000-8.000 WE an.

Neben den notwendigen Abbrüchen in den Plattenbaugebieten der Stadt ist die Erschließung neuer Wohngebiete und damit die Errichtung von zukunftsfähigen Wohnformen ein weiterer Schwerpunkt der Stadtentwicklung. In der Diskussion mit den Ortsbürgermeistern ist besonders die Errichtung von Eigenheimstandorten in bereits erschlossenen Gebieten thematisiert worden. In Randbereichen des Plattenbaugebietes Wolfen-Nord könnten nach Abbruch nicht mehr vermietbarer Gebäude neue Eigenheimflächen entstehen, die von der vorhandenen Erschließung und den Nahversorgungseinrichtungen des Stadtteils partizipieren. Darüber hinaus kann der Zuzug jüngerer Familien eine Kompensation des Altersdurchschnitts bewirken und den Stadtteil längerfristig stabilisieren. Besonders in den Randbereichen zur Ortslage Bobbau werden dieser Strategie große Chancen eingeräumt. Ein erster Schritt wird mit der Bebauung des Geländes der ehemaligen „Anne Frank“ Schule eingeleitet (Bebauungsplan ist rechtskräftig). Die Stadt hat in den Jahren von 1992 bis 2015 für 27 neue Wohngebiete Bebauungspläne aufgestellt. Davon ist die Bebauung in 12 Gebieten abgeschlossen. Weitere 6 Bebauungspläne sind in Vorbereitung. Die beschlossenen bzw. in Vorbereitung befindlichen Bebauungspläne weisen ein Neubaupotenzial von ca. 370-500 Wohneinheiten aus.

4.3.3.3 Sandersdorf-Brehna Flächennutzungsplan 2008 und IGEK Entwurf 2019

Im Flächennutzungsplan 2008 der Stadt Sandersdorf (mit den Ortsteilen Zscherndorf, Ramsin, Renneritz, Heideloh) wurden 16 ha bebaubare Wohnbauflächen ausgewiesen. Zugleich sind 35 potenzielle Nachverdichtungsstandorte auf 3 ha ermittelt worden. Der Bedarf an Wohnbauflächen wurde anhand der prognostizierten Einwohnerzahl für das Jahr 2025, einer Belegungsdichte von 1,8 Einwohner je Wohneinheit und 12-14 Wohneinheiten je Hektar errechnet. Zugleich ist der Rückbau von 1.105 Wohneinheiten im Rahmen des Stadtumbaus berücksichtigt worden.

In Brehna ging der Planträger von einem weiteren Zuzug aus. In den 15 Jahren 1991 bis 2005 lag der Zuwachs bei 14 %. Der stetige Zuwachs ist hauptsächlich dem Zuzug zu verdanken. Damit dieser Trend anhält, muss die Gemeinde dafür Sorge tragen, dass auch die sog. „weichen“ Standortfaktoren wie Angebote an bedarfsgerechten Wohnungen, Kindereinrichtungen, Weiterbildungsmöglichkeiten, Gesundheits-,

Kultur- und Freizeiteinrichtungen parallel mit dem steigenden Arbeitsplatzangebot weiterentwickelt werden. In 2008 bestand erheblicher Wohnraumbedarf.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Brehna 2008 wurde ein Verdichtungspotenzial von ca. 80 Standorten innerhalb der geschlossenen Ortslage aufgezeigt. Knapp 11 ha geplante Wohnbauflächen sind im Plan für das Stadtgebiet Brehna festgelegt worden. Damit soll der Wohnflächenbedarf von 12 ha abgedeckt werden. Dabei wurde von einem moderaten Anstieg der Bevölkerungszahl durch Zuzug, der Zunahme von Alleinwohnenden, höherem Wohnstandard, zunehmend altersgerechten Wohnformen und einer Abnahme der Belegungsdichte ausgegangen. Es wurde aufgrund der wirtschaftlichen Ansiedlungen, entgegen der 4. Bevölkerungsprognose, mit einer Zunahme der Bevölkerung von 8 Einwohnern pro Jahr gerechnet.

Von 2006 bis 2011 reduzierte sich die Einwohnerzahl in Brehna um 322 Personen. In der Gesamtstadt sank die Einwohnerzahl von 16.371 im Jahr 2006 auf 14.530 im Jahr 2016. Die 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des STALA ermittelt für 2025 eine Zielzahl von 13.298 Einwohnern. Das bedeutet insgesamt einen Einwohnerverlust zwischen 2006 und 2025 um 11 %.

Das Integrierte Gemeindeentwicklungskonzept befindet sich in Aufstellung. Mit Stand April 2019 liegt ein Entwurf für die Akteursbeteiligung vor. Darin wird festgestellt, dass die Etablierung eines Leerstandsmanagements für Wohn- und Gewerbeeinheiten auf Grundlage eines Brachflächenkatasters innerhalb der Stadtverwaltung ausdrücklich befürwortet wird. So ließe sich eine solide Grundlage schaffen, um gemeinschaftliche Strategien für den Umgang mit dem Thema Wohnen zu entwickeln. Aus diesem Grund wird zurzeit von der Stadt ein Brachflächen- und Leerstandskataster erarbeitet. Dieses Kataster könnte dann alle Gebäude innerhalb der Ortsteile umfassen, mit Darstellung der Altersstruktur der Bewohner/-innen sowie des Gebäudezustandes und des Sanierungsbedarfs.

Kapitel 5

Beratungsdokumentation

5.1 Auftaktberatung

Am 12.06.2018 fand die Auftaktberatung mit den Hauptverwaltungsbeamten der involvierten Kommunen sowie dem Vorsitzenden der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg statt. Es wurde vereinbart, dass am „Projekt“ gearbeitet werden soll. Zuerst sollen die Daten der Gebietskörperschaften zu bebauten und unbebauten Bebauungsplänen für die Siedlungsentwicklung abgeglichen werden. Es soll einen Austausch geben, welche Bebauungspläne aufzuheben sind. Die Erhebungen zu Leerstands- und Lückenkataster müssen gesichtet werden und ggf. zu vergleichbaren „Materialien“ verarbeitet werden.

Bei der Gesamtbetrachtung der Teilregion spielt die kleinräumige Bevölkerungsentwicklung und -prognose eine entscheidende Rolle. Welcher Wohnbedarf ist daraus abzuleiten? Von Interesse ist, woher die Bauanfragen kommen. Von Einwohnern der Region oder vermehrt aus angrenzenden Bereichen z.B. Halle/Leipzig?

Auch die grundsätzlichen Entwicklungsabsichten an der Goitzsche, welche sowohl im LEP-ST 2010 als auch im REP A-B-W als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung festgelegt ist, muss in der weiteren Betrachtung eine Rolle spielen. Dabei geht es u.a. um folgende Fragestellung: Wie viel Wohnen kann die touristische Entwicklung vertragen? Ist die touristische Entwicklung mit altengerechtem Wohnen vereinbar?

Die Ergebnisse der Arbeitsgruppe, die aus den Verantwortlichen für die Bauleitplanung der Kommunen und der Geschäftsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft A-B-W gebildet wird, soll den Hauptverwaltungsbeamten im IV. Quartal 2018 vorgestellt werden. Dann wird entschieden, wie weiter verfahren werden soll. Eine Möglichkeit wäre evtl. ein Teilgebietsentwicklungsplan für die Goitzsche-Region.

5.2 Arbeitsberatungen

5.2.1 1. Arbeitsberatung am 17.07.2018

Zunächst wurde festgestellt, dass es sich um eine freiwillige Zusammenarbeit handelt, die auf einen offenen und ehrlichen Umgang miteinander angewiesen ist.

Konsens bestand darin, dass als Grundlage eine vergleichbare Datenbasis hinsichtlich des Wohnbaupotenzials inkl. Baulücken und Leerstand herzustellen ist. Dazu sind alle Bebauungsplangebiete mit Wohnbaupotenzialen zu betrachten und eine Bewertung anhand von gemeinsam bestimmten Kriterien zur Daseinsvorsorge und Raumordnung vorzunehmen.

Im nächsten Schritt ist der Wohnbauflächenbedarf für einen Planhorizont von ca. 10 Jahren zu ermitteln. Dazu ist sowohl zu klären, ob die über die Eigenentwicklung der nicht zentralen Ortsteile hinausgehende

Entwicklung das Mittelzentrum Bitterfeld-Wolfen schädigen kann und wie „Eigenentwicklung“ definiert wird. In diesem Zusammenhang sind innerhalb der Flächennutzungsplanung ungenutzte Wohnbauflächen zurück zu nehmen. Neue Wohnbauflächen sind an raumordnerisch und städtebaulich sinnvollen Standorten zu entwickeln, d.h. in der Nähe der S-Bahntrasse.

5.2.2 2. Arbeitsberatung am 25.09.2018

Nach der kartografischen Verortung der Daseinsvorsorgeinfrastruktur wurde im Informationssystem auf der Website der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg die Erreichbarkeit der Daseinsvorsorgeinfrastrukturen mit einer Punktbewertung dargestellt (siehe Abbildung 4.1). Anhand des Informationssystems ist es möglich, die vorhandenen und neuen Wohnbauflächen schnell einer Bewertung auf raumordnerische und städtebauliche Geeignetheit zu unterziehen.

Mit der obersten Landesentwicklungsbehörde wurde inzwischen beraten, wie mit neuen Wohnbauflächen in nicht zentralen Orten umgegangen werden soll. Dem Vorschlag, diese Flächen in künftigen Flächennutzungsplänen mit Bedingungen zu versehen, welche die Reihenfolge der Bebaubarkeit in Abhängigkeit von der Auslastung bereits planungsrechtlich gesicherter und umgesetzter Flächen regeln, konnte die oberste Behörde nicht folgen.

In der Literatur zur Raumordnung gibt es zahlreiche Ansätze, eine Definition zur sog. „Eigenentwicklung“ vorzunehmen. Die oberste Landesentwicklungsbehörde wurde aufgefordert, sich des Themas in der aktuellen Studie zur Überprüfung des Zentralen-Orte-Konzeptes anzunehmen.

Die Klärung der hier drängenden Fragen: „Wann wird das Mittelzentrum geschwächt und wie definiert man Eigenentwicklung?“ passt sehr gut in das Förderkonzept der neuen Förderrichtlinie „Stadt – Umland“. Es wäre möglich, dass der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als Antragsteller fungiert.

Die finanziellen Belange z.B. für die Aufhebung von Bebauungsplänen können und werden nicht Bestandteil der Arbeitsfelder der Arbeitsgruppe sein. Aber jede Kommune ist gefordert, Möglichkeiten der Finanzierung zu suchen, bspw. durch städtebauliche Verträge mit Investoren, die an anderer Stelle eine Fläche entwickeln wollen. Die Aufhebung der Bebauungspläne kann helfen, die Wohnbauflächenbilanz in Ordnung zu bringen. Zu beachten ist, dass sich die Siedlungsentwicklung nach raumordnerischen und städtebaulichen Prinzipien zu richten hat und nicht nach Wünschen einzelner Investoren.

Es wurde angeregt, dass die Arbeitsgruppe eine eigene Definition der „Eigenentwicklung“ festlegen solle und geklärt werden müsse, welche Entwicklungen des Umlandes das Mittelzentrum Bitterfeld-Wolfen tatsächlich schwächen.

5.2.3 3. Arbeitsberatung am 20.11.2018

1. Wie soll Eigenentwicklung definiert werden?

Die Geschäftsstelle hatte eine Zusammenstellung der in Planungspraxis und wissenschaftlicher Literatur verwendeten Ansätze zur Definition von Eigenentwicklung den Teilnehmern zur Verfügung gestellt (siehe Kapitel 2.2).

Nach all diesen Berechnungen kann für die nicht zentralen Orte Sandersdorf-Brehna und Muldestausee kein über die bereits vorhandenen Flächenausweisungen hinausgehender Bedarf abgeleitet werden. Die Erschließungskosten wurden bisher überhaupt nicht mit betrachtet. In Sandersdorf-Brehna sind aktuell noch 19 ha und in Muldestausee 21,9 ha unbebaute, rechtskräftige Bebauungsplanflächen vorhanden. Mit den, egal wie gearteten, Versuchen der Bestimmung von Eigenentwicklungspotenzialen kommt man dem Problem in unserem Planungsraum nicht bei.

2. Was schwächt das Mittelzentrum?

Diese Frage kann nur sehr schwer beantwortet werden. Oberste Priorität hat die Erhaltung einer Mindestwohnerzahl von 20.000 im Zentralen Ort, um den Kriterien des LEP-ST 2010 zu entsprechen. Der Verflechtungsbereich muss in einem gewissen Einklang zu Zuzügen in die Umlandgemeinden stehen, um

u.a. den Erhalt von Einrichtungen der Daseinsvorsorge gewährleisten zu können. Wenn ein Bevölkerungszuwachs nur im Verflechtungsbereich und nicht im Zentralen Ort erfolgt, dann besteht die Gefahr, dass verschiedene Einrichtungen der Daseinsvorsorge (z. B. Bildung, Gesundheit, Soziales, Kultur, Sport und hochwertige Einkaufsmöglichkeiten) am Zentralen Ort insbesondere unter wirtschaftlichen Aspekten im Mittelzentrum nicht mehr vorgehalten werden können (Umkehrschluss – Verschlechterung der Versorgung im Verflechtungsbereich). Es kann nicht beziffert werden, welche Einwohnerzahlen erforderlich sind, um die Daseinsfunktionen aufrecht zu erhalten.

Die nicht zentralen Umlandgemeinden hegen allerdings keine Absicht, mittelzentrale Infrastrukturen selbst aufzubauen. Die Einwohner des Verflechtungsbereiches nutzen die Einrichtungen des Mittelzentrums Bitterfeld-Wolfen. Ein Zuzug in die Umlandgemeinden stärkt damit auch die Auslastung der mittelzentralen Einrichtungen wie Gymnasium, Schwimmhalle usw. Nur durch Zuzug von außen kann die demografische Entwicklung positiv beeinflusst werden. Über die Kreisumlage finanzieren alle Kommunen die Daseinsvorsorgeeinrichtungen in den Mittelzentren mit (z.B. Krankenhaus, Gymnasium).

3. Wie soll die weitere Arbeit gestaltet werden?

Die drei Kommunen brauchen eine gemeinsame Strategie zur Entwicklung der Siedlungsflächen. Im schon recht veralteten LEP-ST 2010 konnte auf die jetzige Situation der Anbindung der Region an den S-Bahnverkehr nach Leipzig/Halle noch nicht abgestellt werden. Die Region kann durch die bessere Anbindung an die Oberzentren partizipieren. Mit der Teilnahme im Mitteldeutschen Verkehrsverbund wird der ÖPNV für die Einwohner verbessert.

Ausgehend von der Darstellung der überregionalen Entwicklungsachse und dem Wachstumsraum in der Beikarte zum LEP-ST 2010 könnte ein Korridor festgelegt werden, in dem künftig die Siedlungsentwicklung konzentriert werden soll. Dazu sind Kriterien zu bestimmen, um den Entwicklungskorridor von der „übrigen“ Schrumpungsregion abzugrenzen. Ansätze dafür stellen die Einwohnerdichte und die Anbindung mit dem ÖPNV dar. Zukünftig sollte Raguhn-Jeßnitz als S-Bahnhaltepunkt mit in den Korridor einbezogen werden.

Von den beteiligten Kommunen sind die Flächen zu benennen, die künftig zurückentwickelt werden sollen. Als Argumentationsmaterial ist eine Verbesserung der Wohnbauflächenbilanz erforderlich.

5.2.4 4. Arbeitsberatung am 24.01.2019

Diskutiert wurde über den Vorschlag der Gemeinde Muldestausee zur Abgrenzung einer Entwicklungsachse. Die Abgrenzung enthielt bis auf wenige Heidedörfer alle Ortsteile der Gemeinde. Gem. Zielfestlegung des LEP-ST 2010 ist die Entwicklung entlang der Achsen auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. Aus dieser Darstellung kann keine Priorisierung von Ortsteilen, die besonders für die Wohnsiedlungsentwicklung zur Verfügung stehen sollen, herausgearbeitet werden.

Die Betrachtung der generalisierten überregionalen Entwicklungsachse zeigt, dass der Ortsteil Brehna als Achsengewinner hinsichtlich der gewerblichen Entwicklung und die Gemeinde Muldestausee hinsichtlich der touristischen Entwicklung bezeichnet werden kann.

Es wurde herausgestellt, dass die bereits durchgeführte kartografische Standortbewertung aller Daseinsvorsorgeinfrastrukturen eine gute Beurteilungsgrundlage bilden kann. Prinzipiell ist die S-Bahnanbindung als Chance zu begreifen, um gezielt in deren Nähe Wohngebiete zu entwickeln. Andererseits sind nicht geeignete Wohnbaugebiete zurückzuentwickeln. Es ist darauf zu achten, dass ausreichend Parkmöglichkeiten an den S-Bahnhaltestellen vorgehalten werden.

Es soll eine Arbeitskarte erstellt werden, auf der die Fahrzeitkorridore von 5 und 10 Minuten zur S-Bahnhaltestelle und die Grundschul- und KITA-Standorte ersichtlich sind. Anhand dieser Karte soll eine Priorisierung der Ortsteile erfolgen.

5.2.5 5. Arbeitsberatung am 25.02.2019

Die Erreichbarkeit der S-Bahnhaltepunkte innerhalb von 10 min wurde ermittelt. Da bis auf vier Ortsteile alle Einwohner des Untersuchungsraums die S-Bahnhaltepunkte in dieser Zeit erreichen und die meisten

Kindertagesstätten und Grundschulen ebenfalls in diesem Bereich liegen, ist eine Priorisierung der Orts- teile nach diesen Kriterien nicht sinnvoll. In der Karte 4.3 auf Seite 19 sind die Ortslagen farbig markiert, welche aus raumordnerischen Gesichtspunkten am besten für die weitere Siedlungsentwicklung geeig- net sind. In der Arbeitskarte wurden außerdem alle Gebiete mit Planungsrecht dargestellt. Die Gebiete, für welche die Kommunen bereits eine Rückentwicklung signalisiert haben, wurden bereits herausgenom- men. Auf der Karte war zu erkennen, dass in den gut und mittel geeigneten Ortslagen noch erhebliches Wohnbaupotenzial besteht.

Nach den direkten Informationen aus Sandersdorf-Brehna lässt sich ableiten, dass die weitere Siedlungs- entwicklung vorrangig in den Ortslagen favorisiert wird. Ausnahme bildet eine neue Wohnbaufläche in Roitzsch. Vor dem Hintergrund der Befürchtung des Auflassens von Bahnhöfen ist eine moderate Entwick- lung in Roitzsch (Schulstandort) gut denkbar.

In Bitterfeld-Wolfen laufen derzeit Projekte zur Umgestaltung der Gagfah-Siedlung in Greppin und der Bestandsentwicklung in Wolfen-Nord.

Als nächstes werden die Informationsgespräche mit der Gemeinde Muldestausee (Verantwortlich: Amt für Wirtschaftsentwicklung, Marketing und ÖPNV des Landkreises Anhalt-Bitterfeld) und Raguhn-Jeßnitz (Ver- antwortlich: Geschäftsstelle RPG A-B-W) geführt. Die Einbeziehung des Grundzentrums Raguhn-Jeßnitz wurde wegen der Lage an der S-Bahntrasse als erforderlich angesehen.

Herausgestellt wurde durch alle Beteiligten, dass mit einem Wohnstandortmanagement die Vermarktung der Flächen mit Planungsrecht bzw. im Innenbereich forciert werden müsste. Problematisch ist, dass oft- mals die Flächeneigentümer die Bauflächen blockieren. Hier muss eine Direktansprache der Eigentümer durch die Kommune ansetzen.

Die Ergebnisse der Informationsgespräche sowie die raumordnerischen Daten sollen in einer Arbeitskarte zusammengefasst werden.

5.2.6 Informationsgespräch mit dem BM des Grundzentrums Raguhn-Jeßnitz

Durch die Geschäftsstelle der RPG A-B-W wurde dem BM das Projekt vorgestellt. Der BM stellte dar, dass in Raguhn-Jeßnitz keine neuen Wohnbaugebiete außerhalb der Ortslagen geplant sind. Es wird großer Wert auf die Innenentwicklung und die Bestandserhaltung und -erneuerung gelegt. Innerorts werden ver- mehrt altengerechte Wohnangebote geschaffen. Auch gibt es für Mietwohnungen, die z.B. in der alten Schule geschaffen wurden, große Nachfrage.

Wichtigstes Ziel ist die Erhaltung des Mittelzentrums Bitterfeld-Wolfen mit den Daseinsvorsorgeeinrich- tungen wie Schwimmhallen, Kulturstätten, weiterführenden Schulen. Die angrenzende Stadt Raguhn-Jeßnitz profitiert unmittelbar davon. Bei Wegfall dieser Einrichtungen orientieren sich die Einwohner nach Dessau- Roßlau. Zukünftig muss über eine gemeinsame Entwicklung mit dem angrenzenden Stadtteil Wolfen nach- gedacht werden.

Der BM gab zu bedenken, dass bei einer dezentralen Zersiedelung mehr Verkehr produziert wird. Es muss ÖPNV vorgehalten werden. Wenn sich in weit entfernten Siedlungen immer mehr Einwohner ansiedeln, dann kommen die Forderungen nach neuen KITA, Ärzten usw., welche die Zentren schwächen.

Er bat um Einladung zur nächsten Beratung.

5.2.7 Ergebnisse der bilateralen Gespräche

Der Amtsleiter des Amtes für Wirtschaftsentwicklung, Marketing und ÖPNV des Landkreises Anhalt-Bitter- feld erfasste in den Einzelgesprächen mit den Bürgermeisterinnen bzw. Planungsverantwortlichen der drei Kommunen die Einwohnerentwicklung der letzten drei Jahre 2016 - 2018 sowie die aktuell vermarktungs- fähigen Wohnbauflächen. In nachfolgender Tabelle 5.1 auf der nächsten Seite wird die sofort verfügba- re Anzahl an Baugrundstücken bzw. -flächen aufgelistet. Allein die bezifferbaren realistisch verfügbaren Wohnbaugrundstücke bilden ungefähr die Hälfte des gesamten Wohnbaupotenzials (siehe Tabelle 4.4 auf

Seite 24), welches mit Bebauungsplänen gesichert ist, ab. Rein rechnerisch reichen diese 636 Wohneinheiten aus, um den Bedarf der nächsten 12 Jahre zu decken (siehe Kap. 4.3.2.1). Die Vielzahl der Wohnbaustandorte lässt vermuten, dass im Untersuchungsgebiet sehr viele individuelle Bauwünsche erfüllt werden können, natürlich nicht in jedem Ortsteil. Durch Zusammenarbeit und gezieltes Marketing wäre es möglich, viele individuelle Bauplatzwünsche zu erfüllen ohne permanent neue Wohnbauflächen auszuweisen.

Tabelle 5.1: Aktuell verfügbare Wohnbaugrundstücke

Ortsteil	Anzahl sofort vermarktbare WE	sofort verfügbare Wohnbaufläche
Bitterfeld-Wolfen		
Bitterfeld	BP MI Wiesenstraße	40 ha Bitterfeld Süd <i>(tatsächlich 9 ha, ca. 3 ha als W im FNP)</i>
Bitterfeld	BP Innenstadt	2,5 - 3 ha am Stadion <i>(tatsächlich 1,4 ha, kein BPlan, kein W im FNP)</i>
Bitterfeld	14 (BP Vor dem Muldedamm)	
Wolfen Nord	BP Wohngebiete Humboldtstraße/Fritz-Weineck-Straße und Pestalozzistraße	
Wolfen	Krondorfer Wiesen	
Thalheim	25	
Holzweißig	15 extern	
Greppin	300 (-400 in Gagfah-Siedlung) <i>Anmerkg.: lt. B-Planentwurf sollen 258 WE abgerissen werden</i>	
Sandersdorf-Brehna		
Ramsin	BP Gartenstraße, 30 (straßenbegleitende Ergänzung)	
Brehna	13	2 ha am Ortsrand
Roitzsch	4	8 ha am Ortsrand
Petersroda	4 (Verdichtung)	
Muldestausee		
Friedersdorf	15 (altengerecht) + 7	
Mühlbeck	4 + 16 (Südstraße)	
Pouch	9 (Fischergasse?) 6 (Hirtengasse ohne Planung) 15 (BP Heidehof)	1,2 ha am Ortsrand Nordstraße (ohne Planung)
Burgkernitz	20	
Muldenstein	19 (Am Feldberg) 26	KITA und Wohnen
Schlaitz	12	
Plodda	8	
Schwemsal	16	
Gröbern	6 (BP Intergeneratives Wohnen), 46 (BP Gröberner Land - Verdichtung)	
Krina	Reduzierung auf 6	
Summe	636	21,6 ha

Anmerkungen der Geschäftsstelle zur Erläuterung oder Ergänzung in kursiver Schrift

In Abbildung 5.1 auf Seite 35 wurden alle Informationen aus den bilateralen Gesprächen zusammengefasst. Diese Darstellung zeigt die politische/öffentliche Wahrnehmung der Themen „Einwohnerzuwachs“, „Zuwanderungsboom“ und „Baulanddefizit“. Die grauen Kreise markieren die Ortsteile, die in der öffentlichen Wahrnehmung eine positive Einwohnerentwicklung aufweisen. Dieser Eindruck konnte durch die Statistik nicht belegt werden. Tatsächlich haben die Ortsteile, die mit grünen Kreisen markiert wurden,

in den Jahren 2015 bis 2017 einen geringen Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen, die blauen Kreise lassen optimistisch auf eine Einwohnerstabilisierung hoffen. Zugleich wird in der Karte das Ergebnis der Bewertung der Erreichbarkeit von Daseinsvorsorgeinfrastrukturen dargestellt (siehe auch Abbildung 4.3 auf Seite 19).

Darüber hinaus zeigt die Karte, in welchen Ortsteilen Wohnsiedlungsentwicklungen stattfanden, welche raumordnerisch nicht geeignet sind. Ortsteile mit geringer Erreichbarkeit von Daseinsvorsorgeinfrastrukturen erzeugen ein höheres Verkehrsaufkommen der Bewohner. Zudem verursachen neue Baugebiete hohe Kosten und einen hohen Flächenverbrauch.

Anhand der Darstellung der Ortsteile mit Einwohnerzuwachs bzw. Stabilisierungstendenz und der Bewertung der Erreichbarkeit von Daseinsvorsorgeinfrastrukturen (siehe Abbildung 5.2 auf Seite 36) können die Ortsteile identifiziert werden, die aus raumordnerischen Erwägungen am besten für die weitere Ansiedlung geeignet sind. Sie sind in Tabelle 5.2 aufgeführt.

Tabelle 5.2: optimale Wohnsiedlungsstandorte

Einwohnerentwicklung 2015-2017	Erreichbarkeit der Daseinsvorsorgeinfrastruktur	Ortsteil	verfügbare Baufläche in Bereichen mit guter und mittlerer Erreichbarkeit DVI (Quelle: Kommunen)
positiv	gut	Brehna	1,1
stabil	gut	Bitterfeld	5,3
positiv	mittel	Zscherndorf	4,9
stabil	mittel	Mühlbeck Thalheim	1,8 0

Hierbei schneidet der Ortsteil Brehna am besten ab. Hier treffen Einwohnerzuwachs und gute Erreichbarkeit von Daseinsinfrastruktur aufeinander. Es handelt sich zwar nicht um einen Zentralen Ort, aber einen regional bedeutsamen Standort für Industrie und Gewerbe mit S-Bahn Haltepunkt.

Der Ortsteil Bitterfeld weist von 2010 bis 2017 Einwohnerzuwachs auf, der sich in den letzten drei Jahren stabilisiert hat. Die Infrastrukturbewertung ist mit „gut“ bewertet worden. Der Ortsteil Bitterfeld verfügt über einen IC-Halt und S-Bahnanschluss.

In Zscherndorf sind die Daseinsvorsorgeinfrastrukturen in einer mittleren Zeit zu erreichen und in den letzten drei Jahren fand eine positive Einwohnerentwicklung statt.

Mühlbeck und Thalheim weisen eine stabile Einwohnerzahl und eine mittlere Erreichbarkeit der Daseinsvorsorgeinfrastruktur auf. Die potenziellen 25 Wohneinheiten am Standort Thalheim liegen allerdings nicht mehr in der als in der Erreichbarkeit mit „mittel“ eingestuften Fläche.

Ca. 13 ha unbebaute Wohnbaustandorte sind in diesen fünf Ortsteilen auf Flächen vorhanden, die mindestens mit einer „mittleren“ Erreichbarkeit bewertet wurden. Diese Standorte sprechen für eine geordnete und raumverträgliche Siedlungsentwicklung. Dies auch in der Hoffnung, dass sich Zuwanderer im Untersuchungsgebiet ansiedeln, denen vielfältige Bauplätze angeboten werden können.

Standorte mit zunehmenden oder stabilen Einwohnerzahlen, die jedoch keine mindestens mittlere Erreichbarkeit von Daseinsvorsorgeinfrastrukturen erreichen, sind künftig nicht in den Fokus der Wohnsiedlungsentwicklung zu stellen.

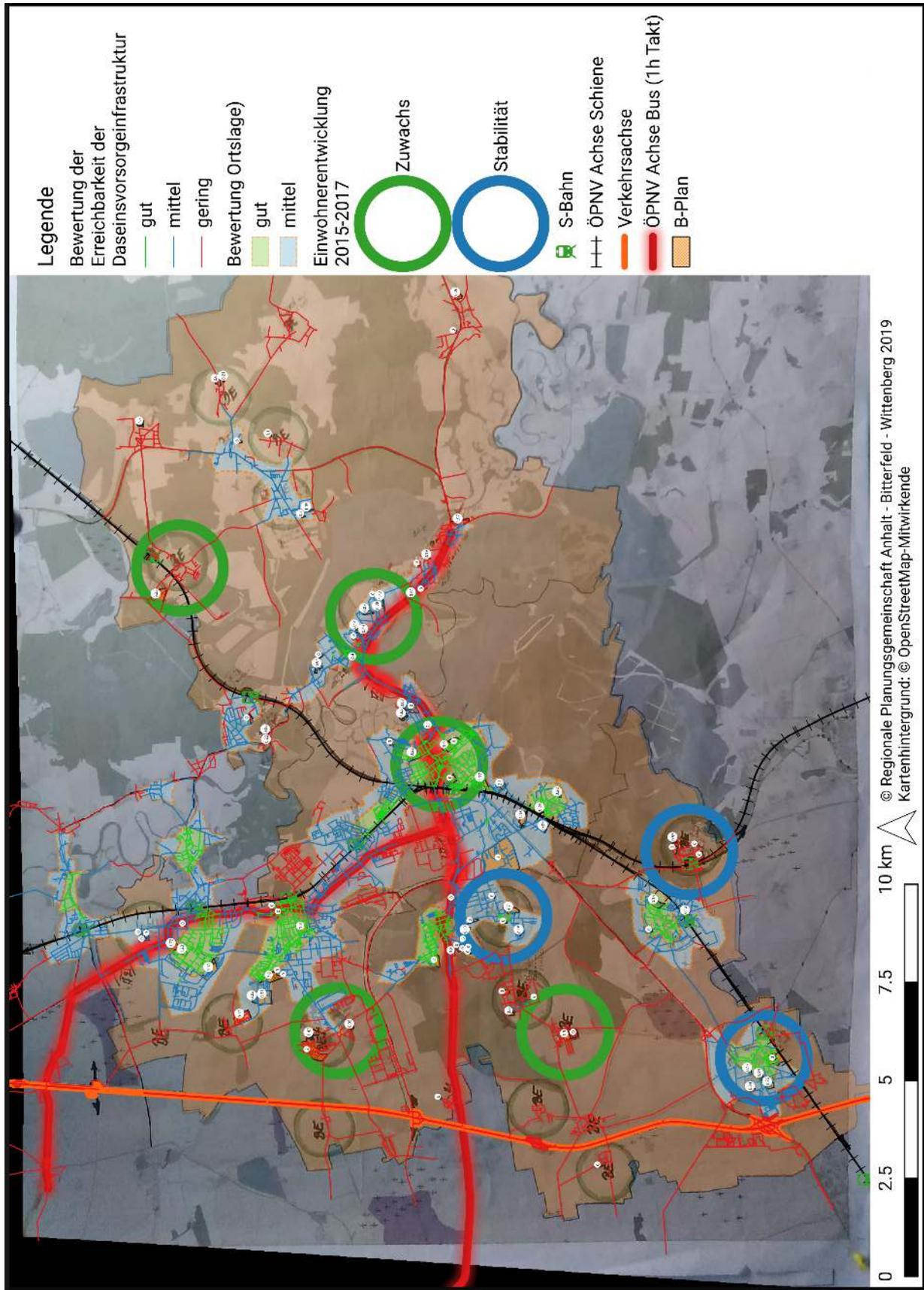


Abbildung 5.1: Ergebnisse der bilateralen Gespräche

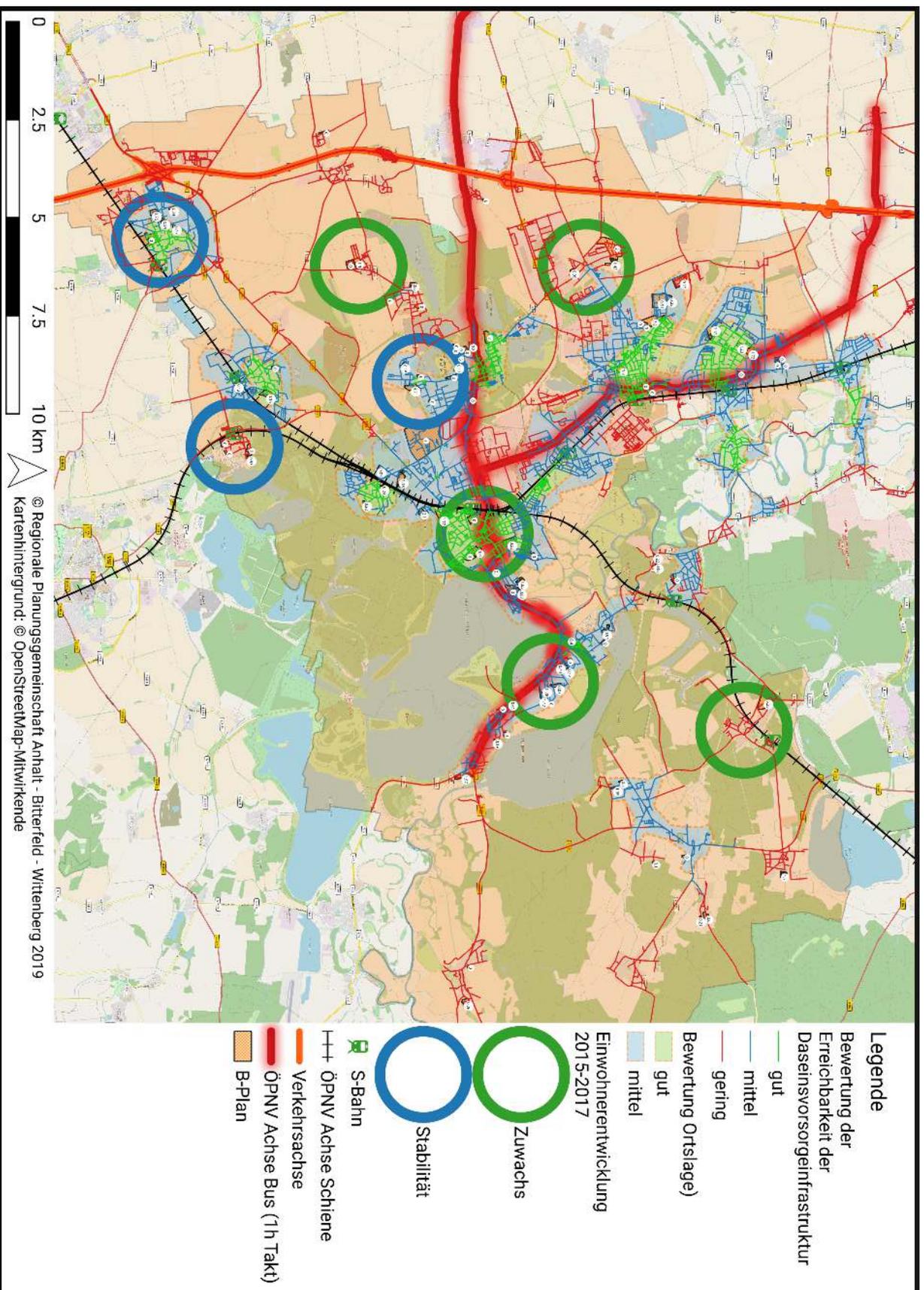


Abbildung 5.2: Ortsteile mit mindestens stabiler Einwohnerentwicklung und mittlerer Erreichbarkeit der Daseinsvorsorgeinfrastruktur

Kapitel 6

Fazit und Empfehlungen der Geschäftsstelle der RPG A-B-W

Im Rahmen der konstruktiven Zusammenarbeit innerhalb des Facharbeitskreises konnten die Daten zu Einwohnerentwicklungen und Wohnbauflächenpotenzialen abgeglichen und, wo notwendig, korrigiert werden.

Es wurde ein einfaches, leicht handhabbares Informationssystem zur raumordnerischen Erstbewertung von zusätzlichen Wohnbauflächen entwickelt, welches von der Geschäftsstelle der RPG A-B-W den Kommunen zur Verfügung gestellt werden kann.

Die Auswertung der Einwohnerzahlen hat ergeben, dass es sich beim „gefühlten“ Zuwachs bisher im Wesentlichen um eine Stabilisierung auf niedrigem Niveau handelt.

Aus den Entwicklungskonzepten (IGEK, STEK) geht hervor, dass alle Wohnformen - auch Miet- und Sozialwohnungen - bereit gestellt werden müssen. Allerdings bedienen die Bebauungspläne fast ausschließlich den Markt für Einfamilienhäuser für gut situierte Familien. Somit spiegeln die Planungen den Wohnraumbedarf entsprechend der Alters- und Sozialunterschiede nicht wider. Ebenso werden, was Bebauungspläne auf der „grünen Wiese“ betrifft, der Bodenschutz und die Erschließungskosten ausgeblendet.

Die Befassung mit Baulücken und Leerstand wird in den Kommunen teilweise auf einen späteren Zeitpunkt verschoben. Dabei muss die Befassung der zu erwartenden Leerstände aufgrund des hohen Anteils hochaltriger Einwohner jetzt schon erfolgen. Zur Verdeutlichung sollen folgende Zahlen dienen: Im Jahr 2006 lebten in den drei Kommunen 3.900 Einwohner über 81 Jahre, Ende 2018 bereits über 6.000.

Es wird empfohlen, eine einwohnerbezogene (Daten des Einwohnermeldeamtes) Leerstandsprognose berechnen zu lassen. Darüber hinaus wird angeregt, einen Antrag im Rahmen des Förderprogramms „Stadt - Umland“ mit folgenden Aufgabenstellungen zu formulieren:

- Welche Grundlagen benötigt eine gute Kooperation der Kommunen bei der Wohnsiedlungsentwicklung?
- Wo gibt es tatsächlich Konkurrenz?
- Was schadet der Entwicklung des Mittelzentrums Bitterfeld-Wolfen?
- Wieviel Wohnsiedlungsentwicklung verträgt die Goitzsche als touristischer Schwerpunkt?

Nachdem Bestandsaufnahme, Datenabgleich und Bürgermeistergespräche zur Entwicklungsabsicht durchgeführt wurden, ist nun die Strategie zur künftigen Regionalentwicklung im Umland des Mittelzentrums Bitterfeld-Wolfen durch den Landkreis Anhalt-Bitterfeld festzulegen.

Aus raumordnerischer Sicht muss dabei das Mittelzentrum Bitterfeld-Wolfen mit seinen Daseinsvorsorgefunktionen im Fokus der Betrachtung stehen. Auch wenn die neue S-Bahn-Anbindung die Hoffnung auf

Zuwanderung in die Ortsteile mit Haltepunkt weckt, ist die Wohnsiedlungsentwicklung planerisch vorzubereiten. Die Kommunen können nicht für jedweden individuellen Baugrundstückwunsch die erforderlichen Flächen vorhalten.

Das Mittelzentrum Bitterfeld-Wolfen hat dabei die oberste Priorität. Für eine erfolgreiche Standortwerbung als Wohnort ist eine Fokussierung auf das Mittelzentrum und einige wenige nicht zentrale Ortsteile, wie in Tabelle 5.2 auf Seite 34 ermittelt, notwendig.

Die Bandbreite der Angebote für Ansiedlungswillige wird in jeder Hinsicht (Wohnform, Größe, Lage...) gestärkt, wenn ein qualifiziertes Leerstands- und Baulückenkataster und ein dazugehöriges Management eingerichtet wird.

Im sorgsamem Umgang mit der Ressource Boden, der Erhaltung der Ortsmitten und Stärkung der vorhandenen Daseinsvorsorgeinfrastruktur liegen die Hauptaufgaben der Kommunalplanung.

Diese Erkenntnisse und Empfehlungen decken sich mit den Ergebnissen der neuesten Studie der Forscher des Kölner Instituts der deutschen Wirtschaft [IW 2019], welche in der Mitteldeutschen Zeitung [MZ 23.07.2019] vorgestellt wurden. Danach wird im Landkreis Anhalt-Bitterfeld 157 % mehr gebaut, als rechnerisch erforderlich wäre. „Obwohl es auf dem Land viel Leerstand gibt, entstehen relativ viele Neubauten, die bevorzugt werden, obwohl Umbauten im Altbestand vielerorts sinnvoller sind“, sagt Studienautor Ralph Henger. Wegen Neubaugebieten vor den Türen von Kleinstädten verlieren Stadt- und Dorfzentren an Bedeutung und das Leerstand-Problem verschärft sich. „Kommunen auf dem Land fernab der Metropolen sollten ein besseres Flächenmanagement betreiben, um attraktiv zu bleiben und Leerstände in der Ortsmitte zu vermeiden.“

Literaturverzeichnis

- [DNS 2016] Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie Neuauflage 2016. https://www.bundesregierung.de/Content/DE/_Anlagen/Nachhaltigkeit-wiederhergestellt/2017-01-11-nachhaltigkeitsstrategie.pdf;jsessionid=C73DEE873B684B43999AB101D78B1733.s4t2?__blob=publicationFile&v=20 (abgerufen am 27.02.2018) 2.3.1
- [IGEK 2018] Bock, W. et al. Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept für die Gemeinde Muldestausee. Muldestausee April 2018 4.3.3.1
- [IW 2019] Henger, R., Voigtländer, M., „Ist der Wohnungsbau auf dem richtigen Weg?“ IW-Report 28/2019. Köln Juli 2019 6
- [MLU 2018] Nachhaltigkeitsstrategie des Landes Sachsen-Anhalt. https://mule.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Politik_und_Verwaltung/MLU/MLU/02_Umwelt/Nachhaltigkeit/00_Startseite_Nachhaltigkeit/190507_aktuelle_NHS.pdf (abgerufen am 19.06.2019) 2.3.2
- [MZ 23.07.2019] Decker, M., Niesmann, A., „Ungleich verteilt“, Mitteldeutsche Zeitung 23.07.2019, S. 17 6
- [STEK 2015-2025] Stadtentwicklungskonzept 2015-2025 der Stadt Bitterfeld-Wolfen. Stadtverwaltung Bitterfeld-Wolfen in Zusammenarbeit mit Stadtentwicklungsgesellschaft mbH Bitterfeld-Wolfen. Dezember 2015. http://www.bitterfeld-wolfen.de/de/upload/STEK_2015_2025_Teil_1_Text.pdf (abgerufen am 27.02.2018) 4.3.3.2
- [Westmecklenburg 2015] Gutsche, J.-M., Lehmann, F., Konzept für eine Neudefinition der Eigenentwicklung in den nicht zentralen Gemeinden der Planungsregion Westmecklenburg für den Zeitraum 2021-2030. Endbericht im Auftrag des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg. Hamburg, Bremen 2015 <https://www.westmecklenburg-schwerin.de/media//regionaler-planungsverband-westmecklenburg/absaetze/siedlungsentwicklungskonzept-westmecklenburg.pdf> (abgerufen am 17.07.2018) 4.1