

Begründung zum Bebauungsplan

Satzung

PROJEKT: 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES
BEBAUUNGSPLANES
„ÖKOLOGISCHES FERIENDORF
GRÖBERNER SEE“

VERFAHRENSTRÄGER: GEMEINDE MULDESTAUSEE
NEUWERK 3
06774 MULDESTAUSEE OT POUCH

VORHABENSTRÄGER: BLAUSEE GMBH
ZUM HEIZHAUS 3
OT GRÖBERN
06774 MULDESTAUSEE

STAND 08/2023

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungserfordernis und Ziele der Planung	4
1.1	Anlass der Planung	4
1.2	Ziele der Planung	4
2.	Angaben zum Plangebiet.....	6
2.1	Lage und Abgrenzung der Teilflächen.....	6
2.2	Bestehende Rechtsverhältnisse	6
3.	Übergeordnete und sonstige Planungen.....	7
3.1	Landesplanung	7
3.2	Regionalplanung	9
3.3	Flächennutzungsplanung	10
3.4	Teilgebietsentwicklungsprogramm.....	12
3.5	Bebauungsplanung	12
4.	Städtebauliche Bestandsaufnahme	15
4.1	Eigentumsverhältnisse.....	15
4.2	Nutzungen in den Plangebieten und ihrer Umgebung	15
4.3	Immissionssituation	15
4.4	Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	16
4.5	Denkmalschutz	17
4.6	Altlasten	18
4.7	Kampfmittel.....	19
4.8	Geologisch bergbauliche Hinweise	20
4.8.1	LAGB	20
4.8.2	LMBV.....	20
4.8.3	geotechnische Stellungnahme	21
4.9	Umweltschutz	22
4.9.1	Wasserrecht	22
4.9.2	Abfallrecht	22
4.9.3	Naturschutz	23
5.	Inhalte der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes	24
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	24
5.2	Maß der baulichen Nutzung	28
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	29
5.4	Straßenverkehrsflächen.....	30

5.5	Einfriedungen.....	30
5.6	Grünordnerische Festsetzungen.....	30
6.	Planungsstatistik	32
7.	Verfahren	32
7.1	Aufstellung.....	32
7.2	Beteiligung der Öffentlichkeit.....	32
7.3	Beteiligung der Behörden.....	33

1. Planungserfordernis und Ziele der Planung

1.1 Anlass der Planung

Der BEBAUUNGSPLAN „ÖKOLOGISCHES FERIENDORF GRÖBERNER SEE“ trat am 28.05.2014 in Kraft. Planungsziel war die Umgestaltung des ehemaligen Tagebaugeländes bei Gröbern in ein vielseitiges Freizeit- und Erholungsgebiet am Gröberner See. Der rechtskräftige Bebauungsplan weist eine Fläche von 24,1 ha auf. Der Geltungsbereich der 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BBP „ÖKOLOGISCHES FERIENDORF GRÖBERNER SEE“ befindet sich nahezu vollständig innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Lediglich die Ergänzungsfläche mit einer Größe von ca. 0,14 ha liegt nördlich außerhalb des Geltungsbereiches des BEBAUUNGSPLANES „ÖKOLOGISCHES FERIENDORF GRÖBERNER SEE“.

Im Zuge der Realisierung der Planung hat sich das Erfordernis ergeben, in einigen Punkten von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abzuweichen. Betroffen sind die Straßenverkehrsflächen für die innere Erschließung und ein ehemals vorgesehener Kreisverkehr, die für die Konzeption nicht mehr erforderlich sind.

Des Weiteren erfolgen Änderungen zu den Abgrenzungen und dem Maß der baulichen Nutzung der festgesetzten Sondergebiete SO 3 „Ferienhaus“, SO 10 „Touristische Infrastruktur Ferienhausgebiet“, sowie SO 14 und SO 15 „Touristische Infrastruktur Überregional“ (vgl. Pkt. 3.4 „Bebauungsplanung“). Eine Teilfläche des Sondergebietes SO 14 erfährt zudem eine Änderung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung – hier SO 14a Ferienhaus „Tiny House“. Im Norden außerhalb des Geltungsbereiches im Gewässerrandbereich des SO 1 und SO 2 „Ferienhaus“ ist zudem eine Erweiterung bzw. Ergänzung vorgesehen. Geplant ist hier ein SO 8a Hafen.

Grund ist das neue Nutzungskonzept der Bergbaufolgelandschaft Gröberner See. So ist geplant einen Teil der Flächen, die der Tourismusinfrastruktur, also dem Aktiv- und Tagestourismus dienen sollten, ebenfalls als Freizeitwohnen anzubieten und im Süden am Ortsrand des Ortsteils Gröbern attraktives Wohnen zu etablieren.

Um wieder eine Übereinstimmung zwischen Bauleitplanung und Baubestand bzw. geplanter Baumaßnahmen herzustellen, ist diese 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes zwingend erforderlich. Auf diese Weise wird eine zügige Genehmigung von Bauvorhaben in diesem für die Naherholung wichtigen Gebiet der Gemeinde Muldestausee, Ortsteil Gröbern ermöglicht.

1.2 Ziele der Planung

Mit der vorliegenden 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES „ÖKOLOGISCHES FERIENDORF GRÖBERNER SEE“ werden die Rechtsgrundlage für die Bebaubarkeit des Plangebietes und die Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des vorhandenen Erholungsgebietes geschaffen. Hierbei werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der Rechtsgrundlagen für die Änderungen der Abgrenzungen und dem Maß der baulichen Nutzung der Sondergebiete SO 3, SO 10, SO 14 und SO 15,
- Änderung von Teilflächen des SO 14 „Touristische Infrastruktur Überregional“ in ein SO 14a Ferienhaus „Tiny House“ sowie in ein Allgemeines Wohngebiet WA,
- Änderung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Nr. 3 in Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, in SO 14 und SO 14a Ferienhaus „Tiny House“ sowie die Anpassung des Kreisverkehrs in eine Erschließungsstraße und Umgrenzung von Flächen für Stellplätze,
- Erweiterung um ein Sondergebiet SO 8a „Hafen“,
- Anpassung der Baugrenzen in den betroffenen Baugebieten,

- Erweiterung des SO 3 Ferienhaus und die Bereitstellung der notwendigen Ausgleichsflächen für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle des Bebauungsplanes „ÖKOLOGISCHES FERIENDORF GRÖBERNER SEE“,
- Anpassung der Zahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl sowie der Höhe der baulichen Anlage im SO 3 Ferienhaus,
- Anpassung der textlichen Festsetzungen.

Bei der Umsetzung des geplanten Bauvorhabens der Gemeinde Muldestausee soll entsprechend § 1 Abs. 5 BAUGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden. Im Rahmen der Planung sollen die privaten und öffentlichen Belange gemäß § 1 Abs. 7 BAUGB gegeneinander und untereinander abgewogen werden. Insbesondere sind folgende Belange zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung,
- die Belange von Sport, Freizeit und Erholung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile,
- die Belange der Plätze von geschichtlicher oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- die 'Bodenschutzklausel' des § 1a Abs. 2 BAUGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist, insbesondere durch die räumliche Abgrenzung des Baugebietes sowie durch die Festsetzung eines angemessenen Maßes der baulichen Nutzung
- die Festsetzung von ggf. notwendigen grünordnerischen Festsetzungen (Ausgleichsmaßnahmen)
- die Belange der Wirtschaft
- die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge
- die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.

Für die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BAUGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Diese Prüfung erfolgt in Form eines Umweltberichtes. Dieser liegt der Begründung Teil I als separater Teil II bei.

2. Angaben zum Plangebiet

2.1 Lage und Abgrenzung der Teilflächen

Die **Änderungsflächen/Ergänzungsfläche TF 1 bis TF 4** der vorliegenden 1. Änderung und Ergänzung des BEBAUUNGSPLANES „ÖKOLOGISCHES FERIENDORF GRÖBERNER SEE“ liegen überwiegend innerhalb des Geltungsbereiches des BEBAUUNGSPLANES „ÖKOLOGISCHES FERIENDORF GRÖBERNER SEE“. Wie eingangs bereits erwähnt, liegt lediglich die Ergänzungsfläche TF 1 außerhalb des Geltungsbereiches.

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans befindet sich nördlich der bebauten Ortslage von Gröbern, südlich des Gröberner Sees und umfasst eine Fläche von ca. 8,99 ha.

Die Größe der **Teilfläche 1** beträgt ca. 0,14 ha und erstreckt sich über das Flurstück 621 (tlw.) der Flur 1 der Gemarkung Gröbern, nördlich außerhalb des Geltungsbereiches des BEBAUUNGSPLANES „ÖKOLOGISCHES FERIENDORF GRÖBERNER SEE“ und liegt nahezu vollständig innerhalb des Gewässerbereiches.

Die **Teilfläche 2** befindet sich nahezu zentral innerhalb des BEBAUUNGSPLANES „ÖKOLOGISCHES FERIENDORF GRÖBERNER SEE“ und schließt neben dem SO 3 „Ferienhaus“ die östlich verlaufende Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich privat“ mit ein. Von der Änderung ausgenommen sind die Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (M1 bis M3). Sie umfasst das Flurstück 658, 659 (tlw.) der Flur 1 der Gemarkung Gröbern und hat eine Größe von ca. 1,31 ha.

Die **Teilfläche 3** hat eine Größe von ca. 0,37 ha (M8a) und umfasst die Flurstücke 636, 676 (teilweise) der Flur 1 der Gemarkung Gröbern. Sie verläuft im Zentrum des Bebauungsplanes von Westen nach Osten und betrifft die ehemalige Erschließungsstraße Nr. 3.

Die **Teilfläche 4** befindet sich im südöstlichen Bereich des BEBAUUNGSPLANES „ÖKOLOGISCHES FERIENDORF GRÖBERNER SEE“ und beinhaltet die Sondergebiete SO 10 (0,45 ha), SO 14 (4,56 ha), das SO 15 (1,97 ha), die im Westen verlaufende Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich privat“ Nr. 6 (0,09 ha) sowie die Verkehrsfläche des Kreisverkehrs (0,09 ha) im Osten des Geltungsbereiches. Die Teilfläche 4 hat insgesamt eine Größe von ca. 7,17 ha und umfasst die Flurstücke 621, 622, 636, 637, 640 (ganz) und 629, 633, 634, 635, 638, 639, 645, 658, 659, 676, 677 (tlw.) der Flur 1 der Gemarkung Gröbern.

Die genaue Lage und exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches bzw. der Teilflächen 1 bis 4 sind der Planzeichnung sowie dem Übersichtsplan „Ergänzungs- und Änderungsflächen“ zu entnehmen.

Es erfolgen darüber hinaus Änderungen in den textlichen Festsetzungen, die sich auf die Baugebiete SO 8 und SO 12 beziehen, die sich jedoch nicht auf die räumlichen Abgrenzungen der Änderungsteilflächen beschränken, sondern auf den Ursprungs-Bebauungsplan anzuwenden sind.

2.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für die Teilflächen 2 bis 4 existiert ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan:

- BEBAUUNGSPLAN „ÖKOLOGISCHES FERIENDORF GRÖBERNER SEE“, rechtsverbindlich seit dem 28.05.2014

Mit Rechtskraft der vorliegenden 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES „ÖKOLOGISCHES FERIENDORF GRÖBERNER SEE“, treten die entgegenstehenden Festsetzungen der Ursprungs-Bebauungspläne, in den Änderungsbereichen außer Kraft.

Die übrigen Festsetzungen des BEBAUUNGSPLANES „ÖKOLOGISCHES FERIENDORF GRÖBERNER SEE“ bleiben bestehen und werden durch die 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES nicht berührt.

Als planungsrechtliche Grundlage sind bei der Aufstellung insbesondere zu beachten:

- RAUMORDNUNGSGESETZ – ROG vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)
- BAUGESETZBUCH – BAUGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 14. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG – BAUNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PLANZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Daneben wirken sich zahlreiche Fachgesetze, wie etwa das BUNDESNATURSCHUTZGESETZ, das NATURSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT und das NACHBARSCHAFTSGESETZ SACHSEN-ANHALT direkt auf die Planung aus und sind zu beachten.

Gemäß § 1 Abs. 8 BAUGB gelten die Vorschriften des BAUGB über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für die Änderung und Ergänzung.

3. Übergeordnete und sonstige Planungen

Gemäß § 3 Nr. 6 ROG sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel. Das geplante Vorhaben ist aufgrund der räumlichen Ausdehnung, der geplanten Festsetzungen und den damit verbundenen Auswirkungen auf die planerisch gesicherten Raumfunktionen als raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend einzustufen.

Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010). Darüber hinaus sind der Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W 2018) mit den Planungszielen „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur, der Sachliche Teilplan „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld Wittenberg“ sowie der Sachliche Teilplan „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt Bitterfeld-Wittenberg“ maßgebend auf der Ebene der Regionalplanung.

3.1 Landesplanung

Der **LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2010 DES LANDES SACHSEN-ANHALT (LEP LSA)** gemäß der durch die Landesregierung beschlossenen Verordnung vom 16.02.2011 (gültig ab 12.03.11) enthält die landesbedeutsamen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt zugrunde zu legen sind. Diese festgelegten Grundsätze und Ziele sollen in die Regionalen Entwicklungspläne übernommen und soweit erforderlich konkretisiert und ergänzt werden.

Gemäß der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen sowie die Regionalen Teilgebietsentwicklungspläne fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Für den Geltungsbereich des BEBAUUNGSPLANES „ÖKOLOGISCHES FERIENDORF GRÖBERNER SEE“ und damit auch der 1. Änderung und Ergänzung werden im LEP LSA 2010 keine konkreten Festlegungen getroffen.

Westlich und östlich außerhalb des ökologischen Feriendorfes verläuft eine überregional bedeutende Hauptverkehrsstraße (B100 und B107) sowie nördlich eine überregionale Schienenverbindung.

Die Landschaft rund um die Ortschaft Gröbern ist überwiegend geprägt durch Bergbaufolgelandschaften.

Das Kapitel 1 ‚Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Raumstruktur‘ formuliert im Grundsatz 3 unter anderem einen spezifischen Handlungsbedarf für Gebiete, die aufgrund der Aufgabe von bergbaulichen Nutzungen einen großen Sanierungs- und Gestaltungsbedarf aufweisen. In der Begründung zum Grundsatz 3 heißt es, dass die durch Rohstoffabbau stark beeinträchtigten Landschaften zu neuen, qualitätvollen Kulturlandschaften entwickelt werden sollen.

Hierzu sind umsetzungsfähige Konzepte für die ehemaligen Braunkohlegebiete Sachsen-Anhalt empfehlenswert.

Gem. G 2 des LEP LSA 2010 zählt neben der nachhaltigen integrierten Entwicklung der Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft, die Nutzung regenerativer Energien und nachwachsender Rohstoffe auch die touristischen Potenziale als Teil der Kulturlandschaft Sachsen-Anhalts und sollen weiterentwickelt werden.

Insgesamt gehört, abgesehen von den Verdichtungsräumen Halle und Magdeburg, das gesamte Land Sachsen-Anhalt und damit auch die Ortschaft Gröbern in der regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg dem ländlichen Raum an.

Im LEP LSA 2010 wird der ländliche Raum dabei in verschiedenen Grundtypen gegliedert, welche in den Regionalen Entwicklungsplänen konkretisiert werden können.

Laut Begründung des BEBAUUNGSPLANES „ÖKOLOGISCHES FERIENDORF GRÖBERNER SEE“ wurde die Ortschaft Gröbern im REGIONALEN ENTWICKLUNGSPLAN FÜR DIE PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG 2006 dem Grundtyp Nr. 3: „Ländlicher Raum mit relativ günstigen Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft und/oder Potenzialen im Tourismus“ zugeordnet.

In der Begründung zum G 8 Grundtyp Nr. 3 des LEP LSA 2010 wird dem Tourismus und der Erholung aufgrund der landschaftlichen Schönheit und der Sehenswürdigkeiten eine große Bedeutung beigemessen. Dabei sollen diese Standortvorteile durch den Ausbau der touristischen Infrastruktur für bestimmte Urlaubszielgruppen und unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten gefördert werden. Eine charakteristische örtliche Gegebenheit ist hier insbesondere die umgebene Bergbaufolgelandschaft.

Diese Konkretisierung ist im REGIONALEN ENTWICKLUNGSPLAN FÜR DIE REGIONALE PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG 2018 nicht mehr enthalten. Auch der SACHLICHE TEILPLAN „DASEINSVORSORGE – AUSWEISUNG DER GRUNDZENTREN IN DER PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG“ nimmt keinen Bezug auf die Charakterisierung des ländlichen Raums.

Laut dem Ziel 15 des LEP LSA 2010 sind im ländlichen Raum die Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der Städte und Gemeinden und für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern oder zu schaffen.

Vorrangig sollen unter anderem folgende Maßnahmen unterstützt werden:

- den Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen unter besonderer Berücksichtigung der Erfordernisse des Boden-, Wasser-, Immissions-, Natur- und Landschaftsschutzes gewährleisten,
- das Angebot an außerlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen und Ausbildungsplätzen schaffen und sichern,
- den Tourismus und die Naherholung in ihrer Bedeutung als ergänzende Erwerbsgrundlage stärken. (Z 15 LEP LSA 2010)“.

Bei den Vorbehaltsgebieten für Tourismus und Erholung, die auf Grundlage von Bergbaufolgelandschaften festgelegt wurden, heißt es außerdem, dass die Bergbaufolgelandschaften mit den dazu vorliegenden Planungen und den bereits eingeleiteten Projekten und Maßnahmen im besonderem Maße Schwerpunktgebiete für den Aktiv- und Naturtourismus sind und in diesem Sinne weiterentwickelt werden.

Da der Tourismus in Sachsen-Anhalt einen wichtigen Wirtschaftsfaktor darstellt und damit zahlreiche Arbeitsplätze bietet, soll dieser Wirtschaftszweig nachhaltig weiterentwickelt und ausgebaut werden. Bei der Entwicklung ist die Umwelt- und Sozialverträglichkeit sowie die Beachtung der Anforderung der Barrierefreiheit zu gewährleisten (G 134 LEP LSA 2010).

Somit liegt das Umfeld des Gröberner Sees zwar nicht innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Tourismus und Erholung, aber es lässt sich aufgrund der Aufgabe der bergbaulichen Nutzung ein Sanierungs- und Gestaltungsbedarf ableiten.

Zudem existiert für den Bereich ein rechtskräftiger Bebauungsplan „Ökologisches Feriendorf am Gröberner See“, der bereits größtenteils umgesetzt wurde. Mit dieser vorliegenden Planung und den bereits eingeleiteten, umgesetzten Projekten und Maßnahmen ist die Weiterentwicklung dieser Braunkohlefolgelandschaft auch im Sinne des südwestlich liegenden Vorbehaltsgebietes für Tourismus und Erholung Nr. 3 ‚Goitzsche‘, da Gröbern mit dem Tagebausee ‚Gröberner See‘ in diese Landschaftseinheit eingebunden ist.

Damit liegt für das ehemalige Braunkohlegebiet ein umsetzungsfähiges Konzept vor, welches in der vorliegenden Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes konkretisiert und an die Bedürfnisse angepasst wird.

Die vorliegende Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes „Ökologisches Feriendorf Gröberner See“ entspricht den Zielen der Landesplanung in Bezug auf die Weiterentwicklung des Wirtschaftszweigs Tourismus und berücksichtigt die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse bzw. steht diesen nicht entgegen.

3.2 Regionalplanung

Der **REGIONALE ENTWICKLUNGSPLAN FÜR DIE PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG (REP A-B-W 2018)** wurde durch die Regionalversammlung am 14.09.2018 beschlossen, am 21.12.2018 durch die oberste Landesplanungsbehörde genehmigt und ist seit dem 27.04.2019 in Kraft.

Die Kulturlandschaft in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg ist geprägt durch das verbindende Landschaftselement Elbland, durch die fruchtbaren Ackerlandschaften um Köthen und Zerbst im Westen, von der hügeligen Waldlandschaft des Fläming im Norden, von der Annaburger und Glücksburger Heide sowie dem Schwarz-Elster-Tal im Osten und von der waldreichen Dübener Heide bis zu den Bergbaufolgelandschaften um Bitterfeld und Gräfenhainichen im Süden der Planungsregion.

Bezogen auf die Kulturlandschaft der Planungsregion enthält der Grundsatz G 1 folgenden Wortlaut: „Für den Erhalt und die Entwicklung der regionalen Identität der verschiedenen Teilräume der Planungsregion sind die Bewahrung kultureller Güter, Traditionen und historischer Kulturlandschaften, deren behutsame Pflege und nachhaltige Entwicklung sowie die Wiederherstellung vom Bergbau oder militärischer Nutzung beeinträchtigter Landschaften von besonderer Bedeutung“.

Entsprechend der regionalen und kommunalen Entwicklungsabsichten sollen sich die Restlöcher und Rekultivierungsflächen der ehemaligen Braunkohletagebaue visuell-ästhetisch der sie umgebenden Landschaft anpassen und den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen wie Erholung, Forst- und Landwirtschaft, Arten- und Biotopschutz zugeführt werden.

Konkret liegt der Geltungsbereich des BEBAUUNGSPLANES „ÖKOLOGISCHES FERIENDORF GRÖBERNER SEE“ und damit auch die Änderungsflächen und die Ergänzungsfläche der vorliegenden 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES im vom REP A-B-W 2018 festgelegten Vorbehaltsgebietes für Tourismus und Erholung Nr. 1 „Gebiet zwischen Dessau-Roßlau, Lutherstadt Wittenberg und Goitzsche“ (G 20 REP A-B-W 2018).

Der Fokus in diesem Bereich liegt insbesondere auf die ‚Mitteldeutsche Gewässerlandschaft‘, welche als Bergbaufolgelandschaft einer touristischen Entwicklung unterliegt. Die Gewässerlandschaft bzw. das Vorbehaltsgebiet ist in wertvolle naturräumliche Bereiche der Dübener Heide, der Mulde- und Elbaue eingebettet, die für Rad-, Wander-, Wasser-, Naturtourismus und Landurlaub prädestiniert sind.

Für die nähere Umgebung trifft der REP A-B-W 2018 zudem folgende Festlegungen:

- nordwestlich des Geltungsbereiches verläuft eine überregionale Schienenverbindung,
- westlich und südlich befindet sich das Vorranggebiet für Forstwirtschaft II „Dübener Heide“,
- südwestlich liegt das Vorranggebiet für Forstwirtschaft VIII „Gebiete in der Tagebauregion Bitterfeld-Gräfenhainichen“ und
- im Westen verläuft eine überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße.

Die vorliegende 1. Änderung und Ergänzung des BEBAUUNGSPLANES „ÖKOLOGISCHES FERIENDORF GRÖBERNER SEE“ passt sich somit, wie oben begründet, gemäß § 1 Abs. 4 BAUGB den aktuellen Zielen des LANDESENTWICKLUNGSPLANES DES LANDES SACHSEN-ANHALT 2010 und des REGIONALEN ENTWICKLUNGSPLANES FÜR DIE PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG 2018 mit seinen Grundsätzen und Erfordernissen der Raumordnung an bzw. steht diesen nicht entgegen.

3.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan stellt als vorbereitender Bauleitplan für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der baulichen Nutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gröbern, einschließlich seiner Änderungen wird der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Freizeit und Tourismus dargestellt.

Nach Darstellung des Flächennutzungsplans erstreckt sich im Norden der Sonderbaufläche Freizeit und Erholung der Randbereich eines Bergbaufeldes zur Gewinnung von Braunkohle (Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen / Bewilligung II-A-b-75/93 zur Gewinnung von Braunkohle). Mit der im Jahre 2003 begonnenen Flutung des Sees sind von der Bergbaugesellschaft speziellen Bedingungen geschaffen worden, die einer überlagernden Ausweisung als Sondergebiet für Freizeit und Erholung nicht entgegenstehen.

Die Gemeinde Muldestausee beabsichtigt zur planerischen Steuerung der Entwicklung ihres Gebietes die Erarbeitung eines aktuellen Flächennutzungsplans für ihr gesamtes Gemeindegebiet.

In diesem Sinne hat der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee in seiner Sitzung am 05.12.2018 die Einleitung des Verfahrens zur Ergänzung und Änderung des Flächennutzungsplans Muldestausee beschlossen. Am 12. Januar 2022 hat der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee die zum Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes eingegangenen Stellungnahmen geprüft und einen erneuten Entwurf gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Am 28.09.2022 ist der Flächennutzungsplan der Gemeinde Muldestausee rechtswirksam geworden.

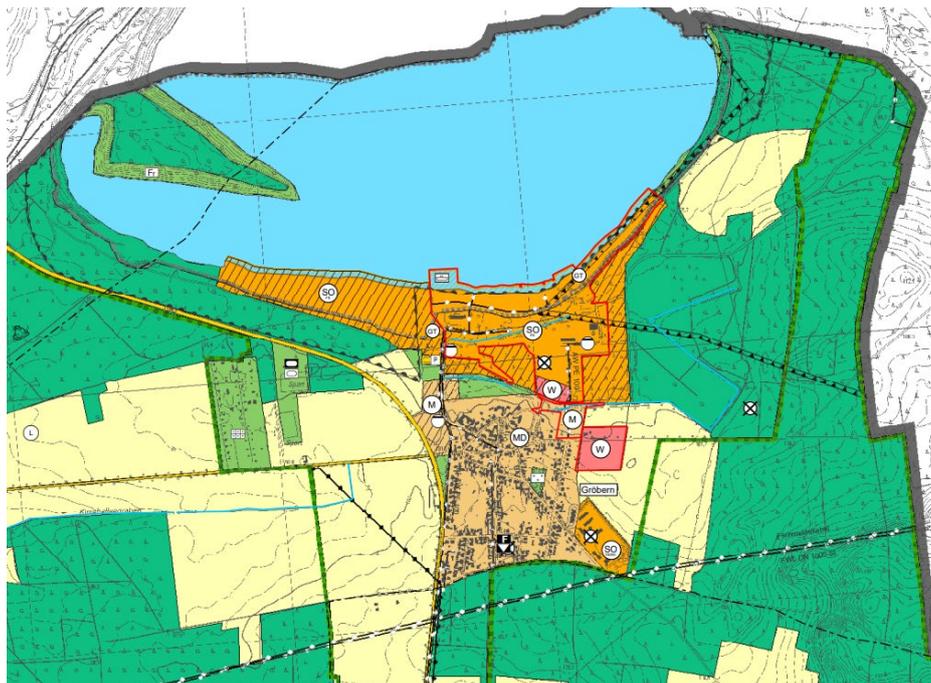


Abbildung 1: FNP Muldestausee, rechtswirksam seit 28.09.2022

Im gebilligten Flächennutzungsplan wird die Teilfläche 1 als Wasserfläche dargestellt.

Die Teilfläche 2 und 3 wird als Sonderbaufläche Freizeit, Erholung und Sport dargestellt. Außerdem enthält der Flächennutzungsplan für die Teilfläche 2 eine Umgrenzung von Fläche, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (hier: Altbergbau).

Im südwestlichen Bereich der Teilfläche 4 wird eine Wohnbaufläche und im übrigen Bereich eine Sonderbaufläche Freizeit, Erholung und Sport dargestellt, im nordöstlichen Bereich des SO 14 ist eine Darstellung für Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung Abwasser enthalten und im Nordosten des SO 10 eine Fläche für den Abbau von Mineralien hier: Bewilligungsfeld.

Für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes enthält der Flächennutzungsplan der Gemeinde Muldestausee zudem eine nachrichtliche Übernahme von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind oder bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (hier: Altlastenverdachtsflächen).

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Muldestausee, welcher am 28.09.2022 rechtswirksam geworden ist, stimmt mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung der vorliegenden 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES „ÖKOLOGISCHES FERIENDORF GRÖBERNER SEE“ überein.

3.4 Teilgebietsentwicklungsprogramm

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Teil der Mitteldeutschen Gewässerlandschaft, welche als Bergbaufolgelandschaft touristisch entwickelt werden soll. Zugleich befinden sich wertvolle naturräumliche Bereiche der Dübener Heide, der Mulde- und Elbaue in diesem Vorbehaltsgebiet „Tourismus und Erholung“, die für Rad-, Wander-, Wasser-, Naturtourismus und Landurlaub prädestiniert sind.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich außerhalb der räumlichen Abgrenzung des Grundzentrums Gräfenhainichen entsprechend der Beikarte B.6 des Sachlichen Teilplanes „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld- Wittenberg“ und liegt somit nicht innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage als zentrales Siedlungsgebiet.

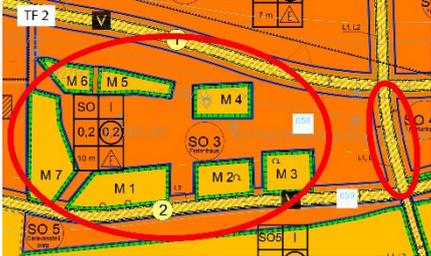
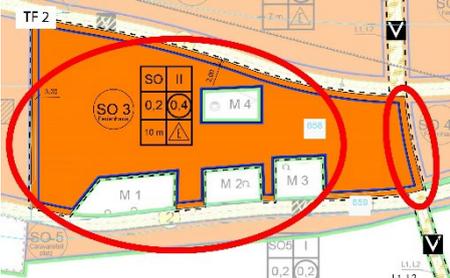
Somit ist das Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung ein Gebiet, das aufgrund landschaftlicher und naturräumlicher Potenziale sowie Entwicklung und/ oder Bestand an touristische und kulturelle Einrichtungen für den Tourismus und die Erholung besonders geeignet ist. Weiterhin ist das Gebiet zu wirtschaftlich tragfähigem Tourismus und Erholungsgebieten zu entwickeln.

Für Gebiete, die sich auf Grund der natürlichen Gegebenheiten bzw. des Kulturreichtums besonders für Erholungszwecke eignen, wird im Teilgebietsentwicklungsprogramm unter Pkt. 3.2.2.5, der Vorrang Erholung festgelegt.

Das vorliegende Teilgebietsentwicklungsprogramm präzisiert das Vorranggebiet für Erholung Dübener Heide, indem zusätzlich Vorranggebiete für Landwirtschaft im Bereich der Dübener Heide ausgewiesen werden. Im Interesse der langfristigen Funktionssicherung des wiederherzustellenden Naturraumes wurde das Vorranggebiet für intensive Erholung u.a. für den südlichen Tagebaubereich Gröbern festgelegt.

3.5 Bebauungsplanung

Für den überwiegenden Bereich der 1. Änderung und Ergänzung existiert, wie zuvor bereits erwähnt, der rechtskräftige BEBAUUNGSPLAN „ÖKOLOGISCHES FERIENDORF GRÖBERNER SEE“ RECHTSKRÄFTIG SEIT 28.05.2014. Lediglich die Teilfläche 1 SO 8a Hafen liegt außerhalb des o. g. Bebauungsplanes. In der nachfolgenden Tabelle sind bisherigen Festsetzungen mit den Festsetzungen der 1. Änderung und Ergänzung gegenübergestellt.

Teilflächen der vorliegenden Änderung und Ergänzung	bisherige Festsetzungen des B-Planes „Ökologisches Feriendorf Gröberner See“	Festsetzungen der 1. Änderung und Ergänzung des B-Planes „Ökologisches Feriendorf Gröberner See“
TF 2	 <p>SO 3 Ferienhaus GRZ 0,2 GFZ: 0,2 Anzahl zulässiger Vollgeschosse: I Zulässige Haustypen: Einzelhäuser Höhe: FH 10,0 m Maßnahmenflächen: M 1 bis M 7</p>	 <p>bleibt unverändert bleibt unverändert GFZ: 0,4 Anzahl zulässiger Vollgeschosse: II Zulässige Haustypen: bleibt unverändert Höhe: bleibt unverändert</p> <p>M 5 bis M 7 entfallen</p>
	Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich	SO 3
TF 3	 <p>öffentliche Straßenverkehrsfläche Nr. 3</p>	 <p>SO 14a Ferienhaus „Tiny House“, SO 14a tour. Infrastruktur Überregional Maßnahmenfläche M 8a, M 9a, M 9b</p>
TF 4		

Teilflächen der vorliegenden Änderung und Ergänzung	bisherige Festsetzungen des B-Planes „Ökologisches Feriendorf Gröberner See“	Festsetzungen der 1. Änderung und Ergänzung des B-Planes „Ökologisches Feriendorf Gröberner See“
	<p>SO 10 Touristische Infrastruktur Ferienhausgebiet GRZ 0,4 GFZ: 0,8 Anzahl zulässiger Vollgeschosse: II Offene Bauweise Höhe: FH 14,0 m</p>	<p>bleibt unverändert</p>
	<p>SO 14 Touristische Infrastruktur Überregional GRZ 0,4 GFZ: 0,8 Anzahl zulässiger Vollgeschosse: II Offene Bauweise Höhe: FH 14,0 m</p>	<p>Teilfläche SO 14 Touristische Infrastruktur Überregional (Erhalt) Teilfläche SO 14a Ferienhaus „Tiny House“ WA Maßnahmenfläche M 13</p> <p>bleibt unverändert bleibt unverändert Höhe: SO 14a FH 10,0 m, SO 14 unverändert bleibt unverändert bleibt unverändert</p>
	<p>SO 15 Touristische Infrastruktur Überregional GRZ 0,4 GFZ: 0,8 Anzahl zulässiger Vollgeschosse: II Offene Bauweise Höhe: FH 14,0 m</p>	<p>bleibt unverändert</p>
	<p>Maßnahmenfläche M 9</p>	<p>Teilfläche SO 14 Touristische Infrastruktur Überregional (Erhalt) und SO 14a Ferienhaus „Tiny House“</p>
	<p>Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich Nr. 6</p>	<p>Teilfläche SO 14a Ferienhaus „Tiny House“ Teilfläche Maßnahmenfläche M 13 Teilfläche WA</p>
	<p>öffentlichen Straßenverkehrsfläche Nr. 3</p>	<p>SO 10 Touristische Infrastruktur Ferienhausgebiet SO 15 Touristische Infrastruktur Überregional Umgrenzung von Flächen für Stellplätze</p>

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke der Änderungsflächen bzw. der Ergänzungsfläche der 1. Änderung und Ergänzung des BEBAUUNGSPLANES „ÖKOLOGISCHES FERIENDORF GRÖBERNER SEE“ sind im Privateigentum bzw. in Eigentum der Gemeinde Muldestausee und stehen für das geplante Vorhaben zur Verfügung.

4.2 Nutzungen in den Plangebieten und ihrer Umgebung

Für die Teilflächen der 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES „ÖKOLOGISCHES FERIENDORF GRÖBERNER SEE“ bestand bereits eine umfangreiche Entwicklungskonzeption. Die Teilflächen und das Umfeld, welches dem rechtskräftigen BEBAUUNGSPLANES „ÖKOLOGISCHES FERIENDORF GRÖBERNER SEE“ zugehörig sind, sollen in Zukunft und langfristig der Freizeit und Erholung sowie dem Aktivtourismus dienen. Die Umsetzung des Ursprungs-Bebauungsplanes sowie der 1. Änderung und Ergänzung erfolgt dabei Zug um Zug und die vorliegende Bauleitplanung dient lediglich der Anpassung der Planung an den bestehenden Bedarf. Die in Rede stehenden Teilflächen sind zudem vollständig erschlossen.

Insgesamt ist der Bereich des Gröberner Sees durch die ehemaligen Abbautätigkeiten des Tagebaus geprägt. Nach der Nutzungsaufgabe fanden in dem Bereich Sanierungsarbeiten der Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH statt. Ab 2004 begann die Flutung der Braunkohlegrube und es entstand eine nachsorgefreie Bergbaufolgelandschaft für Erholung und gewerbliche Nutzung. Für die noch offenen Flächen südlich des Gröberner Sees, deren Landschaftsbild aufgrund der wechselnden Frei- und Gehölzflächen als relativ hochwertig eingeschätzt wird, existiert Planungsrecht für Sondergebiete für Ferienhäuser und der hierfür erforderlichen Infrastruktur.

Südlich, außerhalb des Geltungsbereiches des Ursprungs-Bebauungsplanes und damit der 1. Änderung und Ergänzung existieren auch die angrenzenden Nutzungen mit einer den gewachsenen Grünstrukturen angepassten baurechtlichen Nutzungsbeschränkung (Einschränkung des Versiegelungsgrades) entweder als Grün- und Entwicklungsflächen oder als Wohn- und Mischgebiete.

4.3 Immissionssituation

Zusätzliche Immissionsbelastungen aus dem Umfeld bestehen nicht. Von den Sondergebieten, dem Allgemeinen Wohngebieten und den Straßenverkehrsflächen selbst gehen weiterhin geringe Emissionen aus. Von angrenzenden Nutzungen gehen keine Immissionsbelastungen aus.

Hinweise

Während der Bautätigkeiten sind die Geräuschimmissionen so weit wie möglich zu verringern. Das Gelände/ die Umgebung ist nach der derzeitigen Nutzung einem Sondergebiet i. S. des § 10 der BauNVO - hier Ferienhausgebiet - zuzuordnen. Entsprechend Ziffer 3.1.1.e der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm sind Immissionswerte von 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts einzuhalten. Als Nachtzeit gilt die Zeit von 20:00 Uhr bis 07:00 Uhr.

Während der Bauarbeiten und Errichtung wird eine immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlage (Baustelle) nach § 3 Absatz 5 BImSchG betrieben, von der gemäß § 22 BImSchG keine schädlichen Umwelteinwirkungen ausgehen dürfen und unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden sollen.

Sämtliche im Rahmen des Vorhabens erfolgende Abbruch-/ Rückbau und sonstigen Bauarbeiten einschließlich der Zwischenlagerung von Materialien sind so durchzuführen, dass hierbei entstehende Lärm- und Staubbelastigungen auf ein Mindestmaß reduziert werden.

4.4 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird im Südwesten über die ‚Alte Chausseestraße‘ und im Südosten über die Straße ‚Barbaraweg‘ erschlossen. Anschlüsse an die stadttechnische Erschließung sind bereits vorhanden bzw. werden vom Bauausführenden über entsprechende Anträge an die Versorgungsunternehmen gestellt.

Telekom

Im direkten Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Unmittelbar betroffen sind Telekommunikationslinien mit regionaler Bedeutung. Zurzeit sind keine Baumaßnahmen in diesem Bereich geplant. Die Telekommunikationslinien liegen in einer Tiefe von 0,4 bis 1 Meter. Mit einer geringeren Tieflage muss gerechnet werden, wenn die Überdeckung nachträglich verändert wurde oder andere Anlagen gekreuzt werden. Genaue Trassen und Tiefenlagen sind ggf. durch Querschläge vor Ort zu ermitteln. Telekommunikationslinien können mit Warnschutz versehen sein, jedoch ist das nicht zwingend.

- Die Planung ist so auf die Telekommunikationslinien abzustimmen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen.
- Bei der Planung und Baudurchführung Ihrer Anlagen sind die Schutzabstände (30 cm bzw. der Forderung der Betreiber, der DIN 1998, der DIN VDE 0800, Teil 2 & 4, DIN VDE 08/45, Teil 1 und DIN 0228 Teil 1 – 4) einzuhalten. Können die Schutzabstände nicht eingehalten werden, sind entsprechende Schutzmaßnahmen – in Abstimmung mit uns – durchzuführen. Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden, über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom informieren.
- Für Tiefbauunternehmen steht die „Trassenauskunft Kabel“ (Kabeleinweisung via Internet) unter folgender Internetadresse zur Verfügung: <https://trassenauskunftkabel.telekom.de>
- Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten.
- Zur Versorgung mit Hausanschlüssen ist die Neuerrichtung von Telekommunikationslinien innerhalb u. außerhalb des Planungsbereiches erforderlich. Der Versorger ist frühzeitig, möglichst 6 Monate vor Baubeginn, in die Erschließung einzubeziehen, damit Bauvorbereitungen u. die Durchführung zeitgerecht erfolgen kann.

Mitnetz

Im Vorhabenbereich befinden sich Netzinfrastrukturanlagen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM).

Die Lage der Versorgungsleitungen können jederzeit Änderungen unterworfen sein. Zu den Versorgungsleitungen sind die festgelegten Abstände, entsprechend dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk zu beachten und einzuhalten.

Hinweise für Mittel- und Niederspannungsanlagen (MS und NS):

- Unterirdische Versorgungsanlagen (auch Erdungsanlagen) sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen (z. B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten.
- Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich. Um Kabelanlagen vor Beschädigung zu schützen, ist während der Bauphase eine Überdeckung von 0,3 m sicher zu stellen. Ein erforderliches Freilegen von Kabeln bzw. Schutzrohren ist mit der MITNETZ STROM abzustimmen. Bei Anpflanzung hochstämmiger Gehölze ist ein Mindestabstand zu Kabeln von 2,50 m einzuhalten. Die vorhandenen Netzinfrastukturanlagen sind im Zuge der Planung so zu berücksichtigen, dass keine Konfliktpunkte entstehen.
- Sollten dennoch Änderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen notwendig werden, so sind diese frühzeitig abzustimmen. Dies betrifft auch Veränderungen der Tiefenlage von Kabeltrassen

Trinkwasserversorgung / Abwasserbeseitigung (ZWAG)

Bei der inneren Erschließung der einzelnen Baugebiete sind die Regelungen der Wasserversorgungssatzung und der Abwasserbeseitigungssatzung des ZWAG, einschl. der Kreuzungsrichtlinien des ZWAG zu beachten. Planungen für die innere Erschließung sind rechtzeitig vor Baubeginn mit der ZWAG abzustimmen. Hierzu zählt auch die Betrachtung beitragsrechtlicher Auswirkungen und Kostentragung für innere Erschließungen.

Löschwasserversorgung

Für die Baugebiete gilt, dass die ZWAG nach Können und Vermögen Trinkwasser zu Löschzwecken über öffentliche Hydranten zur Verfügung stellt, eine Garantie einer kontinuierlichen Bereitstellung erforderlicher Löschwassermengen durch die ZWAG nicht übernommen wird. Der abwehrende Brandschutz obliegt allein den Städten und Gemeinden. Entsprechende Abstimmungen zu Projektplanungen hinsichtlich Löschwasserbedarf sind daher mit dem Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst des Landkreises Anhalt-Bitterfeld und der Gemeinde Muldestausee sowie den örtlichen Feuerwehren zu führen.

4.5 Denkmalschutz

Im Bereich des geplanten Vorhabens befinden sich gemäß § 2 DenkmSchG LSA archäologische Kulturdenkmale (ein alt-/mittelsteinzeitlicher Lagerplatz und weitere altsteinzeitliche Fundstelle; eine bronzezeitliche Fundstelle; die mittelalterliche Ortswüstung „Klein Gröbern“, der historische Göberner Ortskern). Weitere archäologische Kulturdenkmale befinden sich im Umfeld der geplanten Maßnahme (darunter Siedlungen: Bronzezeit, vorrömische Eisenzeit, Mittelalter, darunter vier weitere Ortswüstungen; eine Körperbestattung: Jungsteinzeit; zahlreiche Grabhügel und Brandbestattungen: Bronzezeit).

0. g. Baumaßnahme führt zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen der Kulturdenkmale. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA sind archäologische Kulturdenkmale im Sinne des DenkmSchG LSA zu schützen, zu erhalten und zu pflegen (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Hierbei erstreckt sich der Schutz auf die gesamte Substanz des Kulturdenkmales einschließlich seiner Umgebung, soweit dies für die Erhaltung, Wirkung, Erschließung und die wissenschaftliche Forschung von Bedeutung ist.

Um Konflikte zu vermeiden ist je nach Einzelfallprüfung vorgeschaltet oder begleitend zur Baumaßnahme entsprechend § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des LOA LSA durchzuführen (Sekundärerhaltung).

Die Dokumentation wird gern. Schreiben der Oberen Denkmalschutzbehörde vom 06.03.2013 (Az: 502a- 57731-4065-f5/07) durch das LOA LSA durchgeführt. Die Ausführungen zur erforderlichen archäologischen Dokumentation (Geländearbeit mit Vor- und Nachbereitung, restauratorischer Sicherung, Inventarisierung) sind in Form einer schriftlichen Vereinbarung zwischen dem Bauherrn und LOA LSA festzulegen. Dabei gilt für die Kostentragungspflicht entsprechend DenkmSchG das Verursacherprinzip; vgl. zu Kosten archäologische Dokumentation Verwaltungsvorschriften vom 17.05.2021. Die Vereinbarung ist in Kopie der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich nach Unterzeichnung, jedoch spätestens mit der Baubeginnanzeige zu überreichen.

Für den Fall des Zutage Tretens von archäologischen Funden bei Erdeingriffen, die nach § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA zu dokumentieren sind, sollten zur Umsetzung denkmalrechtlicher oder denkmalpflegerischer Grundsätze und Ziele bezüglich des Erhalts, der Pflege oder Dokumentation von Kulturdenkmalen sowie des Erkenntnisgewinnes gern. § 36 Abs. 2 Nr. 5 VwVfG die Erteilung weitergehender Auflagen vorbehalten werden.

Anträge auf denkmalrechtliche Genehmigungen können unter nachfolgendem Link abgerufen und ausgefüllt werden:

<https://lwa.sachsen-anhalt.de/das-lwa/kultur-denkmalschutz/denkmalschutz-unesco-weltkulturerbe/denkmalschutz/>

Der Antrag ist bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Am Flugplatz 1, 06366 Köthen (Anhalt), Tel.-Nr.: 03493/ 341 631) zu stellen. Die Antragsunterlagen sind 3-fach inklusive aller benötigten Unterlagen einzureichen. Zu den Anlagen gehören eine Maßnahmebeschreibung, Ansichten, Material- und Farbangaben. Übersichtspläne sowie Flurkartenauszüge der von der Maßnahme betroffenen Flächen.

4.6 Altlasten

Laut Begründung zum Bebauungsplan „Ökologisches Feriendorf Gröberner See“ liegen aus Sicht des Landkreises Anhalt-Bitterfeld keine Hinweise für die Existenz schädlicher Bodenverunreinigungen/Altlasten im Sinne des BBODSCHG mehr vor. Grund sind die Sanierungsarbeiten der Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH, welche im Jahre 1993 aufgenommen wurde. Die Hauptsanierungsleistungen beinhaltete die Umsetzung von 15,7 Mio. m³ Sanierungsabraum mit Tagebaugroßgeräten und Erdbautechnik zur Böschungssicherung und -profilierung, der Rückbau von 11 km Gleisanlagen und von ca. 14.000 t Tagebaugroßgeräten, Abriss von ca. 95.000 m³ Gebäude sowie die Wiedernutzbarmachung einer Fläche von rund 240 ha durch Begrünung mit partiellen Gehölzpflanzungen und Aufforstung.

Unabhängig davon weist die untere Bodenschutzbehörde darauf hin, dass für den Geltungsbereich des o.g. B-Plans die ehemaligen Tagesanlagen Gröbern im Altlastenkataster des Landkreises unter der Nr. 9128 registriert sind.

Seit 1997 erfolgte ein kontinuierlicher Rückbau von Gebäuden und Einrichtungen. In Teilbereichen wurde der kontaminierte Boden ausgetauscht.

In Vorbereitung der Nachnutzung der Flächen wurden nach dem Abschluss der Arbeiten Bodenuntersuchungen zur abschließenden Gefahrenbeurteilung durchgeführt. Diese sind im Ergebnisbericht „Abschlussuntersuchung zum Nachweis des Sanierungserfolges am Standort ehemalige Tagesanlagen Gräbern“, erarbeitet vom Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Hubert Beyer Leipzig, Bericht vom 11. November 2008, zusammengefasst und liegen der unteren Bodenschutzbehörde vor. Es wurden Bodenproben von 0 m bis 0,35 m unter Geländeoberkante (GOK) entnommen und hinsichtlich relevanter Schadstoffparameter untersucht. Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen sind keine Überschreitungen der in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)* festgelegten Prüfwerte für die Nutzungskategorien Park- und Freizeitanlagen sowie Wohngebiete ermittelt worden.

Der Landkreis weist dennoch darauf hin, dass Fundamentreste und lokale Bodenverunreinigungen nicht vollständig ausgeschlossen werden können.

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

Entsprechend § 1 Abs.1 BodSchAG LSA ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Es sind Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Vorrangig sind bereits versiegelte, sanierte, baulich veränderte oder bebaute Flächen wieder zu nutzen.

- Sollten sich bei den Erdarbeiten organoleptische (optische oder geruchliche) Auffälligkeiten im Boden zeigen bzw. ergeben sich Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten, ist die untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren (§§ 2, 3 BodSchAG LSA).
- Ortsfremdes Bodenmaterial, welches zum Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden soll, darf die Vorsorgewerte gemäß Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV nicht überschreiten.
- Sollten im Rahmen der Baumaßnahme mineralische Abfälle, mit Ausnahme qualitätsgesicherter mineralische Recyclingbaustoffe, in einer Menge von mehr als 100 t in technischen Bauwerken eingesetzt werden, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde unmittelbar nach Abschluss der Maßnahme anzuzeigen. Die Anzeige hat mindestens Ort, Menge, Zweck, Art (Abfallschlüssel der AW*) und Einbauweise der eingesetzten mineralischen Abfälle zu umfassen. Hierunter fallen alle mineralischen Abfälle, die als Überschussmassen bei Baumaßnahmen, als Bodenmaterial sowie als Prozess- und Produktionsabfälle anfallen und als Abfälle im Sinne des KrWG zu entsorgen sind.
-

4.7 Kampfmittel

Für die Änderungsbereiche und die Ergänzungsfläche der vorliegenden 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES „ÖKOLOGISCHES FERIENDORF GRÖBERNER SEE“ sind keine Kampfmittelverdachtsflächen bekannt.

Kampfmittel jeglicher Art können niemals ganz ausgeschlossen werden. Sollte es bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten bzw. erdeingreifenden Maßnahmen zu einem Kampfmittelfund kommen, so sind unverzüglich die Bauarbeiten einzustellen und die Baustelle vor Betreten unbefugter Personen zu sichern, die Baustelle in einem angemessenen Abstand zu verlassen, die nächste Polizeidienststelle, der Salzlandkreis oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren. Das Berühren der Kampfmittel ist verboten.

Sollten bei erdeingreifenden Maßnahmen Kampfmittel gefunden werden, so ist umgehend die Leitstelle des Landkreises Anhalt-Bitterfeld, Tel.: 03493 513150, über den Sachverhalt zu informieren.

Die Mitarbeiter der Leitstelle werden dann die erforderlichen Maßnahmen einleiten.

4.8 Geologisch bergbauliche Hinweise

4.8.1 LAGB

Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche (bspw. Erdfälle) sind im zu betrachtenden Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

Es wird empfohlen, im Vorfeld der Errichtung von Neubebauung, eine standortbezogene Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen.

4.8.2 LMBV

Der Vorhabenbereich befindet sich am Südlichen Ufer des ehemaligen Tagebauanlage Gröbern. Der größte Teil des Vorhabengebiets befindet sich im bereits rechtskräftigen Bebauungsplan „ökologisches Feriendorf Gröberner See“. Der Teilbereich SO 8a Hafen befindet sich derzeit noch unter Bergrecht.

Generell gilt, dass bis zur Beendigung der bergrechtlichen Verantwortung zu gewährleisten ist, dass noch ausstehende Verpflichtungen aus der Umsetzung des Abschlussbetriebsplanes jederzeit uneingeschränkt und ohne zusätzlichen finanziellen Aufwand für die LMBV umgesetzt werden können. Aus dem Vorhaben dürfen sich keine Gefährdungen für den Sanierungsbergbau oder Dritte ergeben.

► In Teilbereichen der Flächen sind eventuell noch geringe Rückbauleistungen bergbaulicher Reste (Betonschächte, Mastfundamente) erforderlich.

► Der LMBV liegt das Bodenmechanische Abschlussgutachten "Objekt Tagebaurestloch Gröbern (Gröberner See) Süd-/Südostböschung Bereich ökologisches Feriendorf und ehemalige Tagesanlagen" der BAUGEO GmbH vom 20.11.2012 vor und kann bei Bedarf bei der Abteilung Geotechnik eingesehen werden.

► Das Änderungsgebiet befindet sich im Bereich der ursprünglich bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugesbietes Golpa Nord/Gröbern und unterlag im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasserwiederanstieg.

Der Grundwasserwiederanstieg im Bereich des Vorhabens ist abgeschlossen. Die derzeitigen Grundwasserstände befinden sich bereits im natürlichen, klimatisch bedingten Grundwasserschwankungsbereich.

► Gemäß großräumiger Interpolation liegt der derzeitige Grundwasserstand im Hauptgrundwasserleiter bei ca. +95 m NHN im Süden des Änderungsbereiches und fällt in Richtung Norden (Gröberner See) bis auf den Seewasserstand ab. Zur ortskonkreten Ermittlung der Grundwasserstände wird die Durchführung von Baugrunduntersuchungen empfohlen.

► Naturbedingt ist mit zunehmender Nähe zum See im Böschungsbereich mit flurnahen Grundwasserständen zu rechnen. Auch im südlichen Änderungsbereich sind flurnahe Grundwasserstände im Verlauf der Gräben nicht abzuschließen.

► Im unmittelbaren Änderungsbereich erfolgt keine Untersuchung der Grundwasserbeschaffenheit durch die LMBV. Zur Orientierung können jedoch die Untersuchungsergebnisse einer Messstelle im westlichen Teil des Feriendorfes herangezogen werden. Demnach können erhöhte Sulfatkonzentrationen innerhalb des Betrachtungsgebietes nicht ausgeschlossen werden. Für die Betonaggressivität wurde an dieser Messstelle die Expositionsklasse XA1 bestimmt.

► Es befinden sich mehrere Filterbrunnenstandorte im Bereich der Bebauungsplanänderung. Insgesamt 7 Filterbrunnen sind mit kohäsivem Versatzmaterial verwahrt worden. Das bedeutet, dass in diesem Bereich gestörte Lagerungsverhältnisse vorliegen und somit bei der Nachnutzung zu berücksichtigen sind.

Bei Erdarbeiten muss mit der Freilegung der Filterbrunnenröhre gerechnet werden. Die Brunnenröhre wurde i.d.R. bis 1,5 m unter Geländeoberkante (GOK) zurückgebaut. Zwischen 1,0-m und 1,5 m unter GOK wurde zudem eine Sperrschicht aus Ton eingebaut, welche zu erhalten oder bei Auffinden unbedingt wiederherzustellen ist.

Folgende Filterbrunnenstandorte sind diesbezüglich zu berücksichtigen: Br27253/85 - RW: 4531219,800 HW: 5729077,500

Br27147/83- RW: 4531231,100 HW: 5729071,600

Br27451/89- RW: 4531265,500 HW: 5729041,900

Br27452/89- RW: 4531326,140 HW: 5729036,440

Br27453/89 - RW: 4531398,300 HW: 5729030,420

Br27559/91 - RW: 4531656,000 HW: 5729122,300

Br27149/83- RW: 4531391,790 HW: 5729039,960

Weiterhin befinden sich 5 Filterbrunnenstandorte mit Geogittersicherung im Änderungsbereich. Damit die Sicherungsfunktion des Geogitters in 2m Tiefe nicht beeinträchtigt wird, ist in diesen Bereichen nur Oberbau gestattet.

Folgende Filterbrunnenstandorte sind diesbezüglich zu berücksichtigen: Br27148/83- RW: 4531311,900 HW: 5729051,200.

Br27248/84 - RW: 4531392,650 HW: 5729054,610

Br27105/81 - RW: 4531469,180 HW: 5728768,030

Br27104/81 - RW: 4531488,830 HW: 5728769,150

Br27103/81 - RW: 4531486,000 HW: 5728757,600

► In der Altlastendatenbank der LMBV ist die Altlastenverdachtsfläche GR125X - ehemalige Ta-gesanlagen Gräbern erfasst. Die Altlastenbearbeitung ist abgeschlossen.

► Fundamentreste und lokale Bodenbelastungen, die bei Baumaßnahmen zu erhöhten Aufwen-dungen wegen der eventuell notwendigen Abfallentsorgung führen können, sind nicht auszu-schließen.

► Der vorhandene Höhenfestpunkt Nr. 713045 ist zwingend zu schützen und zu erhalten

4.8.3 geotechnische Stellungnahme

Für das Sondergebiet SO 8a Hafen und die darin geplanten Anlagen wurde bereits am 30.06.2021 eine geotechnische Stellungnahme von der FCB GmbH, mit folgendem Ergebnis, angefertigt.

„Die Standsicherheit mit der ca. 1:20 geneigten Unterwasserböschung wird durch Herstellung und Beanspruchung der Dalben während der Nutzung der Steganlage nicht beeinträchtigt. Ebenso sind Auswirkungen auf die im Abstand von ca. 40 m beginnenden Uferböschung (Südböschung) ausgeschlossen. Gegen den Einbau der Dalben bestehen aus geotechnischer Sicht, betrifft hier die Standsicherheit von Böschungen, keine Bedenken. (Anlage 4)

4.9 Umweltschutz

4.9.1 Wasserrecht

Hinweise:

Die Errichtung und wesentliche Änderung von baulichen Anlagen am, im, auf, in einem Gewässer bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß § 36 WHG i. V. m. § 49 WG LSA - siehe insbesondere SO 8a, Hafen.

Die Entsorgung von anfallendem Abwasser und die Versorgung mit Trinkwasser sind mit dem TAS abzustimmen.

4.9.2 Abfallrecht

Hinweise:

- Alle bei geplanten Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen [siehe § 7 (Verwertung) bzw. § 15 (Beseitigung) KrWG]*. Ein Verstoß gegen diese Regelungen stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 KrWG dar.
- Bezüglich der Deklaration, Analytik, Bewertung und Verwertung von mineralischen Abfällen (hier: Erdaushub, Bauschutt), die im Zuge des Vorhabens anfallen bzw. die verwertet werden sollen, wird auf den Leitfaden zur Wiederwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt „Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ verwiesen.
- Es ist zu beachten, dass Bodenaushub mit einem Anteil an mineralischen Fremdbestandteilen > 10 Vol.-% (Bauschutt, Ziegelbruch etc.) gemäß dem o.g. Leitfaden im Hinblick auf die Beprobung, Untersuchung und Bewertung wie Bauschutt betrachtet wird.

Der Geltungsbereich des B-Plans/ der 1. Änderung des B-Plans befindet sich im Randbereich des ehemaligen Tagebaus Gröbern. Der Verkippbereich sowie der Bereich der ehemaligen Tagesanlagen Gröbern sind im Umweltinformationssystem Sachsen-Anhalt, Fachinformationssystem Boden erfasst. Aufgrund dieser Nutzungshistorie und der Lage des Geltungsbereiches innerhalb des Verkippbereiches ist es nicht auszuschließen, dass bei erdeingreifenden Arbeiten Verkippgemische (auch Kipp-Kohle-Sande) angetroffen werden, deren Schadstoffgehalt und bautechnischen Eigenschaften einen Wiedereinbau nicht erlauben. Somit könnte ggf. eine externe Entsorgung erforderlich werden.

- Nach § 8 GewAbfN sind die bei den Baumaßnahmen anfallenden Bau- und Abbruchabfälle nach Abfallarten getrennt zu erfassen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Diesbezüglich zu beachten sind die Neuregelungen zum erweiterten Trennerfordernis der verschiedenen Abfallarten sowie zu den neugefassten Dokumentationspflichten dieser Getrennthaltung.
- Der zur Baugrubenverfüllung bzw. Geländeregulierung ggf. eingesetzte ortsfremde unbelastete Bodenaushub hat die Zuordnungswerte der Einbauklasse O des Leitfadens zur Wiederwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“, Teil 11, Pkt. 1.2 „Bodenmaterial“, einzuhalten.

- Vorrangig ist standorteigenes, organoleptisch (geruchlich, visuell) unauffälliges bzw. qualitativ (in Auswertung der Deklarationsanalyse und in Abstimmung mit der unteren Bodenschutz-/Abfallbehörde) und bautechnisch geeignetes Material zur Verfüllung zu verwenden.

Der Einsatz von Bauschutt zu genannten Zwecken ist nur in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Abfallbehörde zulässig.

- Werden im Rahmen des Bauvorhabens versiegelte Bereiche angelegt werden, ist diesbezüglich Folgendes zu beachten: Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material) sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung (wasserundurchlässig; ohne unmittelbaren Wasserkontakt), die Zuordnungswerte Z 2 gemäß des o.g. Leitfadens, hier Pkt. 1.4 „Bauschutt“, einzuhalten. Ist keine Vollversiegelung vorgesehen, sind die Zuordnungswerte Z 1.1 einzuhalten.
- Es wird darauf hingewiesen, dass auch die Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt etc.) gemäß § 53 KrWG anzeigepflichtig ist. Die Anzeigenerstattung ist im § 7 Abs. 1 AbfAEV* geregelt.
- Weiterhin wird hinsichtlich des Anschlusszwanges an die öffentliche Abfallentsorgung vorsorglich auf die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vom 29.10.2015 in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
- Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 Abs. 1 AbfG LSA* der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig.

4.9.3 Naturschutz

Hinweise:

- Gemäß § 39 Abs.5 Ziff.2 BNatSchG ist es verboten, Bäume und andere Gehölze in der Zeit vom 1.März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen.
- Im Rahmen der Bauvorbereitung und Baudurchführung sollten Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG vermieden werden, denn gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Im Einzelfall kann von den Verboten des § 44 BNatSchG auf Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG oder eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG gewährt werden.
- Es ist für jedes zu errichtende Bauwerk, welches ein Verbot gegen § 30 Abs. 2 BNatSchG (Eingriff in das Schilfbiotop) darstellt, eine Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des § 30 BNatSchG zu beantragen.
- Bei allen im Umweltbericht festgesetzten Maßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

5. Inhalte der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu Straßenverkehrsflächen, zu Grünflächen und Flächen als auch Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zu Umgrenzung von Flächen für Stellplätzen getroffen. Für die mit dem Bebauungsplan einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist die Festsetzung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Der Umfang der Ausgleichsmaßnahmen ist Bestandteil im Teil II – Umweltbericht. Hier werden geeignete Ausgleichsmaßnahmen in Abstimmung mit der Gemeinde Muldestausee und dem Umweltamt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld erarbeitet und in der vorliegenden Begründung entsprechend festgesetzt. Zum derzeitigen Planungsstand müssen vor allem Eingriffe des SO 3 und des SO 8a ausgeglichen werden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches wird aufgrund der unter Kap. 1.1 ‚Anlass der Planung‘ und der im Kap 1.2 dargelegten Ziele der Planung folgende Arten der baulichen Nutzungen neu festgesetzt bzw. der Nutzungskatalog bereits festgesetzter Baugebiete angepasst:

- Festsetzung eines Sondergebietes SO 8a Hafen (gem. § 10 Abs. 2 BAUNVO),
vgl. Festsetzung Nr. 1.2 Sondergebiet Hafen
- Festsetzung eines Sondergebietes SO 14a Ferienhaus „Tiny House“ (gem. § 10 Abs. 4 BAUNVO)
vgl. Festsetzung Nr. 1.4 Sondergebiet „Tiny House“
- Festsetzung eines Sondergebietes SO 3 Ferienhaus (gem. § 10 Abs. 4 BAUNVO)
vgl. Festsetzung Nr. 1.1 Sondergebiet „Ferienhaus“
- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes WA (gem. § 4 BAUNVO),
vgl. Festsetzung Nr. 1.6 Allgemeines Wohngebiet
- Ergänzungen des Nutzungskataloges SO Hafen (gem. § 10 Abs. 2 BAUNVO)
vgl. Festsetzung Nr. 1.2 Sondergebiet Hafen

Im Zuge der Planung soll das bestehenden Sondergebietes SO 14 „Touristische Infrastruktur Überregional“ an den stetig steigenden Nutzungsbedarf an Ferienhausnutzung und attraktiven Wohnen angepasst werden. So erfolgt die Festsetzung eines SO 14 „Tiny House“ sowie im südlichen Geltungsbereich am Ortsrand des Ortsteils Gröbern eines Allgemeinen Wohngebiets.

Zur Übersichtlichkeit werden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung des SO 10 Touristische Infrastrukturen Ferienhäuser sowie SO 14 und SO 15 Touristische Infrastrukturen Überregional noch einmal mit aufgeführt, wurden aber aus dem Ursprungs-Plan übernommen und stimmen mit dem Wortlaut überein.

Festsetzung:

1.1. Sondergebiet Ferienhaus SO 3 (§ 10 Abs. 4 BAUNVO)

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Ferienhäuser mit Freizeit- und Ferienwohnungen
- ein Verwalterhaus (kein Dauerwohnsitz)
- Grillplätze
- dem Ferienhaus zugeordnete Stellplätze
- Schank- und Speisewirtschaften

Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:

- Räume für das betriebserforderliche Personal
- weitere Anlagen und Einrichtungen, die der Eigenart des Gebietes entsprechen und der Ver- und Entsorgung, der Freizeitnutzung oder sportlichen Zwecken dienen.
- Fliegende Bauten, die als Schank- und Speisewirtschaften genutzt werden.

Festsetzung:

1.2 Sondergebiet Hafen SO 8, SO 8a und SO 12 (§ 10 BAUNVO Abs. 2)

Im Sondergebiet Hafen sind Ferienhäuser und technische Anlagen, die zur Betreuung des Sees und der Ferienhausanlage notwendig sind zulässig.

Folgende Nutzungen sind zulässig

- Ferienhäuser, schwimmende Häuser/Gebäude, Sauna
- Ferienhäuser mit wassergebundenen Nutzungen,
- Steganlagen sowie private Bootsliegeplätze in Verbindung mit den Ferienhäusern,
- Anlagen die der Betreuung des Sees und der Nutzung als Schiffsanleger dienen und der Eigenart des Gebietes entsprechen,
- touristisches Klein Gewerbe
- Gewerbe mit dem Zweck "Gesundheitsförderung"

Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:

- Läden, kleingewerbliche Nutzungen, die der Eigenart des Gebietes entsprechen.
- Schank- und Speisewirtschaften.
- Fliegende Bauten, die als Schank- und Speisewirtschaften genutzt werden.

Nicht zulässig sind:

Anlagen und Einrichtungen für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, Anlagen und Einrichtungen für Messen, Ausstellungen und Kongresse, Hochschulen sowie Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie dienen. Werbeanlagen, die als Außenanlagen der Fremdwerbung dienen und damit eine eigenständige gewerbliche Nutzung darstellen und Bootsreparaturwerkstätten sind nicht zulässig.

Festsetzung:

1.3 Sondergebiet Touristische Infrastruktur Ferienhäuser SO 10 (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BAUGB, § 11 BAUNVO Abs. 1 - 2)

Im Sondergebiet Touristische Infrastruktur Ferienhäuser sind Gebäude und technische Anlagen die der Erholung dienen und zur Betreibung der Ferienhausanlage notwendig sind zulässig.

Folgende Nutzungen sind zulässig

- Ferienhäuser
- Verwalterhaus (kein Dauerwohnsitz)
- Läden und Kleingewerbe die dem Touristischen Zweck verfolgen.
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen die der Betreibung dienen und der Eigenart des Gebietes entsprechen
- Gewerbe zum Zwecke der Gesundheitsförderung

Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:

- Fliegende Bauten, die als Schank- und Speisewirtschaften genutzt werden.
- Einrichtungen und Gewerbe die dem Zweck der Gesundheitsförderung dienen.

Nicht zulässig sind:

Anlagen und Einrichtungen für Hotellerie, Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, Anlagen und Einrichtungen für Messen, Ausstellungen und Kongresse, Hochschulen sowie Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie dienen. Werbeanlagen, die als Außenanlagen der Fremdwerbung dienen und damit eine eigenständige gewerbliche Nutzung darstellen, sind nicht zulässig. Das Errichten von Bootsreparaturwerkstätten ist für das SO 11 nicht zulässig.

Festsetzung:

1.4 Sondergebiet SO 14a Ferienhaus "Tiny House" (§ 10 Abs. 4 BAUNVO)

Folgende Nutzungen sind zulässig:

Ferienhäuser mit Freizeit- und Ferienwohnungen, die auf Grund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung u. Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, ausschließlich und auf Dauer einem wechselnden

Personenkreis zur Erholung zu dienen:

- Standplätze für mobile Ferienhäuser und Mobilheime
- Gebäude und Anlagen für die Verwaltung der Tiny House Siedlung/tour. Nutzungen
- freizeitgestalterische Einrichtungen, bauliche Anlagen für Sport- und Kinderspielplätze, die die Ferienhaussiedlung nicht wesentlich stören
- Grillplätze

Ferienhäuser/Mobile Ferienhäuser/Mobilheime dürfen eine maximale Grundfläche von 50 m² und eine Gesamthöhe von maximal 4,50 m nicht überschreiten. Ein überdachter Freisitz bis zu 10m² Grundfläche oder ein Vorzelt.

Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen u. Räume für Bewirtschaftungs-; Betriebs- und Verwaltungspersonal
- Fliegende Bauten, die als Schank- und Speisewirtschaften genutzt werden.

Nicht zulässig sind:

- Camping- und Zeltplätze

Festsetzung:

1.5 Sondergebiet Touristische Infrastruktur Überregional SO 14 u. SO 15 (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BAUGB, § 11 BAUNVO Abs. 1 - 2)

Im Sondergebiet Touristische Infrastruktur Überregional sind Gebäude und technische Anlagen die der Erholung dienen und zur Betreibung, Entwicklung eines überregionalen Tourismussees notwendig sind zulässig.

Folgende Nutzungen sind zulässig

- Kleintiergehege, Wildgehege
- Lagerhäuser bis 500 m²,
- Bootslagerflächen
- Informations- und Ausstellungsräume
- Freizeitsportanlagen (Tennis, Fußball, Bogensport)
- Gebäude für Kunstgewerbe
- Kultur- und Begegnungszentrum mit veranstaltungsorientierter Gastronomie
- Läden und Kleingewerbe die dem Touristischen Zweck verfolgen.
- Anlagen die der Betreibung dienen und der Eigenart des Gebietes entsprechen.

Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:

- Fliegende Bauten, die als Schank- und Speisewirtschaften genutzt werden.

Nicht zulässig sind:

Anlagen und Einrichtungen für

Hotellerie, Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe,

Anlagen und Einrichtungen für Messen, Ausstellungen und Kongresse, Hochschulen sowie Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie dienen. Werbeanlagen, die als Außenanlagen der Fremdwerbung dienen und damit eine eigenständige gewerbliche Nutzung darstellen, sind nicht zulässig.

Festsetzung:

1.6 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BAUNVO)

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

- Gebäude und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke

Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:

- sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen,

Folgende Nutzungen sind unzulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die im Ursprungs-Bebauungsplan getroffene Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung bleiben überwiegend erhalten. Für die neu festgesetzten Baugebiete SO 8a Hafen und WA werden zusätzliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen.

Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) im SO 3 wird von 0,2 auf 0,4 und die Zahl der Vollgeschosse von I auf II erhöht.

Bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen im SO 3 bleibt die Firsthöhe als Maximalhöhe von 10,0 m unverändert. Die Festsetzung der Höhe als auch der Zahl der Vollgeschosse orientiert sich am vorhandenen Gebäudebestand. Das Sondergebiet SO 3 ist nahezu vollständig bebaut. Vorhandene Baulücken sind perspektivisch mit Gebäuden zu schließen, die sich auf Grund der neu festgesetzten Parameter in das Gebiet einfügen.

Ein deutlich höherer Eingriff in das Landschaftsbild ist hiermit nicht verbunden. Die im ursprünglichen Konzept vorgesehene Abtreppung der Gebäudehöhen in das Gebietsinnere bleibt bestehen.

Nähere Ausführungen zum Landschaftsbild sowie die Beschreibung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgen im Umweltbericht, der im weiteren Verlauf der Planung erarbeitet wird.

Für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet und das SO 14a Ferienhaus „Tiny House“, welches eine Teilfläche des ursprünglich festgesetzten SO 14 Touristische Infrastruktur Überregional abbildet, bleiben die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bestehen. Lediglich die Gebäudehöhe wird im Vergleich zum ursprünglichen SO 14 für die Teilfläche SO 14a von 14,0 m auf 10,0 m reduziert. Das allgemeine Wohngebiet wird mit einer Gebäudehöhe von 12,0 m festgesetzt.

Festsetzung:

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BAUNVO, § 18 BAUNVO)

Die mittlere Höhe von Gebäuden (Firsthöhe) über der Bezugshöhe wird gemäß den Einschrieben der Planzeichnung des Bebauungsplanes als Maximalhöhe festgesetzt.

Bezugshöhe der Sondergebiete (SO 8a)

Die Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhen erfolgt über eine Berechnung eines Bezugshorizontes. Ausgehend von zwei Höhenfestpunkten, zum einen die Erschließungsstraße 1 und zum anderen der prognostizierte Endwasserstand im Gewässer von 87,80 müNN, kann eine Gerade durch diese Punkte gelegt werden. Diese bildet die neue Bezugsebene. Von dieser Geraden aus kann dann die festgesetzte zulässige Gebäudehöhe gemessen werden.

Die verwendeten Höhenpunkte am Bauwerk müssen dabei in der Mittelachse des zu errichtenden Gebäudes liegen. Unter mittlerer Gebäudehöhe wird der Mittelwert zwischen höchster und niedrigster Oberkante der baulichen Anlagen, in Bezug auf den neuen Bemessungshorizont verstanden.

Die festgesetzten mittleren Gebäudehöhen sind dann lotrecht entlang der Geraden zu messen.

Bezugshöhe der Sondergebiete (SO 3)

Die Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhen erfolgt über eine Berechnung eines Bezugshorizontes. Ausgehend von zwei Höhenfestpunkten, zum einen die Erschließungsstraße 2 und zum anderen die Erschließungsstraße 1, kann eine Gerade durch diese Punkte gelegt werden. Diese bildet die neue Bezugsebene.

Von dieser Geraden aus kann dann die festgesetzte zulässige Gebäudehöhe gemessen werden. Die verwendeten Höhenpunkte am Bauwerk müssen dabei in der Mittelachse des zu errichtenden Gebäudes liegen. Unter mittlerer Gebäudehöhe wird der Mittelwert zwischen höchster und niedrigster Oberkante der baulichen Anlagen, in Bezug auf den neuen Bemessungshorizont verstanden.

Die festgesetzten mittleren Gebäudehöhen sind dann lotrecht entlang der Geraden zu messen.

Bezugshöhe der Sondergebiete (SO 10, SO 14a/SO 14, SO 15, WA)

Die Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhen erfolgt über eine festgesetzte Höhe des Urgeländes. Die folgenden Höhen sind für die benannten Sondergebiete zu verwenden.

SO 5 = 97,8 m DHHN, SO6 = 97,8 m DHHN, SO 7a = 98,9 m DHHN

SO 9 = 97,8 m DHHN, SO10 = 96,7 m DHHN, SO 14 = 98,00 m DHHN

SO 15 = 97,5 m DHHN, WA = 97,90 m DHH

Festsetzung:

2.5 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Sondergebiet Ferienhaus „Tiny House“ SO 14a:

> max. 35 Wohneinheiten zur Erholungsnutzung (Ferienhaus) zulässig

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzungen zur Bauweise des Ursprungs-Bebauungsplanes bleiben unverändert.

Aufgrund der Neuordnung der Baugebiete kommt es vereinzelt zur Anpassung der Baugrenzen. Da die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich des Ursprung-Bebauungsplanes in das SO 3 mit einbezogen wurden, verschiebt sich auch die Baugrenze in diesem Bereich nach Osten. Die Baugrenzen innerhalb des SO 3 entfallen ganz, da auch die Festsetzung zur Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft in ein SO 3 Ferienhaus umgewandelt wurde.

Im südlichen Bereich des SO 10 sowie im nordwestlichen Bereich des SO 15 erfolgt eine Anpassung der Baugrenze an die geänderte Straßenverkehrsfläche. Hier war im Ursprung-Bebauungsplan ein Kreisverkehr vorgesehen, der in der 1. Änderung und Ergänzung in einen Kreuzungsbereich geändert wurde.

Im Zuge der Neuordnung des SO 14 Touristische Infrastruktur in ein Teilgebiet SO 14a „Tiny House“ (westlicher Teilbereich des SO 14) und in ein WA (südlicher Teilbereich) sowie der Herausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Nr. 3 und der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich Nr. 6 erfolgte im Norden der weiterhin bestehenden Teilfläche SO 14 und der neugebildeten Teilfläche SO 14a Ferienhaus „Tiny House“ eine partielle Verschiebung der Baugrenze in Richtung Norden und im SO 14a und WA zudem die Verschiebung der Baugrenze nach Westen. Im Norden des WA sowie im Süden des SO 14a orientiert sich die Baugrenze an die dort festgesetzte private Grünfläche überlagernd mit Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Natur und Landschaft.

Der konkrete Verlauf der festgesetzten Baugrenzen ist der Planzeichnung zu entnehmen.

5.4 Straßenverkehrsflächen

Wie bereits erwähnt entfallen die im Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche Nr. 3 sowie die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich Nr. 6 teilweise.

Der im Ursprungs-Bebauungsplan zeichnerisch dargestellte Kreisverkehr im östlichen Geltungsbereich wird nunmehr als öffentliche Straßenverkehrsfläche dargestellt bzw. festgesetzt.

5.5 Einfriedungen

Aufgrund der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird die Festsetzung zu Einfriedungen im Geltungsbereich entsprechend ergänzt.

Festsetzung:

8.1 Einfriedungen im Geltungsbereich (§9 Abs. 4 BauGB, § 60 Abs. 1 Nr. 7 BauO)

Einfriedungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Hierbei sind die Sondergebiete SO 9, SO 10, SO 11, SO 13, SO 14, SO 15 und das allgemeine Wohngebiet WA ausgenommen.

5.6 Grünordnerische Festsetzungen

Die innerhalb des SO 3 festgesetzten Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft M 5 bis M7 entfallen und werden an anderer Stelle des Bebauungsplanes, hier auf den Maßnahmenflächen M8a, 9a, 9b und M13 umgesetzt.

Für die Flächen **M 8a**; **M 9a**; **M 9b** und **M 13** nachfolgende Maßnahmen definiert und festgesetzt.

Festsetzung:

9.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf den Maßnahmenflächen M 8a; M 9a; 9b und M 13 sind standortgerechte, gebietseigene Bäume und Sträucher anzupflanzen und zu entwickeln. Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten. Auf Grund der räumlichen Nähe der vorgenannten Maßnahmenflächen sind die Vorgaben des ursprünglichen, rechtskräftigen Bebauungsplanes für die Entwicklung dieser Flächen auf Basis der Ausgleichsflächen M8; M9; M10 zu beachten. Die Flächen sind als Mischbestand "Laubholz" heimischer Arten zu entwickeln, zu pflegen und zu erhalten.

Pflanzenverwendung / Artenliste

Bei der Pflanzung sind ausschließlich gebietseigene, standortgerechte Arten zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) Bei der Bepflanzung der dafür festgesetzten Flächen können folgende Pflanzenarten verwendet werden. Bei der Artenauswahl ist auf die Standortansprüche der Bäume und Sträucher zu achten.

Ahorn	Acer spec.
Esche	Fraxinus excelsior L.
Stiel-Eiche	Quercus robur L.
Hainbuche	Carpinus betulus L.
Europäische Lärche	Larix decidua Mill.
Apfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus pyraeaster

Pflaume	Prunus domestika
Vogelkirsche	Prunus avium L.
Schlehe	Prunus spinosa L. s. l.
Weißdorn	Crataegus L.
Haselnuss	Corylus avellana L.
Hartriegel	Cornus L.
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus L.
Kornelkirsche	Cornus mas L.

Die festgesetzten Maßnahmen sind durch die Bauherren spätestens 1 Jahr nach Beginn der Bau-
maßnahmen umzusetzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Qualität zu ersetzen.

Festsetzung:

Maßnahmen Artenschutz

Die Herrichtung des Baufeldes hat entsprechend § 39 Abs. 5 BNATSCHG zwischen dem 01. Ok-
tober und dem 28. Februar des jeweiligen Jahres zu erfolgen. Vor Beginn der Baumaßnahmen
ist Jahreszeiten abhängig eine Nachkontrolle der Vegetationsflächen auf Vorkommen von Zau-
neidechsen und/oder Amphibien durchzuführen. Spalten, Nester und/oder Höhlen in Gehölzen
sind vor Durchführung von Fäll- und Rodungsmaßnahmen auf Nist- und/oder Überwinterungsha-
bitate zu kontrollieren. Bei der Feststellung von sich darin befindlichen Individuen ist die Fällung
bzw. Rodung zu unterlassen und die zuständige untere Naturschutzbehörde zu informieren.

Festsetzung:

Ökologische Baubegleitung:

Für die Umsetzung der baulichen Maßnahmen und Kompensationsmaßnahmen ist eine ökologi-
sche Bauüberwachung zu beauftragen. Die Überwachung ist von einer fachlich geeigneten
Person vorzunehmen. Die Überwachung ist zu protokollieren. Die Protokolle sind unmittelbar
nach Ihrer Erstellung mindestens monatlich der unteren Naturschutzbehörde zuzusenden. Ver-
zögerungen sind zu begründen. Den mit der ökologischen Bauüberwachung beauftragten Perso-
nen sind die naturschutzrechtliche Stellungnahme, die artenschutzfachlichen Ausführungen und
der Umweltbericht zu übergeben. Inhaltlich sind die ausführenden Firmen mit den naturschutz-
rechtlichen Belangen vertraut zu machen. Den Hinweisen der ökologischen Bauüberwachung ist
Folge zu leisten. Bei Totfunden ist die UNB zu unterrichten. Bei Vorfinden von Brutvögeln ist der
Brut- und Aufzuchtvorgang abzuwarten. Die Arbeiten sind zu unterbrechen.

6. Planungsstatistik

Art der Nutzung	Fläche in ha
SO Hafen (SO 8a)	0,14
SO Ferienhaus (SO 3)	1,31
SO Touristische Infrastruktur Ferienhausgebiet (SO 10)	0,45
SO Touristische Infrastruktur Überregional (SO 14)	1,43
SO Ferienhaus „Tiny House“ (SO 14a)	1,94
SO Touristische Infrastruktur Überregional (SO 15)	1,97
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,87
Private Grünfläche überlagernd mit Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0,68
Straßenverkehrsfläche, öffentlich	0,09
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich, privat“	0,08
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	0,03
Gesamtfläche	8,99

7. Verfahren

7.1 Aufstellung

In der Gemeinderatsitzung am 07.10.2021 der Gemeinde Muldestausee wurde der Beschluss zur 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES „ÖKOLOGISCHES FERIENDORF GRÖBERNER SEE“ DER GEMEINDE MULDESTAUSEE, ORTSTEIL GRÖBERN gefasst.

7.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte zum Vorentwurf (Stand 07/202) der 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES „ÖKOLOGISCHES FERIENDORF GRÖBERNER SEE“ DER GEMEINDE MULDESTAUSEE, ORTSTEIL GRÖBERN in Form einer öffentlichen Auslegung. Diese wurde vom 06.10.2022 bis einschließlich 07.11.2022 durchgeführt.

In dieser Zeit konnten die Unterlagen außerdem auf der Homepage der Gemeinde Muldestausee unter:

<https://www.gemeinde-muldestausee.de/de/oeffentlichkeitsbeteiligung-traegerbeteiligung.html>

eingesehen werden.

Im Rahmen der Entwurfserarbeitung wurden die gegebenen Hinweise und Anregungen berücksichtigt. Der Entwurf (Stand 03/2023) wird mit Begründung, Umweltbericht und umweltrelevanten Stellungnahmen gem. § 3 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die beteiligten Bürger wurden mit Schreiben vom 04.05.2023 über das Abwägungsergebnis, welches aus der Behandlung ihrer Stellungnahme resultiert, informiert.

Mit Beschluss vom 12.04.2023 wurde in öffentlicher Sitzung die Auslegung des vorgenannten Entwurfes, einschl. Begründung, Umweltbericht und umweltrelevanten Stellungnahmen, gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Dies erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung vom 04.05.2023 bis einschließlich 05.06.2023. In dieser Zeit konnten die Unterlagen außerdem auf der Homepage der Gemeinde Muldestausee unter:

<https://www.gemeinde-muldestausee.de/de/oeffentlichkeitsbeteiligung-traegerbeteiligung.html>

eingesehen werden.

Durch einen Bürger wurde ein Hinweis zum Artenschutz gegeben, der bereits in der Planung vollumfänglich behandelt und beachtet wurde. Der beteiligte Bürger wurde mit Schreiben vom 06.12.2023 über das Abwägungsergebnis, welches aus der Behandlung ihrer Stellungnahme resultiert, informiert.

7.3 Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, **wurden** frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BAUGB an der Planung beteiligt. Sie wurden **mit Schreiben vom 06.10.2022 (E-Mail)** zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BAUGB aufgefordert.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange gegebenen Hinweise und Anregungen wurden bei der Erarbeitung des Entwurfes berücksichtigt. Die Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (Stand 03/2023), zur Begründung und zum Umweltbericht erfolgt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.05.2023 über das Abwägungsergebnis, welches aus der Behandlung ihrer Stellungnahme resultiert, informiert.

Parallel zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes (Stand 03/2023) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gem. § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Die Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 03.05.2023 (E-Mail).

Im Rahmen der Offenlage gem. §4 Abs. 2 BauGB wurden keine Bedenken und/oder Einwände zum Entwurf des Bebauungsplanes (Stand 03/2023) geäußert. Die gegebenen Hinweise zielten insbesondere auf nachrichtliche Übernahmen in der Begründung ab. Die textlichen Festsetzungen wurden lediglich 2 Formulierungen entsprechend einer neu geforderten Bezeichnung aktualisiert.

Die Beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.12.2023 über das Abwägungsergebnis, welches aus der Behandlung ihrer Stellungnahme resultiert, informiert.

Quellen- und Literaturverzeichnis

- BAUGESETZBUCH – BAUGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 14. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- BEBAUUNGSPLAN „ÖKOLOGISCHES FERIENDORF GRÖBERNER SEE“ DER GEMEINDE MULDESTAUSEE, ORTSTEIL GRÖBERN (2014), erarbeitet durch Rink + Köchel Ingenieure, Miesitz.
- BRANDSCHUTZ- UND HILFELEISTUNGSGESETZ DES LANDES SACHSEN ANHALT (BRANDSCHUTZGESETZ) – BRSCHG VOM 07.06.2001 (GVBl. LSA 2001, S. 190), zuletzt mehrfach geändert durch § 1 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. LSA S. 133)
- BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ - BBODSCHG in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG - BBODSCHV vom 12.07.1999 (BGBl. I, S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ – BImSCHG in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458).
- BUNDESNATURSCHUTZGESETZ – BNATSCHG, GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908).
- DENKMALSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT – DENKMSCHG LSA - vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769, 801).
- ERNST, ZINKAHN, BIELENBERG, KRAUTZBERGER: BAUGESETZBUCH, LOSEBLATT KOMMENTAR, 98. Auflage 2011, C.H. Beck.
- FICKERT/FIESELER (2008): BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, KOMMENTAR, 11. Auflage, Verlag w. Kohlhammer.
- FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE MULDESTAUSEE, in der zurzeit rechtswirksamen Fassung, einschließlich aller Änderungen und Ergänzungen, erarbeitet durch div. Planungsbüros.
- GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG - UVPG vom 27. August 2002 (GVBl. LSA S. 372), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. Dezember 2019 (GVBl. LSA S. 946).
- LANDESENTWICKLUNGSGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT- LENTWG LSA, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.04.2015 (GVBl. LSA S. 170), zuletzt geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 30.10.2017 (GVBl. LSA, S. 203).
- LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2010 DES LANDES SACHSEN-ANHALT (LEP LSA 2010), seit 12.03.2011 in Kraft.

NATURSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT - NATSCHG LSA in der Fassung vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 vom 28.10.2019 (GVBl. LSA, S. 346).

RAUMORDNUNGSGESETZ - ROG - vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694).

REGIONALER ENTWICKLUNGSPLAN FÜR DIE PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG beschlossen durch die Regionalversammlung am 14.09.2018, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 21.12.2018, in Kraft getreten am 27.04.2019.

- SACHLICHER TEILPLAN „DASEINSVORSORGE - AUSWEISUNG DER GRUNDZENTREN IN DER PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG“ beschlossen durch die Regionalversammlung am 27.03.2014, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 23.06.2014, in Kraft seit 26.07.2014

SECHSTE ALLGEMEINE VERWALTUNGSVORSCHRIFT ZUM BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ - TECHNISCHE ANLEITUNG ZUM SCHUTZ GEGEN LÄRM (TA-LÄRM) vom 26.08.1998 (GemMBI. S. 503).

TECHNISCHE ANLEITUNG ZUM SCHUTZ ZUR REINHALTUNG DER LUFT (TA LUFT) vom 27.02.1986 (GemMBI. S. 95).

VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PLANZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

WASSERHAUSHALTSGESETZ (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901).