

Gemeinde Muldestausee

**1. Änderung und Ergänzung
des Bebauungsplanes
„Ökologisches Feriendorf Gröberner See“
OT Gröbern**

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10a (1) BauGB

Pouch, 01.10.2024

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

1. Allgemeines

Mit dieser zusammenfassenden Erklärung wird dem § 10a Abs. 1 BauGB Rechnung getragen, die der in Kraft getretenen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ökologisches Feriendorf Gröberner See“ OT Gröbern beizufügen ist. In der Erklärung wird dargelegt, in welcher Art und Weise Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden.

2. Geltungsbereich und Ziel der Planung

Die Änderungsflächen der 1. Änderung und Ergänzung des BEBAUUNGSPLANES „ÖKOLOGISCHES FERIENDORF GRÖBERNER SEE“ liegen innerhalb des Geltungsbereiches des BEBAUUNGSPLANES „ÖKOLOGISCHES FERIENDORF GRÖBERNER SEE“. Die einzige Ergänzungsfläche der 1. Änderung und Ergänzung des vorgenannten Bebauungsplanes grenzt unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich des BBP „Ökologisches Feriendorf Gröberner See“. Hierbei handelt es sich um eine reine Wasserfläche.

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

Der räumliche Geltungsbereich der einzelnen Teilflächen umfasst nachfolgend aufgeführte Flurstücke.

Gemarkung Gröbern, Flur 1

Teilweise: 621; 629; 633; 634; 635; 638; 639; 645, 658; 659; 676; 677

Vollständig: 622; 636; 637; 640

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, unter Beachtung der aktuellen und überplanten touristischen Ausrichtung für dieses Gebiet geschaffen. Hierbei werden folgende, konkretisierte 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 SO14a 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.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Um die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens ermitteln, beschreiben und bewerten zu können, wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der hieraus resultierende Umweltbericht wurde im Rahmen der Offenlage nach § 3 Abs. 2, i.v.m. § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt. Im Laufe des Verfahrens waren inhaltliche Änderungen nicht mehr erforderlich.

Nach Absprache mit dem Umweltamt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld baut der Umweltbericht der 1. Änderung und Ergänzung des BBP „Ökologisches Feriendorf Gröberner See“ auf den Umweltbericht der bereits rechtskräftigen Fassung auf. Hauptaugenmerk lag insofern auf die betroffenen Änderungs- und Ergänzungsflächen und die Auswirkungen bzw. möglichen Beeinträchtigungen in Form einer Gegenüberstellung des Nutzungsbestandes und der zukünftigen Planung zu ermitteln und zu bewerten. Die Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen erfolgt anhand des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT 2006).

Dabei ist der Umweltbericht ein gemäß § 2a Abs. 2 BauGB ein gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplanes.

Im Umweltbericht wird dargelegt, dass sich das Plangebiet nicht im Geltungsbereich von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes Sachsen-Anhalt befindet.

Die Umweltprüfung zeigt im Rahmen der durchgeführten Konfliktanalyse der einzelnen Umweltschutzgüter, dass durch die Ergänzung der Teilfläche 1 (SO 8a „Hafen“) nachteilige Beeinträchtigungen aller Schutzgüter erfolgen, auch wenn sich die Teilfläche 1 in die bisherige Nutzungsstruktur eines touristischen Sondergebietes einfügt. Das gilt auch für die Nutzungsänderungen auf Teilfläche 2, auf der durch die Vergrößerung des bestehenden Sondergebietes zusätzliche Flächen versiegelt werden können und nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter durch den Verlust bereits festgesetzter Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zu erwarten sind. Hingegen überwiegen durch die Änderungen bei den Teilflächen 3 und 4 die positiven Auswirkungen auf die Schutzgüter, da hier überwiegend vollversiegelte Verkehrsflächen zugunsten zusätzlicher Grünmaßnahmen aufgehoben und beseitigt werden. Weitere Nutzungsänderungen führen zu keinem erneuten Eingriff, da die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht über das bisherige Maß hinausgehen und somit keine neuen Versiegelungsflächen entstehen.

Insgesamt konnte über das Bilanzierungsverfahren nachgewiesen werden, dass mit Umsetzung der bereits festgesetzten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen in Summe keine Beeinträchtigungen auf die Umweltschutzgüter zu erwarten sind.

Nach umsetzen aller Maßnahmen ergibt sich ein Überschuss von 11.733 Werteinheiten und kann beispielsweise für andere Vorhaben zur Verfügung stehen.

Das Vorhaben gilt somit als ausgeglichen.

4. Verfahrensablauf

Die Gemeinde Muldestausee hat am 06.10.2021 auf seiner öffentlichen Sitzung die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes „Ökologisches Feriendorf Gröberner See“ beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden zum Vorentwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes „Ökologisches Feriendorf Gröberner See“, in der Fassung 07/2022, wurde am 07.09.2022 beschlossen. Die Beschlüsse wurden ortsüblich bekannt gemacht. Im Rahmen der Vorentwurfserarbeitung zum vorgenannten Bebauungsplan erfolgte eine Scoping-Termin mit Vertretern des Landkreises Anhalt-Bitterfeld, Umweltamt, bei der Art und Umfang der vom Vorhabensträger beizubringenden Unterlagen über die Umweltauswirkungen des Vorhabens festgelegt wurden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden vom 06.10.2022 bis 07.11.2022 bzw. 11.11.2022 durchgeführt. Die vorgenannte frühzeitige Beteiligung erfolgte zusätzlich im Internet unter www.gemeinde-muldestausee.de. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in öffentlicher Sitzung am 12.04.2023 geprüft, behandelt und im Ergebnis die teilweise Einarbeitung in den Entwurf beschlossen.

Im Rahmen der Entwurfserarbeitung wurden die eingegangenen Stellungnahmen berücksichtigt. Im Ergebnis der Auswertung wurden insbesondere Hinweise vom Wasserrecht, Immissionsschutz, Altlasten und Abfallrecht, Umweltrecht, Denkmalschutz und zur Geologie in die Begründung aufgenommen. Eine inhaltliche Änderung der Festsetzungen zur 1. Änderung und Ergänzung des BBP „Ökologisches Feriendorf Gröberner See“ war nicht erforderlich.

Der Entwurf, in der Fassung vom 03/2023, einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in öffentlicher Sitzung am 12.04.2023 gebilligt und die öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB) mit paralleler Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (§ 4 Abs. 2 BauGB) beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die Unterlagen zum Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes, einschl. umweltrelevanter Stellungnahmen wurden vom 04.05.2023 bis 05.06.2023 öffentlich ausgelegt und zusätzlich im Internet unter www.gemeinde-muldestausee.de veröffentlicht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurde mit Schreiben vom 03.05.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden bewertet (Abwägungsbeschluss vom 29.11.2023) und in die Begründung eingearbeitet. Planzeichnerische und textliche Festsetzungen wurden nicht geändert. Auf der Planzeichnung wurden lediglich auf Empfehlung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld nachrichtlich die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ökologisches Feriendorf Gröberner See“ dargestellt. Das Abwägungsergebnis wurde mitgeteilt.

Am 04.09.2024 wurde der Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes „Ökologisches Feriendorf Gröberner See“ in der Fassung 08/2023 als Satzung beschlossen. Die Begründung, einschl. Umweltbericht wurde gebilligt.

Die entsprechende Anpassung der betreffenden Flächen innerhalb des Flächennutzungsplanes erfolgte bereits im Vorfeld/ zeitweise parallel zum B-Planverfahren. Der hier stimmige Flächennutzungsplan Muldestausee ist seit 28.09.2022 rechtskräftig.

5. Berücksichtigung der Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und aus den Offenlagen (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden durch die Bürger zwei Stellungnahmen zum Vorentwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes „Ökologisches Feriendorf Gröberner See“ abgegeben. Hier wurden insbesondere Bedenken zum Artenschutz, speziell zum Thema „Schutz und Erhalt von Zauneidechsen und deren Lebensräume“, aber auch vor allem Bedenken hinsichtlich der mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft geäußert.

Die Hinweise und Bedenken zum Artenschutz wurden im Rahmen der Entwurfserarbeitung beachtet. Die Hinweise und Bedenken konnten im Rahmen der Entwurfserarbeitung und somit auch im Rahmen der Erarbeitung eines Umweltberichtes ausgeräumt werden. So wurde sich im Umweltbericht ausführlich mit den möglichen Eingriffen/Eingriffsfolgen und daraus resultierende Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auseinandergesetzt.

Während der Offenlage nach §3 Abs. 2 BauGB wurde durch einen Bürger eine Stellungnahme abgegeben, in der die Hinweise und Bedenken hinsichtlich der Thematik „Schutz und Erhalt von Zauneidechsen und deren Lebensräume“ aufrechterhalten wurden. Die Bedenken konnten mit Verweis auf den Umweltbericht, insbesondere der hier aufgeführten Bilanzierung zu Eingriffen und den festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz und den Verminderungsmaßnahmen ausgeräumt werden. In diesem Zusammenhang wurde festgelegt, dass im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen zum Sondergebiet SO 14a „Tiny House“ ein Biotopverbund über entsprechende Regelungen in einem abzuschließenden Erschließungsvertrag herzustellen ist.

Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und aus den Offenlagen (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Aus den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Hinweise geäußert, die bei der Entwurfsbearbeitung berücksichtigt wurden. So wurden Hinweise zu Erschließungsmedien, zum Brand- und Katastrophenschutz, zum Thema Wasserrecht, Immissionsschutz, Brandschutz, zum Thema Bauordnung, Umwelt, Boden, Abfall, Altlasten, bergbauliche Beeinflussung, Denkmalschutz etc. in der Begründung berücksichtigt. Eine Änderung von planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen war nicht erforderlich.

Die zum Entwurf des Bebauungsplanes im Rahmen der Offenlage und TöB-Beteiligung geäußerten Hinweise und Bedenken führten im Rahmen der Abwägung zu entsprechenden Anpassungen/Aktualisierungen/Ergänzungen der Begründung. Eine Änderung von planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen war nicht erforderlich.

Redaktionellen Hinweise bzgl. Gesetzestexte etc. wurden grundlegend berücksichtigt, Schreibfehler korrigiert.

Insgesamt konnte somit nachgewiesen werden, dass das Vorhaben mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und übergeordnete Planungen berücksichtigt wurden. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Muldestausee berücksichtigt die Festsetzungen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes „Ökologisches Feriendorf Gröberner See“.

6. Prüfung und Abwägung von Planungsalternativen

Alternative Planungsmöglichkeiten scheiden im vorliegenden Fall aus, da es sich bei der Planung um Änderungen innerhalb eines bereits realisierten Sondergebietsstandortes handelt. In Bezug auf die Belange von Umwelt und Natur wäre dies auch nur von untergeordneter Bedeutung, da die vorliegende Änderungsplanung in der Summe keine zusätzlich nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter hat.