


# Teil I – Begründung zum Bebauungsplan

**PROJEKT:** BEBAUUNGSPLAN  
„ÖKOLOGISCHES FERIENDORF  
GRÖBERNER SEE „

---

**VORHABENSTRÄGER:** GEMEINDE MULDESTAUSEE  
OT POUCH  
NEUWERK 3  
06774 MULDESTAUSEE

**FACHPLANER:** RINK + KÖCHEL INGENIEUR GMBH  
OBERMÜHLE  
ORTSSTRAÙE 1  
07819 MIESITZ

  
DIPL.-ING. (FH) ANDREAS RINK  
INHABER

## Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Erfordernis der Planung .....	5
2.	Planungsziele.....	6
2.1	Allgemeine Anforderungen .....	6
2.2	Belange der Wirtschaft .....	7
2.3	Schaffung von Arbeitsplätzen .....	7
2.4	Belange des Verkehrs .....	7
2.5	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes.....	8
2.6	Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes .....	8
2.7	Belange der Ver- und Entsorgung .....	9
3.	Planungsgrundlagen .....	10
3.1	Eigentumsverhältnisse.....	11
3.2	Übergeordnete Planungen.....	12
	3.2.1 <i>Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld- Wittenberg</i> .....	15
	3.2.2 <i>Teilentwicklungsprogramm für den Planungsbereich Gräfenhainichen</i> .....	18
	3.2.3 <i>Flächennutzungsplan der Gemeinde Gröbern</i> .....	19
3.3	Bestand .....	20
	3.3.1 <i>Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans</i> .....	20
	3.3.2 <i>An das Plangebiet angrenzende Bereiche</i> .....	22
4.	Planungskonzept .....	24
4.1	Städtebauliches Konzept .....	24
4.2	Verkehrskonzept.....	27
	4.2.1 <i>Innere und Äußere Erschließung</i> .....	27
	4.2.2 <i>Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln</i> .....	28

4.2.3	Geh- und Radwege	28
4.3	Grünordnerisches Konzept	28
4.4	Erschließung durch Ver- und Entsorgungsmedien	29
4.4.1	Schmutzwasserentsorgung	29
4.4.2	Regenwasserentsorgung	29
4.4.3	Wasserversorgung	29
4.4.4	Elektro- und Wärmeenergieversorgung	30
4.4.5	Löschwasserversorgung	30
5.	Inhalt des Bebauungsplanes und Begründung der Festsetzungen	31
5.1	Art der baulichen Nutzung	31
5.1.1	Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)	31
5.1.2	Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)	33
5.1.3	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl	36
	Tabellarische Übersicht zu den Obergrenzen für GRZ und GFZ im B-Plangebiet	36
5.1.5	Bauweise	44
5.1.6	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	44
5.2	Erschließungsstraße und Verkehrsflächen	45
5.2.1	Erschließungsstraße und öffentliche Verkehrsflächen	45
5.2.2	Flächen für Stellplätze	46
5.2.3	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	46
5.3	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	46
5.4	Wassergefährdende Stoffe	49
5.5	Grünordnerische Festsetzungen	49
5.6	Zuwegbarkeit zum Gewässer	49
5.7	Begründung zur Bebauung des Gewässerrandstreifens	49
5.8	Erschließungskosten	50

5.9 Gesamtflächenbilanz .....51

**Tabellenverzeichnis**

Tab. 1: Vom Bebauungsplangebiet betroffene Flurstücke .....10  
Tab. 2: Kulturdenkmale im Umfeld des Untersuchungsgebietes...**Fehler! Textmarke nicht definiert.**

**Tabellenverzeichnis**

Abb. 1: Grundriss zur Ermittlung des Bezugshorizontes .....40  
Abb. 2: Schnitt zur Ermittlung des Bezugshorizontes.....40  
Abb. 3: Ermittlung der mittleren Gebäudehöhe für zwei Vollgeschosse .....41  
Abb. 4: Ermittlung der mittleren Gebäudehöhe für ein Vollgeschoss .....43

## 1. Anlass und Erfordernis der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Ökologisches Feriendorf Gröberner See“ verbindet sich die Absicht, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umgestaltung des ehemaligen Tagebaugeländes bei Gröbern und die Etablierung eines vielfältigen Freizeit- und Erholungsangebotes am Gröberner See in unmittelbarer Nähe zum Naturpark „Dübener Heide“ zu schaffen.

Nach der Beendigung des Braunkohlenabbaus im Jahre 1993 erfolgte der Beschluss zur Erstellung eines Gewässers durch Flutung einer Hohlform im Tagebaurestloch Gröbern unter Einbeziehung des Restlochs Barbara. Die ehemalige Braunkohlengrube sowie die Gemeinde Gröbern sollen sich zu einem attraktiven Naherholungsgebiet bzw. Wohnstandort entwickeln von dem die gesamte Region des Raumes um Bitterfeld-Wolfen und Lutherstadt Wittenberg profitiert. Zum einen wird eine bisher durch Braunkohletagebau geprägte und infolgedessen z.T. karge Landschaft großflächig umgestaltet. Die städtebaulich interessante Wasserkante des Gröberner Sees wird für touristische und infrastrukturelle Ansiedlungen unterschiedlichster Art entwickelt und verbindet den reizvollen Ort Gröbern mit seinem See. Zum anderen wird durch die Ansiedlung von Freizeitdienstleistungen, touristischer Infrastruktur und Kleingewerbe auch die wirtschaftliche Entwicklung der durch Schrumpfung, Wegzug und Arbeitslosigkeit geprägten Region vorangetrieben.

Das „Erholungsprojekt Zeuss“ bildete die Grundlage für die Umstrukturierung der Bergbaufolgelandschaft im südlichen Umfeld der Stadt Gräfenhainichen zu gewässerbezogener, naturnaher Erholung. Der Gröberner See liegt in zentraler Lage zwischen den Mittelzentren Bitterfeld Wolfen und der Lutherstadt Wittenberg und weist ein ausreichendes Flächenangebot für Sport, Freizeit und Erholung bei bester Verkehrserschließung aus. Darüber hinaus verfügen die markanten Hochklippen zwischen Gröbern und Gräfenhainichen über prägnante landschaftliche Merkmale. Der Naturpark Dübener Heide tangiert die Umgebung des Sees und stellt bereits jetzt ein interessantes landschaftsspezifisches Erholungspotential für den sanften Tourismus dar.

Der Gröberner See bietet sich auf Grund seiner zentralen Anbindung an überregionale Verkehrswege zur Entwicklung zu einem Gebiet mit überregionaler Bedeutung für den Tourismus an. Die naturnahe Gestaltung des Plangebietes wird sich sehr gut in die umgebende Landschaft einpassen. Der Gröberner See ist durch seine Lage für eine touristische Nutzung mit Ferienhäusern sowie überregionalen touristischen Einrichtungen (Hafen, Streichelzoo, Tauchschule usw.) prädestiniert.

Die Gemeinde Gröbern, Mitglied der Einheitsgemeinde Muldestausee befindet sich am südöstlichen Rand der Region Anhalt-Wittenberg-Bitterfeld und gehört zum Landkreis Anhalt-Bitterfeld. Räumlich strukturell zählt die Gemeinde zum ländlich geprägten Raum.

## **2. Planungsziele**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ökologisches Feriendorf Gröberner See“ ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde Muldenstausee erforderlich. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukunftsfähige, nachhaltige städtebauliche Entwicklung gesichert werden.

### **2.1 Allgemeine Anforderungen**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt das allgemeine Ziel, dem Wohl der Allgemeinheit zu dienen. Im hier vorliegenden Fall werden insbesondere die wesentlichen Grundfunktionen: Erholen und Arbeiten betrachtet. Der Bebauungsplan hat die Schaffung gesunder Lebensbedingungen bei Wahrung der Grundbedürfnisse zum Ziel.

Die Voraussetzung für den Bebauungsplan „Ökologisches Feriendorf Gröbern“ wurden mit dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Gröbern (2. Änderung / genehmigt 2006) schon frühzeitig erörtert und geschaffen. Insbesondere die Nutzung der gewässernahen Flächen im südlichen Uferareal als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Freizeit und Erholung für die Errichtung überregionaler Freizeiteinrichtungen und Tourismus sind so verankert.

Das Bergbauunternehmen hat die Verpflichtung zur geordneten Beendigung des Bergbaues. Die durchzuführenden Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung müssen in einem angemessenen Zeitraum abgeschlossen sein. Dabei gilt gem. §4 Abs. 4 BBergG, dass dies unter Beachtung des öffentlichen Interesses zu erfolgen hat. Die Beendigung der Bergaufsicht wird erst dann festgestellt, wenn Sanierungsarbeiten abgeschlossen sind. Für den Bereich des Bebauungsplanes wurden außer dem Wegebau und der Verwahrung alter Randriegelbrunnen und Pegel keine weiteren Maßnahmen geplant. Die Beendigung des Bergrechtes wurde am 23.Mai 2013 beschlossen. Feststellung siehe „Protokoll zur Feststellung der Bergaufsicht für den Bereich Tagesanlagen Gröbern (60,7 ha)“ vom 23.05.2013 (LAGB, Dez.16/ Braunkohlebergbau).

Es werden zum gegebenen Zeitpunkt, die zur genauen Einschätzung der Wasser- und Bodenverhältnisse erforderlichen Daten erhoben und weitere Bearbeitungsschritte festgelegt. Zum jetzigen Zeitpunkt wird eine Echogrundlotung durchgeführt welche die Veränderungen

im Unterwasserbereich darstellen soll. Die Begutachtung soll zum Oktober 2011 abgeschlossen sein. Die daraus sich ergebenden Maßnahmen zur dauerhaften Qualitätssicherung, die die Belange des Baurechts betreffen, werden wenn erforderlich vor Rechtskraft des Bebauungsplanes in entsprechender Form in den Rechtsplan eingearbeitet.

## **2.2 Belange der Wirtschaft**

Durch die Ausweisung als Sonderbaufläche „Freizeit und Erholung“ ist auch die Ansiedlung von Dienstleistungsunternehmen und Kleingewerbe möglich. Dies trägt zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur bei und schafft neue Impulse für diese Region. Die sich ansiedelnden Branchen unterstützen die geplante Freizeit- und Erholungsnutzung (Gastronomie, Freizeit, Kleingewerbe).

Randbedingungen für eine Ansiedlung von Investoren sind:

- ökologisch „intaktes Umfeld“ aus vermarktungsrelevanten Gründen
- Möglichkeiten der Nutzung des Uferbereichs am Gröberner See
- gute infrastrukturelle Anbindung
- möglichst großer Abstand zu lärmintensiven Nutzungen aus vermarktungsrelevanten Gründen

## **2.3 Schaffung von Arbeitsplätzen**

Durch die Ansiedlung von Unternehmen wird die Schaffung von Arbeitsplätzen erwartet. Dies ist für die durch eine hohe Arbeitslosigkeit gekennzeichnete Region infolge des Rückgangs des Braunkohlebergbaus von höchster Bedeutung. Durch die Ansiedlung von Dienstleistungsunternehmen und Kleingewerbe bietet sich die Chance, die anhaltende Abwanderung vor allem der jungen Bevölkerung der Region zu mindern und die Grundlage für ein vielseitigeres und ausgewogeneres Arbeitsplatzangebot in der Region zu schaffen. Qualifizierte Arbeitskräfte stehen in ausreichendem Maß zur Verfügung.

## **2.4 Belange des Verkehrs**

Für den Standort spricht die verkehrslogistisch günstige Lage an der Bundesstraße B 100. Sie verbindet das Plangebiet in nördlicher Richtung mit dem Gebietszentrum Wittenberg und in südwestlicher Richtung mit Bitterfeld-Wolfen.

Eine weitere wichtige Verkehrsverbindung stellt die Bundesstraße B 107 dar. Über diese Straßenverbindung sind nördlich des Plangebietes Oranienbaum und Dessau sowie in südlicher Richtung Eilenburg, Grimma und Rochlitz zu erreichen.

Darüber hinaus ist über die B 100 der schnelle Anschluss an die Bundesautobahn A 9 und weiter südlich an die A 14 sowie an die A 38 gewährleistet. Die Metropolregion Halle - Leipzig ist somit optimal mit dem Gebiet des Gröberner Sees vernetzt, was einen wichtigen Faktor bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Gesamtkonzeptes ausmacht.

Ortverbindungsstraßen verknüpfen Gröbern mit den Nachbarorten Zschornewitz und Möhlau.

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist gut im regionalen und überregionalen Straßenverkehrsnetz eingebunden und somit liegt hier eine optimale Verknüpfung der Verkehrswege vor.

Intern wird der Bebauungsplan durch neue, private Straßen erschlossen und verkehrstechnisch über einen Kreisverkehr mit der Bundesstraße B 100 verbunden. Die neue Straße im Bebauungsplangebiet führt nicht zu einer höheren Verkehrsbelastung in der Ortschaft Gröbern.

## **2.5 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes**

Mit der Planung der Sondergebiete werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die gemäß den Regelungen des BauGB, des BNatSchG und des NatSchG des Landes Sachsen-Anhalt zu bewältigen sind. Die nach dem UVPG erforderliche Umweltprüfung wird nach dem BauGB im Umweltbericht durchgeführt (vgl. Teil II – Umweltbericht). Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Beeinträchtigungen der Schutzziele der angrenzenden Schutzgebiete zu vermeiden.

## **2.6 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes**

Um einen attraktiven Erholungsraum zu gewährleisten, wird die Höhe der baulichen Anlagen begrenzt und an die Bebauung in der Ortslage Gröbern angepasst. Um darüber hinaus eine Einbindung der Sondergebiete Freizeit und Erholung in den Landschaftsraum zu gewährleisten, wurden mit Ausgleichsmaßnahmen grünordnerische Maßnahmen getroffen und im Bebauungsplan festgesetzt. Die Bebauungsgebiete sind gekennzeichnet durch eine sehr locke-



re Bebauung, die in der Grundflächenzahl festgeschrieben ist sowie eine intensive Eingrünung

## 2.7 Belange der Ver- und Entsorgung

Eine der Grundvoraussetzungen der Realisierung eines Bebauungsplanes ist die Sicherung der Ver- und Entsorgung. Dazu werden die erforderlichen Flächen und Trassen bauleitplanerisch gesichert. Weiterhin wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan die Anlage von weiteren, zur Ver- und Entsorgung notwendigen Anlagen, ermöglicht. Das Sondergebiet SO 13 wird nicht direkt von den Entsorgungsfirmen angefahren. Die dort anfallenden Abfälle sind bis zur Wendemöglichkeit (Kreisel) zu bringen.

### 3. Planungsgrundlagen

Räumlicher Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ökologisches Feriendorf Gröberner See“ beträgt ca. 24,1 ha und befindet sich ausschließlich im Bereich der Gemarkung Gröbern.

Der Bebauungsplan umfasst folgende Flurstücke:

Tab. 1: Vom Bebauungsplangebiet betroffene Flurstücke

<b>Gemeinde Muldenstausee</b> <b>Gemarkung Gröbern Flur 1 und 3</b> <b>Betroffene Flurstücke</b> (Tw = teilweise betroffen)	
<b>Flurstücks Nummer</b>	<b>betroffen</b>
142	Tw
156	vollständig
157	vollständig
155	Tw
161	vollständig
162	vollständig
621	Tw
622	vollständig
623	Tw
624	Tw
629	Tw
630	vollständig
633	Tw
634	vollständig
635	Tw
636	vollständig
637	vollständig
638	Tw
639	Tw
640	vollständig
645	Tw
656	Tw
657	vollständig
658	vollständig
659	vollständig

676	vollständig
677	Tw

### 3.1 Eigentumsverhältnisse

Die für den Bebauungsplan erforderliche Fläche befinden sich im Verfahren des Eigentumsübergang von der LMBV zu der Blausee GmbH. Die Flurstücke 633, 638 und 659 befinden sich im Eigentum der Gemeinde Muldestausee.



Übersicht über die betroffenen Flurstücke.

## 3.2 Übergeordnete Planungen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Eine detaillierte Darstellung der Inhalte der genannten Pläne in Bezug auf die Umwelt- und Landschaftsplanerischen Belange zur vorliegenden Planung wurde im Umweltbericht zur Begründung zum Bebauungsplan vorgenommen.

### 3.3.1 Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA)

„Der Landesentwicklungsplan stellt ein Gesamtkonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Landes Sachsen-Anhalt dar. Er bildet die Grundlage für eine wirtschaftlich, ökologisch und sozial ausgewogene Raum und Siedlungsstruktur und koordiniert die Nutzungsansprüche an den Raum. Das Spannungsfeld zwischen Erhalt natürlicher Ressourcen und deren Nutzung erfordert ein koordiniertes und kooperatives Vorgehen der Akteure auf allen Planungs- und Handlungsebenen. Nur auf diese Weise kann eine nachhaltige, zukunftsfähige Entwicklung der natürlichen Ressourcen auf Dauer gewährleistet werden. Dabei sollen unter konsequenter Anwendung des Leitziels - gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen zu erreichen - umweltverträgliche und ausgewogene Raumstrukturen geschaffen und die wirtschaftliche Entwicklung befördert werden.“

Der Erhalt und weitere Ausbau der sozialen und technischen Infrastruktur, insbesondere auch in strukturschwachen ländlichen Räumen, ist hier eine vordringliche Aufgabe. Ziel ist es, die Entwicklungsmöglichkeiten künftiger Generationen zu erhalten. Nachhaltige Entwicklung verknüpft dabei wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und soziale Gerechtigkeit mit dem dauerhaften Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen. Der Landesentwicklungsplan gibt als mittelfristige Vorgabe den Rahmen für die Fachplanungen vor. (Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010, S.1)

Im Kapitel 1 des Landesentwicklungsplanes werden spezifische Ziele und Grundsätze zum Schutz und zur Gestaltung der Kulturlandschaft in Sachsen-Anhalt dargestellt. Dabei sind auf regionaler Ebene Differenzierungen zu treffen und Konzepte zur Weiterentwicklung einzelner Regionen zu formulieren. (Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010, S.3)

„Die Kulturlandschaft in Sachsen-Anhalt soll in ihrer Vielfalt erhalten und zur Stärkung der regionalen Identität und Wirtschaftskraft weiterentwickelt werden. Durch eine nachhaltige und integrierte ländliche Entwicklung sollen die Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft, die touristischen Potenziale, die Nutzung regenerativer Energien und nachwachsenden Rohstoffe in den ländlichen Räumen als Teil der Kulturlandschaft weiterentwickelt werden.“ (Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010, S.3 / G 2)

„Auch durch Rohstoffabbau stark beeinträchtigte Landschaften sollen wieder zu neuen, anspruchsvollen Kulturlandschaften gestaltet werden. Dazu bedarf es umsetzungsfähiger Konzepte wie beispielsweise der Teilgebietsentwicklungspläne für ehemalige Braunkohlegebiete Sachsen-Anhalts.“ (Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010, S.4)

Das Plangebiet am Gröberner See weist aufgrund der Aufgabe der bergbaulichen Nutzung einen großen Sanierungs- und Gestaltungsbedarf auf. Die Planungsabsichten des Bebauungsplanes „Ökologisches Feriendorf am Gröberner See“ entsprechen den im Landesentwicklungsplan aufgestellten Zielen zur Entwicklung einer vielfältigen Kulturlandschaft.

Das Land Sachsen-Anhalt ist nach § 17 Abs. 2 LPIG in fünf Planungsregionen gegliedert. Das Plan-  
gebiet zählt zur Region 3:

- Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

mit dem Landkreis Anhalt-Bitterfeld, dem Landkreis Wittenberg und der kreisfreien Stadt Dessau-  
Roßlau (Landesentwicklungsplan Sachse-Anhalt 2010, S.4)

„Der ländliche Raum ist als eigenständiger und gleichwertiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts- und  
Kulturraum zu bewahren. ... Zusammen mit den Verdichtungsräumen soll er zu einer ausgewogenen  
Entwicklung des Landes beitragen. ... Dabei sind insbesondere solche Maßnahmen vorrangig zu un-  
terstützen, die:

- den Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen unter besonderer Berück-  
sichtigung der Erfordernisse des Boden-, Wasser-, Immissions-, Natur- und Landschafts-  
schutzes gewährleisten,
- den Tourismus und die Naherholung in ihrer Bedeutung als ergänzende Erwerbsgrundlage  
stärken.“ (Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010, S.9 / Z 13, Z 15)

Explizit wird im Landesentwicklungsplan der ländliche Raum in verschiedene Grundtypen gegliedert,  
deren Präzisierung durch den Regionalplan erfolgt. Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist der Ka-  
tegorie 3:

„Ländlicher Raum mit relativ günstigen Produktionsbedingungen insbesondere für die Landwirtschaft  
und / oder Potenzialen im Tourismus“ zuzuordnen.

...„aufgrund der landschaftlichen Schönheiten und der Sehenswürdigkeiten weisen diese ländlichen  
Kulturlandschaften große Potentiale für die Erholung und den Tourismus auf. Diese Standortvorteile  
sollen durch den Ausbau der touristischen Infrastruktur für bestimmte Urlauberzielgruppen und unter  
Beachtung der örtlichen Gegebenheiten gefördert werden.“ (Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt  
2010, S.11 / G 8)

Da die Tourismuswirtschaft bereits einen beträchtlichen Anteil am Bruttoinlandsprodukt des Landes  
Sachsen-Anhalt ausmacht, wird dem Sektor Tourismus und Erholung im Landesentwicklungsplan  
Sachsen-Anhalt breiter Raum eingeräumt. Unter Kapitel 4.2.5 / S. 99 ist die folgende Zielstellung ( G  
134) festgeschrieben:

„Der Tourismus soll als Wirtschaftszweig in Sachsen-Anhalt nachhaltig weiterentwickelt und ausge-  
baut werden. Dieses soll zu einer Stärkung der Wirtschaft Sachsen-Anhalts und zur Schaffung von  
Arbeitsplätzen beitragen...“

Daraus ergeben sich u.a. folgende konkrete Handlungsfelder:

„G 139 Die Naturparke Drömling, Dübener Heide, Fläming, Harz, Saale-Unstrut-Triasland und Untere  
Saale dienen in besonderem Maße einer naturbetonten und naturverträglichen Erholung. Ihr  
Bekanntheitsgrad soll gestärkt und ihr touristisches Angebot insbesondere an Wander-, Rad-  
und Reitwegen sowie Informationsstellen ausgebaut und dauerhaft unterhalten werden.

G 141 Es soll ein Netz von Wander- und Reitwegen abseits stark befahrener Straßen, möglichst auf  
bestehenden Wegen in natur- und landschaftsverträglicher Weise geschaffen werden.“

Das B-Plangebiet des „Ökologischen Feriendorfes am Gröberner See“ befindet sich in direkter Nähe der Naturparks „Dübener Heide“ und könnte eine erlebniswirksame Ergänzung zu diesem Bereich darstellen.

Zur Umsetzung der touristischen Zielstellung sind im Landesentwicklungsplan Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung ausgewiesen worden. „Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung sind Gebiete, die aufgrund landschaftlicher und naturräumlicher Potenziale sowie der Entwicklung und /oder des Bestandes an touristischen und kulturellen Einrichtungen für den Tourismus und die Erholung besonders geeignet sind. Diese Gebiete sind zu wirtschaftlich tragfähigen Tourismus- und Erholungsgebieten zu entwickeln. (Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010, S.100 / Z 144 und G 142)

Als Vorbehaltsflächen für Tourismus und Erholung werden u.a. festgelegt:

...“ 3. Goitzsche

Die Bergbaufolgelandschaften sind mit den dazu vorliegenden Planungen und den bereits eingeleiteten Projekten und Maßnahmen im besonderen Maße Schwerpunktgebiete für den Aktiv- und Naturtourismus und werden in diesem Sinne weiterentwickelt.“

Die Gemarkung Gröbern ist nicht mehr direkt der Vorbehaltsflächen für Tourismus und Erholung Nr. 3 Goitzsche zuzuordnen, schließt sich jedoch unmittelbar daran an. Im landschaftlichen Typus und hinsichtlich der Problemlagen entspricht die Bergbaufolgelandschaft um den früheren Tagebau Gröbern der Landschaft im Raum der Goitzsche und kann deshalb innerhalb einer großräumigen Betrachtungsweise mit zu dieser Vorbehaltsfläche für Tourismus und Erholung gerechnet werden.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für die Entwicklung einer vielfältig nutzbaren, attraktiven und weitestgehend nachsorgefreie Landschaft im Sinne des Landesentwicklungsplanes 2010 des Landes Sachsen-Anhalt geschaffen.

### 3.2.1 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg



4.5.2 Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung

#### Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung

Für die Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg wurde im Regionalplan ein Leitbild für die Planungsregion aufgestellt. Es beinhaltet unter anderem folgende wichtige Entwicklungsleitlinie:

„ Die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg wird unter Nutzung ihrer zukunftsfähigen Standortpotenziale für eine wirtschaftliche und sozial ausgewogene und dabei ökologisch verträgliche Entwicklung aktiviert. Die Entwicklung des Planungsraumes erfolgt im nachbarschaftlichen Konsens mit den Planungsgemeinschaften des Landes Sachsen-Anhalt und in enger Kooperation mit den benachbarten Regionen des Freistaates Sachsen und des Landes Brandenburg.“

Zur Umsetzung des strategischen Leitbildes wurden von der Planungsgemeinschaft Sachsen-Anhalt allgemeine fachspezifische Entwicklungsziele erarbeitet. Die mit dem Bebauungsplan „ Ökologisches Feriendorf Gröberner See“ verbundenen Planungsabsichten finden sich in den Entwicklungszielen Nr.4 und Nr. 5 des Regionalen Entwicklungsplanes Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg wieder.

#### 4. „Landschaftsentwicklung und Natur – Region mit Landschaftserleben“

„In der Region Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg werden die landschaftliche Vielfalt und der Reichtum an naturnahen Landschaftsteilen erhalten und entwickelt. Für die Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, den Erhalt vorhandener Naturressourcen und die weitere Verbesserung der Lebensqualität sind

- Der Schutz von Freiräumen als Voraussetzung für die ökologische Regulierung sowie für naturnahe Erholungsformen und Landschaftserleben und
- Die weitere schrittweise Sanierung der ökologischen Schäden (... Gebiete der Rohstoffgewinnung) von maßgeblicher Bedeutung.“

#### 5. Standortbestimmung – Region der Spitzenlage

„Die Region Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg nutzt ihre zentrale Lage in Mitteldeutschland zwischen dem Oberzentrum Magdeburg, den Metropolregionen Berlin und Halle/Leipzig-Sachsendreieck und zu den angrenzenden Bundesländern und baut die engen wirtschafts- und funktionsräumlichen Verflechtungen und Vernetzungen weiter aus.“

Die im Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) aufgeführten allgemeinen Grundsätze (G) der Raumordnung gelten uneingeschränkt auch für die regionale Entwicklung der Planungsregion. Für den vorliegenden B-Plan besitzen die nachfolgend aufgeführten „Allgemeinen Grundsätze der Raumordnung“ besondere Relevanz:

4.5 (G) „Die regionale Kulturlandschaft mit ihren typischen Landschafts- und Ortsbildern ist in ihrer Eigenart, Vielfalt und Schönheit als Lebens- und Wirtschaftsraum zu erhalten und weiterzuentwickeln.“

4.6 (G) „Tourismus, Erholung und Freizeitaktivitäten sind umweltgerecht sowie unter Nutzung der landschaftlichen und kulturellen Eigenheiten zu entwickeln.“

Auf dem Landesentwicklungsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt (Punkt 3.5.2) aufbauend, werden im Regionalen Entwicklungsplan Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung ausgewiesen.

„Als Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung werden Gebiete ausgewiesen, die aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Potenziale, der Entwicklung und/oder des Bestandes an touristischen Einrichtungen für den Tourismus und die Erholung besonders geeignet sind. (Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg Punkt 5.5.2)

„Das in weiten Teilen der Planungsregion vorhandene Fremdenverkehrspotential mit seinen landschaftsräumlichen, kulturhistorischen und siedlungsstrukturellen Besonderheiten sowie



infrastrukturellen Voraussetzungen soll für die weitere Entwicklung des Tourismus bewahrt, vorteilhaft genutzt und in besonders begünstigten Gebieten ausgebaut werden. Auf eine zunehmend vernetzte Entwicklung des Fremdenverkehrs innerhalb der Region ist hinzuwirken.“ (Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg Punkt 5.5.2.1 - G)

„Alle Maßnahmen, die die Entwicklung des Fremdenverkehrs und die Verbesserung der touristischen Infrastruktur fördern, sollen auch der Naherholung der einheimischen Bevölkerung dienen.“ (Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg Punkt 5.5.2.2 - G)

Als Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung werden im Gebiet festgelegt:

- . Goitzsche und Naturpark Dübener Heide

(Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg Punkt 5.5.2.5 - G)

Ziele und Grundsätze zur Entwicklung von Bergbaufolgelandschaften etc. wurden im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg unter Punkt 5.6 ausgewiesen:

„Gebiete zur Sanierung und Entwicklung von Raumfunktion“

„Als Gebiete zur Sanierung und Entwicklung von Raumfunktion werden ausgeräumte Landschaften (durch militärische bzw. bergbauliche Nutzung) bestimmt, die entsprechend den ökologischen Gegebenheiten und den wirtschaftlichen Möglichkeiten in der jeweiligen Region wiederherzustellen sind.“ Nach Punkt 5.6.2 des Regionalen Entwicklungsplanes zählt die Bergbaulandschaft um Gräfenhainichen zu diesen Gebieten.

„ In der Bergbaufolgelandschaft Gräfenhainichen sind hauptssächlich der Waldanteil zu erhöhen, Grundlagen für den Tourismus zu schaffen und Flächen für den Naturschutz zu sichern.“

Der westliche Teil des Plangebietes befindet sich gem. REP A-B-W, Ziffer .5.3, im Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Dübener Heide“. Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems dienen der Entwicklung und Sicherung eines überregionalen, funktional zusammenhängenden Netzes ökologisch bedeutsamer Freiräume (LEP 2010, Z 120).

Der vorliegende B-Plan „Ökologisches Feriendorf Gröberner See“ berücksichtigt die Ziele der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg und würde mit seiner Realisierung einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung des Regionalen Entwicklungsplanes im Raum Gröbern leisten.

### 3.2.2 Teilentwicklungsprogramm für den Planungsbereich Gräfenhainichen

TEP Gräfenhainichen , MBI LSA 23 vom 23.06.1999

Vorranggebiet für intensive Erholung (IE)





Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft Randbereiche des Tagebausees Gröbern

Vorsorgegebiet für Erholung Bereiche de Tagebau Gröbern

Vorsorgegebiet für Aufforstung



Legende:

	Vorsorgegebiet für Aufforstung
	Vorranggebiet für Erholung
	Intensive Erholung
	Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft

Die Angestrebten Ziele des Teilentwicklungsprogramm für den Planungsbereich Gräfenhainichen werden in der Bauleitplanung vollkommen berücksichtigt. So wird eine potentielle Nutzfläche für den Tourismus geschaffen unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten und den vorhandenen Waldstrukturen.

### 3.2.3. Flächennutzungsplan der Gemeinde Gröbern

Die Gemeinde Gröbern hat sich bereits frühzeitig zu seiner Verantwortung für die Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch zum Wohle künftiger Generationen miteinander in Einklang bringt, bekannt. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wurde von der Gemeinde ein Flächennutzungsplan aufgestellt und im Jahre 1994 genehmigt. Dieser Plan ist durch zwei genehmigte Änderungen an die aktuellen raumplanerischen, ökonomischen und umweltrelevanten Erfordernisse angepasst worden. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gröbern (genehmigt im Jahre 2007) berücksichtigt insbesondere folgende Schwerpunkte:

- die Entwicklung einer interessanten, abwechslungsreichen und vielseitig zu nutzenden Kulturlandschaft und die Gestaltung eines attraktiven Orts- und Landschaftsbildes
- die Sanierung des ehemaligen Tagebaus Gröbern und die Umsetzung des Entwicklungskonzeptes zur Realisierung eines überregionalen Freizeit- und Naherholungsgebietes am Gröberner See mit einem verbesserten Arbeitsplatzangebot

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Gröbern (1. Änderungsbereich) wird der Bereich des Plangebiets

- Als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Freizeit und Tourismus festgesetzt. Dies entspricht der geplanten Ausweisung im Bebauungsplan, so dass der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt wird.

Nach Aussage 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.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden die Inhalte des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gröbern berücksichtigt.

Eine Änderung des FNP ist nicht erforderlich

### **3.3 Bestand**

#### *3.3.1. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans*

##### *3.3.1.1 Nutzungen*

Der überwiegende Teil des Bebauungsplanbereiches ist Offenland, welches keiner Nutzung unterliegt. Diese Areale im nördlichen Abschnitt des B-Plangebietes gelegen, weisen mit den Wirtschaftswegen/ Bergbaustraßen und Geländebewegungen noch deutliche Spuren der einstigen Tagebautätigkeit auf. Mit dem Abschluss der Seeflutung und Erreichung der endgültigen Wasserhöhe entsteht ein vielseitig nutzbarer Uferrand mit einem leichten Böschungshang. Mit Stand vom Jahre 2007 wurde im gefluteten Tagebaurestloch bereits eine Wasserfläche 375 ha und ein Wasservolumen von 69 Millionen m<sup>3</sup> erreicht.

Kleinflächige Teile des Bebauungsplanbereiches im Südwesten sind aufgeforstet und unterliegen derzeit noch der Entwicklungspflege. Zu den Hinterlassenschaften des Braunkohlenabbaus zählen auch die nicht mehr in Nutzung befindlichen Objekte im südlichen Plangebiet. Technischen Anlagen wie das ehemalige Heizhaus mit fernwirksamen Schornstein, die BMSR-Zentrale und das Transformatorenhaus wurden z.T. in die Planung und Nachnutzung mit einbezogen bzw. werden nach einer Substanzsicherung als bauliche Ressourcen für potentielle Nutzer erhalten.

#### **Verkehr**

Im Geltungsbereich befinden sich derzeit nur Wirtschaftswege des ehemaligen Tagebaugröbern, die noch unter Bergrecht stehen. Weitere Verkehrswege befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht.

##### *3.3.1.2 Grünbestand und Sonstiges*

Der überwiegende Teil des Bebauungsplanbereiches ist Offenland. Schmale Randbereiche des Bebauungsplanbereiches sind aufgeforstet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist geprägt durch artenarme Rohbodenstandorte, initiierte Gras- und Krautfluren, spontane Gras- und Krautfluren, Aufforstungsflächen und Feuchtbiotop. Der vorhandene Grünbestand wird im Teil II – Umweltbericht ausführlich beschrieben.

### 3.3.1.3 *Leitungen und technische Anlagen*

Derzeit befinden sich keine Leitungen und Medienanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

### 3.3.1.4 *Altlasten*

Nach Aussage der LMBV sei die Sanierung in diesem Bereich abgeschlossen. Dennoch wird auf die Altlastenfunde entsprechend § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG hingewiesen. Darin ausgewiesen ist die Dokumentation möglicher Verdachtsflächen entsprechend des § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB. Die nach § 13 Abs.

Aus Sicht des Landkreises Anhalt Bitterfeld (Umweltamt / Altlasten Bodenschutz) wurden die Altlasten im Plangebiet durch die LMBV entsorgt. Damit liegen keine Hinweise für die Existenz schädlicher Bodenverunreinigungen / Altlasten im Sinne des BBodSchG mehr vor. Fundamentreste und lokale Bodenverunreinigungen sind aber nicht ausgeschlossen.

### 3.3.1.5 *Kampfmittelbelastungen*

Kampfmittelbelastungen sind noch nicht abschließend ermittelt

Während der weiteren Planungsarbeit gegebenenfalls zur Kenntnis kommende Sachverhalte, die auf Munitionsbelastete Flächen hinweisen, sollen dokumentiert werden. Die zuständige Behörde ist davon in Kenntnis zu setzen.

### 3.3.1.6 *Archäologie*

Nach Aussage des Landesamtes für Archäologie mit Landesmuseum für Vorgeschichte ist das Vorhabenareal Archäologisch bedeutsam. Die Bedeutsamkeit wurde berücksichtigt in dem unter den Hinweisen auf der Planzeichnung entsprechende Maßnahmen verfasst wurden.

### 3.3.1.7 *Baugrundverhältnisse*

Das Plangebiet weist durch seine Lage in einem ehemaligen Bergbaubereich Besonderheiten bezüglich der Standsicherheit des Baugrundes auf. Aufgrund der Besonderheiten des Baugrundes sind im Böschungsbereich für die Bauvorhaben (wie z.B. Erschließungsstraße, Ufermauer, Gebäude, ...) bodenmechanische Standsicherheitsnachweise gemäß Richtlinie Geotechnik des Sächsischen Oberbergamtes in der gültigen Fassung vom 10.03.2005 und den aktuellen DIN Normen zu untersuchen. Die Voruntersuchung zur Standsicherheit des geplanten Vorhabens wurde von dem Büro FCB in Espenhain erstellt. Laut Aussage des Gutachtens ist die geplante Bebauung zulässig. Dennoch sind alle Einzelvorhaben mit einem

Nachweis zu prüfen Bei der Planung und Errichtung der Uferbebauung ist der Abschlussbetriebsplan zu beachten und auf die Grundwasserströmung in Richtung des Gewässers zu achten. Gegebenfalls sind Gründungen zu wählen, die den Grundwasserabfluss nicht behindern. Das Gutachten zu Folgen des Grundwasserwiederanstiegs ist in der Bauleitplanung berücksichtigt. Die Abschließende Bewertung des Restlochböschungssystems liegt noch nicht vor. Der Böschungsbereich umfasst nahezu das gesamte Plangebiet, so dass bei der Umsetzung des Vorhabens im gesamten Plangebiet Standsicherheitsnachweise für Böschungs- und Baugrunduntersuchungen vorzulegen sind. Sofern dazu Bohrungen notwendig sind, wird die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber dem Lagerstättengesetz berücksichtigt.

Innerhalb des Planbereiches sind noch unverwahrte Brunnenstandorte und Grundwassermessstellen vorhanden. Aus jetzigem Kenntnisstand werden die betreffenden Standorte erst nach dem Jahr 2011/2013 durch den Sanierer (LMBV) verwahrt. Eine vorfristige Verwahrungsleistung ist auf Grund der Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit in Absprache mit der LMBV mbH möglich. Zur Berechnung der Standsicherheit sind diese Verwahrungen zu berücksichtigen. Wenn ein Brunnen überbaut wird, ist der Verwahrungsnachweis der LMBV der Genehmigungsbehörde mit vorzulegen. Bis zur vollständigen Verwahrung der Brunnen und Grundwassermessstellen sind diese zu erhalten und ein ungehinderter Zugang zu gewährleisten. Brunnen und Grundwassermessstellen innerhalb von Baufenstern sind zu sichern. Eine Beseitigung kann nur in Abstimmung und Zustimmung der LMBV erfolgen.

### *3.3.2 An das Plangebiet angrenzende Bereiche*

#### *3.3.2.1 Siedlungs-/Wohnbereiche*

Südlich des Plangebietes schließt sich die Ortslage Gröbern an. Sie ist ein Ortsteil der Gemeinde Muldestausee im Landkreis Anhalt-Bitterfeld. Weitere Orte grenzen an das Plangebiet nicht an.

#### *3.3.2.2 Landwirtschaftliche Nutzfläche und Anlagen*

Die an das Plangebiet angrenzenden forstwirtschaftlichen Nutzflächen werden durch die geplanten Nutzungen nicht beeinträchtigt. Zumal die genutzten Flächen sehr klein sind. Die Nutzung erfolgt durch Blausee GmbH.

### 3.3.2.3 Leitungen

Folgende Leitungen befinden sich derzeit im näheren Umfeld des Bebauungsplangebietes:

Alle Medien befinden sich am Ortsrand von Gröbern in Richtung der geplanten Bebauung. Im vergangenen Jahr wurden jedoch die Stromleitung und die Wasserleitung bis zur ehemaligen BMSR Werkstatt und dem Heizhaus neu verlegt. Somit ist die Erschließung mit Trinkwasser und Energie schon im Plangebiet vorhanden.

- Die Trägeranhörung ergab, dass keine Leitungen im Plangebiet vorhanden sind bis auf die aktuell verlegten neuen Leitungen von Trinkwasser und Energie.
- Alle weiteren Medien werden im Zuge der Äußeren Erschließung hergestellt.
- Die Anbindungspunkte sind der Planzeichnung zu entnehmen.

### 3.3.2.4 Archäologie

Im Umfeld des Vorhabenareals befinden sich archäologische Kulturdenkmale. Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz des gesamten Vorhabenareals deutlich an und stehen nach § 9 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) unter dem Schutz der Gesellschaft.

„Kulturdenkmale im Sinne dieses Gesetzes sind gegenständliche Zeugnisse menschlichen Lebens aus vergangener Zeit, die im öffentlichen Interesse zu erhalten sind. Öffentliches Interesse besteht, wenn diese von besonderer geschichtlicher, kulturell-künstlerischer, wissenschaftlicher, kultischer, technisch-wirtschaftlicher oder städtebaulicher Bedeutung sind.“

(§ 9 DenkmSchG LSA)

Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

## 4. Planungskonzept

### 4.1 Städtebauliches Konzept

Vor dem Hintergrund der landschaftlichen und zentralen territorialen Lagegunst der Gemeinde Gröbern soll durch die Entwicklung und Bündelung von Erholungsfunktionen sowie touristischen Leistungsangeboten ein besonderer Beitrag zur Stärkung der regionalen Wirtschaftskraft, zur ökologischen Aufwertung des Landschaftsbildes sowie zur Erhöhung des Gebietsimages geleistet werden. Um dieses Konzept erfolgreich umsetzen zu können, wurde der Bebauungsplan „Ökologisches Feriendorf Gröberner See“ in der Nutzungsart als Sondergebiet für Freizeit und Erholung von der Gemeinde Muldenstausee beschlossen.

Das städtebauliche Konzept berücksichtigt die folgenden baulich-gestalterischen und tourismusrelevanten Aspekte:

#### Baulich-gestalterische Gesichtspunkte

Das überregional fungierende Zentrum der touristischen Infrastruktur markiert sich durch seine geplante Höhenentwicklung der Gebäude sowie durch den Baubestand des vorhandenen hohen Industrieschornsteins als bauliche Dominante und funktioneller Mittelpunkt des B-Plangebietes und der Seelandschaft.

Die ausgewiesenen Sondergebiete für touristische Infrastruktur und funktionelle Zentrum bilden das exponiert am Eingangsbereich des Feriendorfs gelegene „Tor“ zum Erholungsgebiet. Hier wird der Kurzzeitbesucher und Tagestourist aus der näheren Umgebung begrüßt und hier befinden sich auch der Knotenpunkt für die äußere verkehrliche Anbindung des Gebietes sowie der öffentliche Pkw-Stellplatz.

In Richtung des Sees bzw. zu den östlichen und westlichen Randarealen nimmt die Höhe der Bebauung sowie die Nutzungsdichte ab und ändert das Profil von einer attraktiven, kommunikativen und allgemeinen öffentlichen Infrastruktur (Gaststätten, Bootsservice, Fahrradverleih, Taucher- und Anglerstützpunkt, Versorgungseinrichtungen, Sauna usw.) zur individuellen, aufgelockerten und beruhigten Bebauungssituation mit den privaten Feriehäusern.

Die beiden Hafenanlagen mit Bootsstegen und bilden in diesem funktionellen System Zäsuren, d.h. öffentlich nutzbare Verbindungsbereiche ausgehend vom touristischen Zentrum des Sees.



Für die dauerhafte Nutzung des Gröberner Sees als Erholungsressort sollen ca. 40 Ferienhäuser in offener, durchgrünter Bebauungsstruktur errichtet werden.

Im B-Plangebiet sind Stellflächen für min. 100 PKW möglich. Wohnmöbiele und Wohnhänger werden direkt auf den Stellplätzen abgestellt. Weiter 60 Stellplätze werden außerhalb des B-Plans an der B100 errichtet.

Vorhandene Objekte wie z.B. das ehemalige Trafoshaus des Tagebaus Gröbern werden in das Tourismuskonzept einbezogen und durch umfangreiche Instandsetzung, der Modernisierung der Innenräume sowie eine ästhetisch ansprechende Fassadengestaltung revitalisiert.

Rad- und Wanderwege verbinden das Feriendorf mit den umgebenden Ortschaften, dem Muldestausee sowie dem Naturpark Dübener Heide

#### Touristisches Leitbild

Stärker denn je wächst das Bedürfnis der Menschen nach Entspannung und Ruhe als Ausgleich zur Hektik des Alltags. Bevorzugt werden intakte Naturräume in der Nähe von Gewässern oder Hochgebirgslandschaften dafür aufgesucht. Das sensibilisierte Umweltbewußtsein priorisiert Erholungsräume im eignen Lande, die sich mit Kinderfreundlichkeit, Aktivitäten in der Natur und guter Erreichbarkeit verbinden

Der Raum um Gräfenhainichen und Gröbern besitzt beste Voraussetzungen für die Entwicklung des Tourismussegments Sanfter Tourismus mit Wellness, naturnaher Erholung und erlebniswirksamen Landschaften wie Gewässer und Heidelandschaft.

Der Bebauungsplan „Ökologisches Feriendorf Gröberner See“ greift diese Tendenz auf und stellt die Ausgangsbasis für ein individuelles Konzept zur Entwicklung des Wellness- und Aktivtourismus dar. Folgende Ideen verbinden sich mit dem B-Plan:

- Schaffung einer Bildmarke für das touristische Marketing und die Ausprägung eines individuellen, regionsbezogenen Images (z.B. der Waldelefant – 100.000 Jahre altes Fossil – gefunden 1989 im Tagebau Gröbern; ausgestellt im Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte Halle – Vorbild einer Bildmarke und lebensgroße plastische Figur zur Aufstellung im Eingangsbereich zum Feriendorf
- Weiterentwicklung des vorhandenen Naturlehrpfades „Findlingsgarten am Gröberner See“ mit über 60 Findlingen, abgelagert in der Eiszeit vor ca. 400.000 Jahren von skandinavischen Gletschern zur - Vermittlung geologischer Zusammenhänge
- Sicherung und Aufwertung des Geotops „Gröberner Becken“ ( naturschutzrechtliches Schutzgebiet) als europaweit einziger geologischer Aufschluss einer vollständigen limnischen Eem- / Frühweisel-Eiszeitfolge; Sichtbarmachung der anstehenden Be-

ckensedimente auf einer Breite von ca. 90 m und in einer Höhe von ca. 15 m innerhalb des B-Plangebietes im Teilbereich zwischen der Hafen SO 12 und dem infrastrukturellen touristischen Zentrum

- Verknüpfung des Feriendorfes durch Rad- und Wanderwege mit den umgebenden Ortschaften, dem Muldestausee sowie dem Naturpark Dübener Heide – Etablierung eines Radverleih- und Reparaturstützpunktes im Teilgebiet Infrastruktur Tourismus
- Schaffung eines naturbezogenen Erlebnisbereiches für Kinder und Jugendliche mit Streichelzoo und Beerengarten im Sondergebiet Überregionale Touristische Infrastruktur – Errichtung eines „Anlaufpunktes“ in Form eines Forsthauses etc.
- Förderung von Natur- und Selbsterfahrung in der inspirierenden Umgebung des Sees durch den Bau eines meditativen Zentrums mit Totemwald und qualitätsvolle Kursangebote
- Unterstützung der Vermarktung regionaler Produkte und Initiierung von spezifischen Versorgungsstrukturen durch die Einrichtung eines Bauernmarktes / Markthalle auf dem Gelände der Überregionalen Touristischen Infrastruktur
- Einrichtung eines niveaureichen Caravanstellplatzes für Kurzzeiturlauber
- Schonung des vorhandenen Baumbestandes und starke Eingrünung der Randbereiche bzw. der touristischen Infrastrukturachsen, die von den Eingangsbereichen zu den Uferbereichen führen
- Aufwertung des Industrieschornsteins als fernwirksames Merkzeichen und Orientierungspunkt im Landschaftsraum

Die Funktionen des Bodenschutzes, Klimaschutz und die Erholungs- und Waldfunktion sind durch diese Ausweisung weiterhin erfüllt und damit ist eine Änderung des FNP nicht erforderlich.

Des Weiteren wird im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens die Bebauung in einigen Teilbereichen des Gewässerrandstreifens des Gröberner Sees ermöglicht. Dies macht einen Antrag auf Befreiung vom § 50 WG LSA zur Ausweisung einer Bebauung des Gewässerrandstreifens notwendig.

Außerhalb der Bebauung wird die Zugänglichkeit der Uferbereiche durch öffentlich nutzbare Wege gesichert. Damit wird auch für die Erholungssuchenden Besucher der Umgebung (z.B. Tagestouristen) der Zugang zu den Uferbereichen des Gröberner Sees im Bereich des Bebauungsplangebietes „Ökologisches Feriendorf Gröberner See“ gewährleistet.

## 4.2 Verkehrskonzept

### 4.2.1 Innere und Äußere Erschließung

Die Erschließungsstruktur folgt der räumlich-funktionalen Gliederung des B-Plangebietes. Die Nord-Süd-Achse (Straße Nr. 5) fungiert als Haupterschließung aus Richtung der Ortslage Gröbern während die Ost-West-Achse (Straße Nr. 3) den Zubringer aus Richtung des Autobahnnetzes darstellt. Beide Erschließungsachsen sind mit der Bundesstraße B 100 verknüpft, tangieren das Plangebiet nur am Rand und münden in einen nordöstlich angeordneten Kreisverkehr, über den im Wesentlichen die innergebietliche Verkehrserschließung realisiert wird. Die Haupterschließungsachsen sind als öffentliche Verkehrsflächen festgelegt und führen die Erholungssuchenden primär in die Teilgebiete mit attraktiven, öffentlichen Nutzungsbereichen und zu Standorten der touristischen Infrastruktur.

Die innere Verkehrserschließung folgt einem Rasterprinzip mit abgestufter Nutzungsintensität in Richtung des Sees. Die Ost-West-Richtung - analog der Uferlinienausrichtung – stellt mit den Sammelstraßen Nr. 2 und Nr.1 die innere Haupterschließungsrichtung dar. Mit Ausnahme der Schwerpunktbildung in den Abschnitten der Hafenanlagen sind die Querschnitte der anderen Straßen reduziert und tragenden Charakter von Wohn- bzw. Anliegerstraßen. Damit soll auch dem Bedürfnis der Ferienhausnutzer nach Ruhe und relativer Abgegrenztheit entsprochen werden.

Die öffentlichen Verkehrswege werden nach RAST 06 in einer Breite von 5,5 m hergestellt und sind daher für die Befahrung für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, für die Feuerwehr sowie für Ferienhausbewohner gestattet. Die gemeinsame Nutzung durch Radfahrer und Fußgänger ist zulässig.

Alle innergebietlichen Erschließungsstraßen (ohne Nr. 3 und Nr.5) sind als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich und Privatfläche festgelegt.

Die neu anzulegenden Straßen sind entsprechend der RAS-Q 96 zu konzipieren. In den Festsetzungen wird vorsorglich auf die von Einbauten freizuhaltenden Sichtfelder verwiesen. Die festgesetzte Baugrenze unterstreicht diese Gesetzmäßigkeit, da diese Baugrenze einen 3 m Abstand zu Verkehrsfläche hat. Die neue Straße im Bebauungsplangebiet führt nicht zu einer höheren Verkehrsbelastung in der Ortschaft Gröbern, da sie separat an die übergeordnete Straße B 100 angeschlossen ist und die Bundesstraße den Charakter einer Ortsumgehungsstraße besitzt. Die an der Erschließungsstraße liegenden Grundstücke müssen durch eine Grundstückszufahrt in max. 3,50 m Breite, welche mit auf 3,0 cm abgesenkten Bord, in Form, Farbe, Pflasterung ortsüblich angepasst wird, erschlossen werden. Über diese rechtwinklig an die übergeordnete Straße anzubindende Zufahrt sind alle Stellplätze / Carports /

Garagen unter Beachtung der festgelegten Mindestabstände (mind. 3,0 m zwischen Bauwerk und öff. Verkehrsraum) zu erschließen. Die für die öffentliche Sicherheit notwendigen Beschilderungen sind entsprechend der StVO auszuführen.

Alle Erschließungsstraßen und Wege im öffentlichen Bereich sind unter der Maßgabe der barrierefreien Nutzung für Behinderte zu planen und anzulegen. So dass ein behindertengerechter Zugang zu den geplanten Nutzungen möglich ist.

Die Anbindung erfolgt an eine Gemeindestraße, die öffentlich genutzt werden kann. Diese bindet an die neue B 100 an. Eine erneute Anbindung an die neue B 100 erfolgt nicht.

#### *4.2.2 Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln*

Die Befahrung des Plangebietes mit Bussen ist aufgrund der gewählten Entwurfparameter problemlos möglich, da die Erschließungsstraßen auch für Versorgungsfahrzeuge konzipiert sind. Allerdings sollte von der Befahrung des Plangebietes mit Bussen abgesehen werden, um den Erholungscharakter zu erhalten, zumal die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln über die Ortslage Gröbern für das Plangebiet völlig ausreicht. Insgesamt ist daher davon auszugehen, dass bei entsprechendem Bedarf, die Fahrpläne und Verbindungen der angrenzenden Städte und Gemeinden aufeinander abgestimmt werden, so dass eine optimale ÖPNV-Anbindung gewährleistet werden kann.

#### *4.2.3 Geh- und Radwege*

Für die Erschließung der Sondergebiete ist entlang der inneren Erschließungsstraße ein einseitiger, Gehweg geplant, die Radfahrer sollen die auf 30 km/h geschwindigkeitsreduzierte Erschließungsstraße nutzen. Dieses Konzept wurde aus folgenden Gründen gewählt:

Es ist eine einseitige Straßenbeleuchtung vorgesehen. Diese wird auf der Gehwegseite verlaufen. Die Anordnung soll dabei so erfolgen, dass die vorgesehenen Beleuchtungsanlagen außerhalb des Verkehrsraumes aufgestellt werden.

### **4.3 Grünordnerisches Konzept**

Für die Schaffung des Charakters eines Ferienhausgebietes mit durchgrüntem Bereich wird so viel wie möglich des Vegetationsbestandes erhalten und das Plangebiet außerdem stark durchgrünt.

Eine ausführliche Beschreibung des grünordnerischen Konzeptes erfolgt im Umweltbericht.

#### **4.4 Erschließung durch Ver- und Entsorgungsmedien**

##### *4.4.1 Schmutzwasserentsorgung*

Die Schmutzwasserentsorgung wird durch Anschluss an das Netz des Zweckverbandes erfolgen.

Südlich des Plangebietes befindet sich eine Bestandsvakuumstation an der die Entsorgungsleitungen angeschlossen werden können.

##### *4.4.2 Regenwasserentsorgung*

Das anfallende Regenwasser soll Vorort behandelt und dem Untergrund wieder zugeführt werden. Ferienhäuser sollen mit Gründächern ausgestattet werden, so dass das Regenwasser gereinigt und mit Verzögerung im Baugebiet anfällt. Die Wege und Straßen werden gezielt an ein Mulden-Rigolensystem angeschlossen. Die vorhandenen Entwässerungsgräben im Plangebiet bleiben erhalten. Diese leiten dann das Überschusswasser aus den Rigolen in den Vorfluter ab. Eine grundsätzliche Versickerung ist nach Aussage des Baugrundgutachten des Büros FCB in Espenhain vorhanden.

Die Standsicherheit ist für jedes Bauwerk und für das gesamte Böschungssystem nachzuweisen. Die grundlegende Bebaubarkeit ist durch die Geotechnische Grundlagendokumentation von FCB gegeben.

##### *4.4.3 Wasserversorgung*

Die Trinkwasserversorgung wird durch Anschluss an das Netz des Zweckverbandes erfolgen. In der Ortslage Gröbern befindet sich eine geeignete Trinkwasserleitung in der Dimension DN 100 und DN 150 zum Anschluss der neuen Versorgungsleitung. Die Erschließung erfolgt als Ringschluss DN 100 mit einer Länge von 1.300 m hergestellt werden. Die Leitung ist in der Erschließungsstraße anzuordnen. Davon ausgehend werden die Hausanschlüsse zu den einzelnen Abnehmern realisiert.

Im Bebauungsplangebiet soll die Leitungsführung innerhalb der Erschließungsstraßen und der Wege erfolgen. Für technisch notwendige Anlagen die der Eigenart des Gebietes entsprechen können Flächen außerhalb des Straßenraumes in Anspruch genommen werden.

Die Verlegung der Trinkwasserleitungen innerhalb des Geltungsbereiches muss nach anerkannten Regeln der Technik gearbeitet werden. Verwendete Materialien müssen diesen Regeln ebenso entsprechen (siehe DIN 2000). 4 Wochen vor Inbetriebnahme der Trinkwasserversorgungsanlage dem Gesundheitsamt schriftlich anzeigen.

Mikrobiologische Trinkwasseruntersuchung vor Inbetriebnahme veranlassen. Untersuchungsergebnisse innerhalb 14 Tage nach Untersuchung Gesundheitsamt vorlegen. Anforderungen an Rohrleitungen (Abwässerkanäle, Leitungen) der DIN 1986 - 100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 entnehmen. Bestimmungen der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) und der DIN 18005 entnehmen.

Barrierefreie Ausführung nach (DIN 18024-1).

#### 4.4.4 Elektro- und Wärmeenergieversorgung

Die künftige Elektro- und Wärmeenergieversorgung wird im Zuge der Erschließungsplanung mit den in der Region vorhandenen Medienträgern abgestimmt. Grundsätzlich sind alle herkömmlichen und erneuerbaren Energieträger zulässig.

Im Bebauungsplangebiet soll die Leitungsführung innerhalb der Erschließungsstraßen und der Wege erfolgen. Für technisch notwendige Anlagen die der Eigenart des Gebietes entsprechen können Flächen außerhalb des Straßenraumes in Anspruch genommen werden.

#### 4.4.5 Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung wird ein Schacht zur Löschwasserentnahme erbaut, in welchen ein NW 300 mit leichtem Gefälle zum Saugschacht angebracht wird. Das Rohr liegt tiefer als 1,50 m und ist somit frostfrei. Am Zulauf wird ein Filter und am Auslauf ein Absperrschieber installiert. In den Saugschacht wird ein Saugrohr installiert, welches einen Innendurchmesser von 125 mm haben muss und die Länge von 10 m nicht überschreiten darf. An der Einlauföffnung des Saugrohrs wird ein Einlaufseiherr angebracht. Die Weite der Sieböffnung muss 6 mm betragen. Sauganschluss nach DIN 14244 erbauen. Die Löschwasserentnahmestelle muss 48 Kubikmeter in der Stunde leisten. Die Zufahrt wird den Anforderungen an Feuerwehrezufahrten (DIN 14090) erbaut und die Aufstellflächen und Wendemöglichkeiten nach RAST 06 geplant. Die Löschwasserentnahmestelle ist mit einem Schild nach DIN 4066-B3 dauerhaft und gut sichtbar zu kennzeichnen.

Die Löschwassermenge sichert einen Umkreis von max. 300 m zu den entsprechenden Objekten ab.

Am Ende der Erschließungsstraße wird eine Wendemöglichkeit für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und Müllfahrzeuge nach den Vorgaben der RAST 06 erstellt. Die maßgeblichen Anforderungen der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ werden dabei erfüllt.

## 5. Inhalt des Bebauungsplanes und Begründung der Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

#### 5.1.1 Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)

Auf Grundlage der Planzeichnung wird die Art der baulichen Nutzung in den Sondergebieten SO 1 - 7a und SO 9 sowie SO 13 gemäß § 10 der Baunutzungsverordnung als Sondergebiete, die der Erholung dienen festgesetzt. Um den zukünftigen Nutzern ein möglichst breitgefächertes Angebot mit unterschiedlichen Erlebnis- und Erholungsoptionen zu bieten, sind differenzierte Teilareale ausgewiesen worden. Die Tabelle gibt dazu einen Überblick:

Sondergebiete Erholung gemäß §10 BauNVO	
SO 1, SO 2a und 2b, SO 3, SO 4a und 4b	Sondergebiet Ferienhaus
SO 7b	Sondergebiet Ferienhaus
SO 5, SO 6 und SO 9	Sondergebiet Caravanstellplätze
SO 13	Sondergebiet Ferienhaus Residenzen

#### Sondergebiet Ferienhaus und Sondergebiet Ferienhaus Residenzen

In den Sondergebieten Ferienhaus (SO 1, SO 2a und SO 2b, SO 7b) und im Sondergebiet Ferienhaus Residenzen (SO 13) nach §10 BauNVO sind Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für längere Erholungsaufenthalte geeignet sind. Ferienhausgebiete sind dazu bestimmt überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Weiterhin zulässig ist die Einrichtung von Ferienhäusern mit wassergebundener Nutzung, von Grillplätzen und von Stellplätzen, die den Ferienhäusern zugeordnet sind. Für Ferienhäuser und Bootshäuser mit wassergebundenen Nutzungen, die sich am Ufer des Gröberner Sees befinden, sind Steganlagen und private Bootsliegeplätze zulässig. Diese baulichen Anlagen sind der Nutzung als Ferienhausgebiet zuträglich und fördern dessen Entwicklung.

Das Sondergebiet Ferienhaus Residenzen (SO 13) unterscheidet sich von den anderen Sondergebieten Ferienhaus durch höhere Obergrenzen für die Geschöß- und Grundflächen-

zahl. Die die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse ist auf II heraufgesetzt. Damit ist auch die Errichtung repräsentativer Ferienhäuser für finanzkräftige Interessenten möglich.

Die zweiten Sondergebiete Ferienhaus (SO 3, SO 4a und SO 4b) besitzt keinen direkten Zugang zum See, deshalb entfallen im Vergleich zum erstgenannten Sondergebiet Ferienhaus die Nutzungen: Ferienhäuser mit wassergebundenen Nutzungen und Steganlagen mit Bootsliegeplätzen. Alle anderen oben aufgeführten Nutzungen sind ebenfalls zulässig.

In der Planzeichnung sind die Baufenster definiert. In den Sondergebieten SO 1, SO 2a, SO 2b, SO 8, SO 11, SO 12 und SO 13 schließt das Baufenster einen überbaubaren Bereich auf der Wasserfläche mit ein. Diese Baufläche auf Wasser ist mit einer Breite von 15 m ab der prognostizierten Endwasserstandslinie von 87,6 m ü. NHN genau definiert. Innerhalb der Baufelder sind die jeweils teilbereichsspezifischen Nutzungen zulässig. Für Gebäude mit wassergebundener Nutzung (hierzu zählen auch Ferienhäuser mit wassergebundener Nutzung), Stege sowie alle weiteren ortsfest mit dem Erdboden verbundenen baulichen Anlagen im Uferbereich mit wassergebundener Nutzung wurde eine Befreiung in Aussicht gestellt.

In den Sondergebieten Ferienhaus sind ausnahmsweise weitere Anlagen und Einrichtungen, die der Eigenart des Gebietes entsprechen und der Ver- und Entsorgung, der Freizeitnutzung oder sportlichen Zwecken dienen sowie Räume für das betriebserforderliche Personal zulässig. Diese Nutzungen erweitern die Nutzungspalette des Ferienhausgebietes zusätzlich, wobei darauf Wert gelegt wird, nur dem Ferienhausgebiet zuträgliche Nutzungen zuzulassen.

Im Sondergebiet Ferienhaus Residenzen sind keine Ausnahmen zugelassen.

Die Ausweisung der Baufläche auf Wasser begründet sich auf die im Plangebiet vorgefundene spezielle Topographie der Uferzone. Zum einen handelt es sich bei der von der LMBV mbH angegebenen Endwasserlinie um eine Berechnung, welche mit Ungenauigkeiten behaftet ist. Der prognostizierte Endwasserstand kann demnach noch Schwankungen von bis zu  $\pm 1/2$  Meter unterliegen. Zum anderen gibt es im Untergrund des Gewässers sehr flache Bereiche, worauf die Nutzung der Bauwerke (zum Beispiel als Bootsliegeplätze) angepasst werden muss. Demzufolge und um die wassergebundene Nutzung zu sichern, müssen die Bauwerke variabel zu installieren sein.



### Sondergebiet Caravanstellplätze

Im südwestlichen Randstreifen des B-Plangebietes wurde in Verbindung zum ausgewiesenen neuen Grüngürtel ein Sondergebiet zur temporären Aufstellung von Caravanfahrzeugen festgelegt (SO 5, SO 6 und SO 9). Dadurch erhalten auch diese Nutzergruppen die Möglichkeit den See und sein Umfeld für ihre Form der Erholung zu nutzen. Das Ferienhausgebiet wird zusätzlich um ein Niedrigpreissegment für Familien mit Kindern etc. ergänzt.

Im Sondergebiet Caravanstellplätze ist das Aufstellen von Wohnmobilen und Wohnanhängern, die Errichtung von Gebäuden mit Sanitäreinrichtungen und die Einrichtung von Grillplätzen zugelassen. Nicht zulässig ist das Betreiben eines Zeltplatzes.

#### 5.1.2 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Die Sondergebiete SO 7a, SO 8, SO 10 - 12; sowie SO 14 - 15 sind nach § 11 BauNVO als „sonstige Sondergebiete“ kategorisiert; d.h. sie unterscheiden sich in der Art der Zweckbestimmung von den „Sondergebieten für Erholung“ nach § 10 BauNVO durch die andersgarte Baufächennutzung und den größtenteils gebietsübergreifenden öffentlichen Charakter, z.B. als Hafengebiet oder als Gebiet mit überregionaler touristischer Infrastruktur

Sonstige Sondergebiete gemäß §11 BauNVO	
SO 8 und SO 12	Sondergebiet Hafen
SO 14 und SO 15	Sondergebiet Touristische Infrastruktur Überregional
SO 10 und SO 11	Sondergebiet Touristische Infrastruktur / Versorgung
SO 7a	Sondergebiet Verwaltung

#### Sondergebiet Hafen:

Im Sondergebiet Hafen (SO 8 und 12) sind Ferienhäuser und technische Anlagen die zur Betreuung des Sees und der Ferienhauseanlage notwendig sind zulässig. Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Ferienhäuser,
- Ferienhäuser mit wassergebundenen Nutzungen,
- Steganlagen sowie private Boots- und Liegeplätze in Verbindung mit den Ferienhäusern,
- Anlagen die der Betreuung des Sees und der Nutzung als Schiffsanleger dienen und der Eigenart des Gebietes entsprechen (Bootshäuser, Lagergebäude, Slipanlage, Krananlage sowie von Gebäuden, die zur sportlichen, freizeittlichen, technischen und touristischen Nutzung des Schiffsanlegers erforderlich sind).

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, sind nicht zulässig.

Das Verbot der im vorhergehenden Abschnitt genannten Anlagen und Einrichtungen erstreckt sich auf das gesamte B-Plangebiet und wird in der Begründung zur Art der Nutzung nicht mehr extra erwähnt.

Mit der Zulässigkeit eines Hafengebietes ist die Entwicklung von gewässerbezogener Erholungsformen, speziell der Bootsnutzung und damit im Zusammenhang stehende Nutzungen auf dem Gröberner See gewährleistet.

Zusätzlich können im Plangebiet Bereich Landliegeplätze geschaffen werden. Diese ermöglichen die Lagerung der Boote, die den Gröberner See befahren. Zudem wird die Ansiedlung einer kleingewerblichen Nutzung und Läden (z.B. kleine Bootsreparaturwerkstätten) ermöglicht, welche die Entwicklung der Landliegeplätze fördert.

#### Sondergebiet Touristische Infrastruktur Ferienhäuser/ Gebietsversorgung

Im Sondergebiet Touristische Infrastruktur Ferienhäuser/ Gebietsversorgung (SO 10, SO 11) sind Gebäude und technische Anlagen die der Erholung dienen und zur Betreuung der Ferienhausanlage notwendig sind, zulässig. Dazu zählen die folgenden Nutzungen:

- Verwalterhaus,

- Läden und Kleingewerbe die touristische Zwecke verfolgen,
- Schwimmbad, Sauna,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Informations- und Ausstellungsräume sowie
- Anlagen die der Betreibung dienen und der Eigenart des Gebietes entsprechen.

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

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 ebenfalls nicht zulässig.

#### Sondergebiet Touristische Infrastruktur / überregional

Im Sondergebiet Touristische Infrastruktur/überregional (SO 14 und 15) 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 300 m<sup>2</sup>,
- Bootslagerflächen
- Informations- und Ausstellungsräume
- Freizeitsportanlagen (Tennis, Fußball, Bogensport,...)
- Gebäude für Kunstgewerbe
- Kultur- und Begegnungszentrum mit veranstaltungsorientierter Gastronomie
- Läden und Kleingewerbe die den touristischen Zweck verfolgen sowie  
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 die im Sondergebiet Touristische Infrastruktur /Versorgung bereits festgelegten Anlagen, Einrichtungen und Objekte.

Qualitätsvolle Einrichtungen der touristischen Infrastruktur und entsprechende Erlebnis- und Erholungsangebote tragen wesentlich zur Zufriedenheit der Besucher und zur Steigerung der Attraktivität der Ferienanlage bei. Sie sind auch aus tourismuswirtschaftlicher Sicht ein unverzichtbarer Entwicklungsfaktor. Der Bebauungsplan lässt diesbezüglich viele – im Maßstab angepasste – Nutzungsoptionen zu.

### Sondergebiet Verwaltung

Im Sondergebiet Verwaltung (SO 7a) sind Gebäude und technische Anlagen, die zur Betreuung der Ferienhausanlage notwendig sind, zulässig.

Folgende Nutzungen sind zulässig

- Verwalterhaus,
- Beherbergungsgewerbe (max. 20 Zimmer)
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen die der Betreuung dienen und der Eigenart des Gebietes entsprechen.

Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:

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

Nicht zulässig sind wiederum die im Sondergebiet Touristische Infrastruktur /Gebietsversorgung bereits festgelegten Anlagen, Einrichtungen und Objekte.

### Maß der baulichen Nutzung

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfordert Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Dabei werden nur minimale Festsetzungen getroffen, um den Investoren einen möglichst großen Freiraum und Flexibilität für die individuelle Entwicklung und Gestaltung ihrer Grundstücke zu gewährleisten.

#### 5.1.3 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Tabellarische Übersicht zu den Obergrenzen für GRZ und GFZ im B-Plangebiet

Art der baulichen Nutzung	Sondergebiet für	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
SO 1, SO 2a-2b, SO 3, SO 4a-4b	Ferienhaus	0,2	0,2
SO 5, SO 6, SO 9	Caravanstellplätze	0,2	0,2
SO 8 und SO 12	Hafen	0,2	0,2
SO 11	Touristische Infrastruktur / Gebietsver.	0,2	0,2
SO 7a	Verwaltung	0,45	0,9
SO 7b	Ferienhaus	0,3	0,6

SO 10	Touristische Infrastruktur / Gebietsversorg.	0,4	0,8
SO 14 und SO 15	Touristische Infrastruktur / überregional	0,4	0,8
SO 13	Ferienhaus Residenzen	0,25	0,5

Für die Sondergebiete SO 1 bis SO 6; SO 8 bis SO 9 und SO 11 bis SO 12 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und eine Geschossflächenzahl GFZ (als Höchstmaß) von 0,2 festgesetzt. Somit sind Gebäude mit einem Vollgeschoss in diesen Teilgebieten zulässig. Sowohl die Grundflächenzahl als auch die Geschossflächenzahl liegen unter den nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen für Ferienhausgebiete von 0,4 (GRZ) und 1,2 (GFZ). Damit sollen eine lockere Bebauung und eine geringe Nutzungsdichte mit einem hohen Grünanteil innerhalb dieser Sondergebiete gewährleistet werden.

Für die Sondergebiete SO 10 sowie SO 14 und SO 15 (Sondergebiet Touristische Infrastruktur Ferienhaus/ Gebietsversorgung und Sondergebiet Touristische Infrastruktur / überregional) werden eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 bei maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Für die Nutzung in den Teilgebieten 7a und 7b (Sondergebiet Verwaltung bzw. Ferienhaus) sind die Höchstgrenzen GRZ mit 0,45 bzw. 0,3 und die maximalen Werte für GFZ mit 0,9 und 0,6 festgeschrieben.

Damit werden auch hier die nach § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen GRZ von 0,8 und GFZ von 2,4 für sonstige Sondergebiete deutlich unterschritten, um eine offene Bauungsstrukturen mit Zwischenräumen für eine extensive Nutzung zu gewährleisten, um eine zu dichte Überbebauung innerhalb der Sondergebiete für touristische Infrastruktur zu verhindern.

Für das Sondergebiet Ferienhaus Residenzen, dass aufgrund der Randlage auf einem relativ schmalen Grundstücksareal bereits eine Sonderstellung einnimmt (SO 13), werden eine GRZ von 0,25 und eine GFZ von 0,5 bei zwei Vollgeschossen festgesetzt. Dies schafft die Möglichkeiten einer etwas höheren Bebauung und einer großzügigeren Baukubatur der Ferienhäuser. Für die Sondergebiete SO 8 und SO 12 (Sondergebiet Hafen) wird eine GRZ von 0,2 und eine GFZ von 0,2 festgesetzt. Damit passt sich das Hafengebiet mit den dort eingeordneten Ferienhäusern sehr gut in die umgebende Bebauung ein, da die benachbarten Ferienhäuser analoge Festsetzungen haben.

5.1.4. Anzahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen

Übersicht zur Anzahl der Vollgeschosse und zur maximalen Höhe der baulichen Anlagen

Art der baulichen Nutzung	Sondergebiet für	Höchstmaß der Vollgeschosse	Höhe der baulichen Anlage
SO 1, SO 2a-2b,	Ferienhaus	I	7 m
SO 3,	Ferienhaus	I	10 m
SO 4a-4b	Ferienhaus	I	7m ; 14 m ?
SO 5, SO 6, SO 9	Caravanstellplätze	I	7 m
SO 8 und SO 12	Hafen	I	7 m
SO 11	Touristische Infra- struktur / Gebietsver.	I	7 m
SO 7a	Verwaltung	II	14 m
SO 7b	Ferienhaus	II	10 m
SO 10	Touristische Infra- struktur /Gebietsversorg.	II	14 m
SO 14 und SO 15	Touristische Infra- struktur / überregio- nal	II	14 m
SO 13	Ferienhaus Resi- denzen	II	10 m

In den Sondergebieten SO 1 bis SO 6; SO 8; SO 9 und SO 11 bis SO 12 wird als Höchstmaß eine Geschoszahl von 1 Vollgeschoss festgesetzt. Dies entspricht dem Charakter eines unverbauten, naturnahen Ferienhausgebietes

Die maximale mittlere Gebäudehöhe (Firsthöhe) wird in diesen Teilgebieten mit 7 m festgesetzt. Durch die sehr spezielle Topographie an den Tagebaurändern erfolgt die Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhen über eine Berechnung eines Bezugshorizontes. Ausgehend von zwei Höhenfestpunkten, zum einen der prognostizierte Endwasserstand im Gewässer von 88,1 m üNHN (gerundet 88,0 m üNHN) und die zweite Bezugshöhe ist über die Erschließungsstraße definiert. Zur Errichtung von den geplanten Bauwerken ist es immer notwendig, mindestens eine Baustraße herzustellen. Diese darf nur auf dem geplanten Verlauf der Erschließungsstraße angelegt werden. Die sich daraus ergebenden Abweichungen der zulässigen Bauwerkshöhen liegen im Dezimeterbereich und dies wird toleriert. So ist der Bezugspunkt immer auf der, dem Baugebiet zugewandten Straßenseite zu definieren. Ein Bezug auf die Erschließungsstraße mit direkter Höhenangabe (NHN) ist nicht möglich, da

noch nicht abschließend feststeht, welche Endhöhe diese Straßen haben werden. Aufgrund der starken Hanglage muss die Ausweisung der Bezugshöhe so erfolgen. Somit sind immer Bezugspunkte für die angegebene Berechnung vorhanden und es kann eine Gerade durch diese Punkte gelegt werden, die eine neue Bezugsebene gebildet.

Beispiel: gemessene Höhe der Baustraße an der dem Baugrundstück zugewandten Straßenseite. ( 90,50 m üNNH)

Höhe Endwasserstand: ( 88,00 m üNNH)

Eintragung der Bezugsgeraden in den Geländeschnitt.

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

Beispiel: niedrigste Gebäudehöhe 5,60 m bis OK Gebäude auf der, der Straße zugewandten Bauwerksseite.

Höchste Gebäudehöhe 8,10 m auf der Wasserseite.

Mittlere Gebäudehöhe

$(5,60 \text{ m} + 8,10 \text{ m})/2 = 6,85 \text{ m} < 7,00 \text{ m}$  in der Festsetzung.

Unter Oberkante der baulichen Anlagen wird die Oberkante der Gebäude und Anlagen ohne die technischen Aufbauten verstanden. Unter technische Aufbauten fallen optisch und funktional untergeordnete Anlagenteile, wie beispielsweise Leitungen oder Antennen.

Ausgenommen aus dieser Berechnung sind die Sondergebiete SO 3 und SO 5, die Bezugshöhe für diese Gebiete ist die neue Erschließungsstraße.

Abb. 1: Grundriss zur Ermittlung des Bezugshorizontes

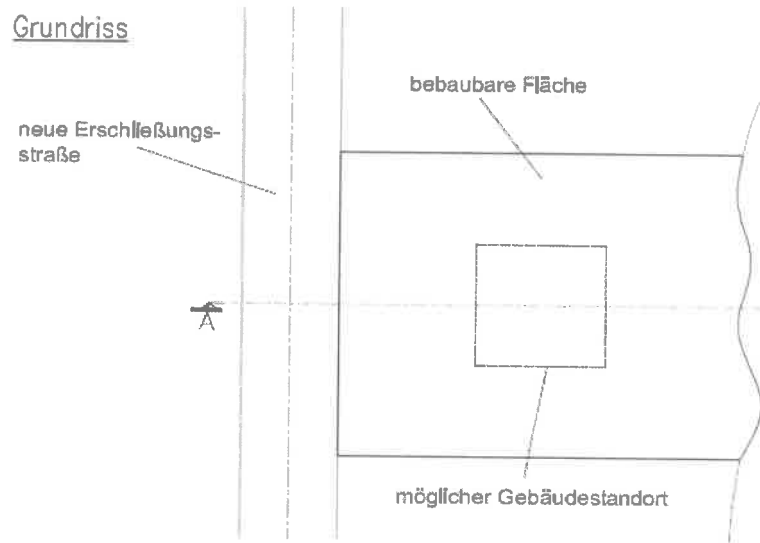
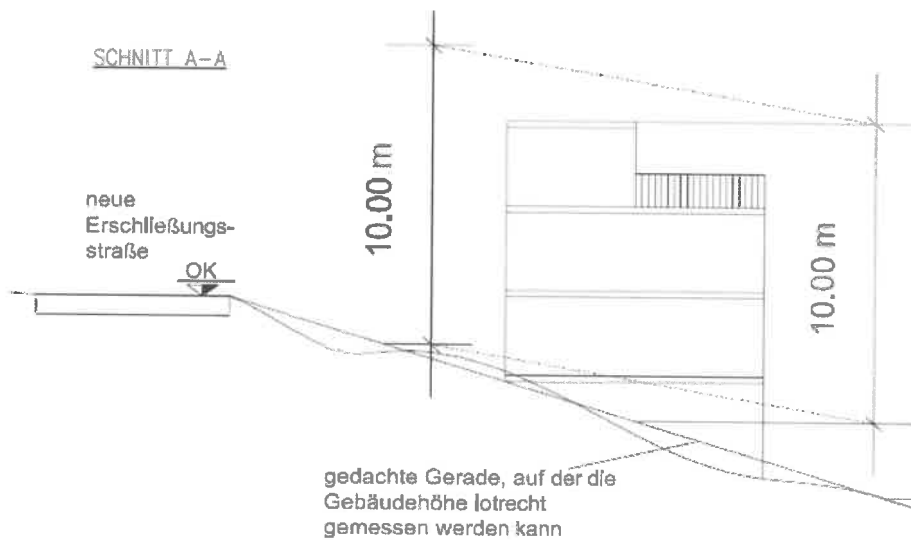


Abb. 2: Schnitt zur Ermittlung des Bezugshorizontes





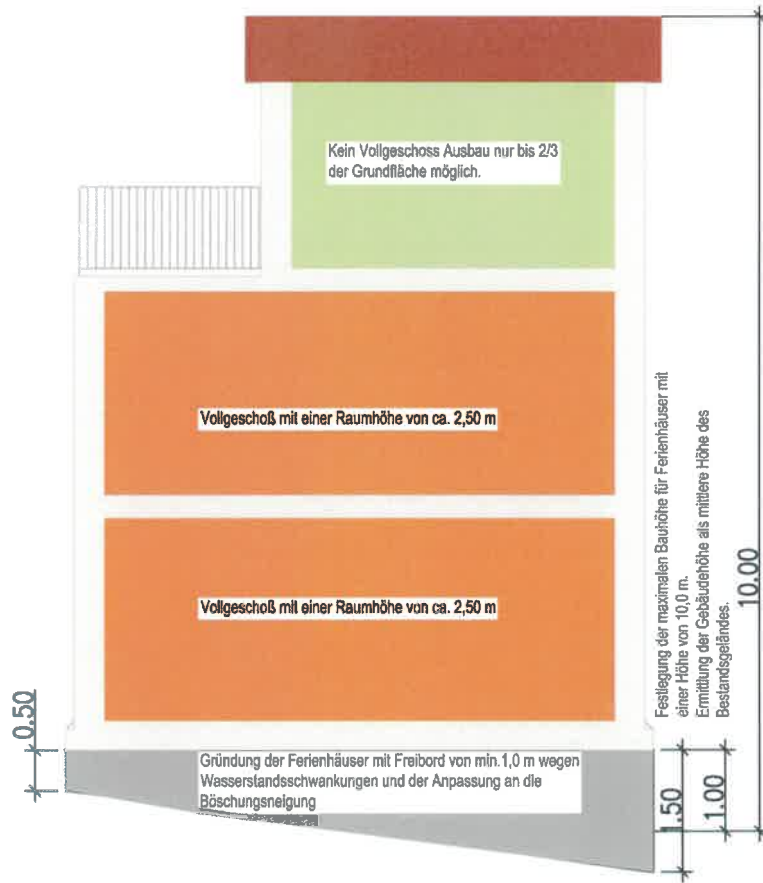


Abb. 3: Ermittlung der mittleren Gebäudehöhe für zwei Vollgeschosse

In den Sondergebieten SO 7a und SO 7b, in SO 10 sowie SO 13 bis SO 15 wird als Höchstmaß eine Geschosszahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Damit wird zum einen der Charakteristika und den Erfordernissen moderner Infrastruktureinrichtungen für Tourismus und Erholung und zum anderen den Ansprüchen einer qualitativ gehobenen Ferienhausresidenz Rechnung getragen. Die maximale mittlere Gebäudehöhe (Firsthöhe) wird mit 14 m für alle Sondergebiete der Touristischen Infrastruktur (SO 10, SO 14 – 15) sowie das Sondergebiet Verwaltung SO 7a und mit 10 m maximaler Gebäudehöhe für das Sondergebiet Ferienhausresidenz (SO 13) sowie das Sondergebiet Verwaltung (SO 7a) festgesetzt.

Durch die sehr spezielle Topographie an den Tagebaurändern erfolgt die Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhen über eine Berechnung eines Bezugshorizontes. Ausgehend von zwei Höhenfestpunkten, zum einen die Erschließungsstraße und zum anderen der prognostizierte Endwasserstand im Gewässer von gerundet 88 m üNN und die zweite Bezugshöhe ist über die Erschließungsstraße definiert. Zur Errichtung von den geplanten Bauwerken ist es immer notwendig, mindestens eine Baustraße herzustellen. Diese darf nur auf dem geplanten Verlauf der Erschließungsstraße angelegt werden. Die sich daraus ergebenden Abweichungen der zulässigen Bauwerkshöhen liegen im Dezimeterbereich und dies wird toleriert. Somit sind immer Bezugspunkte für die angegebene Berechnung vorhanden und es kann eine Gerade durch diese Punkte gelegt werden, die eine neue Bezugsebene gebildet. Von dieser Gerade aus kann dann die festgesetzte zulässige Gebäudehöhe gemessen werden. Die verwendeten Höhenpunkte müssen dabei in der Mittelachse des zu errichtenden Gebäudes liegen. Unter mittlerer Gebäudehöhe wird der Mittelwert zwischen höchster und niedrigster Oberkante der baulichen Anlagen, im Bezug auf den neuen Bemessungshorizont verstanden. Unter Oberkante der baulichen Anlagen wird die Oberkante der Gebäude und Anlagen ohne die technischen Aufbauten verstanden. Unter technische Aufbauten fallen optisch und funktional untergeordnete Anlagenteile, wie beispielsweise Leitungen oder Antennen.

Ausgenommen aus dieser Berechnung sind die Sondergebiete SO 7, SO 8 und SO 10, die Bezugshöhe für diese Gebiete ist die neue Erschließungsstraße (Baustraße).

Die Berechnung erfolgt analog Seite 42.

SKALTIŠKES FEREDOMŲ ĮVYKDYMO ŠIŲ  
BEGALINIŲ

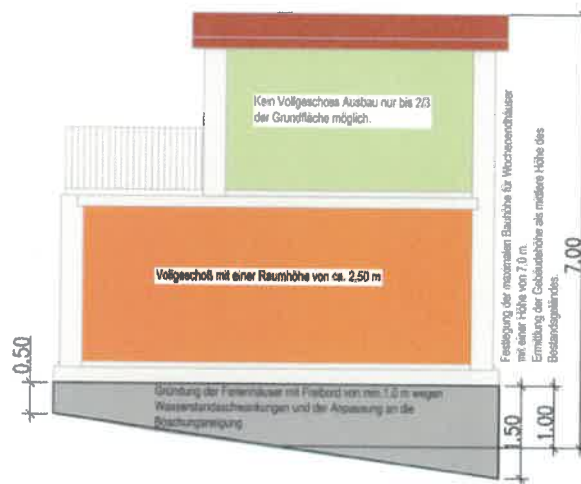


Abb. 4: Ermittlung der mittleren Gebäudehöhe für ein Vollgeschoss

### 5.1.5 Bauweise

Die Bauweise wird in den Sondergebieten Erholung SO 1, SO 2a sowie SO 3, SO 4a, SO 7b sowie in SO 13 als Einzelhausbebauung festgesetzt. Damit wird eine aufgelockerte und dem Charakter der ländlichen Umgebung angepasste Bebauung ermöglicht.

Das gleiche Ziel verfolgt auch die Festlegung der offenen Bauweise für das Sondergebiet Erholung SO 4b, die sonstigen Sondergebiete und das Sondergebiet Caravanstellplätze (SO 5 -6, SO 9, und SO 7a, SO 10 – 12 und SO 14 – 15)

#### Standsicherheit und Bebaubarkeit:

Die grundlegende Bebaubarkeit ist durch die Geotechnische Grundlegendokumentation von FCB gegeben. Jedoch ist die Standsicherheit für jedes Bauwerk und für dessen Einfluss auf das gesamte Böschungssystem nachzuweisen. Diese Berechnungen sind durch einen vom Sächsischen Oberbergamt bestätigten Sachverständigen für Böschungen zu unterzeichnen.

### 5.1.6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine vollständig geschlossene Baugrenze im Plan festgesetzt.

Die Baugrenze verläuft im Allgemeinen 3 m hinter der Grundstücksgrenze bzw. hinter der Verkehrsfläche. Dies soll ein größtmögliches Maß an Flexibilität für den Investor zur Gestaltung der Grundstücksfläche ermöglichen.

Die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen, die ins Gewässer hineinragen können, begründet sich auf die im Plangebiet vorgefundene spezielle Topographie der Uferzone. Zum einen handelt es sich bei der von der LMBV angegebene Endwasserlinie um eine Berechnung, welche mit Ungenauigkeiten behaftet ist. Der prognostizierte Endwasserstand kann demnach noch Schwankungen von bis zu  $\pm 1/2$  Meter unterliegen. Zum anderen gibt es im Untergrund des Gewässers sehr flache Bereiche. Um eine Nutzung der Ferienhäuser auch inklusive einer Bootsgarage und kleinen Steganlage zu ermöglichen, ist es notwendig die Ferienhäuser zum Teil im Wasser stehend zu errichten.

Hierbei sind die extremen Grundwasserbeschaffenheiten zu beachten. Diese Randbedingungen sind bei der Errichtung der Bauwerke zu beachten. So sind die Qualitäten der Bau-

stoffe entsprechend des aggressiven Wassers abzustimmen um eine Dauerhaftigkeit zu gewährleisten.

Ebenso ist der prognostizierte Endwasserstand des Gröberner Sees zu beachten. Dieser wird mit 87,6 m üNN angegeben. Der See wird mit einer Bewirtschaftungslamelle von +- 1,00m beaufschlagt. Es wird diesbezüglich empfohlen, dass Wohngeschoss erst ab einer Höhe von 88,60 m üNN beginnen zu lassen.

## 5.2 Erschließungsstraße und Verkehrsflächen

### 5.2.1 Erschließungsstraße und öffentliche Verkehrsflächen

Durch die Festsetzung von Verkehrsflächen im Bebauungsplan können:

bestehende Straßen umgebaut werden (hier die bestehenden Wirtschaftsstraßen des ehemaligen Tagebaus Gröbern)

neue Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert werden (hier neue Erschließungsstraßen)

Die als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzte Fläche ist mit einer Breite von 9,75 m vorgesehen. Diese öffentliche Erschließungsstraße dient als Haupteerschließungsweg für alle Verkehrsteilnehmer. Die Straßenverkehrsfläche beinhaltet eine 5,50 m breite Fahrbahn zuzüglich einem Lichtraumprofil von 0,75 m je Straßenseite. Dieses Straßenquerprofil wurde für den Begegnungsfall LKW-LKW konzipiert und wird aufgrund der Ver- und Entsorgungsfahrzeuge hier angewandt. Eine Fahrbahnbreite von 6 m (Begegnungsfall Bus-Bus) wurde im Bereich des Bebauungsplans nicht angewendet, da die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln über die Ortslage Gröbern für das Plangebiet in ausreichendem Maß vorhanden ist. Damit muss das Plangebiet nicht zwingend durch Busse befahren werden. Dennoch ist eine Befahrung durch Busse möglich, wenn die Linienführung des Busses als Ringverkehr durch das Bebauungsplangebiet und die Ortslage Gröbern geführt wird.

Zudem ist innerhalb der als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzten Fläche ein 2,50 m breiter kombinierter Gehweg zuzüglich eines Sicherheitsraumes von 0,25 m an der, der Fahrbahn abgewandten Seite. Als räumliche Trennung ist der Gehweg von der Straße durch einen min. 8 cm hohen Bord zu trennen. Dieser Weg stellt eine Verbindung zu den von der LMBV geplanten Rundwegen um den See dar. Für Wege, die auf den gleichen Trassen wie die von der LMBV geplanten verlaufen, wurden Vorabstimmungen zu Kostenteilung und der technischen Ausführung durchgeführt. In der Erschließungsplanung zu diesem Gebiet sind diese Abstimmungen zu vertiefen.

### 5.2.2 Flächen für Stellplätze

Auf den Flächen für Stellplätze werden privatwirtschaftlich betriebene und öffentliche Parkplätze ausgewiesen.

Die Anordnung der Parkflächen erfolgte in Ausrichtung auf den Zielverkehr zum Besuch der geplanten touristischen Einrichtungen und der Hafenanlagen sowie zum Aufsuchen des Sondergebietes Verwaltung.

Das Resort erhält max. 50 Häuser, auf der Stellflächen für PKW sind min. 100 Stellplätze möglich. Wohnmöbiele und Wohnhänger werden direkt auf den Stellplätzen abgestellt. Weiter 60 Stellplätze werden außerhalb des B-Plans an der B100 errichtet.

### 5.2.3 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen wurden nur für die Ableitung von Regenwasser festgesetzt. Das Regenwasser wird in einem Rohrsystem gesammelt und der Bodenfilteranlage zugeführt. Diese für die Errichtung solcher Anlagen notwendigen Flächen werden entlang der Sondergebiete festgesetzt.

Der Bebauungsplan ermöglicht es, dass die der Ver- und Entsorgung dienende Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig sind. Die dafür notwendigen Flächen stehen an geeigneten Standorten im Geltungsbereich zur Verfügung. Unter Ver- und Entsorgungsanlagen werden auch die notwendigen Leitungstrassen zur Zu- und Abführung der entsprechenden Medien verstanden.

## 5.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen dienen der Unterbringung von Leitungen (Abwasser-, Wasser- und Elektroleitungen) und erlauben der Öffentlichkeit jeder Zeit die Nutzung der Wege, Straßen und Zuwegungen zum Gewässer.

Generell soll im Bebauungsplangebiet die Leitungsführung innerhalb der Erschließungsstraßen erfolgen. Für entsprechend technisch notwendige Anlagen können Flächen außerhalb des Straßenraumes in Anspruch genommen werden. Die wesentlichen für die Leitungsführung notwendigen Flächen befinden sich in der öffentlichen Erschließungsstraße und dem daran angrenzenden Gehweg. Die Anbindungen an das bestehende Leitungsnetz erfolgt über bereits mit den Trägern vorabgestimmte Trassenführungen die sich ebenfalls auf öffentlichen Straßen befinden.

Innerhalb der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung gekennzeichneten Flächen ist ein Geh- und eingeschränktes Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit (für Fußgänger und Radfahrer) festgesetzt.

L1 Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit (Rad und Fußweg)

L2 Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit (Feuerwehr und Rettungskräfte)

L3 Leitungsrecht für Trink- und Abwasser (Ver- und Entsorgungsanlagen)

Planungshinweise derzeitiger Versorgungsunternehmen

Elektrizität:

Der Aufbau des inneren Versorgungsnetzes der envia Mitteldeutsche Energie AG erfolgt auf der Grundlage der Bedarfsmeldungen der Kunden. Die Anmeldung erfolgt mit offiziellem Antrag auf Versorgung. Der Antrag ist an die nachfolgende Adresse zu richten.

Ansprechpartner:

Netzvertrieb Markkleeberg  
Friedrich-Ebert-Straße 26,  
04416 Markkleeberg  
Tel. (0341) 120-8580  
Fax: (0341) 120-7385

E-Mail-Adresse: [Andreas.Fritz@enviaM.de](mailto:Andreas.Fritz@enviaM.de)

Die geplanten Trassen müssen im öffentlichen Verkehrsraum in den schwächer befestigten Flächen (Geh- und Radwege oder Grünstreifen) eingeordnet werden können. Dabei ist die DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen“ zu beachten. Die envia Mitteldeutsche Energie AG beansprucht eine Trassenbreite von 0,80 m. Die Schutzzonen sind entsprechend der Forderungen der Leitungsträger zu realisieren.

Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten und im Schutzstreifen der Freileitungen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4 m erreichen.

Telekommunikation:

Die vorhandene TK-Leitung ist außerhalb des B-Plangebietes und wird eventuell für die Erschließung benötigt. Grundsätzlich ist eine TK-Erschließung für den Geltungsbereich möglich. Eine fristgemäße Einbeziehung in die Planung ist gefordert und möglich.

Die Leitungsrechte wurden für die TK-Leitung nicht vergeben, da die öffentliche Straße die Baugrundstücke erschließt und diese zum Verlegen genutzt werden kann.

Baumpflanzungen werden nicht im Bereich der Medientrassen erfolgen. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ wird eingehalten. (siehe Anlage 1)

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte 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 AG über die kostenfreie elektronische Trassenauskunft-Kabel via Internet informieren. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

Für die Bereitstellung der telekommunikationstechnischen Einrichtungen der Deutschen Telekom AG ist ein gesonderter Auftrag über die kostenlose Rufnummer 0 800 806 805 1 oder persönlich im Bauherrenberatungsbüro, Kärrnerstr. 66, 04288 Leipzig notwendig.

#### LMBV

Die LMBV hat alle Altlastenflächen samiert und hat dies in der Dokumentation zu Entlastung aus der Bergaufsicht dargestellt.

Der Abschlussbetriebsplan wurde für den Teilbereich der Tagesanlagen Gröbern des Tagebaus Gröbern für einen Flächenumfang von 60,7 ha ordnungsgemäß durchgeführt. Damit wird durch das LAGB, Dez. 16, für die vorgenannten Teilflächen des Tagebaus Gröbern der LBV das Ende der Bergaufsicht am 23.05.2013 im Rahmen der Abschlussbefahrung mit den gemäß der Anlage anwesenden Teilnehmern festgestellt. (siehe Anlage 2)

#### Ansprechpartner:

Lausitzer und Mitteldeutsche  
Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH  
Knappenstraße 1  
01968 Senftenberg

Tel.: +49 3573 84-0



#### **5.4 Wassergefährdende Stoffe**

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind Vorkehrungen zu treffen, die eine Gefährdung des Untergrunds, des Oberflächenwassers wie auch des Grundwassers ausschließen. Durch bauliche und technische Maßnahmen ist zu sichern, dass beim Umgang (Lagerung, Betrieb, Umschlag) mit wassergefährdende Stoffen (z.B. Öle, Fette, Farben) keine Gefährdung entsteht. Bauliche und technische Maßnahmen sind z.B. ein doppelwandiger Öltank oder eine Ölwanne nach den jeweils geltenden technischen Vorschriften.

#### **5.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Die grünordnerischen Festsetzungen, die Tätigkeit der ökologischen Bauleitung sowie die Zuwegungen zum Gewässer werden im Teil II – Umweltbericht beschrieben und begründet.

#### **5.6 Zuwegbarkeit zum Gewässer**

Einfriedungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig. Hierbei sind die Sondergebiete SO 9, SO 10, SO 11, SO13, SO 14 und SO 15 ausgenommen. Somit ist eine öffentliche Zuwegung zum Gewässer gewährleistet.

#### **5.7 Begründung zur Bebauung des Gewässerrandstreifens**

In den Sondergebieten SO 1 , SO 2a und 2b, SO 8, SO 11, SO 12 und SO 13 ist eine Bebauung mit Ferienhäusern und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes sowie Standorte für sportliche Zwecke vorgesehen. Zur Umsetzung dieser Ziele ist es notwendig, Gebäude direkt an das Ufer zu setzen. Die Funktionen des Gewässerrandstreifens werden durch diese Maßnahme nicht beeinträchtigt, da es nur eine stark vereinzelt Bebauung geben wird. Die Abgrenzung ist nachrichtlich in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Für Gebäude mit wassergebundener Nutzung (hierzu zählen auch Ferienhäuser mit wassergebundener Nutzung), Stege sowie alle weiteren ortsfest mit dem Erdboden verbundenen baulichen Anlagen im ausgewiesenen überbaubaren Uferbereich mit wassergebundener Nutzung wurde eine Befreiung in Aussicht gestellt wird. Die Baugenehmigungsbehörde wird in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde die Genehmigungsfähigkeit für jedes einzelne Bauvorhaben prüfen. Die Befreiung zum Errichten eines Bauwerkes im Gewässerrandstreifen wird dann im Zuge des jeweiligen Bauantrages (Einzelfallentscheidung für jedes Bauwerk) geprüft. Die Wassergebundene Nutzung der Ferienhäuser soll ermöglicht werden,

um den See und die Uferbereiche mit nicht motorbetriebenen Wasserfahrzeugen erkunden zu können. Und um notwendige Rettungsfahrzeuge direkt am Ufer nutzbar zu lagern. (Bootsgaragen).

Alle schwimmenden und im Umgriff des B-Planes befindlichen Bauwerke (z.B. Schwimmstege) werden nach Wasserrecht genehmigt. Die zuständige Behörde ist die Untere Wasserbehörde die gemäß des § 36 WHG i. V. m. §49 WG LSA und § 59 Bauordnung des Landes Sachsen Anhalt (BauO LSA) eine wasserrechtliche Genehmigung erteilen kann. Steganlagen sollen im geringen Maß eine Nutzung des Sees für Boote ermöglichen. Eine Wassersportnutzung ist nicht vorgesehen. Zur Sicherung der Funktionen ist unter den Hinweisen auf der Planzeichnung unter Pkt. 12 folgender Hinweis aufgenommen:

Für jedes zu errichtende Bauwerk, welches einen Verstoß gegen § 50 WG LSA und § 38 WHG darstellt, ist eine Befreiung von den Verboten des § 50 WG LSA und § 38 WHG zu beantragen.

Ebenso ist Für jedes zu errichtende Bauwerk, welches einen Verstoß gegen § 37 NatSchG LSA darstellt, ist eine Befreiung von den Verboten des § 37 NatSchG LSA (Eingriff in das Schilfbiotop) zu beantragen. Damit besteht die Möglichkeit, das Schilf im Umgriff der Bebauung zu entfernen.

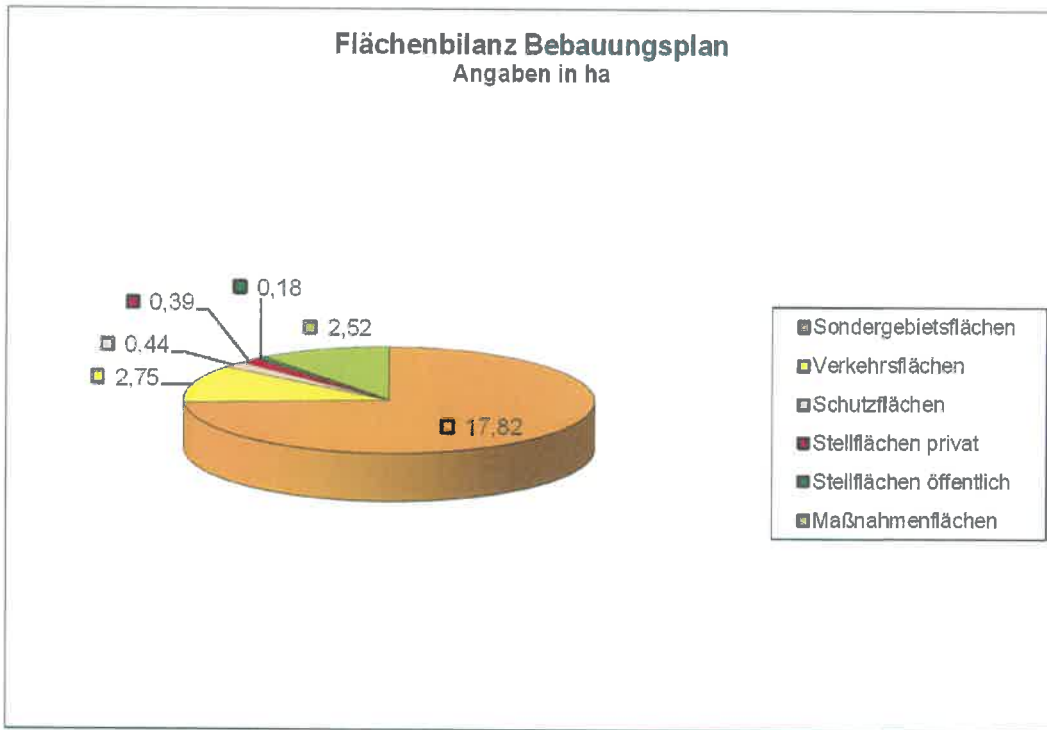
## 5.8 Erschließungskosten

Für die im Bebauungsplan dargestellten Infrastrukturellen Anlagen wurden die Investitionskosten ermittelt.

Die Kostenschätzung beläuft sich auf ca. 10 Mio €

## 5.9 Gesamtflächenbilanz

Gesamtfläche Bebauungsplan 24,1 ha



Flächenbilanz Bauflächen in den Sondergebieten

Sondergebietsnummer	Landflächen		Wasserflächen	
	<i>Brutto (ha)</i>	<i>Netto (ha)</i>	<i>Brutto (ha)</i>	<i>Netto (ha)</i>
SO 1	0,20	0,08	0,15	0,06
SO 2 a+b	0,40	0,16	0,32	0,13
SO 3	0,38	0,15	-	-
SO 4 a+b	0,36	0,14	0,42	0,17
SO 5	0,41	0,16	-	-
SO 6	0,37	0,15	0,20	0,08
SO 7 a+b	0,28	0,06	-	-
SO 8	0,45	0,09	-	-
SO 9	0,51	0,10	0,30	0,06
SO 10	0,22	0,04	-	-
SO 11	1,10	0,44	2,30	0,92
SO 12	0,10	0,04	0,20	0,08
SO 13	0,07	0,03	0,05	0,02
SO 14	0,05	0,02	0,44	0,18
SO 15	0,54	0,22	-	-