

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan „Ökologisches Feriendorf Gröberner See“ (§ 10 Abs. 4 BauGB)

1. Verfahrensablauf

Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee hat in seiner Sitzung vom 18.05.2011 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „ökologisches Feriendorf Gröberner See“ (Beschluss-Nr.: 52/2011) beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt der Gemeinde Muldestausee - „ Muldestauseebote“ - am 29.06.2011, gleichzeitig wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mittels Auslegung öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte mittels Auslegung vom 11.07.-10.08.2011 in den Diensträumen der Gemeinde Muldestausee, 06774 Muldestausee, OT Pouch, Neuwerk 3; Es gab keine Anregungen und Bedenken seitens der Bürger zu diesem Planentwurf.

Mit Schreiben vom 14.07.2011 erfolgte die Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme an die Träger öffentlicher Belange (TöB). Die Anregungen und Hinweise der TöB wurden in die Planungsunterlagen eingearbeitet.

Der Gemeinderat Muldestausee hat in seiner Sitzung am 26.09.2012 den Entwurf zum Bebauungsplan „ökologisches Feriendorf Gröberner See“ in der Fassung vom August 2012 sowie die ergänzende Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt. (Billigungs- und Auslegungsbeschluss 121/2012)

Der Entwurf des Bebauungsplanes „ökologisches Feriendorf Gröberner See“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der ergänzenden Begründung einschließlich Umweltbericht haben in der Zeit vom 07.11. - 07.12.2012, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich im Amtsblatt am 30.10.2012 bekannt gemacht worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom 27.11.2012 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Gemeinderat Muldestausee hat nach § 1 Abs.7 BauGB die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 11.09.2013 geprüft. Von Bürgern sind keine Anregungen und Bedenken zu diesem Planentwurf geäußert worden. (Abwägungsbeschluss 118/2013) Das Abwägungs-ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Anregungen und Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden in die Planungsunterlagen eingearbeitet. Der Gemeinderat Muldestausee hat nach § 10 BauGB den Bebauungsplan „ökologisches Feriendorf Gröberner See“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) in seiner Sitzung am 07.05.2014 als Satzung beschlossen sowie die ergänzende Begründung mit Umweltbericht gebilligt. (Satzungsbeschluss 52/2014)

2. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

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.

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.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

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.

Niederschlagswasser

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.

Trinkwasser

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.

Abwasser

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.

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.

Bodenschutz

Als Bewertungskriterien für das Schutzgut Boden wurden die Bodenarten, deren Funktion als Speicher und Regler und ihre Störungen herangezogen.

Bei den stark anthropogen beeinflussten und gestörten Böden im Bereich des ehemaligen Tagebaurestloches, die nur eine initiale Bodenbildung erkennen lassen, handelt es sich um Böden mit einer geringen Wertigkeit. Die natürliche Ertragsfähigkeit der Böden wird als schlecht eingestuft. Aus bodenkundlicher Sicht stellen diese Böden keine wertvollen Standorte dar.

Auf Grund der Vielzahl an Bodenuntersuchungen und den umfangreich durchgeführten Sanierungsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass von den Altlastenverdachtsflächen keine Gefährdung zu erwarten ist.

Die Altlasten befinden sich zwar im näheren Umfeld, aber alle außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Zudem sind sie alle gesichert bzw. saniert, so dass von den Altlasten keine Gefährdung zu erwarten ist.

Während der weiteren Planungsarbeit gegebenenfalls zur Kenntnis kommende Sachverhalte (z. B. Abfall, organoleptische Auffälligkeiten im Boden), die auf schädliche Bodenveränderungen/Altlasten i. S. des § 9 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG hinweisen, sollen i. S. des § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB dokumentiert werden.

Immissionsschutzgutachten

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Orstlage Gröbern und der B 100. Die Entfernung beträgt ca. 1000 m. Parallel zum Westufer des Gröberner Sees verläuft die Bahnstrecke (ca. 2000m Entfernung). Aus schalltechnischer Sicht bestehen hier keine negativen Beeinträchtigungen hinsichtlich der geplanten Freizeit und Erholungsnutzung. Dies bezieht sich auch auf die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Parkplätze.

Durch den entstehenden Freizeitlärm, der vorrangig in den Hafenanlagen und Stranabschnitten entstehen wird, sind keine Konflikte mit dem Feriengebiet am Südufer absehbar. Die Immissionsschutzrichtwerte werden tags und nachts eingehalten.

Auch durch den entstehenden Gewerbelärm (Wellness, Gesundheitszentrum, Tauchschule und Kulturzentrum etc.) ist zu erwarten, dass die Immissionsschutzrichtwerte tags und nachts eingehalten werden.

Im Einzelfall wäre die Umsetzung einzelner gewerblicher Vorhaben vorab mittels Schallimmissionsprognose zu prüfen.

Auf Grund seiner Lage und der extensiven Nutzung des Feriendorfes ist aus schalltechnischer Sicht mit keiner negativen Beeinträchtigung der Ortslage Gröbern durch Freizeitlärm zu rechnen

Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes

M 1-7 – Entwicklung zu einem Laubholz-Gebüsch nur einheimischer Arten (Code: HYA)

Gegenwärtig bestehen die Flächen vorwiegend aus nicht einheimischen, gebietsfremden Baumarten. Der Bestand ist daher vollständig zu roden.

Die Bereiche befinden sich sporadisch verteilt im Ferienhausgebiet SO 3 und sollen als Laubholzgebüsche entwickelt werden. Gebietsfremde Arten sind zu entfernen. Initialpflanzungen heimischer Arten sind durchzuführen. Die Pflanzungen sind für die nächsten mind. 10 Jahre extensiv zu pflegen.

M 8, 9, 10 – Entwicklung zu einem Laubholz-Wald, Mischbestand, nur heimische Arten

Diese Bereiche sind großflächig, begrenzen die geplante Verkehrsstraße und bestehen gegenwärtig aus vorwiegend heimischen Baumarten.

Das Gebiet soll dauerhaft zu Wald entwickelt werden. Durch Pflege ist der Bestand zu lenken und ausschließlich als Mischbestand heimischer Arten zu entwickeln.

M 11 – Entwicklung zu einem Laubholzgebüsch, feuchten Standortes

Die Flächen dieses Standortes umgrenzen bzw. begleiten unmittelbar den Verlauf eines Entwässerungsgrabens.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) für ein Baugebiet oder Teile davon

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des B-Plangebietes (extern)

Insgesamt bleiben ca. 1 02 910,23 Biotopwertpunkte, die außerhalb des Plangebietes kompensiert werden müssen.

Externe Kompensationsmaßnahme 1 - Umwandlung von Ackerflächen in Wald

Für diese Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes stehen die bislang intensiv genutzten Ackerflächen Flurstück Nr. 15 und Nr. 17 (Teilbereich), Flur 15, Gemarkung Gräfenhainichen sowie Flurstück 367, Flur 16 zur Verfügung. Ziel ist die Schaffung eines Eichen-Hainbuchenwaldes. Das Gebiet ist entsprechend der Vorgaben der zuständigen Naturschutzbehörde zu pflegen und zu entwickeln.

Externe Kompensationsmaßnahme 2 – Entwicklung eines Sandtrockenrasens

Die für die externe Kompensationsmaßnahme 2 zur Verfügung stehenden Flächen auf den östlich des Plangebietes angrenzenden Flächen sind durch den ehemaligen Tagebaubetrieb entstanden und liegen nicht auf landwirtschaftlich genutzten Flächen. Um diese Offenlandbereiche mit vorhandener Magerrasenvegetation, jedoch mit vorwiegendem Land-Reitgras und Goldrute Dominanzbestand in Sandtrockenrasen zu entwickeln sind unterschiedliche Pflegemaßnahmen erforderlich. Die aufkommende Verbuschung ist vollständig zu entfernen, die Flächen dauerhaft von Gehölzen freizuhalten.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung

Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Bürger, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen in die Planung aufgenommen und der Entwurf angepasst. Eine Reihe von Stellungnahmen befassten sich mit den folgenden Schwerpunkten in den Festsetzungen:

Löschwasserentnahmestellen

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 Abspeerschieber 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.

Kompensationsmaßnahme 2

Die Kompensationsmaßnahme 2 wurde naturschutzfachlich bewertet. Entsprechend der durch den Fachplaner erstellten ökologischen Bilanz und der Auswertung der aktuellen Berechnungen zu den Grundwasserflurabständen wird eingeschätzt, dass das Zielbiotop durch eine ständige Pflege erreicht werden kann. Die Kompensationsmaßnahme 2 befindet sich vollständig auf Flächen der ehemaligen Tagesanlagen der LMBV. Diese wurden Abgebrochen und die Böden versucht zu rekultivieren. Durch das teilweise entfernen geringer Bodenschichten wurde der sandige Boden zum Teil mit Schottereinschlüssen offengelegt, was eine Ausmagerung zur Folge hat. Die Zielbiotope werden in gewissen Zeitabständen begutachtet um sicher zugehen das die ermittelten Biotopwerte erreicht werden.

Waldumwandlung

Die Genehmigung für die dauerhafte Umwandlung einer 1,70 ha großen Waldfläche nach §8 Abs. 1 des Landeswaldgesetzes (WaldG LSA) vom 13. April 1994 wird vom Landkreis Anhalt-Bitterfeld mit dem Schreiben vom 14.11.2013 erteilt. (siehe Anlage 3)

Protokoll zur Feststellung des Endes der Bergaufsicht für den Bereich Tagesanlagen Gröbern (60,7 ha)
Der Abschlussbetriebsplan wurde für den Teilbereich der Tagesanlagen Gröbern des Tagebaues 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 LMBV das Ende der der Bergaufsicht am 23.05.2013 im Rahmen der Abschlussbefahrung mit den gemäß der Anlage anwesenden Teilnehmern festgestellt.

5. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die entscheidenden Standortfaktoren, der zur Wahl des derzeitigen Standorts führten waren:

- Der Gröberner See, der sich zum Zeitpunkt der Standortwahl bereits in Flutung befand
- unmittelbare Nähe zum Naturpark „Dübener Heide
- in unmittelbarer Nähe liegen die Städte Bitterfeld-Wolfen und Lutherstadt Wittenberg
- eine bisher durch Braunkohletagebau geprägte und infolgedessen z.T. karge Landschaft großflächig umgestaltet
- Die landschaftlich sehr schöne und abwechslungsreiche Ufergestaltung und städtebaulich interessante Wasserkante des Gröberner Sees
- ist für touristische und infrastrukturelle Ansiedlungen unterschiedlichster Art reizvoll
- verbindet den reizvollen Ort Gröbern mit seinem See
- Anbindung an überregionale Verkehrswege
- verkehrslogistisch günstige Lage an der Bundesstraße B 100 (verbindet das Plangebiet in nördlicher Richtung mit dem Gebietszentrum Wittenberg und in südwestlicher Richtung mit Bitterfeld-Wolfen)
- Durch die Ausweisung als Sonderbaufläche „Freizeit und Erholung“ ist auch die Ansiedlung von Dienstleistungsunternehmen und Kleingewerbe möglich

Mit diesen Standortfaktoren besitzt der Gröberner See ein Alleinstellungsmerkmal für den Raum Bitterfeld-Wolfen und Wittenberg. Somit würde kein anderer See mit den Faktoren Lage, Anbindung, Landschaftsbild und touristische Belange die Anforderungen erfüllen..

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan „ökologisches Feriendorf“ beigefügt.