

Bebauungsplan nach
§ 4 BauGB

**„Mischgebiet
am Teich - Gröbern“**

Begründung

Satzungsexemplar

Gemeinde
Muldestausee

Am Neuwerk 2
06774 Muldestausee

Stand: 08-2022

Inhaltsverzeichnis

1 Planungsanlass

- 1.1 Ziel und Zweck der Planung
- 1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

2 Planungsgrundlagen

- 2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen
- 2.2 Angaben zum Bestand
 - Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung
 - Vorherige und derzeitige Nutzung
 - Infrastruktur
 - Eigentumsverhältnisse
 - Boden
 - Immission
 - Natur
 - Kulturgüter

3 Planungsinhalt

- 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 3.3 Verkehrserschließung
- 3.4 Technische Infrastruktur
 - Wasserversorgung
 - Löschwasser
 - Abwasser
 - Elektro, Gas, Telekommunikation
 - Müllentsorgung
- 3.5 Schutzgüter

4 Grünordnung

1 Planungsanlass

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Muldestausee beabsichtigt in der Gemarkung Gröbern, Flächen für die Errichtung von Gebäuden innerhalb eines Mischgebietes zu entwickeln. Diese dienen dem Bedarf der Gemeinde Muldestausee zur Erweiterung ihres touristischen Angebotes und der Schaffung von Wohnraum.

Das Planverfahren wird nach § 4 BauGB, parallel zur Änderung des FNP der Gemeinde Muldestausee durchgeführt. In der jetzigen Planfassung ist die betreffende Fläche des Geltungsbereiches als Mischgebietsfläche ausgewiesen.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mischgebiet am Teich – Gröbern“ - befindet sich in der Ortslage Gröbern der Gemeinde Muldestausee. Das Plangebiet befindet sich in der Gröberner Chausseestraße.

Das Gebiet des Geltungsbereiches umfasst ~ 0,5 ha.

In ihr sind folgende Flurstücke enthalten:

| | |
|-------------|---|
| Flur: | 1 |
| Gemarkung: | Gröbern |
| Flurstücke: | 669, 668, 667, 666, 665, 672, 673 und Teilflächen aus 675 |

Begrenzt wird das Plangebiet wie folgt:

- im Norden Flurstück 670 landwirtschaftliche Nutzfläche
- im Süden durch eine bestehende Hotelanlage
- im Osten die Flurstücke 671, 522/192 Gartennutzung
- im Westen durch die Gröberner Chausseestraße und den Gröberner Teich.

Die Kartengrundlage wurde vom Vermessungsbüro Tetzlaff aus Dessau auf Grundlage von Daten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformationen erstellt. Die Vervielfältigungserlaubnis stellt die Gemeinde Muldestausee im Rahmen des Geoleistungspaketes für Kommunale Gebietskörperschaften bereit.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage des Baugesetzbuches BauGB in seiner Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. IS. 4147).

In Verbindung mit:

BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken in der Fassung vom 21.11.2021(BGBl.I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

PlanZV - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802)

BauO LSA - der Bauordnung des Landes Sachsen- Anhalt ausgegeben am 10.09.2013, zuletzt geändert am 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 600),

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

LEP-LSA - Gesetz über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen Anhalt vom 23.04.2015 (GVBl. LSA Nr.9 S.170) zuletzt geändert am 30.10.2017,

BnatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz 2010) in der Bekanntmachung der Fassung vom 29.07.2009, letzte Änderung Art. 5 vom 25.02.2021

NatSchG LSA - Nuturschutzgesetz des Landes Sachsen- Anhalt vom 10.12.2010, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.10.2019,

WHG – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. 08.2021 (BGBl. I S. 3901)

BlmSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in seiner Fassung vom 17.05.2013, letzte geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2870),

BBodSchG - Gesetz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes- Bodenschutzgesetz) in der Fassung vom 17.03.1998, letzte Änderung durch Art. 7 vom 25.02.2021,

UVPG - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (85/337/EWG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Art. 2G vom 21.12.2015 (BGBl. I S. 2490, 2491),

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen- Anhalt vom 21.10.1991, letzte Änderung durch Art. 2 des Dritten Investitionserleichterungsgesetzes vom 20.12.2005.

Übergeordnete Planungen des Bebauungsplanes

Der geplante Bebauungsplan „Mischgebiet am Teich - Gröbern“ entspricht in seinen Grundzügen der übergeordneten Planung des, derzeit in Überarbeitung befindlichen, Flächennutzungsplanes der Gemeinde Muldestausee. Hier sind die Flächen des Geltungsbereiches als Mischgebietsfläche ausgewiesen.

Berücksichtigt wurde der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, dieser weist hier ein Vorhaltegebiet für Tourismus und Erholung aus. Durch die Lage innerhalb des Naturparkes Dübener Heide, wird hier eine touristische Nutzung favorisiert.

2.2 Angaben zum Bestand

Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Gröbern der Gemeinde Muldestausee. Es liegt am nördlichen Ortsrand in Verlängerung zum neu entstandenen Ferienpark Gröbern. Das Plangebiet liegt direkt an der öffentlichen Verkehrsfläche der Gröberner Chausseestraße. Im süd- bzw. süd-westlichen Bereich schließt das Plangebiet direkt an eine bestehende Hotelanlage an.

Vorherige und derzeitige Nutzung

Bei dem überplanten Gebiet handelt es sich zum größten Teil um weidewirtschaftlich (private Kleintierhaltung) bzw. gärtnerisch genutzte Flächen. Im nördlichen Bereich wird die Fläche vorrangig als Weidefläche genutzt. Der südliche Bereich ist Bestandteil einer bestehenden Hotelanlage und dient als Außenbereich für die Gäste bzw. als Weidefläche. Der Geltungsbereich umfasst auch Teile der baulichen Anlagen des Hotelkomplexes, dies ergab sich aus dem Zuschnitt der Flurstücke. Die bestehenden baulichen Anlagen sind in den Plan übernommen worden. Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand in Richtung des ehemaligen Tagebau Gröbern. Die dortige Braunkohleförderung ist bereits vor ~30 Jahren eingestellt worden. Dieses Gebiet ist derzeit als Freizeit- und Erholungsgebiet ausgebaut. Vor dem Ausbau des Tagebaus war die Fläche des anschließenden Teiches wesentlich größer. Dieser erstreckte sich zum Teil bis auf das Flurstück 667. Nach Trockenlegung und Aufschüttung der Bereiche, wurden die Flächen wie bereits beschrieben als Weidefläche genutzt.

Infrastruktur

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand des Ortsteils Gröbern. Es liegt an der Gröberner Chausseestraße diese verbindet den Ort mit dem angegliederten Erholungsgebiet am Gröberner See. Diese Straße ist im Zuge der Erschließung des Erholungsgebietes ausgebaut worden. Innerhalb des Straßenraumes befinden sich alle notwendigen Medien wie Wasser, Abwasser und Strom.

Im Zuge der Trägerbeteiligung zum Planverfahren sind alle Medienträger zu einer Stellungnahme aufgefordert und haben dem Neuanschluss des Plangebietes positiv beschieden.

Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke, die den Geltungsbereich umfassen sind zum größten Teil in privatem Besitz. Die Eigentümer haben sich zu einer Interessengemeinschaft zusammengeschlossen um das Gebiet zu entwickeln. Ausnahme bildet das Flurstück 665. Dieses wird derzeit von der Gemeinde Muldestausee verwaltet, hier liegt aber bereits ein Kaufangebot vor.

Boden

Für die Bewertung des Plangebietes wurden Auskünfte der Grundstückseigentümer und der Verwaltung der Gemeinde Muldestausee, sowie die Rückläufe aus den Stellungnahmen der Behörden herangezogen.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches waren nicht durch den nahegelegenen Tagebau betroffen. Sie befinden sich jedoch im Bereich der ehemaligen Grundwasserabsenkung des Tagebaues Golpa-Nord/Gröbern. Der Grundwasserwiederanstieg in diesem Gebiet ist bereits abgeschlossen. Die Grundwasserstände befinden sich in einem natürlichen Schwankungsbereich. Derzeit liegt der Grundwasserstand bei >2 m unter Gelände.

Die Flächen wurden durchgehend als Weide bzw. Gartenland in Ortsrandlage genutzt. Jedoch hat der nebenliegende Teich ursprünglich eine größere Fläche in Anspruch genommen. Er erstreckte sich bis auf das Flurstück 667. Die trockengelegten und aufgefüllten Flächen wurden seither in ihrer jetzigen Nutzung unterhalten.

Somit ist in diesem Bereich mit unregelmäßigen Wasserständen und nicht homogenen Bodenschichten zu rechnen. Da im Zuge des Planverfahrens kein Bodengutachten durchgeführt wird, wird in der Planzeichnung darauf hingewiesen, dass ein objektbezogenes Baugrundgutachten empfohlen wird.

Immission

Entsprechend der Einordnung des Plangebietes als Mischgebiet und durch die Lage des geplanten Mischgebietes zwischen dem Dorfgebiet und dem Erholungsgebiet am Gröberner See, sind derzeit keine erhöhte Immission aus Lärm oder Luftverschmutzung vorhanden.

Natur

Der Zustand der Natur wird im beiliegenden Umweltbericht ausführlich beschrieben. Hierfür wurden entsprechende Begehungen des Plangebietes durchgeführt.

Für die Bewertung der Flächen wurden diese in verschiedene Biotope mit entsprechenden Bewertungspunkten untergliedert. Durch das sich anschließende Gewässer gibt es eine Krötenwanderung in das Plangebiet.

Wie bereits in vorhergehenden Abschnitten beschrieben, handelt es sich bei den Flächen des Geltungsbereiches um privat genutzte Weide- und Gartenflächen. Diese Flächen weisen eine der Nutzung entsprechende Artenvielfalt auf. Auf dem Gelände befindet sich zudem ein Bestand an Gehölzen, welcher sich aus Solitärbäumen im Bereich der Hotelanlage und gemischten Stauch-Baum-Hecken im nördlichen sowie östlichen Bereich des Plangebietes zusammensetzt. Dieser Bestand bietet eine hohe Qualität für verschiedene Vogel und Kleintierarten.

Ein Teil der Flächen, innerhalb des Plangebietes, ist bereits versiegelt. Hierbei handelt es sich um Gebäudeteile der bestehenden Hotelanlage.

In Anschluss an das Plangebiet befindet sich ein Gewässer. Teile des Uferbereiches sind innerhalb des Geltungsbereiches. Bei dem Gewässer handelt es sich um einen kleinen

innerörtlichen Teich. Ein Großteil des Uferbereiches ist mit einer Stützmauer gesichert. Der Teich wird durch die nebenliegende Hotelanlage stark genutzt und bewirtschaftet. Der Geltungsbereich, sowie das weiträumige Umfeld befinden sich im Gebiet des Naturparkes Dübener Heide. Naturschutzgebiete oder ähnliches sind in diesem Bereich nicht ausgewiesen.

Kulturgüter

Nach §2 DenkmSchG LSA befindet sich das Plangebiet in einem archäologischen Kulturgebiet, dem historischen Ortskern von Gröbern, dieser Bereich wird als Gebiet mit begründeten Anhaltspunkten aufgeführt.

Das Gebiet Gröbern weist zwei Schwerpunkte aus:

1. intensiv genutzte Siedlungskammer, gekennzeichnet durch eine hohe Anzahl an Grabhügeln (Bronzezeit)
2. Siedlungsanlagen aus dem Spätmittelalter, erste Erwähnung der Ortslage um 1200. Darauf folgte eine Zerstörung im 30-jährigen Krieg, 1653-1686 Neugründung der Ortslage.

Mittelalterliche Funde sind daher nur noch im Erdreich rekonstruierbar.

Es besteht der Verdacht, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmale entdeckt werden.

3 Planungsinhalt

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der Baulichen Nutzung

Die überbaubaren Flächen im Geltungsbereich werden ausschließlich als Mischgebiet, festgesetzt. Die Festsetzung gemäß § 6 BauNVO beschreibt die vorgesehene Nutzung der Bauflächen, den Bau von Wohngebäuden und gewerblichen Anlagen.

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird wie folgt formuliert:

Innerhalb der als Mischgebiet gekennzeichneten Flächen ist das Errichten von Anlagen entsprechend § 6 BauNVO Absch.2 Nr.1-4 zulässig. Ebenfalls ausnahmsweise zulässig sind Anlagen entsprechend § 6 BauNVO Absch. 3. Nebenanlagen, Stellplätzen und Garage, nach § 12 BauNVO und §13 BauNVO sind zulässig. Nicht zulässig sind die unter § 6 BauNVO (2) Nr. 5-7 aufgeführten Anlagen.

Für die nicht überbaubaren Flächen wird wie folgt formuliert:

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind ausnahmsweise in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt nicht für Flächen, die als Grünflächen mit Pflanzbindung ausgewiesen sind.

Die Verkehrsflächen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gesondert ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um private Erschließungsstraßen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist in verschiedene Gebiete mit unterschiedlichen Nutzungsschablonen aufgeteilt. Das Maß der baulichen Nutzung soll der Lage des zukünftigen Mischgebietes Rechnung gerecht werden. Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bzw. 0,4 weicht diese nicht von der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO ausgegebene Zahl von 0,6 ab. Der nördliche Randbereich des Areals wird mit der GRZ 0,4 und die der südliche Bereich vorrangig um die vorhandene Hotelanlage wird mit 0,6 festgesetzt. Hiermit soll auch der mit einbezogenen vorhandenen Bebauung Rechnung getragen werden.

Die Zahl der Vollgeschosse ist einheitlich auf 2 Vollgeschosse begrenzt.

Ein einheitlicher Höhenbezugspunkt wird nicht festgesetzt, dieser ergibt sich aus den Regelungen der BauO LSA.

3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Durch die getroffenen Festsetzungen soll eine lockere Ortsrandbebauung entstehen. Um dieses zu erreichen, wird eine offene Bauweise festgesetzt, Im nördlichen Bereich sind zusätzlich nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Im Anschluss an die vorhandene Hotelanlage entfällt dieser Passus um auch eine Erweiterung der bestehenden Anlage zu ermöglichen. Die Geschossigkeit ist auf zwei Vollgeschosse begrenzt, dies entspricht dem vorhandenen Umfeld.

Durch die Festlegung von Baugrenzen, kann die Stellung der Einzelhäuser individuell variiert werden. Es ist bewusst nicht beabsichtigt eine Ausrichtung der Bebauung entlang einer Baulinie zu führen.

In den Mischgebietsflächen ist bereits eine Grundstücksaufteilung vorhanden, diese entspricht dem Privatbesitz. Derzeit ist nicht geplant diese zu verändern.

3.3 Verkehrserschließung

Das geplante Mischgebiet schließt direkt an das Grundstück der öffentlichen Verkehrsfläche der Gröberner Chausseestraße an. Diese Straße verbindet die Ortslage Gröbern mit dem Erholungsgebiet Gröberner See. In der Planzeichnung ist diese als nachrichtliche Übernahme aufgenommen worden, um die Zufahrtssituation für die zukünftigen Baugrundstücke zu regeln. Entlang der Verkehrsfläche ist beidseitig ein ausgedehnter Grünstreifen vorhanden. Die Flurstücke 667 und 666 verfügen bereits über eine Zufahrt innerhalb des Grünstreifens, für das Flurstück 673 wurde eine Fläche für die Zufahrt ausgewiesen. Alle Zufahrten werden als private Zufahrten übernommen.

Die im Geltungsbereich ausgewiesenen Verkehrsflächen sind mit der Zweckbestimmung „Private Verkehrsflächen“ hinterlegt. Diese Flächen dienen ausschließlich der Erschließung des Flurstückes 673 und sollen bewusst nicht der Öffentlichkeit dienen.

Unabhängig von der erfolgten Darstellung, sind alle privaten Zufahrten über das Flurstück der Gröberner Chausseestraße bei der Gemeinde Muldestausee separat zu beantragen.

Durch die Ausweisung als private Zufahrtsstraße sind Wendemöglichkeiten nicht notwendig. Für die Zugänglichkeit mit Rettungsfahrzeugen ist die Breite der Zufahrten mit mehr als 3,00 m festgelegt. Die Müllentsorgung ist generell über die Gröberner Chausseestraße möglich.

Für den ruhenden Verkehr sind innerhalb der Gröberner Chausseestraße keine Möglichkeiten vorhanden. Im näheren Umfeld ist jedoch eine größere Parkfläche vor der bestehenden Hotelanlage vorhanden.

Für den Nachweis der notwendigen Stellplätze, auf den Baugrundstücken, wird festgelegt, dass die Stellplätze nach der Art und dem Umfang der Nutzung nachzuweisen sind, außer im Fall einer Wohnnutzung hier sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze auszuweisen und für Ferienwohnungen bzw. Ferienhäuser ein Stellplatz pro Nutzungseinheit.

3.4 Technische Infrastruktur

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt innerhalb des Ortsteiles Gröbern der Gemeinde Muldestausee. Es befindet sich an einer voll ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche, der Gröberner Chausseestraße. In dieser sind alle notwendigen Medien vorhanden.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das zentrale Trinkwassernetz, der ZWAG Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbehandlung. Dieses liegt bereits in

der Gröberner Chausseestraße. Die einzelnen Baugrundstücke können hier direkt angeschlossen werden.

Löschwasser

Für die Bereitstellung des notwendigen Löschwassers befinden sich, im Kreuzungsbereich der Gröberner Chausseestraße und der Gröberner Hauptstraße ein Hydrant. Die Leistung des Hydranten beträgt nach Auskunft der ZWAG 40 m³/h. Im zulässigen Versorgungsradius von 300 m befindet sich ein zusätzlicher Hydrant, am Eingang zum Waldresort, dieser ist mit einer Leistung von 60 m³/h angegeben. Für die ausgewiesene Mischgebietsfläche ist jedoch eine Löschwassermenge von 96 m³/h vorzuhalten. Da die Festlegung einer Obergrenze für die Geschossflächenzahl mit 0,7 nicht geplant ist, kann eine Minderung des Grundbedarfes auf 48 m³/h nicht angesetzt werden. Somit sind mittels eines Erschließungsvertrages, mit der Gemeinde Muldestausee, die Bereitstellung bzw. die kompensierenden Maßnahmen für die Differenz von 36 m³/h zu regeln.

Abwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den ZWAG Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbehandlung. Hier ist in der Gröberner Chausseestraße eine Druckwasserleitung vorhanden. Der Anschluss der einzelnen Baumaßnahmen muss über ein separates Hauspumpwerk erfolgen.

Das anfallende Regenwasser kann nicht in das Abwassernetz aufgenommen werden. Dieses ist objektbezogen zu versickern. Das anfallende Regenwasser aus den Verkehrsflächen wird derzeit über den angeschlossenen Grünstreifen versickert. Dies muss auch nach Umsetzung des Bebauungsplanes durch den Vorhabenträger gewährleistet werden.

Elektro, Gas, Telekommunikation

Die Versorgung mit Strom erfolgt über die Envia Mitteldeutsche Energie AG, der Anschluss sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz erfolgen im Zuge der Bebauung der Einzelflurstücke. Die Medien liegen derzeit in der Gröberner Chausseestraße und teilweise bereits auf den angeschlossenen Flurstücken.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung kann grundstücksbezogen durchgeführt werden, da jedes Flurstück an die Verkehrsflächen der Gröberner Chausseestraße angeschlossen ist.

3.5 Schutzgüter

Boden Mit der Umsetzung der zulässigen Baumaßnahmen entsteht eine Neuversiegelung von Flächen. Durch die Minimierung der Mischgebietsfläche und die Nichtausschöpfung der Grundflächenzahl wurde hier bereits eine Regulierung vorgenommen. Zudem werden innerhalb des Kompensationsplanes Maßnahmen für Ersatzpflanzungen festgelegt.

Im Zuge der Einzelmaßnahmen sind bei der Aufnahme, Beseitigung und Wiederverwendung von Erdstoffen die technischen Regeln der LAGA zu berücksichtigen. Des Weiteren sind die folgenden Hinweise des Bodenschutzes zu beachten:

- Sollten sich bei den Erdarbeiten organoleptische (geruchliche oder optische) Auffälligkeiten im Boden zeigen bzw. ergeben sich Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten, ist die unteren Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren (§§ 2,3 des Bodenschutz-Ausführungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) vom 2. April 2002).
- Auf den Freiflächen im oberflächennahen Bereich (0 - 0,30 m) sind die in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), Anhang 2, festgelegten Prüfwerte nach §8 Abs. 1 Satz 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) für die direkte Aufnahme von Schadstoffen in Wohngebieten bzw. auf Kinderspielflächen (entsprechend der jeweiligen Nutzung) einzuhalten.
- Bauliche Anlagen sind so zu errichten und zu nutzen sowie auch zurückzubauen, dass eine Gefährdung des Bodens auszuschließen ist (§§ 4,7 BBodSchG in der derzeit gültigen Fassung). Insbesondere die Lagerung und Tätigkeiten mit boden- und wassergefährdenden Materialien haben so zu erfolgen, dass keine Verunreinigungen des Bodens entstehen können. Bei Aushub- und Bohrarbeiten ist daher darauf zu achten, dass Baumaschinen gegen Tropfverluste sowie auslaufende Kraftstoffe und Öle gesichert sind und das Wartungs- und Reparaturarbeiten sowie Betankung nur mit untergelegter Folie oder Wanne bzw. auf befestigten, hierfür vorgesehenen Flächen erfolgen.
- Ortsfremdes Bodenmaterial, welches zum Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelte Bodenschicht oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden soll, darf die Vorsorgewerte gemäß Anhang 2 Nr.4 BBodSchV nicht überschreiten.
- Die Verwertung des Bodenmaterials außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht erfolgt auf Grundlage des Leitfadens zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen (RsVminA)“.

- Sollten im Rahmen der Baumaßnahmen mineralische Abfälle, mit Ausnahme qualitätsgesicherter mineralischer Recycling-Baustoffe, in einer Menge von mehr als 100 t in technischen Bauwerken eingesetzt werden, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde unmittelbar nach Abschluss der Maßnahme anzuzeigen. Die Anzeige hat mindestens Ort, Menge, Zweck, Art (Abfallschlüssel der AVV) und Einbauweise der eingesetzten mineralischen Abfälle zu umfassen. Hierunter fallen alle mineralischen Abfälle, die als Überschussmassen bei Baumaßnahmen, als Bodenmaterial sowie als Prozess- und Produktionsabfälle anfallen und als Abfälle im Sinne der KrWG zu entsorgen sind.

Gemäß Leitfaden der Wiederverwertung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Einsatz von mineralischen Abfällen als qualitätsgesicherte Recyclingbaustoffe in technischen Bauwerken (E RC ST)“ ist der Einsatz von mineralischen Abfällen des Hoch- und Tiefbaus sowie im kommunalen Straßenbau ab einer Menge vom 100t in der „Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten“ zu dokumentieren.

- Entsprechend § 1 Abs. 1 BodSchAG LSA in der derzeit gültigen Fassung ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Es sind Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Vorrangig sind bereits versiegelte, sanierte baulich veränderte oder bebaute Flächen wieder zu nutzen. Diesem Grundsatz wird mit der Planung Rechnung getragen.

Ebenfalls zu berücksichtigen ist der Umgang mit Abfall, hier sind folgende Punkte im Zuge von künftigen Baumaßnahmen innerhalb des Plangebietes zu beachten:

- Alle bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen (siehe §7 (Verwertung) bzw. §15 (Beseitigung) des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012, (BGBl. IS.212); in der aktuell rechtskräftigen Fassung). Ein Verstoß gegen diese Regelung stellt eine Ordnungswidrigkeit nach §69 KrWG dar.
- Bezüglich der Deklaration, Analytik, Bewertung und Verwendung von mineralischen Abfällen (hier: Erdaushub), die im Zuge des Vorhabens anfallen bzw. die verwendet werden sollen, wird auf den Leitfaden zur Wiederverwertung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ verwiesen. Zu finden ist der gesamte Leitfaden, der sich aus mehreren Modulen zusammensetzt unter folgendem Link auf der Internetpräsenz des Ministeriums für Wissenschaft, Energie, Klimaschutz und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt: <https://mule.sachsen-anhalt.de/umwelt/abfall/abfallarten/>. In Sachsen-Anhalt ist der gesamte Leitfaden in der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingefügt worden.

- Nach §8 der GewAbfV-(Verordnung über die Bewirtschaftung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen – Gewerbeabfallverordnung vom 18. April 2017, BGBl. IS. 896, in der derzeit geltenden Fassung) – sind die bei den Neubauvorhaben anfallenden Bau- und Abbruchabfälle nach Abfallarten getrennt zu erfassen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Diesbezüglich zu beachten sind die Neuregelungen zum erweiterten Trennerfordernis der verschiedenen Abfallarten sowie zu den neugefassten Dokumentationspflichten dieser Getrennthaltung.
- Der zur Baugrubenverfüllung bzw. Geländeregulierung ggf. eingesetzte ortsfremde unbelastete Bodenaushub hat die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 des Leitfadens zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Regelung für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“, Teil II, Pkt. 1.2 „Bodenmaterial“, einzuhalten. Vorrangig ist standorteigenes, organoleptisch (Geruchlich, visuell) unauffälliges und bautechnisch geeignetes Material zur Verfüllung zu verwenden, welches nicht aus Altlastenverdachtsbereichen stammt.
- Der Einsatz von Bauschutt zu genannten Zwecken ist nur in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Abfallbehörde zulässig.
- Werden im Rahmen des Bauvorhabens versiegelte Bereiche angelegt werden, ist diesbezüglich Folgendes zu beachten: Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material) sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung (Wasserundurchlässig), die Zuordnungswerte Z2 gemäß des o.g. Leitfadens, hier Pkt. 1.4 „Bauschutt“, einzuhalten. Ist keine Vollversiegelung vorgesehen- z.B. bei der Befestigung von gebäudenahen Flächen/Terrassen, Zuwegungen, Zufahrten ect. Sind die Zuordnungswerte Z1.1 einzuhalten.
- Es wird darauf hingewiesen, dass auch die (gewerbsmäßige) Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (erdaushub, Bauschutt ect.) gemäß §53 KrWG anzeigepflichtig ist. Die Anzeigeerstattung ist im §7 (1) Anzeige- und Erlaubnisverordnung (AbfAEV), Artikel 1 vom 05.12.2013 (BGBl. IS. 4043) geregelt.
- Weiterhin wird hinsichtlich des Anschlusszwanges an die öffentliche Abfallentsorgung vorsorglich auf die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vom 29.10.2015 in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
- Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß §32 (1) des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA vom 01-02.2010, GVBl. LSA S.44, in der derzeit gültigen Fassung) der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig.

Wasser Die in der näheren Umgebung befindlichen Gewässer, wie der Gröberner See werden von der Neuausweisung des Mischgebietes nicht beeinflusst. Der, an das Plangebiet anschließende Teich befindet sich in Privatbesitz. Der nördliche Bereich, an dem die Zufahrt entstehen soll, ist bereits mit einer Stützmauer eingefasst. Die übrigen Randbereiche, die sich innerhalb des Geltungsbereiches befinden, sind als Grünflächen ausgewiesen. Im Bereich der Gewässerflächen und die anschließenden

Uferbereiches sind die Vorgaben aus dem § 36 WHG i.V.m. §49 WG LSA bzw. zur Gewässerunterhaltung § 39 ff WHG i.V.m. § 52 ff WHG LSA zu berücksichtigen.

Durch die zusätzliche Versiegelung der Flächen entsteht eine Minimierung der Sickerflächen um den Eintrag von Niederschlagswasser in den Boden nicht zu beeinflussen wird festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zu versickern ist.

Klima, Luft, Lärm Beeinträchtigungen für Luft und Lärm zum Beispiel durch erhöhtes Verkehrsaufkommen oder produzierendes Gewerbe sind schon aufgrund der Größe der Mischgebietsfläche nicht zu erwarten. Innerhalb der textlichen Festsetzungen wurde zudem die gewerbliche Nutzung eingeschränkt auf die Punkte 1-4 des §6 Abs. 2 der BauNVO begrenzt.

Landschaft und Natur Obwohl das Plangebiet sich am Ortsrand befindet ist die Auswirkung auf das Landschaftsbild zu vernachlässigen, da unweit des Ortsrandes das Gebiet für Erholung mit einer größeren Ferienanlage anschließt.

Momentan sind alle Flächen des Geltungsbereiches bewirtschaftet. Durch die Nutzung als Mischgebiet entfallen Flächen die derzeit als Garten- bzw. Weideflächen genutzt werden. In den textlichen Festsetzungen ist bestimmt, dass die nicht überbauten Flächen gärtnerisch genutzt werden. Zudem ist festgesetzt, dass die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches umgesetzt werden um hochwertige Rückzugsbereiche für die vorhandenen Tierarten zu schaffen.

Kulturgüter Die im Abschnitt Bestand – Kulturgüter aufgeführten möglichen Anlagen, entsprechend §2 DenkmSchG LSA, zu sichern. Hierfür ist vor Baubeginn ein repräsentatives Dokumentationsverfahren durchzuführen. Ebenfalls bedürfen alle Baumaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches einer denkmalrechtlichen Genehmigung, diese ist Objektbezogen bei der unteren Denkmalbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld einzuholen.

4 Grünordnung

Naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

Entsprechend § 8 BNatSchG werden durch den Bebauungsplan „Mischgebiet am Teich - Gröbern“ Eingriffe in die Natur und Landschaft vorbereitet.

Die Bewertung des Plangebietes erfolgte im beiliegenden Umweltbericht, inklusive der Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen.

Um die zu erwartenden Maß gering zu halten, wurden verschiedenen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Den folgenschwersten Eingriff im Zuge der Planung eines Mischgebietes stellt die Versiegelung des Bodens dar.

Durch die durchgängige Nutzung der Flächen als Garten- und Weideland sowie die Nutzung im Rahmen der Hotelanlage, haben sich keine Ruderalflächen ausbilden können.

Der Umweltbericht und die naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung beschreiben den jetzigen Zustand der Flora und Fauna des Plangebietes. In ihm sind entsprechende Maßnahmen zum Schutz der Natur verankert. Alle festgelegten Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt.

Da sich innerhalb des Geltungsbereiches ein Wanderkorridor für Krötenarten befindet wird für die Durchführung von Baumaßnahmen eine ökologische Baubegleitung festgesetzt.