

Begründung zum Bebauungsplan

Entwurf

**PROJEKT: BEBAUUNGSPLAN NR. 24
„HÄNICHER SÜDSTRAND“
OT GRÄFENHAINICHEN**

**VERFAHRENSTRÄGER: STADT GRÄFENHAINICHEN
MARKT 1
06773 GRÄFENHAINICHEN**

**VORHABENSTRÄGER: BLAUSEE GMBH
ZUM HEIZHAUS 3
OT GRÖBERN
06774 MULDESTAUSEE**

**FACHPLANER: INGENIEURPLANUNG RINK
OBERMÜHLE
ORTSSTRAÙE 1
07819 MIESITZ**

STAND 05/2022

Inhaltsverzeichnis

1	Veranlassung und Ziele der Planung	6
2	Planungsgrundlagen	7
3	Vorgaben übergeordneter Planungen	8
3.1	Übergeordnete Planungen	8
3.2	Flächennutzungsplan der Stadt Gräfenhainichen	13
4	Rahmenbedingungen/ Bestand	15
4.1	Geografische Lage und Topografie	15
4.2	Naturräumliche Verhältnisse	16
4.3	Vorhandene Bebauung	17
4.4	Denkmalschutz	17
4.5	Wasser	17
4.6	Boden	19
4.7	Altlasten	22
4.8	Kampfmittelbelastungen	23
4.9	Grenzmarken	23
4.10	Archäologie	24
4.11	Radonschutz	24
4.12	Immissionsschutz	25
4.12.1	Lärmimmission	25
4.12.2	Luftimmission	26
4.12.3	Geruchsimmission	26
4.13	Geologisch bergbauliche Hinweise	26
4.13.1	Bergrecht LAGB	26
4.13.2	LMBV	28
4.13.3	Geologisches Gutachten	29
5	Städtebauliches Konzept	31
5.1	Bebauungs- und Nutzungskonzept	31
5.2	Erschließung	33
5.2.1	Äußere Verkehrserschließung	33
5.2.2	Innere Verkehrserschließung:	34

Bebauungsplan
„Hänicher Südstrand“

5.3	Leitungen und technische Anlagen.....	35
5.3.1	Regenwasser.....	35
5.3.2	Schmutzwasserentsorgung.....	36
5.3.3	Trinkwasser	36
5.3.4	Löschwasser.....	37
5.4	Elektro- und Wärmeenergieversorgung	38
5.5	Abfallentsorgung.....	38
6	Inhalt des Bebauungsplanes und Begründung der Festsetzungen.....	40
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	40
6.1.1	Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2)	40
6.1.2	Sondergebiet Ferienhaus (SO1 bis SO3)	40
6.1.3	Sondergebiet "Hafen" (SO4).....	41
6.1.4	Sondergebiete Ferienhaus "Tiny House" (SO 5, SO 6, SO 7)	42
6.1.5	Sondergebiet Tiny House "Touristische Infrastruktur" (SO 5a)	42
6.1.6	Sondergebiet "Stelzenhäuser" (SO 8).....	43
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	44
6.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	44
6.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ)	44
6.2.3	Höhe baulicher Anlagen	45
6.2.4	Anzahl der Vollgeschosse	46
6.3	Bauweise.....	47
6.3.1	Bauweise.....	47
6.3.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	47
6.4	Flächen von Nebenanlagen	47
6.5	Flächen für Stellplätze und Garagen	48
6.6	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen.....	48
6.7	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 (1) Nr. 11 BauGB).....	49
6.7.1	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	49
6.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	49

Bebauungsplan
„Hänicher Südstrand“

6.9	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (Sichtfelder an Knotenpunkten, Lichtraumprofil)	50
6.10	Grünordnerische Festsetzungen	50
6.10.1	Öffentliche Grünfläche	50
6.10.2	Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen (§9 (1) Nr. 25a BauGB)	50
6.10.3	Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	51
6.10.4	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	51
6.10.5	Artenliste	52
6.10.6	Durchführung der Maßnahmen	53
6.11	Kompensationsmaßnahmen	53
6.12	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	53
6.13	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Lärmschutz (§9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)	53
7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 4BauGB i.V.m. §85 BauO LSA)	54
8	Gesamtflächenbilanz.....	56
9	Quellenverzeichnis und Rechtsgrundlagen	57

Tabellenverzeichnis

Tab.1 – Vom Bebauungsplan betroffene Flurstücke	7
---	---

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 – Übersichtskarte	6
Abbildung 2 - Raumnutzungskarte	8
Abbildung 3 – Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010	10
Abbildung 4 – Übersichtslageplan	11
Abbildung 5: Bodenkarte Stufe 5 Übermittlung per Mail LRA 19.05.2022	
Abbildung 6 – städtebauliches Konzept	16
Abbildung 7 – Äußere Verkehrserschließung	17
Abbildung 8 – Flächenbilanz	34

Bebauungsplan „Hänicher Südstrand“

1 Veranlassung und Ziele der Planung

Die Stadt Gräfenhainichen beabsichtigt im Bereich des Gröberner Sees, südlich der Ortslage von Gräfenhainichen die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Der Stadtrat der Stadt Gräfenhainichen hat am 27.04.2021 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 24 „Hänicher Südstrand“ beschlossen.

Ziel ist die touristische Entwicklung des Nordufers des Gröberner Sees auf einer Fläche von ca. 9,2 ha. Mit der Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbauflächen, Sondergebietsflächen die der Erholung dienen und sonstige Sonderbauflächen geschaffen werden.



Abbildung 1: Übersichtskarte

2 Planungsgrundlagen

Räumlicher Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hänicher Südstrand“ beträgt ca. 9,2 ha und befindet sich ausschließlich im Bereich der Gemarkung Gräfenhainichen.

Der Bebauungsplan umfasst folgende Flurstücke:

Tab. 1: Vom Bebauungsplangebiet betroffene Flurstücke

Stadt Gräfenhainichen	
Gemarkung Gräfenhainichen, Flur 15, 16, 12	
Betroffene Flurstücke	
Flurstücks Nummer	betroffen
Flur 16	
371	teilweise betroffen
372	teilweise betroffen
373	teilweise betroffen
369	teilweise betroffen
398	teilweise betroffen
910	teilweise betroffen
20/6	teilweise betroffen
20/7	teilweise betroffen
Flur 15	
24	teilweise betroffen
Flur 12	
110	teilweise betroffen
117	teilweise betroffen
3/6	teilweise betroffen

Die Flurstücke sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 373, 372, 371, 369, 110, 117, 24 befinden sich bereits im Eigentum der Blausee GmbH.

Das Flurstücke 910, 20/6 und 20/7 befinden sich im Eigentum der LMBV, ein Kaufantrag seitens Blausee GmbH ist aber bereits gestellt.

Das Flurstück 398 ist eine öffentliche Straße und das Flurstück 3/6 gehört privaten Eigentümern. Auch hier ist eine Flurstücksregelung zwischen Eigentümer und der Blausee GmbH geplant.

3 Vorgaben übergeordneter Planungen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Als übergeordnete Planungen bestehen für die Stadt Gräfenhainichen das Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen- Anhalt (LEP ST 2010) vom 12.03.2011 (GVBl. LSA, Nr. 6/2011, S. 160) und der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W), vom 07.10.2005, in Kraft seit 24.12.2006. Darüber hinaus gilt im Bereich der Stadt Gräfenhainichen weiterhin das Regionale Teilgebietsentwicklungsprogramm (TEP) für den Planungsraum Gräfenhainichen vom 20.04.1999 mit schwerpunktmäßigen Festlegungen für die Bergbaufolgelandschaft.

3.1 Übergeordnete Planungen

Der seit dem 12.03.2011 wirksame Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) enthält die landesbedeutsamen Grundsätze und Ziele der Raumordnung, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt zugrunde zu legen sind. Diese festgelegten Grundsätze und Ziele sollen in die Regionalen Entwicklungspläne übernommen und soweit erforderlich konkretisiert und ergänzt werden. Gemäß der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen sowie die Regionalen Teilgebietsentwicklungspläne fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung sind Gebiete, die gemäß Ziel Z 144 des LEP 2010 aufgrund landschaftlicher und naturräumlicher Potenziale sowie der Entwicklung und/oder des Bestandes an touristischen und kulturellen Einrichtungen für den Tourismus

Bebauungsplan „Hänicher Südstrand“

und die Erholung besonders geeignet sind. Diese Gebiete sind zu wirtschaftlich tragfähigen Tourismus- und Erholungsgebieten zu entwickeln.

Das sich zwischen der im Zusammenhang bebauten Ortslage Gräfenhainichen und dem im wirksamen FNP Gräfenhainichen bereits dargestellten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Camping befindliche Plangebiet bietet sich aus Sicht der obersten Landesentwicklungsbehörde besonders für die vorgesehenen Nutzungen an, da gemäß Grundsatz G 19 des REP A-B-W 2018 die Zentralen Orte Schwerpunktstandorte für die touristische Entwicklung in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg sein sollen. Ausweislich der Begründung des REP A-B-W zum Grundsatz G 19 erfüllen die Zentralen Orte die wesentlichen Voraussetzungen für die Grundversorgung von Touristen und bieten ein breites Angebot an kulturellen Einrichtungen. Mit einer gezielten Verknüpfung touristischer Angebote an die Zentralen Orte soll eine verbesserte Auslastung von Infrastruktur- (z. B. Sport- und Freizeiteinrichtungen) und Grundversorgungseinrichtungen gewährleistet werden. Damit kann erreicht werden, dass die zentralörtliche Funktion, vor allem von Grundzentren, langfristig erhalten werden kann.

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt Gräfenhainichen einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurde im STP DV 2014 Ziel Z 3 Nr. 5 als Grundzentrum festgelegt. Die generalisierte räumliche Abgrenzung des Zentralen Ortes erfolgte mit der Beikarte B.6 zum STP DV 2014. Unter Verweis auf die allgemeine Einführung des LEP 2010 zu Ziffer 2.1 bezieht sich die räumliche Festlegung des Zentralen Ortes auf die Konzentration von überörtlichen Versorgungseinrichtungen im zentralen Siedlungsgebiet.

Die Entwicklung und die Sicherung von Zentralen Orten im Land Sachsen-Anhalt dienen der Gewährleistung der öffentlichen Daseinsvorsorge. Sie sind als Mittelpunkte des gesellschaftlichen Lebens im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung zu stärken (Ziel Z 24 LEP 2010). Grundzentren sind gemäß Ziel Z 35 des LEP 2010 als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln. Sie sind in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs einzubinden.

Bebauungsplan „Hänicher Südstrand“

Gemäß Ziel Z 28 des LEP 2010 sind die Zentralen Orte unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren, Wohnstandorte, Standorte für Bildung und Kultur sowie als Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs zu entwickeln. Hieraus folgt, dass die schwerpunktmäßige Entwicklung in den zentralen Orten grundsätzlich auch bezogen auf den Wohnungsbau erfolgen soll. Dabei sind die Auswirkungen des demographischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung zu beachten (Ziel Z 2 LEP 2010).

Die Raumbedeutsamkeit des Bebauungsplanes Nr. 24 „Hänicher Südstrand“ ergibt sich insbesondere aus der Zielstellung einer touristischen Entwicklung des Nordufers des Gröberner Sees in Verbindung mit der Lage (Außenbereich) und der Größe (ca. 9,2 ha) des Plangebietes und den damit verbundenen möglichen Auswirkungen der Planung auf die Ziele der Raumordnung zur Entwicklung der Siedlungs- und Freiraumstruktur.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde im REP A-B-W folgender Grundsatz der Raumordnung festgelegt:

- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung gemäß Grundsatz G 20 Nr. 1. „Gebiet zwischen Dessau-Roßlau, Lutherstadt Wittenberg und Goitzsche“ Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung sind Gebiete, die für den Tourismus und die Erholung besonders geeignet sind. Diese Gebiete sind zu wirtschaftlich tragfähigen Tourismus- und Erholungsgebieten zu entwickeln. Mit der touristischen Entwicklung des Nordufers des Gröberner Sees wird diesem Grundsatz entsprochen.



Abbildung 2: Raumnutzungskarte LEP 2010

Bebauungsplan „Hänicher Südstrand“

Die touristischen Marksäulen und Schwerpunktthemen wurden initiiert, um den Tourismus im Land Sachsen-Anhalt zu fördern. Die Region Gräfenhainichen ist in der Beikarte 2 „Tourismus und Erholung“ des Regionalen Entwicklungsplanes mit aufgenommen und soll somit gestärkt werden.

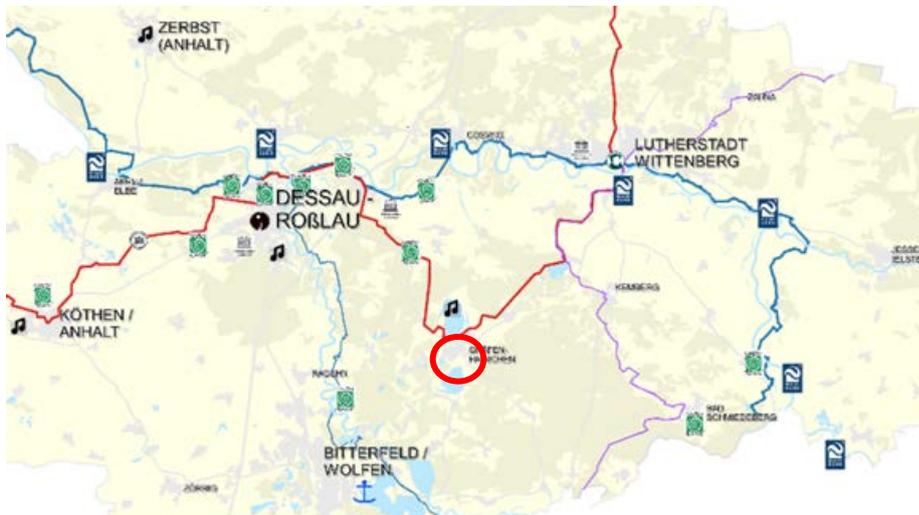


Abbildung 3: Beikarte 2 aus Regionaler Entwicklungsplan

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

Gemäß Ziel 4 des REP A-B-W 2018 sind zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden für Wohnneubaumaßnahmen die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten zu nutzen. Das Erfordernis von Neuausweisungen ist in qualitativer und quantitativer Hinsicht unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und Anrechnung vorhandener Flächenreserven und Innenbereichspotenziale zu begründen.

Ein entsprechender Nachweis des Eigenbedarfs wurde mit dem aktualisierten Wohnbauflächenkonzept der Stadt Gräfenhainichen vorgelegt.

Bei der **Ausweisung der Allgemeinen Wohngebiete**, insbesondere der Wohnbaufläche für die Mehrfamilienhäuser, ist zu beachten, dass dies nicht zu weiteren Leerständen führt.

Bebauungsplan „Hänicher Südstrand“

Da das Gebiet am Gröberner See als eher touristisch geprägter Wohnstandort bewertet wird, wirkt sich die Neuaufnahme der Fläche laut dem Wohnbauflächenkonzept kaum auf die Wohnflächenbilanz im Segment Ein- und Zweifamilienhäuser aus. Weiterhin wird eingeschätzt, dass die Leerstandsquote durch die Mehrfamilienhäuser nicht signifikant beeinflusst wird.

Die Entscheidung über die Art der landesplanerischen Abstimmung sowie die Feststellung der Vereinbarkeit der oben genannten Planung mit den Zielen der Raumordnung erfolgt durch die oberste Landesentwicklungsbehörde. Gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 LEntwG LSA wird die Gemeinde die oberste Landesentwicklungsbehörde (Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt), über diese **raumbedeutsame Planungen informieren** und die erforderlichen Auskünfte zur Planung mitteilen. Die Feststellung der Vereinbarkeit der oben genannten Planung/Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung erfolgt dann durch die gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA zuständige oberste Landesentwicklungsbehörde (Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt) nach § 13 Abs. 2 LEntwG LSA im Rahmen der 1. Auslegung.

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

Somit ist das Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung ein Gebiet, das aufgrund landschaftlicher und naturräumlicher Potenziale sowie Entwicklung und/ oder Bestand an touristische und kulturelle Einrichtungen für den Tourismus und die Erholung besonders geeignet ist. Weiterhin ist das Gebiet zu wirtschaftlich tragfähigem Tourismus und Erholungsgebieten zu entwickeln. Die Entwicklung von touristischen Erholungsgebieten bedingt auch immer eine Weiterentwicklung von Wohnraumangeboten in der Region.

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

Das vorliegende Teilgebietsentwicklungsprogramm präzisiert das Vorranggebiet für Erholung Dübener Heide, indem zusätzlich Vorranggebiete für Landwirtschaft im Bereich der Dübener

Heide ausgewiesen werden. Im Interesse der langfristigen Funktionssicherung des wiederherzustellenden Naturraumes wurde das Vorranggebiet für intensive Erholung u.a. für den nördlichen Tagebaubereich Gröbern festgelegt.

Die Entwicklung des Bebauungsplangebietes „Hänicher Südstrand“, am vorgesehenen Standort, steht den Zielen der übergeordneten Planungen nicht entgegen.

3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Gräfenhainichen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Gräfenhainichen ist der Geltungsbereich als Grünfläche ausgewiesen.

Momentan befindet sich der Flächennutzungsplan der Stadt Gräfenhainichen in der Überarbeitung zur 3. Änderung. Die Wohnbauflächen und Sondergebietsflächen für Tourismus und Erholung des Bebauungsplanes „Hänicher Südstrand“ werden in dieser Änderung des FNP berücksichtigt.

Die Stadt Gräfenhainichen hat im Rahmen der Planbegründung zur 3. Änderung des FNP Gräfenhainichen dargelegt, dass sie im Hinblick auf eine gesamtgemeindliche Strategie zur Entwicklung der Wohnbauflächen ein Wohnbauflächenkonzept hat erarbeiten lassen, welches eine Prognose für die zukünftige Nachfrage nach Wohnraum auch unter Beachtung von Entwicklungen des demographischen Wandels und vorhandener Potenzialflächen ermöglicht. Das Wohnbauflächenkonzept vom 15.10.2021 wurde der Planbegründung zur 3. Änderung des FNP Gräfenhainichen als Anhang beigelegt. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 „Hänicher Südstrand“ vorgesehene anteilige (kleinteilige) Wohnbauentwicklung im vor allem touristischen Zwecken dienenden Bebauungsplangebiet am Nordufer des Gröberner Sees wurde im Wohnbauflächenkonzept der Stadt Gräfenhainichen mit betrachtet und als gut geeigneter Entwicklungsstandort (für touristisches Wohnen) beurteilt. Die sich durch ihre besondere Lagegunst am Gröberner See auszeichnende Wohnbaufläche befindet sich zwar außerhalb der räumlichen Abgrenzung des Zentralen Ortes, jedoch unmittelbar an diese angrenzend und wird aus Sicht der obersten Landesentwicklungsbehörde als Bestandteil des Gesamtprojektes als einen das Grundzentrum Gräfenhainichen unmittelbar stärkenden Beitrag bewertet. Die Neuaufnahme dieser Fläche wirkt sich ausweislich des vorgelegten Wohnbauflächenkonzeptes kaum auf die Wohnbauflächenbilanz sowohl im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser als auch

Bebauungsplan „Hänicher Südstrand“

des Geschosswohnungsbaus in der Kernstadt aus und stellt mithin keine direkte Konkurrenz für integrierte Standorte innerhalb des Zentralen Ortes dar.

Im Rahmen des Wohnbauflächenkonzeptes hat die Stadt Gräfenhainichen die grundsätzlich zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig zu nutzenden Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten gemäß Grundsatz G 13 des LEP 2010 berücksichtigt sowie die Ziele Z 4 und Z 5 des STP DV 2014 beachtet. Entsprechend Ziel Z 4 STP DV 2014 ist das Erfordernis von Neuausweisungen für Wohnneubaumaßnahmen in qualitativer und quantitativer Hinsicht unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und Anrechnung vorhandener Flächenreserven und Innenbereichspotenziale zu begründen. Gemäß Ziel Z 5 STP DV 2014 ist durch die Gemeinde ein Gesamtkonzept zur Flächenentwicklung und Infrastrukturausstattung im gesamten Gemeindegebiet zu entwickeln.

4 Rahmenbedingungen/ Bestand

4.1 Geografische Lage und Topografie

Das Plangebiet „Hänicher Südstrand“ befindet sich am südlichen Rand der Ortslage der Stadt Gräfenhainichen (siehe Anlage 1 und 2). Das Gelände fällt von Nord in südliche Richtung ab und liegt in einer Höhe von ca. 96,8 m bis 88,00 m ü. NHN.

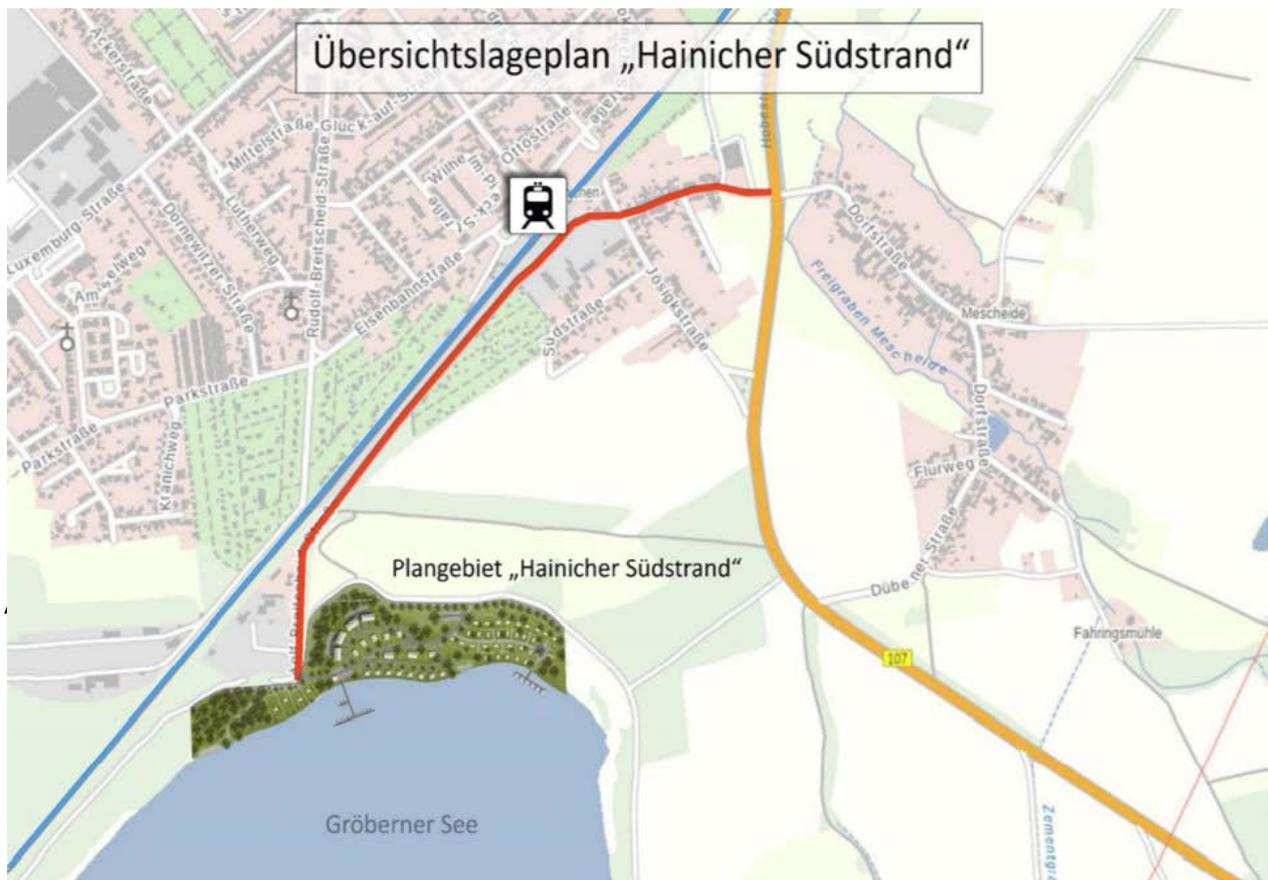


Abbildung 4: Übersichtslageplan

4.2 Naturräumliche Verhältnisse

Das Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich in der Bergbaufolgelandschaft am Ufer des Gröbener Sees. Die Flutung des Tagebau Gröbern wurde im Jahr 2004 begonnen und 2014 mit einer Endwasserfläche von ca. 374 ha fertig gestellt.

Das Plangebiet ist mit Waldflächen, Gras- und Krautfluren, Halbtrockenstrukturen und Schilfbereichen ausgestattet, die durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan größtmöglich geschützt werden sollen.

Die Waldflächen, die im Zuge der Durchführung des Abschlussbetriebsplanes aufgeforstet wurden, werden grundsätzlich erhalten. Ein kleiner Teil in der Flächengröße von 0,4ha soll in eine Entwicklungsfläche für die Touristische Nutzung umgewandelt werden. Die Genehmigung für die dauerhafte Umwandlung von ca. 0,4 ha Wald (Bereich SO 1, Zuwegung öffentlicher Strand) gem. § 8 Abs. 1 Landeswaldgesetz (WaldG LSA) vom 13.04.1994, zuletzt geändert am 03.03.2016 (GVBl. LSA Nr. 7/2016) ist von der Blausee GmbH beantragt worden und wird vom Landkreis Wittenberg beschieden.

Ebenso werden im Böschungsbereich Gras- und Krautfluren sowie Halbtrockenrasenstrukturen durch diese Maßnahmen erhalten. Die Schilfflächen in den Uferbereichen werden als Maßnahmenflächen festgesetzt und als Zugänge größtenteils bereits vorhandene Wege benutzt.

Im Zuge des Entwurfs zu Bebauungsplan „Hänicher Südstrand“ wurde ein Umweltbericht mit integrierten artenschutzrechtlichem Fachbeitrag erstellt, welche die Grundlagen für weitere Maßnahmen bilden, die zum Beispiel die Herrichtung des Baufeldes entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des jeweiligen Jahres regelt.

Vor Beginn der Baumaßnahmen ist Jahreszeiten abhängig eine Nachkontrolle der Vegetationsflächen auf Vorkommen von Zauneidechsen und/oder Amphibien durchzuführen.

Spalten, Nester und/oder Höhlen in Gehölzen sind vor Durchführung von Fäll- und Rodungsmaßnahmen auf Nist- und/oder Überwinterungshabitate zu kontrollieren. Bei der Feststellung von sich darin befindlichen Individuen ist die Fällung bzw. Rodung zu unterlassen und die zuständige untere Naturschutzbehörde zu informieren.

Weitere artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, welcher Teil des Umweltberichtes ist, zu entnehmen.

Für die Umsetzung der baulichen Maßnahmen und Kompensationsmaßnahmen ist eine ökologische Bauüberwachung zu beauftragen. Die Überwachung ist von einer fachlich

geeigneten Person vorzunehmen. Die Überwachung ist zu protokollieren. Die Protokolle sind unmittelbar nach Ihrer Erstellung mindestens monatlich der unteren Naturschutzbehörde zuzusenden. Verzögerungen sind zu begründen. Den mit der ökologischen Bauüberwachung beauftragten Personen sind die naturschutzrechtliche Stellungnahme, die artenschutzfachlichen Ausführungen und der Umweltbericht zu übergeben. Inhaltlich sind die ausführenden Firmen mit den naturschutzrechtlichen Belangen vertraut zu machen. Den Hinweisen der ökologischen Bauüberwachung ist Folge zu leisten. Bei Totfunden ist die UNB zu unterrichten. Bei Vorfinden von Brutvögeln ist der Brut- und Aufzuchtvorgang abzuwarten. Die Arbeiten sind zu unterbrechen.

Der Umfang des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurde bereits mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und gilt als Anlage zum Umweltbericht.

4.3 Vorhandene Bebauung

Im Geltungsbereich des Plangebietes sind keine Gebäude, Garagen, Schuppen, Verkehrsanlagen o.ä. vorhanden. Nördlich an das Plangebiet grenzt der Uferrundweg (Eigentum der Blausee GmbH) an den Geltungsbereich an. Dieser wird gleichzeitig durch die LMBV als Wirtschaftsweg genutzt.

4.4 Denkmalschutz

Es befinden sich keine Denkmale im Geltungsbereich. Im Plangebiet sind bisher auch keine Bodendenkmale/ Bodenfunde bekannt.

Hinweise:

Bei Erdarbeiten ist jederzeit mit bislang unbekanntem Bodendenkmälern/ Bodenfunden zu rechnen. Auftretende Archäologische (Mauerreste, Erdverfärbungen, Skelette u.a.) unterliegen nach § 17 DenkmSchG ST der unverzüglichen Meldepflicht an die untere Denkmalschutzbehörde. Die Mitarbeiter der bauausführenden Firmen sind auf ihre Meldepflicht hinzuweisen. Der Beginn der Erdarbeiten ist schriftlich und spätestens 3 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen, um dessen Kontrolle zu ermöglichen. Diese Hinweise und Forderungen sind in den Bauunterlagen zu verankern.

4.5 Wasser

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der ursprünglich bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugesbietes Golpa Nord/ Gröbern und unterlag im

Bebauungsplan
„Hänicher Südstrand“

Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasserwiederanstieg. Im Bereich des Plangebietes gilt der Grundwasserwiederanstieg als abgeschlossen. Für einzelne Bereiche des Plangebietes sind für den mittleren stationären Strömungszustand flurnahe Grundwasserstände < 2 m unter Geländeoberkante zu erwarten. Ortskonkrete und Bauwerksbezogene hydrogeologische Verhältnisse haben daher grundsätzlich nur über ein Baugrundgutachten zu erfolgen.

Innerhalb des Plangebietes wurden erhöhte Sulfatkonzentrationen ermittelt, infolgedessen das Grundwasser als schwach betonangreifend eingestuft wird. Insofern sind ähnliche Umstände im Antragsbereich nicht auszuschließen. Bei lokalen Bebauungen sollten bei Erfordernis vom Antragsteller spezifische Untersuchungen zur Beschaffenheit des Grundwassers durchgeführt bzw. entsprechende Informationen bei den zuständigen Bau- bzw. Wasserbehörden eingeholt werden.

4.6 Boden

Im B-Plangebiet befinden sich nach Aussage des unteren Bodenschutzbehörde Böden der Bodenfunktionsklasse 5. Die Stufe 5 kennzeichnet dabei eine sehr hohe Funktionserfüllung.



Abbildung 5: Bodenkarte Stufe 5 Übermittlung per Mail LRA 19.05.2022

Die Böden im Vorhabengebiet weisen eine hohe Versickerungsfähigkeit auf und sind aus diesem Grund für die Grundwasserneubildung wichtig. Deshalb ist dem Vermeidungsgebot folgend, der Fokus auf Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung im Bereich des Schutzgutes Boden, zu legen.

Bei der Planung wurde darauf geachtet, anfallendes Regenwasser aus den Wohngebieten und Sondergebieten, sofern möglich, dezentral zu versickern. Regenwasser von vollversiegelten Verkehrsflächen wird gefasst gereinigt und in den Gröbener See eingeleitet, welcher ebenfalls wieder das Grundwasser speist.

Die Festsetzungen zu Grundflächen- und Geschossflächenzahl wurden geringgehalten, sodass positiv zu vermerken ist, dass nur ca. 27% der Gesamtfläche des B-Plangebietes vollständig versiegelt werden. 73% des zukünftigen Plangebietes sind festgesetzte Erhaltgebiete, geplante öffentliche Grünflächen und zu begrünende nicht überbaubare Grundstücksflächen. Zu 85% liegen dabei die Böden mit der Wertstufe 5 auf den Erhaltflächen, auf denen keine Bebauung/ Versiegelung zulässig ist.

Die Verkehrswege und die Lage der Gebäude auf dem jeweiligen Grundstück sind dem Geländeverlauf anzupassen, damit größere Bodenbewegungen vermieden werden. Flächen

Bebauungsplan
„Hänicher Südstrand“

für Baustelleneinrichtung und Lagerplätze sind so zu wählen, dass diese im Rahmen der Planung nachfolgend versiegelt/bebaut werden sollen.

- Die befestigten Verkehrs- und Abstellflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen. (Einsatz wassergebundener Decken, Porenpflaster, Rasengitter etc.)
- Die Flächen der versiegelten Verkehrswege Nr. 1 bis 3 sind zu fassen zu reinigen und entweder zu versickern oder in die Vorflut einzuleiten. (Asphaltstraßen, Parkplätze, Betriebshöfe etc...)

Hinweise:

§202 BauGB, § 4 BBodSchG

Entsprechend der Verordnungen und Gesetze wird Boden grundsätzlich nach Bodenarten getrennt ausgebaut, gelagert und wiederverwendet. Eine Mischung verschiedener Bodenarten ist nicht zulässig. Der Oberboden (Mutterboden) ist vor Baubeginn abzuschleppen, zu sichern (§ 202 BauGB) und nach der Baumaßnahme wieder einzubringen. Nicht zu überbauende Vegetationsflächen sind vom Baubetrieb freizuhalten. Das gesamte Aushubmaterial ist getrennt nach Bodenarten zu gewinnen und zu lagern.

Durchmischungen unterschiedlicher Bodenarten und Verunreinigungen mit Abfällen und Reststoffen sind gemäß § 5 (2) Kreislauf-Wirtschaftsgesetz/Abfallgesetz (KrW-/AbfG) nicht zulässig. Eine Überschüttung von Oberboden mit Bodenaushub oder Fremdstoffen ist ebenso unzulässig wie die Abdeckung andersartiger Stoffe mit Boden. Anfallende Erdaushubmassen sind, sofern es sich um unbelastetes Bodenmaterial handelt, vorzugsweise zum Massenausgleich wieder zu verwenden. Im Zuge einer Wiederverwertung von Bodenaushub an Ort und Stelle bzw. einer Rekultivierung der Baustellenfläche sind Anschüttungen auf die lokalen Bodenverhältnisse abzustimmen. Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten Erosion vermieden werden. Im Rahmen der Errichtung oder des Umbaus von baulichen und betrieblichen Anlagen kann die Zwischen- oder Umlagerung von Bodenmaterial erfolgen, wenn das Bodenmaterial am Herkunfts- / Entnahmeort wiederverwendet wird. (§ 12 BBodSchV). Die Herstellung durchwurzelbarer Schichten richtet sich in Abhängigkeit von der Wurzeltiefe nach § 12 BBodSchV i.V.m. Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV. Besteht dafür keine Möglichkeit, so kann derartige unbelastete Material auf bewirtschaftete Lagerdepots (Bodenbörse) zwischengelagert und bei Bedarf abgerufen werden. Eine Ablagerung von unbelastetem Erdaushub als Abfall auf eine Deponie ist nach §§ 3 (1), 5 (2) KrW-/AbfG nicht zulässig, da dieser Abfall „zur Verwertung“, nicht aber „zur Beseitigung“ zu deklarieren ist. Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche sowie herausragende Böschungen und Terrassierungen sind unzulässig. Werden bei Abbruch- und Bodenaushubarbeiten in nicht gekennzeichneten Bereichen

Bebauungsplan
„Hänicher Südstrand“

kontaminierte Stellen angetroffen, so sind diese umgehend dem Landesamt für Geologie und Bergwesen zu melden. Das Amt entscheidet über die weitere Verfahrensweise.

Entsprechend § 2 Abs. 3 des Bundes - Bodenschutzgesetzes sind bekannt gewordene oder selbst verursachte schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten unverzüglich der zuständigen Behörde zu melden. Die Informationspflicht besteht entsprechend des LSA BodSchAG (April 2002).

Gefundene Schadstoffe sind der stofflichen Verwertung nach LAGA in der aktuellen Fassung zuzuführen. Der zuständigen Behörde sind alle Auskünfte zu erteilen und die Unterlagen vorzulegen, die diese zur Erfüllung der Aufgaben nach dem Bundesbodenschutzgesetzes benötigt.

Im gesamten Planungsgebiet ist der bei der Bebauung anfallende unkontaminierte Bodenaushub nach Bodenarten zu trennen und soweit möglich im Bebauungsgebiet wiederzuverwenden.

4.7 Altlasten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt nördlich und nordwestlich mit den Grundstücke der Gemarkung Gräfenhainichen, Flur 16, Flurstück 3/6 und der Gemarkung Gräfenhainichen Flur 12, Flurstück 117 an die, im Kataster der unteren Bodenschutzbehörde registrierte, Altlastverdachtsfläche “ Ch.Fabr.Fa Stoltzenberg, IG Farben-W“ an, liegt aber nicht direkt auf dieser Fläche. Außerdem ist der Böschungsbereich westlich des Bebauungsplanes als Altlastverdachtsfläche „Vorfeld 1. As Tgb. Gröbern“ registriert, welcher ebenfalls nicht tangiert wird.



In der Altlastendatenbank der LMBV sind folgende Altlastenverdachtsflächen erfasst:

- DGR118X Deponie Vorfeld 1. Abraumschnitt Tgb.Gröbern
(AKZ 15091110009072), Lagekoordinaten: RW: 4531900; HW: 5731550,
- DGR118AX Altablagerung Vorfeld 1. AS Tgb. Gröbern nördlich
(AKZ 15091110009168), Lagekoordinaten: RW: 4531566; HW: 5731591.

Bei den genannten Altablagerungen der LMBV handelte es sich um wilde Ablagerungen von Hausmüll, Bauschutt, Sperrmüll, Asche und Gartenabfällen.

Die Müllablagerungen DGR118X und DGR118AX wurden in den Jahren 1996 / 1997 vollständig beräumt und die Abfälle ordnungsgemäß entsorgt.

Im Ergebnis von Untersuchungen wurde keine von den abgelagerten Abfällen ausgehende Gefährdungssituation auf die darunterliegenden Bodenhorizonte und für Umweltschutzgüter festgestellt.

Bebauungsplan „Hänicher Südstrand“

Laut Aussage der Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV, Walter-Köhn-Straße 2, 04356 Leipzig) sind geringfügige Reste von Bauschutt etc. dieser ehemaligen Müllablagerungen, die bei Baumaßnahmen zu erhöhten Aufwendungen wegen der eventuell notwendigen Abfallentsorgung führen können, nicht auszuschließen.

Entsprechend § 2 Abs. 3 des Bundes - Bodenschutzgesetzes sind bekannt gewordene oder selbst verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten unverzüglich der zuständigen Behörde zu melden.

Sollten bei Baumaßnahmen Altlasten angetroffen werden oder sonstige Hinweise zum Vorliegen einer Altlast vorhanden sein, sind die Eigentümer sowie Verfügungs- und Nutzungsberechtigte von Grundstücken verpflichtet, ihnen bekannt gewordene Altlasten und Altlastenverdachtsflächen unverzüglich gegenüber der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

Werden bei Erschließungsarbeiten kontaminierte Stoffe vorgefunden, sind diese zu separieren und zu untersuchen. Anhand der Untersuchungsergebnisse ist über eine Verwertung/ Behandlung oder Entsorgung des anfallenden kontaminierten Materials zu entscheiden. Nicht kontaminierter Bodenaushub, Bauschutt ist einer Verwertung zuzuführen.

Hinweise:

Sollten bei der Bauausführung Altlasten gefunden werden ist Kontakt mit der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Wittenberg aufzunehmen.

4.8 Kampfmittelbelastungen

Anzeichen auf munitionsbelastete Flächen liegen nicht vor.

4.9 Grenzmarken

Hinsichtlich vorhandener Grenzmarken wird auf die Regelung nach § 5 und § 22

des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2004 (GVBl. LSA S. 716), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 07. Juli 2020 (GVBl. LSA S. 372, 373) verwiesen,

wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

Insofern hat der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger gegebenenfalls dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 des o. a. Gesetzes befugte Stelle durchgeführt werden.

In die Ausschreibungsunterlagen für die Erschließung und alle weiteren Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes ist aufzunehmen, dass der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger dafür zu sorgen hat, dass im Falle der Gefährdung von Grenzmarken rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten die erforderliche Sicherung durchgeführt wird. Für Abstimmungen im Umgang mit vorgefundenen und zu erhaltenen Grenzmarken ist das Landesamt für Vermessung und Geoinformation in der Elisabethstraße 15, 06847 Dessau-Roßlau zu kontaktieren

4.10 .Archäologie

Bei Erdarbeiten ist jederzeit mit bislang unbekanntem Bodendenkmälern/ Bodenfunden zu rechnen. Auftretende Archäologische (Mauerreste, Erdverfärbungen, Skelette u.a.) unterliegen nach § 17 DSchG LSA der unverzüglichen Meldepflicht an die untere Denkmalschutzbehörde. Die Mitarbeiter der bauausführenden Firmen sind auf ihre Meldepflicht hinzuweisen. Der Beginn der Erdarbeiten ist schriftlich und spätestens 3 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen, um dessen Kontrolle zu ermöglichen. Die zuständige Fachbehörde ist das Landesamt für Archäologie Sachsen-Anhalt

4.11 Radonschutz

Aufgrund des neuen Strahlenschutzgesetzes und der Strahlenschutzverordnung vom 31.12.2018 muss bei Errichtung von Gebäuden mit Aufenthaltsraum o. Arbeitsplätzen geeignete Maßnahmen treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden (§§ 121 - 132 StrlSchG (2)/ §§ 153 - 158 StrlSchV (3)).

4.12 Immissionsschutz

4.12.1 Lärmimmission

Im Geltungsbereich sind keine Lärmimmissionen durch Bebauungen vorhanden.

Schalltechnische Richtwerte/ Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der Neuplanung von Flächen, von denen Schallemissionen ausgehen und auf vorhandene schutzbedürftige Nutzungen einwirken können, sind enthalten in:

- Der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm
- Der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ – Beiblatt 1

Die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm für die allgemeinen Wohngebietsflächen WA 1 und WA 2 (tags/nachts 55/40) sind einzuhalten.

Ein Lärmschutzgutachten wurde beauftragt, welches zu dem Ergebnis kommt, dass die festgelegten notwendigen Lärmschutzmaßnahmen einzuhalten sind.

Im Nordwestlichen Bereich, oberhalb der Wohnbauflächen WA 1 und WA 2 und des Sondergebietes SO 1 wurden Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nach §9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB festgesetzt. Auf diesen Flächen kann, abhängig vom jeweiligen Bauvorhaben und unter Ausnutzung der festgesetzten Geschoss- und Firsthöhen, ein 3m hoher Lärmschutzwall zum Lärmschutz errichtet werden.

Die planungsrechtlichen Grundlagen dafür wurden mit der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen dazu getroffen.

Hinweis:

Bei Bauvorhaben sind Maschinen einzusetzen, die der 32. BImSchV (Geräte- und Maschinenschutzverordnung) entsprechen. Die Arbeitszeiten sind so festzulegen, dass der Ruheanspruch der Anwohner gewährleistet werden kann.

Zur Vermeidung von schalltechnischen Konfliktpotential für die Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/ oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräten) sind die Hinweise des „LAI-Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ Stand 28.08.2013, aktualisiert durch Beschluss der 139. LAI-Sitzung vom 24.03.2020 zu beachten.

4.12.2 Luftimmission

Luftimmissionen durch bereits vorhandene Bebauung ist nicht vorhanden.

Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Dabei sind auch Belästigungen durch Gerüche zu vermeiden. Zur Beurteilung ist die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft heranzuziehen.

Hinweise:

Im Bereich des Immissionsschutzes wird auf die Verordnung über die kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV, insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 der 1. BImSchV, hingewiesen. Diese ist bei der Errichtung solcher Anlagen einzuhalten.

4.12.3 Geruchsimmission

Im Umfeld an das Plangebiet werden Flächen landwirtschaftlich genutzt. Bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen kann es saisonbedingt zur Geruchs-, Lärm- und Staubimmission kommen.

4.13 Geologisch bergbauliche Hinweise

4.13.1 Bergrecht LAGB

Hinweise:

Bergbau

Seitens des Dezernats 13 des LAGB (Übertagebergbau) wird darauf hingewiesen, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt der weiterhin gültige Abschlussbetriebsplan für den Tagebau Gröbern den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Umsetzung des Bebauungsplans im räumlichen und sachlichen Geltungsbereich des Abschlussbetriebsplans für den Tagebau Gröbern erst nach dem Abschluss der Sanierungsarbeiten, insbesondere der abschließenden Verwahrung von Filterbrunnenstandorten, und der Beendigung der Bergaufsicht erfolgen kann.

Das Planungsgebiet befindet sich in nachfolgend nach §§ 6 ff Bundesberggesetz (BBergG), in der jeweils gültigen Fassung, aufgeführter Bergbauberechtigung:

Bebauungsplan
„Hänicher Südstrand“

Art der Berechtigung	Bergwerkseigentum
Feldesname	Gröbern
Nr. der Berechtigung	III-A-b-340/90/972
Bodenschatz	Braunkohle
Rechtsinhaber bzw. Rechtseigentümer	Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau Verwaltungsgesellschaft mbH, Walter-Köhn-Straße 2, 04356 Leipzig,

Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau (Bergbau ohne Rechtsnachfolger) liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt für den Bebauungsplanbereich nicht vor.

Geologie

Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche (bspw. Erdfälle) sind dem LAGB für die zu betrachtenden Standortbereiche nicht bekannt.

Der oberflächennahe Untergrund wird durch anthropogene Auffülle bzw. Kippenmaterial gebildet, die eine Mächtigkeit meist von mehreren (Zehner-) Metern aufweisen. Durch Belastungen des Baugrundes können im Bereich der anthropogenen Aufschüttungen ungleichmäßige Setzungen aktiviert werden, zudem kann es bei einem zusätzlichen Wassereintrag (bspw. Versickerung) zu zusätzlichen Setzungen kommen. Eine Untersuchung des Baugrundes ist hier zu empfehlen. Den Auswirkungen ungleichmäßiger Setzungen ist durch geeignete bautechnische Maßnahmen zu begegnen.

Durch Bebauung an sich und im Rahmen der Baumaßnahmen kann die Standsicherheit von Hang- und Kippenbereichen beeinflusst werden.

Die Standsicherheit des Böschungssystems wird durch ein Gutachten der Fa, FCB aus Espenhain bewertet. Hierbei wird beurteilt ob die geplante Bebauung einen negativen Einfluss auf das Restlochböschungssystem hat. Nach ersten Einschätzungen ist dies nicht der Fall.

Für das Errichten von Neubebauungen wird empfohlen, standortbezogene Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen.

Hydro- und Umweltgeologie:

Sollte das im Plangebiet (Kippengelände) anfallende Niederschlagswasser mittels Anlagen versickert werden, ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes standortkonkret durch entsprechende Untersuchungen unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A138 nachzuweisen. Eine Beeinträchtigung der Böschungstabilität durch die konzentrierte Versickerung des Niederschlagswassers muss ausgeschlossen werden.

4.13.2 LMBV

Der Planbereich befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Abschlussbetriebsplanes (ABP) Tagebau Göbern der LMBV mbH. Diese Flächen stehen unter Bergaufsicht. Die Sanierung ist noch nicht abgeschlossen.

Die landschaftspflegerischen Maßnahmen und die Bergbausanierung im Planbereich beruhen auf der Nutzungsart Strandbereich mit entsprechenden Vorbehaltsflächen für Einrichtungen der Versorgung.

Folgende Sanierungsmaßnahmen sind für den Planbereich nach derzeitigem Kenntnisstand noch maßgeblich:

Wir weisen darauf hin, dass im Übergangsbereich von gewachsenen zu gekippten Böden mit erheblichen Setzungs- und Sackungsunterschieden auf kurzer Distanz zu rechnen ist. Das ist insbesondere bei Bauvorhaben zu beachten.

Wir weisen darauf hin, dass Kippenböden einen Risikobaugrund darstellen und dass der Sachverhalt „Bauen auf Kippen“, hier insbesondere das Fließ-, Setzungs-, Rutschung- und Sackungsverhalten von Kippenböden, bei der Bauausführung zu beachten ist.

► Das bodenmechanische Abschlussgutachten befindet sich aktuell in Bearbeitung. Nach Fertigstellung erfolgt eine Erörterung und Abnahme mit dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt.

► Das Plangebiet befindet sich im Bereich der ursprünglich bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugesbietes Golpa Nord/ Gräbern und unterlag im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasserwiederanstieg. Im Bereich des Plangebietes gilt der Grundwasserwiederanstieg als abgeschlossen. Die derzeitigen Grundwasserstände befinden sich bereits im natürlichen, klimatisch bedingten Grundwasserschwankungsbereich.

Bebauungsplan „Hänicher Südstrand“

► Für einzelne Bereiche des Plangebietes sind für den mittleren stationären Strömungszustand flurnahe Grundwasserstände :5 2 m unter Geländeoberkante zu erwarten. Bitte beachten Sie, dass die Abklärung der ortskonkreten hydrogeologischen Verhältnisse grundsätzlich nur über ein Baugrundgutachten erfolgen kann.

► Das Plangebiet wird im obersten Grundwasserleiter nicht von einem Monitoring der LMBV berührt. An im Umfeld befindlichen Messstellen des Hangendgrundwasserleiters werden jedoch erhöhte Sulfatkonzentrationen ermittelt, infolgedessen das Grundwasser als schwach betonangreifend eingestuft wird. Insofern sind ähnliche Umstände im Antragsbereich nicht auszuschließen. Bei lokalen Bebauungen sollten bei Erfordernis vom Antragsteller spezifische Untersuchungen zur Beschaffenheit des Grundwassers durchgeführt bzw. entsprechende Informationen bei den zuständigen Bau- bzw. Wasserbehörden eingeholt werden.

► Innerhalb des Planbereiches befinden sich die beiden Grundwassermessstellen GRO864 (RW: 4531429,86; HW: 5731558,88) und GRO865 (RW: 4531429,80; HW: 57'31558,88) der LMBV (siehe Anlage). Die Grundwassermessstellen sind aufgrund der Lage in der

Böschung wesentlicher Bestandteil des Grundwassermonitorings und müssen zwingend erhalten bleiben. Der Zugang für Messung und Wartung muss dauerhaft gewährleistet sein.

Im Ergebnis von Untersuchungen wurde keine von den abgelagerten Abfällen ausgehende Gefährdungssituation auf die darunterliegenden Bodenhorizonte und für Umweltschutzgüter festgestellt.

► Geringfügige Reste von Bauschutt etc. dieser ehemaligen Müllablagerungen, die bei Baumaßnahmen zu erhöhten Aufwendungen wegen der eventuell notwendigen Abfallentsorgung führen können, sind nicht auszuschließen.

4.13.3 Geologisches Gutachten

Die generelle Bebaubarkeit wurde durch die Firma FCB Espenhain, Verwaltungsring 10, 04579 Espenhain untersucht und nachgewiesen. Die Geotechnische Bewertung wird dem BBP Nr. 24 „Hänicher Südstrand“ in der Anlage beigefügt.

Für die Baumaßnahmen ist durch die Bauherren zur näheren Quantifizierung der örtlichen Baugrundverhältnisse eine standortkonkrete Baugrunduntersuchung gemäß DIN 4020 / DIN EN 1997-2 durchzuführen. Zusätzlich sind objektbezogene Standsicherheitsuntersuchungen

Bebauungsplan
„Hänicher Südstrand“

unter Einbeziehung eines Sachverständigen für Geotechnik zu erstellen, der im Umgang mit Kippenböden über die nötige Fachkunde verfügt.

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Die naturräumlichen Gegebenheiten des Nordufers, mit seiner plateauartigen Fläche und seichten Böschungen bietet ideale Voraussetzungen für eine Wohn- und erholungsorientierte Bebauung. Der städtebauliche Entwurf nimmt Ufer- und Böschungslinien auf und platziert acht unterschiedliche Entwicklungsbereiche mit individuellen Nutzungsanforderungen. Die für dauerhaftes Wohnen geplante Mehrfamilienhausiedlung zieht sich in das Plateau der steileren Böschung zurück und nimmt den sich bietenden Schutz zur ICE-Strecke an. Die Erbpachtgrundstücke öffnen sich zum See und werden von Marina/ Bootsanleger und dem „Privat“- Strand gerahmt. Das Areal bietet auf 18 Grundstücken ausreichend Platz für Einfamilien- und Ferienhäuser. Am östlichen Rand des Plangebietes erstreckt sich in der etwas steileren Böschung die Tiny House Siedlung, die zur Wasserfläche hin in den Stelzenhäusern ihren Abschluss findet. Minimalisten können hier ihre Träume verwirklichen und die Natur genießen. Durch eine optimale Ausnutzung der vorhandenen Flächen finden ca. 30 Tiny Häuser und 6 Stelzenhäuser Platz. Die Stelzenhäuser können fest mit dem Untergrund errichtet werden oder in schwimmender Ausführung hergestellt werden.

Die einzelnen Quartiere werden mittels zentraler Hauptachse erschlossen und erhalten eine Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und den Uferrundweg. Die Anbindung am Uferrundweg wird so gestaltet, dass eine Sackgasse mit Wendemöglichkeit entsteht. Radfahrer, Wanderer oder Fußgänger können weiterhin die Anbindemöglichkeit an den bestehenden Uferrundweg nutzen.

Entlang der westlichen Entwicklungsachse soll eine Marina mit 34 Liegeplätzen entstehen.

Für den bislang unbeplanten Hang am Straßenkopf der Rudolf-Breitscheid-Straße sieht das Konzept nunmehr einen kleinen Weinberg vor, der sich aus 4 einzelnen Pachtgrundstücken bildet. Durch seine südliche Ausrichtung in geschützter Lage bieten sich hier ideale Voraussetzungen für Hobby-Winzer, die neben dem Weinanbau über vermietbare Winzerhäuschen exklusive und für die Region einmalige Urlaubsmöglichkeiten anbieten können. Ein großer Vorteil für die Entwicklung des Bereiches bietet der relativ überschaubarer Erschließungsaufwand, da sich am Böschungskopf alle Medien für das Gesamtquartier bündeln.

Bebauungsplan „Hänicher Südstrand“

Wenige Meter westlich vom Weinberg erreicht man über einen Waldweg den öffentlichen Strand. Der Standort bietet einen nahezu schilffreien Wasserzugang und ausreichend Abstand zu den Wohn- und Ferienquartieren. Für motorisierte Badegäste sollen Strandnah Parkmöglichkeiten geschaffen werden. Das Konzept zeigt hier zwei mögliche Standorte auf, die aktuell bezüglich ihrer Realisierung geprüft werden, da es sich um städtisches und Privateigentum handelt.



Abbildung 56: Städtebauliches Konzept

5.2 Erschließung

Vorbemerkung:

Mit Aufnahme der Erschließungs-Arbeiten hat die Stadt Gräfenhainichen als Verfahrensträger ein Konzept zum Schutz von Boden und Wasser in Havariefällen (Brand Stelzenhaus, Brand Boot, Treibstoffverlust Boot, Löschmittelverträglichkeit, etc.) vorzulegen. Das Konzept ist mit den Fach- diensten 38 (Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen) und 67 (Umwelt und Abfallwirtschaft) abzustimmen.

5.2.1 Äußere Verkehrserschließung

Das Bebauungsplangebiet liegt südlich der Stadt Gräfenhainichen. Man erreicht das Plangebiet über die Bundesstraße 107, die Mescheider Straße und die Rudolf-Breitscheid-Straße, welche direkt bis an das Bebauungsplangebiet heranreicht.

Rot dargestellt ist die Lage des Plangebietes. Die orange Trasse stellt die Bundesstraße 107 dar, die blaue Trasse die Mescheider Straße und die grüne Trasse die Rudolf-Breitscheid-Straße.



Abbildung 67: Äußere Erschließung

5.2.2 Innere Verkehrserschließung:

Innerhalb des Geltungsbereiches orientiert sich die Wegeführung an den bereits vorhandenen unbefestigten Wegen. Angebunden an die Rudolf-Breitscheid-Straße wird eine öffentliche Verkehrsfläche, welche zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und entlang der Sondergebieten SO 1-6 führt (Erschließungsstraße 2). Die öffentliche Verkehrsfläche soll in einer Breite von 5,50 m hergestellt und in Asphalt ausgebildet werden.

Zwischen den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 soll eine private Verkehrsfläche von 5,50 m mit Asphalt ausgebildet werden, die als Sackgasse mit Wendehammer endet (Erschließungsstraße 1). Der Wendehammer wird nach RSt 06 konzipiert und ermöglicht das Wenden für 3-achsige LKW.

Zwischen den Sondergebieten SO 2 und SO3 wird eine private Verkehrsfläche mit einer Breite von 4,50 m festgesetzt, welche von West nach Ost als Einbahnstraße konzipiert ist und ebenfalls mit Asphalt hergestellt wird (Erschließungsstraße 3).

Eine weitere private Verkehrsfläche mit einer Breite von 5 m erschließt die Sondergebiete SO 5, SO 5a, SO 6, SO 7 und SO 8 (Erschließungsstraße 4). Am Ende dieser privaten Verkehrsfläche entsteht ebenfalls eine Wendemöglichkeit und private Stellplätze. Die Erschließungsstraße wird als Wassergebundene Decke hergestellt.

Zuletzt befindet sich parallel des vorhandenen Wirtschaftsweges die private Erschließungsstraße 5, welche zu privaten Stellflächen führt.

Die Verkehrsflächen sichern das durchqueren der Bebauungsplanfläche. Es werden damit alle Bereiche ausreichend erschlossen. Sowohl an den öffentlichen, als auch an den privaten Verkehrsflächen sollen Parkmöglichkeiten und Stellplätze entstehen.

Alle Verkehrsflächen im Bebauungsplangebiet werden mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ versehen.

Der Ausbau der Verkehrsflächen erfolgt nach den Regeln der RSt 06 und den Richtlinien für Standardisierung des Oberbodens von Verkehrsflächen (RStO 12).

Die Einhaltung des Lichtraumprofiles wird über entsprechende textliche Festsetzungen gesichert.

Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr mit den dazugehörigen Aufstell-, und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.

5.3 Leitungen und technische Anlagen

Im Plangebiet sind in mehreren Teilflächen und Flächen als allg. Wohngebiete sowie Sondergebietsflächen ausgewiesen. Darüber hinaus sind Bebauungen am oder im Wasser vorgesehen. Gegenwärtig befinden sich im Bereich des Plangebietes keine öffentlichen Wasserversorgungs- oder Schmutzwasserbeseitigungsanlagen. Es gibt lediglich die Möglichkeit des Anschlusses an eine gering dimensionierte Wasserversorgungsleitung, die zur Versorgung der vorhandenen Bebauung dient.

Für die Ver- und Entsorgung des gesamten Plangebietes muss die sog. äußere Erschließung hergestellt und herangeführt werden.

Vor Fassung des Satzungsbeschlusses ist zur Sicherung der medientechnischen Erschließung des Plangebietes eine Erschließungsvereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und dem ZWAG zu schließen. Die künftigen Versorgungsmedien innerhalb der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind zudem dinglich zu sichern.

5.3.1 Regenwasser

Innerhalb der Baugebiete ist das anfallende Regenwasser zu fassen und über eine belebte Bodenzone zu versickern.

Für Anlagen und Flächen deren Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht werden soll, ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im Rahmen der für Einzelvorhaben erforderlichen Baugrunduntersuchungen Standort konkret nachzuweisen. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von Wohngrundstücken (Wohnhäuser, Ferienhäuser und Tiny House) ist entsprechend des § 69 WG LSA – Erlaubnisfreie Benutzung des Grundwassers (zu § 46 Abs. 3 WHG) keine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Die Versickerung oder die Einleitung in einen Vorfluter, des anfallenden Niederschlagswassers von versiegelten Verkehrsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§ 49 WG LSA – Erfordernis der Genehmigung (zu § 36 WHG)

Dabei ist das Regenwasser in Behandlungsanlagen nach DWA-A 138 und DWA M 178 zu reinigen. Eine mögliche Einleitung von behandeltem Regenwasser wird über das Leitungsrecht L1 abgesichert. Die Errichtung einer Regenwasserbehandlungsanlage ist auf der dafür festgesetzten Fläche unmittelbar neben der Fläche für das Schmutzwasserpumpwerk zulässig.

5.3.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Entsorgung des B-Plan-Gebietes soll durch Freigefällekanalisationsleitung zu einem neu zu errichtenden Pumpwerk (neben SO4 – Hafen) erfolgen. Dieses soll mittels Druckleitung an das vorhandene Ortsnetz entweder im Bereich der Ortslage Mescheide angebunden oder durch Anschluss über eine ebenfalls neu herzustellende Bahnquerung an das vorhandene Netz in Verlängerung der Rudolf-Breitscheid-Straße abgesichert werden. Für das Pumpwerk ist eine ausreichend dimensionierte Fläche auszuweisen und vorzuhalten.

Auch für die Schmutzwasserbeseitigungsanlagen gelten die Ausführungen zur dinglichen Sicherung dieser Anlagen.

5.3.3 Trinkwasser

Am nördlichen Rand des B-Plan-Gebietes befindet sich eine Wasserversorgungsleitung für die derzeit vorhandene Bebauung. An diese kann ein kleiner Teil des B-Plan-Gebietes angeschlossen werden. Diese vorhandene Leitung muss jedoch an das B-Plan-Gebiet als sog. äußere Erschließung noch herangeführt werden.

Um eine umfassende und bedarfsgerechte Versorgung im gesamten B-Plan-Gebiet zu gewährleisten, wird eine Neuverlegung einer Wasserversorgungsleitung, entweder von der Ortslage Mescheide bzw. mittels neuer Bahnquerung, an das Netz in Verlängerung der Rudolf-Breitscheid-Straße hergestellt. Im Rahmen der Erschließungsvereinbarung und daraus abzuleitende Erschließungsplanungen werden die Anbindepunkte der äußeren Erschließung mit dem ZWAG festgelegt.

Die innere Erschließung wird durch Leitungsverlegung in den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sichergestellt und mit einem Leitungsrecht festgesetzt.

Hinweise:

Bei der Neu- bzw. Umverlegungen von Trinkwasserleitungen sind bei den noch notwendigen Planungen die Forderungen des Infektionsschutzgesetzes vom 20.07.2000 (BGBl. I S. 1045) in der jetzt gültigen Fassung und der Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt durch die Vierte Verordnung zur Änderung der Trinkwasserverordnung vom 20. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2934)) geändert worden ist, zu berücksichtigen. Gemäß § 13 (1) und (2) der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) in der Fassung der Bekanntmachung von 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt durch die Vierte Verordnung zur Änderung der Trinkwasserverordnung vom 20. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2934) geändert worden ist, ist die Inbetriebnahme/bauliche Veränderung der Wasserversorgungsanlage spätestens 4 Wochen

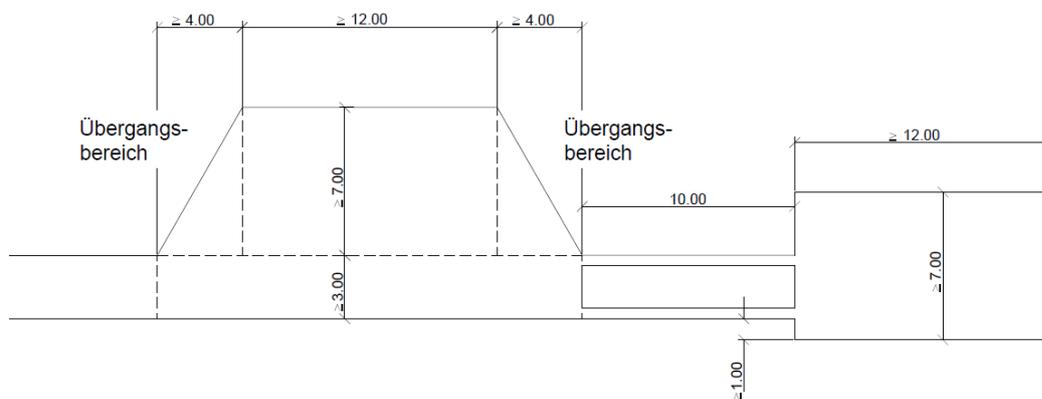
Bebauungsplan „Hänicher Südstrand“

vorher schriftlich dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Grundsätzlich ist diese Anzeige vom Unternehmer/Inhaber von sich aus vorzunehmen, dies gilt auch für Betreiber von Anlagen zur ständigen Wasserverteilung (Hausinstallationen). Die Nichtbeachtung dieser Vorschrift stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einer Geldbuße geahndet werden. Vor Inbetriebnahme ist nachzuweisen, dass das anliegende Wasser den Anforderungen des § 37 (1) des Gesetzes zur Verhütung und Bekämpfung von Infektionskrankheiten beim Menschen (Infektionsschutzgesetz) vom 20.07.2000 (BGBl. I S. 1045) in der jetzt gültigen Fassung entspricht.

5.3.4 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird über zwei Löschwasserentnahmestellen am Ufer des Gröbener Sees im Bebauungsplangebiet ausgewiesen. Die neu zu errichtenden Löschwasserentnahmestellen überschreiten den maximalen Abstand von 300 m (DVGW W 405) zum Brandobjekt nicht. In der Planzeichnung sind diese Flächen mit einem entsprechenden Symbol (FW) gekennzeichnet.

Direkt vor den Löschwasserentnahmestellen am Ufer des Gröbener Sees sind Aufstellflächen für die Feuerwehr entsprechend den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr in den dafür vorgesehenen Flächen der Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung FW auszubilden.



Das Löschwasser wird über ein Zulaufrohr DN 300 und einen Saugschacht nach DIN 14210 entnommen. Im Saugschacht wird einem Saugrohr DN 125 befestigt. Am unteren Ende erhält das Saugrohr einen Saugkorb ohne Rückflussverhinderer nach DIN 3247. Zum Anschluss des Löschschlauches durch die Feuerwehr wird ein Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 am Schacht vorgesehen. Die Entnahmestelle wird mit einem Schild nach DIN 4066-B3 ausgewiesen.

Für das Bebauungsplangebiet wird eine Löschwassermenge von 96 m³/h über eine Löschzeit von 2 h vorgehalten, welches aus im Gröbener See bezogen werden kann.

Die Zuwegung für die Feuerwehr wird über ein Leitungsrecht L3 und ist zusätzlich im Grundbuch dinglich zu sichern.

Hinweise:

Der abwehrende Brandschutz obliegt gemäß Brandschutz- und Hilfsleistungsgesetz LSA vom 07.06.2001, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.02.2010 den Städten und Gemeinden.

5.4 Elektro- und Wärmeenergieversorgung

Die künftige Elektro- und Wärmeenergieversorgung wird im Zuge der Erschließungsplanung mit den in der Region vorhandenen Medienträgern abgestimmt.

Die äußere Erschließung mittels Gas ist ab Mescheide möglich. Im Plangebiet sollen die Medien in die Verkehrsflächen gelegt und mit einem Leitungsrecht festgesetzt werden.

5.5 Abfallentsorgung

Die allgemeinen Wohngebiete und Sondergebiete sind mit ausreichend Behältervolumen an die öffentliche Abfallentsorgung entsprechend der jeweils geltenden Satzung anzuschließen.

Die äußere Erschließung des Bebauungsplangebietes wird über die Bundesstraße B 107, die Mescheider Straße und die Rudolf-Breitscheid-Straße sichergestellt. Die Wohngebiete WA 1 und WA 2 innerhalb des B-Plangebietes sind für Müllfahrzeuge über die Erschließungsstraße 1 zu erreichen. Am Ende der Erschließungsstraße wird ein Wendehammer für 3-achsige LKW nach Rast 06 konzipiert.

Die Sondergebiete SO 2 und SO 3 können durch die Erschließungsstraße 3 mit 3-achsige LKW befahren werden. Die Erschließungsstraße 3 wird als Einbahnstraße gebaut und fungiert somit als Ringstraße, welche von der Haupteerschließungsstraße 2 wieder auf die selbige führt.

Die Sondergebiete SO 5, SO 5a; SO 6, SO 7 und SO8 sind durch die Erschließungsstraße 4 erschlossen, welche mit einem Wendemöglichkeit für 3-achsige LKW ausgestattet wird.

Bebauungsplan „Hänicher Südstrand“

Der Ausbau der Verkehrsflächen erfolgt nach den Regeln der RASt 06 und den Richtlinien für Standardisierung des Oberbodens von Verkehrsflächen (RStO 12).

Alle Grundstücke sind an das System der öffentlichen Abfallentsorgung anzuschließen.

Alle gewerblich genutzten Grundstücke sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Der anfallende Hausmüll sowie hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zur Beseitigung sind dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger gemäß der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Wittenberg zu überlassen.

Die Entsorgung von gewerbespezifischen Abfällen zur Verwertung (z.B. Papier, Pappe, Kunststoffabfälle / Leichtverpackungen), welche gemäß der Abfallentsorgungssatzung nicht dem Landkreis Wittenberg zu überlassen sind, sowie von gewerblichen Abfällen zur Beseitigung, die gemäß Satzung von der öffentlichen Abfallentsorgung ausgeschlossen sind, ist vom jeweiligen Abfallerzeuger selbst über zugelassene Entsorgungsunternehmen zu organisieren. Die Verwertung von Abfällen hat Vorrang vor deren Beseitigung.

Die Entsorgung erfolgt dann gemäß Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Wittenberg.

6 Inhalt des Bebauungsplanes und Begründung der Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2)

(§9 (1) Nr.1 BauGB und § 4 BauNVO)

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Gebäude und Anlagen für soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke

Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:

- sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Folgende Nutzungen sind unzulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke

6.1.2 Sondergebiet Ferienhaus (SO1 bis SO3)

(§9 (1) Nr.1 BauGB und § 10 Abs. 4 BauNVO)

Folgende Nutzungen sind zulässig:

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

Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen u. Räume für Bewirtschaftungs-; Betriebs- und Verwaltungspersonal der Ferienhausquartiere

6.1.3 Sondergebiet "Hafen" (SO4)

(§9 (1) Nr.1 BauGB und § 10 Abs. 4 BauNVO)

Im Sondergebiet 4 soll ein Hafen mit den dazugehörigen Anlagen entstehen. Vorgesehen sind verschiedene Gebäude die zur Betreuung einer Marina notwendig werden, Ferienhäuser und Steganlagen im Gewässer.

Für die Genehmigung dieser Steganlagen am Gewässer ist vorbehaltlich der Zustimmung der Bergbehörde und der LMBV eine wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit § 49 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt erforderlich. Die Standsicherheit ist auch hier grundsätzlich nachzuweisen.

Aus diesem Grund sind im Sondergebiet Hafen Ferienhäuser und technische Anlagen die zur Betreuung des Sees und der Anlage notwendig sind zulässig. Die textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung treffen folgende Aussagen:

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Ferienhäuser mit Freizeit- und Ferienwohnungen mit wassergebundenen Nutzungen, die auf Grund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung u. Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, ausschließlich und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen
- Steganlagen sowie private Bootsliegeplätze in Verbindung mit den Ferienhäusern,
- Anlagen, die der Betreuung des Sees und der Nutzung als Schiffsanleger dienen und der Eigenart des Gebietes entsprechen.
- touristisches Kleingewerbe

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.

Folgende Nutzungen sind unzulässig:

- Anlagen und Einrichtungen für Bootsreparaturwerkstätten

6.1.4 Sondergebiete Ferienhaus "Tiny House" (SO 5, SO 6, SO 7)

(§9 (1) Nr.1 BauGB und § 10 Abs. 4 BauNVO)

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Ferienhäuser mit Freizeit- und Ferienwohnungen, die auf Grund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung u. Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, ausschließlich und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen
- Standplätze für mobile Ferienhäuser und Mobilheime
- Anlagen für die Verwaltung der Tiny House Siedlung
- freizeitgestalterische Einrichtungen, bauliche Anlagen für Sport- und Kinderspielplätze, die die Ferienhaussiedlung nicht wesentlich stören
- Grillplätze

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

Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen u. Räume für Bewirtschaftungs-; Betriebs- und Verwaltungspersonal der Ferienhausquartiere

6.1.5 Sondergebiet Tiny House "Touristische Infrastruktur" (SO 5a)

(§9 (1) Nr.1 BauGB und § 10 Abs. 4 BauNVO und §11 Abs. 1-2 BauNVO)

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

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Verwalterhaus,
- Lagerhäuser, Bootslagerflächen
- Läden und Kleingewerbe die dem Touristischen Zweck verfolgen.
- Sauna,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Informations- und Ausstellungsräume
- 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.

6.1.6 Sondergebiet "Stelzenhäuser" (SO 8)

(§9 (1) Nr.1 BauGB und § 10 Abs. 4 BauNVO)

Im Sondergebiet 8 sollen Stelzenhäuser mit den dazugehörigen Steganlagen entstehen. Die Stelzenhäuser können dabei fest mit dem Untergrund verbunden errichtet werden oder in schwimmender Ausführung hergestellt werden.

Für die Genehmigung dieser Steganlagen am Gewässer ist vorbehaltlich der Zustimmung der Bergbehörde und der LMBV eine wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit § 49 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt erforderlich. Die Bauwerkskonkrete Standsicherheit ist auch hier grundsätzlich nachzuweisen.

Die textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung treffen folgende Aussagen:

Folgende Nutzungen sind zulässig:

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

- Ferienhäuser mit wassergebundenen Nutzungen
- schwimmende Häuser und
- Steganlagen sowie private Bootslichegeplätze in Verbindung mit den Ferienhäusern

Ferienhäuser / schwimmende Häuser dürfen eine maximale Grundfläche von 50 m² und eine Gesamthöhe von maximal 4,50m nicht überschreiten. Die Ferienhäuser und schwimmenden Häuser sind entlang der Steganlage zwingend seeseitig auszurichten.

Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen u. Räume für Bewirtschaftungs-; Betriebs- und Verwaltungspersonal der Ferienhausquartiere

Folgende Nutzungen sind unzulässig:

- Anlagen und Einrichtungen für Bootsreparaturwerkstätten

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl ist gemäß Planeinschrieb als Höchstmaß festgesetzt.

Die im §19(4) Satz 2 BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche für alle Wohn- und Mischgebiete ist nur um bis zu 25 vom Hundert zulässig.

Die Grundflächenzahl von WA1 und WA2, sowie für die Sondergebiete SO 2, SO 3, SO 5, SO 6, SO 7 und SO 8 liegen bei 0,4. Für die Sondergebiete SO 1, SO 4 liegt die GRZ bei 0,2 und bei SO 5a bei 0,8. Durch diese Festsetzungen sind die Wohngebiete und auch Sondergebiete durch eine geringe Grundflächenzahl gekennzeichnet. Dadurch fügt sich die Bebauung in die natürliche Umgebung ein. Ausnahme bildet das Sondergebiet **SO 5a** mit einer Grundflächenzahl von 0,8. Hierbei handelt es sich aber um eine kleine festgesetzte Baufläche (ca. 550 m²).

6.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl ist gemäß Planeinschrieb als Höchstmaß festgesetzt.

Für die Wohnbaugbiete WA 1 und WA 2, sowie die Sondergebiete SO 2, So 3 und SO 5a wurde die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Für die Sondergebiete SO 1 und SO 4

wurde eine GFZ von 0,2 und für die Gebiete SO 5, SO 6, SO7 und SO 8 eine GFZ von 0,4 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl wurde entsprechend der möglichen Nutzungen unterschiedlich festgelegt und passt sich dem abfallenden Gelände von Wirtschaftsweg Richtung Wasser an.

6.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Firsthöhe ist gemäß Planschrieb als Höchstmaß festgesetzt.

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sowie die Sondergebiete SO 2; 3; 4; 7 ist der Bezugspunkt der Bemessung die mittlere Höhenlage in Straßenmitte, der dem Baugrundstück als Haupteinschließung zugeordneten Verkehrsfläche.

Bezugshöhe für SO 1:

Die Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhen erfolgt über eine Berechnung eines Bezugshorizontes. Ausgehend von zwei Höhenfestpunkten, zum einen die vorhandene Rudolf-Breitscheidstraße/Uferrundweg und zum anderen der Endwasserstand im Gewässer von 87,90 m üNN, kann eine Gerade durch diese Punkte gelegt werden. Diese bildet die neue Bezugsebene. Von dieser Gerade aus kann dann die festgesetzte zulässige Gebäudehöhe gemessen werden. Die verwendeten Höhenpunkte am Bauwerk müssen dabei in der Mittelachse des zu errichtenden Gebäudes liegen. Unter mittlerer Gebäudehöhe wird der Mittelwert zwischen höchster und niedrigster Oberkante der baulichen Anlagen, im Bezug auf den neuen Bemessungshorizont verstanden. Die festgesetzten mittleren Gebäudehöhen sind dann lotrecht entlang der Geraden zu messen.

Bezugshöhe für SO 5 und SO 5a:

Die Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhen erfolgt über eine Berechnung eines Bezugshorizontes. Ausgehend von zwei Höhenfestpunkten, zum einen die Erschließungsstraße Nr. 4 und zum anderen der vorhandene Uferrundweg, kann eine Gerade durch diese Punkte gelegt werden. Diese bildet die neue Bezugsebene. Von dieser Gerade aus kann dann die festgesetzte zulässige Gebäudehöhe gemessen werden. Die verwendeten Höhenpunkte am Bauwerk müssen dabei in der Mittelachse des zu errichtenden Gebäudes liegen. Unter mittlerer Gebäudehöhe wird der Mittelwert zwischen

höchster und niedrigster Oberkante der baulichen Anlagen, im Bezug auf den neuen Bemessungshorizont verstanden. Die festgesetzten mittleren Gebäudehöhen sind dann lotrecht entlang der Geraden zu messen.

Bezugshöhe für SO 6:

Die Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhen erfolgt über eine Berechnung eines Bezugshorizontes. Ausgehend von zwei Höhenfestpunkten, zum einen die Erschließungsstraße Nr. 4 und zum anderen der Endwasserstand im Gewässer von 87,90 m üNN, kann eine Gerade durch diese Punkte gelegt werden. Diese bildet die neue Bezugsebene. Von dieser Gerade aus kann dann die festgesetzte zulässige Gebäudehöhe gemessen werden. Die verwendeten Höhenpunkte am Bauwerk müssen dabei in der Mittelachse des zu errichtenden Gebäudes liegen. Unter mittlerer Gebäudehöhe wird der Mittelwert zwischen höchster und niedrigster Oberkante der baulichen Anlagen, im Bezug auf den neuen Bemessungshorizont verstanden. Die festgesetzten mittleren Gebäudehöhen sind dann lotrecht entlang der Geraden zu messen.

Die Firsthöhe (FH) wird wie folgt definiert:

- für Satteldach u. Walmdach durch die Oberkante Firstziegel
- für Pultdach durch den höher liegenden äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut
- für Flachdach Oberkante Dachhaut

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung (Kamine, Lüftungsanlagen etc.) dürfen die hergestellte Firsthöhe um max. 1,50m überragen.

Insgesamt orientieren sich die Baugebiete damit an dem vorhandenen natürlichen Gelände des Plangebietes und fügen sich somit in die Umgebung ein, sodass ein einheitliches Gesamtbild entsteht.

6.2.4 Anzahl der Vollgeschosse

(§9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO, § 20 Abs. 1 BauNVO)

Bebauungsplan „Hänicher Südstrand“

Die Anzahl der Vollgeschosse wird gemäß den Einschrieben der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt.

Für das Wohngebiet WA 1 und WA 2 wird die Anzahl der Vollgeschosse auf zwei festgesetzt. Für die Sondergebiete SO 1, SO 4, SO 5, SO 5a, SO 6, SO 7 und SO 8 wird ein Vollgeschoss festgesetzt.

Für die Sondergebiete SO 2 und SO 3 werden zwei Vollgeschosse festgesetzt.

6.3 Bauweise

6.3.1 Bauweise

(§9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Die Bauweise wird gemäß den Einschrieben der Planzeichnung des Bebauungsplanes für das Gebiet als offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Damit wird eine aufgelockerte Bebauung ermöglicht, welche den naturräumlichen Charakter aufrechterhält.

6.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

(§9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine vollständig geschlossene Baugrenze festgesetzt. Die Baugrenze verläuft im Allgemeinen 3 m hinter der Grundstücksgrenze bzw. hinter der Verkehrsfläche. Die Baugrenze wird so angeordnet, dass eine größtmögliche Flexibilität in der städtebaulichen Ausformung des Gebietes gewährleistet ist, wobei die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.

6.4 Flächen von Nebenanlagen

(§9 (1) Nr. 4 BauGB, §14 BauNVO)

Innerhalb des Baugebietes sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Der Ver- und Entsorgung dienende Anlagen sind im Baugebiet zulässig.

Stellplätze sind lediglich in den Baugebieten WA 1; WA 2 sowie SO 2; SO 3 und SO 4 zulässig.

Stellplätze innerhalb der Baugebiete SO 1, SO 5, SO 5a und SO 6 sind unzulässig.

6.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§9 (1) Nr. 22 BauGB, § 12 (2) und (6) BauNVO)

Innerhalb der Flächen für Stellplätze und Garagen sind Stellplätze und überdachte Stellplätze (z.B. Carports) zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze (ohne Überdachung) und Zufahrten zugelassen, soweit sie den Zulässigkeiten der BauO LSA entsprechen.

Überdachte Stellplätze (z.B. Carports, Garagen) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche für die Baugebiete WA 1; WA 2 sowie SO 2, SO3 und SO4 zulässig.

Für die Baugebiete WA1; WA 2; SO 2; SO 3; SO 4 gilt:

Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze vorzuhalten. Als Stellplatz kann auch eine Auffahrt zu einer Garage o.ä. angerechnet werden, sofern sie in ihren Abmessungen den Anforderungen eines Stellplatzes genügt.

Für nicht der Wohnnutzung dienende Nutzungen innerhalb der Baugebiete sind Stellplätze für Besucher, Eigentümer / Betreiber und Nutzer der Anlagen und Einrichtungen innerhalb des Grundstücks in maximaler Anzahl (Höchstmaß) entsprechend der Verwaltungsvorschrift zur Bauordnung LSA (VwVS BauO LSA) vorzusehen. Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig und können bei der Bauverwaltung beantragt werden.

6.6 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§9 (1) Nr. 11 BauGB)

Je Baugrundstück ist nur eine Grundstückszufahrt von maximal 4,00m Breite zulässig.

Auf einer Breite von 0,5m (ab Vorderkante Bord) entlang der öffentlichen und privaten Straßenflächen ist auf den der Straße zugewandten Grundstücksseiten die Errichtung von Einfriedungen, Stützmauern oder sonstiger baulicher Anlagen sowie eine Anpflanzung und Bewuchs jeglicher Art (ausgenommen Schotterrasen), zwecks Einhaltung des Lichtraumprofils unzulässig.

6.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 (1) Nr. 11 BauGB)

6.7.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 (1) Nr. 11 BauGB)

6.7.1.1 Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich (§9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzten Bereiche sind für die Erschließungsstraßen:

Nr.2 als öffentliche Verkehrsflächen und für die

Nr. 1/3/4/5 als private Verkehrsflächen festgesetzt.

Auf ihnen ist die Nutzung durch Kraftfahrzeuge, Radfahrer und Fußgänger zulässig.

Bezugnehmend auf die Zulässigkeit von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wird auf die Festsetzungen unter Punkt 8 verwiesen.

6.7.1.2 Zweckbestimmung Gehweg (§9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Geh- und Radweg festgesetzten Bereiche sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Auf ihnen ist die Nutzung durch Fußgänger zulässig.

6.7.1.3 Zweckbestimmung öffentlicher Parkplatz (§9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Öffentlicher Parkplatz" festgesetzten Bereiche sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Auf ihnen ist das Parken von PKW zulässig.

6.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 (1) Nr. 21 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger der Abwasser- und Trinkwasserversorgung,

Energieversorgung, Telekommunikation, Gasversorgung Leitungsrechte festgesetzt. Eine Befahrung mit Rettungsfahrzeugen und Feuerwehr ist zulässig.

Diese Festsetzung dient einer gesicherten Ver- und Entsorgung des Plangebietes.

6.9 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (Sichtfelder an Knotenpunkten, Lichtraumprofil)

(§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im Bereich von Knotenpunkten ist ein ausreichendes Sichtfeld nach RAST 06 zu gewährleisten. Innerhalb dieses Sichtfeldes und in einer Höhe zwischen 0,80m und 2,50 m sind parkende Fahrzeuge, Einbauten, Einfriedungen, Anpflanzungen und Bewuchs (Rasenflächenausgenommen) nicht zulässig.

Die Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAST 06) ist zwingend einzuhalten.

6.10 Grünordnerische Festsetzungen

6.10.1 Öffentliche Grünfläche

Die mit dem Buchstaben "ö" gekennzeichneten Flächen werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt und mit der Zweckbestimmung "Badestelle /Liegewiese" festgesetzt. Auf diesen Flächen ist das Anlegen von Sandflächen zulässig. Die verbleibenden Flächen sind in der vorhandenen Biotopstruktur zu belassen. Für die nachfolgend aufgeführten Strandbereiche wird demnach festgesetzt:

-Strandbereich S1, West: Erhalt des vorhandenen mesophile Grünlandes

-Strandbereich S2, zentral: Erhalt der Silbergrasflur

Eine Pflege dieser Flächen (zb. durch Mahd) ist zulässig.

6.10.2 Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen (§9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, zu unterhalten und dürfen nicht in einer die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernden Weise befestigt werden. Wenn nicht anders festgelegt, sind sie gärtnerisch und begrünt zu gestalten. Schotter- und Kiesflächen sind im Garten und Vorgarten unzulässig.

Je in Anspruch genommenen 500m² Grundstücksfläche, ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter hochstämmiger Baum 1. Ordnung, Stammumfang min. 16-18 cm, anzupflanzen.

WA 1

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Wohngebiet 1 (WA 1) sind im Biotopbestand zu erhalten. Bei den zu erhaltenden Biotopen handelt es sich um ruderales mesophiles Grünland, Silbergrasfluren und Nadel- Laubgehölze. Eine Pflege (z.B. Mahd/ Gehölzschnitt) ist zulässig.

WA 2

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Wohngebiet 2 (WA 2) sind als Bauerngärten anzulegen. Es ist darauf zu achten, dass standortgerechte und dem Stil entsprechende Pflanzen (Gehölze und Stauden) verwendet werden.

6.10.3 Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§9 (1) Nr. 25a BauGB)

Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes am Gewässer (Bereich SO 4 Hafen), werden zwei Flächen gem. §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ausgewiesen. Die Festsetzung dient der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sowie des Orts- und Landschaftsbildes. Die Flächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit heimischen standortgerechten Gehölzen in Pflanzdichte von mind. einem Strauch (2x verpflanzt, 60-100 cm je 2 m² Vegetationsfläche) und je ein Baum je 50 m² Vegetationsfläche als Heister (2x verpflanzt 1,50 - 2,00 m) entsprechend der Artenliste (Pkt. 10.5) zu pflanzen, zu pflegen und abgängige Gehölze zu ersetzen.

6.10.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M1- M2

Die festgesetzten Flächen M1 und M2 sind Waldflächen aus Nadel- und Laubgehölzen, die zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen sind.

M3-M6

Die festgesetzten Flächen M1 - M6 sind Schilfbestände (geschütztes Biotop nach §30 BNatSchG i.V.m §22 Abs. 1 NatSchG LSA), welche zu erhalten und zu schützen sind. Ein Begehen dieser Bereiche ist auszuschließen.

M7

Bebauungsplan
„Hänicher Südstrand“

Die zum Erhalt festgesetzte Fläche M7, bestehend aus ruderalisiertem Halbtrockenrasen, ruderalen mesophilen Grünland, Baumgruppen und Gebüschstrukturen, ist zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es ist darauf zu achten, dass gerade die Strukturen des Halbtrockenrasens und des mesophilen Grünlandes nicht weiter ruderalisieren um die Wertigkeit zu erhalten.

M8

Die zum Erhalt festgesetzte Fläche M8, bestehend aus mesophilen Grünland; Einzelbäumen und einer Baumgruppe ist zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es ist darauf zu achten, dass gerade die Strukturen mesophilen Grünlandes nicht ruderalisierten um die Wertigkeit zu erhalten.

6.10.5 Artenliste

Bei der Pflanzung sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Bei der Bepflanzung der dafür festgesetzten Flächen sind folgende Pflanzenarten zu verwenden. Bei der Artenauswahl ist auf die Standortansprüche der Bäume und Sträucher zu achten.

Ahorn	<i>Acer spec.</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior L.</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur L.</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus L.</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Europäische Lärche	<i>Larix decidua Mill.</i>
Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Pflaume	<i>Prunus domestika</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium L.</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa L. s. l.</i>
Weißdorn	<i>Crataegus L.</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana L.</i>
Hartriegel	<i>Cornus L.</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas L.</i>

6.10.6 Durchführung der Maßnahmen

Die festgesetzten Maßnahmen unter Punkt 10.3 sind durch die Bauherren spätestens 1 Jahr nach Beginn der Baumaßnahmen umzusetzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Qualität zu ersetzen.

6.11 Kompensationsmaßnahmen

Die Kompensationsmaßnahme

A1 - Neuaufforstung eines Laubwaldes (Eiche-Hainbuche-Linde)

wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Hänicher Südstrand" realisiert. Die Umsetzung der Maßnahme wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Die Ausgleichsmaßnahme wird auf folgenden Grundstücken umgesetzt:

Gemarkung Jeßnitz, Flur 12, Flurstück 36/12

6.12 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§9 (1) Nr.12, 14 BauGB)

Innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen für Abwasser sind Anlagen für die Abwasserbeseitigung zulässig.

Innerhalb der Sondergebietsflächen SO 4 und SO 6 ist die Errichtung einer Löschwasserentnahmestelle zulässig.

6.13 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Lärmschutz (§9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Umgrenzungen von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist die Errichtung eines Lärmschutzwalls mit einer Höhe von 3,0 m zu errichten. Der Lärmschutzwall ist unter Verwendung von Arten der Pflanzenliste unter Punkt 10.5 zu bepflanzen.

7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §85 BauO LSA)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Erscheinungsbild

Für die Allgemeinen Wohnbaugebiete WA 1 und WA 2 sowie für die Sondergebiete SO 2 und SO 3 gilt:

Die baulichen Anlagen müssen in Ihrer äusseren Gestalt einen eindeutigen Bezug auf das vorhandene Ortsbildes aufweisen und dem Siedlungscharakter der Ortslage Gräfenhainichen entsprechen. Regionaluntypische Häuser wie spanische Finka, Schwarzwaldhaus, etc. nicht zulässig.

1.2 Aussenwände:

Zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes sind Aussenfassaden als Putz- und/oder Holzfassaden zulässig. Der Hellbezugswert für die Fassadengestaltung muss einen Wert zwischen 40 und 70 aufweisen. Der Grad der Buntheit der gewählten Farben darf auf einer Skala von 0 (keine Farbsättigung) und 100 (höchste Farbsättigung) zwischen 05 und 35 liegen. Bei der farblichen Gestaltung der Gebäude sind grelle und intensive Farbtöne grundsätzlich nicht zulässig. Helle und Pastellfarben sind zulässig.

Photovoltaik- und/oder Solarthermieanlagen an Fassaden sowie das Anbringen von Satelliten- und/oder Antennenanlagen an den der Straße zugewandten Fassaden sind unzulässig.

1.3 Dachformen/Dachgestaltung

Als zulässige Dachformen werden Flachdächer mit und ohne Dachbegrünung, Pultdächer, versetzte Pultdächer, Satteldächer (Dachneigung 30° bis 45°) und Walmdächer (Dachneigung 25° bis 35°) festgesetzt. Innerhalb der Sondergebiete SO 1, SO 5, SO 6; SO 7 und SO 8 sind zudem Tonnendächer zugelassen.

Als Dachdeckungsmaterial sind ortstypische Dachziegel bzw. vergleichbare Materialien, Dachbleche und Dachbahnen zu verwenden. Das Dachziegelmaterial ist in ortstypischer Ausführung zu wählen (naturrot, ziegelrot, kastanie, dunkelbraun, altfarben, granit, steingrau, schiefergrau). Glänzende und glasierte Dacheindeckungen sind unzulässig.

Die Eindeckung der Dächer mit Reet ist unzulässig.

Innerhalb der festgesetzten Baugebiete sind Pagodendächer unzulässig.

1.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen, die in Außenanlagen der Fremdwerbung dienen und somit eine eigenständige gewerbliche Nutzung darstellen, sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur in direkter Verbindung mit der ausgeübten Nutzung zulässig. Schriftzüge, Graphiken und Symbole sind zwingend mit der Bauverwaltung abzustimmen.

Unzulässig sind Anlagen mit wechselndem oder beweglichem Licht oder Rückstrahlschilder sowie Anlagen aus von innen beleuchteten Kunststoffkästen.

1.5 Solaranlagen, Windkraftanlagen, Funkmasten

Solaranlagen in Freiflächenaufstellung, Windkraftanlagen und Funkmasten/Funkmastanlagen sind unzulässig.

Technische Einrichtungen (Solar- oder PV Anlagen) sind nur dann zulässig, wenn sie sich in die Dachfläche einfügen und sich der Umgebung gestalterisch unterordnen.

1.6 Einfriedungen

Einfriedungen sind lediglich innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2, der Sondergebiete SO 1; SO 2 und SO 3 zulässig. Die Einfriedung ist in ortstypischer Ausprägung zu wählen und somit kleinteilig und mit stehenden Formaten auszuführen. Hohe Mauern oder Tore sind unzulässig. Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. An Grenzen zu öffentlichen Flächen und Verkehrsflächen ist die Errichtung von Maschendrahtzäunen, Jäger- und Holzflechtzäunen unzulässig. Der Abstand zu Straßenverkehrsflächen beträgt mindestens 0,50m.

Innerhalb der Sichtbereiche an den Knotenpunkten der Verkehrsflächen dürfen Einfriedungen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Innerhalb der Sondergebiet SO 5, SO 6 und SO 7 sind Einfriedungen nur in Form von Strauch- und Heckenpflanzungen bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig.

Einfriedungen durch Strauch- und Heckenpflanzungen sind mit Gehölzen der Gehölzliste "Strauch- und Heckenpflanzen" mit der dort aufgeführten Pflanzqualität auszuführen.

8 Gesamtflächenbilanz

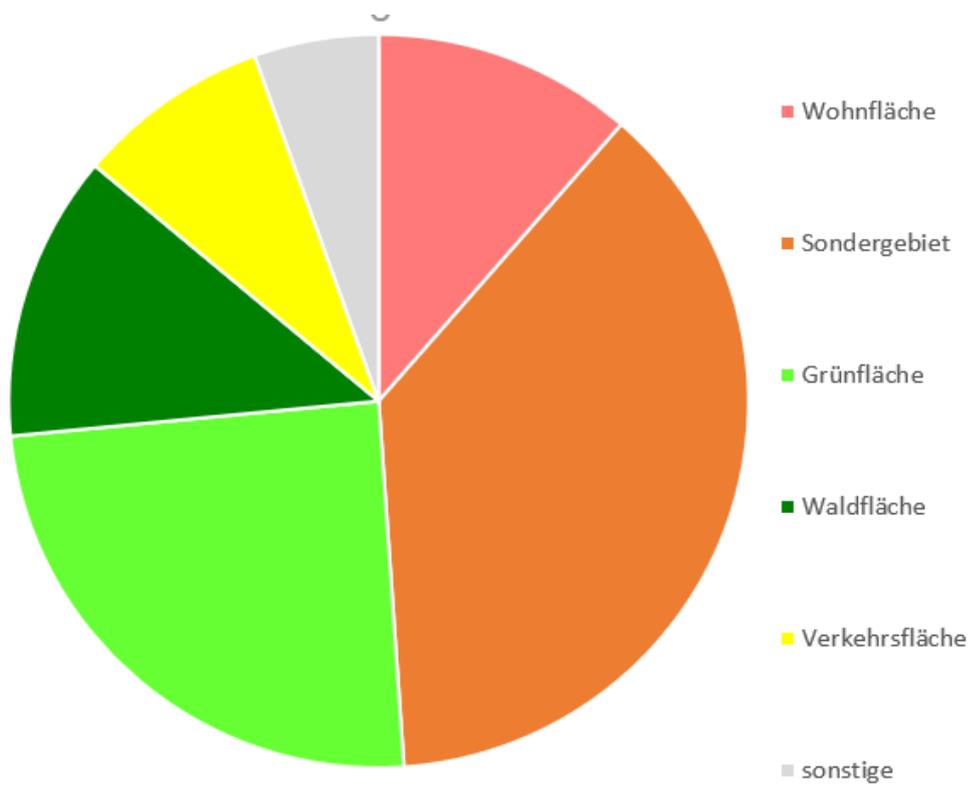


Abbildung 78: Flächenbilanz

9 Quellenverzeichnis und Rechtsgrundlagen

-Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 9 G vom 10. September 2021

-Baunutzungsverordnung (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

-Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert wurde

-Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010 vom 16.02.2011, gültig ab 12.03.2011 (GVBl. LSA S. 160)

-Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W vom 07.10.2005, in Kraft seit 24.12.2006)

- Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2017 (BGBl. I S. 1440)

-16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Art. 2 der VO vom 18.12.2014 (BGBl. I S. 2269)

-Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt - BodSchAG LSA) vom 02.04. 2002 (GVBl. LSA S. 214), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16. Dezember 2009 (GVBl. LSA S. 708)

-Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz-BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert wurde

-Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz-BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S.1274), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert

-Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.

Bebauungsplan
„Hänicher Südstrand“

September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert

-Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 (GVBL LSA . S. 569), geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 18. Dezember 2015 (GVBL LSA S. 659)

-Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA Nr. 9 S. 170) mehrfach geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203)

-Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16. März 2011 (GVBL LSA S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 17. Februar 2017 (GVBl. LSA S. 33)

-Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA Nr.33/1991), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2005