

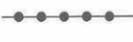
# Teil A



Bestandsangaben nach DIN 18702 (Auszugsweise)

-  vorhandene bauliche Anlagen
-  vorhandene Böschungen
-  vorhandene Flurstücksgrenzen
-  Bezeichnung vorhandener Flurstücke
-  Bezeichnung der Flur

## Sonstige Planzeichen

-  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB)  
Begünstigte: Grundstückseigentümer, Versorgungsträger
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Bezug: Planzeichen nach 15.14 PlanzV 90)
-  Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: Gewässerschonstreifen Bergwitzsee (§9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB)
-  Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind (§ 5 (3) Nr. 2 und (4), § 9 (5) Nr. 2 und (6) BauGB)
- BA Grenze der ehemaligen bergbaulichen Landinanspruchnahme
- AK ehemalige obere Abraumkante
- ES Einwirkungsbereich unversetzter Schacht (Scht. I (08))  
Hinweis: Die risslichen Unterlagen des LaGB-LSA weisen einen unversetzten Schacht (Scht. I (08)) am südwestlichen Rand des o. g. Vorhabens sowie einen ehemaligen Filterbrunnen F. Br. 30 im südlichen Teil außerhalb der abgebauten Bereiche nach. Örtliche, trichterförmige Einbrüche der Tagesoberfläche, so genannte Tagesbrüche, sind als Folge des Zubruchgehens noch vorhandener bergmännischer Hohlräume (nicht versetzte/r oder nicht bearbeitete/r Strecken, Filterbrunnen bzw. Schacht) nicht auszuschließen. Bei einem eventuellen Schachtzusammenbruch ist mit einem Bruchdurchmesser zu rechnen, welche nicht quantifizierbar ist (>4 m).
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

## Informelle Darstellungen

-  Schacht (Scht. I (08)) - laut Angaben LaGB. LSA
-  ehemaliger Filterbrunnen - laut Angaben LaGB. LSA
-  Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind (§ 5 (3) Nr. 2 und (4), § 9 (5) Nr. 2 und (6) BauGB) außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- AK ehemalige obere Abruchkante (außerhalb des Geltungsbereichs)
- ES Einwirkungsbereich unversetzter Schacht (Scht. I (08)) (außerhalb des Geltungsbereichs)

# Teil B

## Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

### Art der baulichen Nutzung

1. Im Bereich des Sonstigen Sondergebietes SO "Pension" ist die Errichtung eines gewerblich tätigen Beherbergungsbetriebes mit Schank- und Speisewirtschaft i. S. des § 6 (2) Nr. 3 BauNVO zulässig.

### Maß der baulichen Nutzung

0. Der vorhandene Röhrichtgürtel im Uferbereich des Bergwitzsees ist zu erhalten. Notwendige Pflegemaßnahmen sind außerhalb der Vegetationsperiode durchzuführen. Die im Böschungsbereich vorhandenen Bäume sind bis zu ihrem natürlichen Abgang zu erhalten. Zu ergänzen sind 5 Laubbäume gemäß Artenliste - vorzugsweise Linde oder Eiche - als Hochstämme. Die Neupflanzungen sind so anzuordnen, dass der Ausblick auf die Wasseroberfläche sowie die bestehenden Sichtbeziehungen gewahrt werden und der halboffene Charakter des Ufers erhalten bleibt. Unter dieser Prämisse des "Freihaltens" ist auch eine Entwicklung weiterer Sukzessionsgebüsche (Robinie) auf der Böschung durch regelmäßige Mahd zu unterbinden.

1. Der Gewässerschonstreifen des Bergwitzsees beträgt 5 m. Die entsprechenden Vorschriften nach § 94 WG LSA sind zu beachten.

**Artenliste**

<b>Bäume:</b>		<b>Sträucher:</b>	
Carpinus betulus	Hainbuche	Acer campestre	Feld-Ahorn
Quercus excelsior	Gemeine Esche	Carpinus betulus	Hainbuche
Ulmus sylvestris	Wildapfel	Coryllus avellana	Haselstrauch
Prunus avium	Vogelkirsche	Lonicera periclymenum	Deut.Geißblatt
Prunus mahaleb	Weichsel-Kirsche	Rosa spec.	Wildrosenarten
Malus pyramidalis	Wildbirne	Rubus idaeus	Himbeere
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Rubus nigrum	Schwarze Johannisbeere
Quercus robur	Stiel-Eiche		
Salix alba	Silber-Weide	Salix caprea	Sal-Weide
Salix cordata	Winter-Linde	Salix fragilis	Bruch-Weide
Salix phylicifolia	Sommer-Linde	Salix viminalis	Korb-Weide
		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
		Viburnum opulus	Schneeball

Die Verwendung aller Bäume in 7 Sorten ist zulässig.

**Externe Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**

Zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen für die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter sowie zum Ausgleich zu erwartender Eingriffe werden dem Bebauungsplan „Bergwitz - Strandweg 12“ Flächen außerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet:

Innerhalb des dargestellten Bereichs für externe Maßnahmen auf dem Flurstück 228 und 236, Flur 4 sind auf einer Gesamtfläche von rd. 500 m<sup>2</sup> Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durchzuführen. Dazu sind durchgängige Anpflanzungen heimischer standortgerechter Gehölze vorzunehmen, die als freiwachsende Strauch-Baum-Hecke zu entwickeln und zu pflegen sind. Auf eine 1 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ist ein Gehölz vorzusehen, gepflanzt werden soll im mehrreihigen, versetzten Verband; es sind mindestens 5 verschiedene Arten gemäß Artenliste auszuwählen.



**SATZUNG DER STADT KEMBERG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN "BERGWITZ - STRANDWEG 12", OT BERGWITZ**

**Präambel**

Aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), in der zur Zeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Kemberg vom 19.10.2011, folgende Satzung über den Bebauungsplan "Bergwitz - Strandweg 12", für das Gebiet des Geltungsbereichs, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

**Teil A**

- Planzeichnung Maßstab 1: 500
- Planzeichenerklärung gem. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

**Teil B**

- Textliche Festsetzungen

**Verfahrensvermerke**

1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses des Stadtrates der Stadt Kemberg zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Bergwitz - Strandweg 12" vom 14.06.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Kemberger Stadt-Land-Bote Nr. 10/010 am 24.11.2010 erfolgt.

Kemberg, den 29.11.2011



2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde im Rahmen einer öffentlichen Auslegung zu den Zielen und Zwecken der Planung durchgeführt. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes "Bergwitz - Strandweg 12" mit Begründung und Umweltbericht hierzu, hat in der Zeit vom 01.12.2010 bis zum 23.12.2010 während der Dienstzeiten öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 24.11.2010 im Kemberger Stadt-Land-Bote Nr. 10/010.

Kemberg, den 29.11.2011



Mit Schreiben vom 05.11.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB zum Planverfahren unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Büro für Stadtplanung Dr. Ing. W. Schwerdt  
Humperdinckstraße 16  
06844 Dessau-Roßlau

Dessau-Roßlau, den 16.03.2011



4. Der Stadtrat der Stadt Kemberg hat am 02.05.2011 dem Entwurf des Bebauungsplanes "Bergwitz - Strandweg 12" mit Begründung und Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche

9. Die Stelle, bei der § 10 (4) BauGB au kann und über der Land-Bote Nr. 11/12 kanntmachung ist Die Satzung ist am

Kemberg, den 29.11.2011

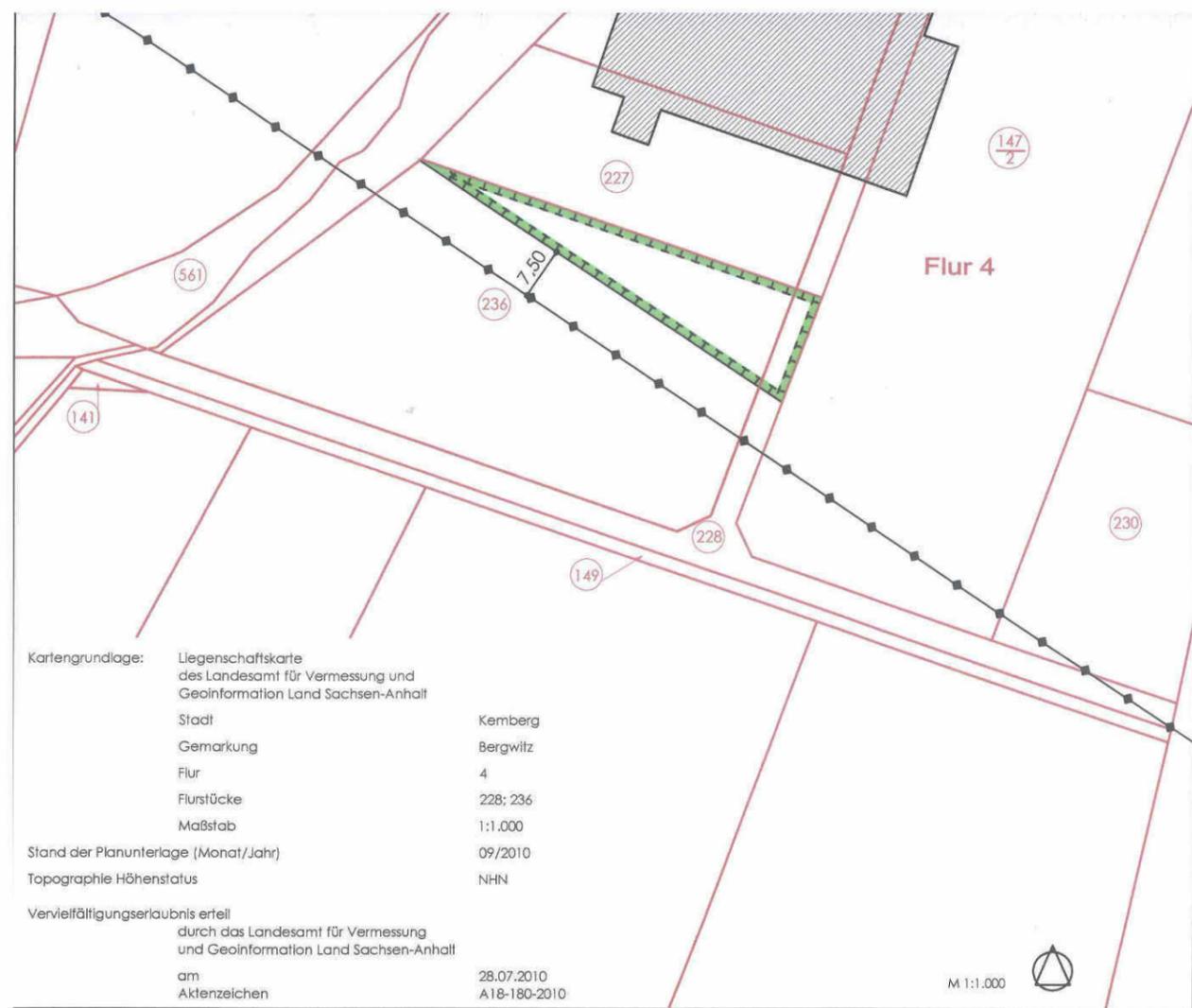
10. Innerhalb eines Jahres oder die Verletzung des Bebauungsplanes nicht g

Kemberg den 29.11.2011

Kartengrundlage: Li d C S G FI FI M

Stand der Planunterlage Topographie Höhenstat

Vervielfältigungserlaubnis d ui a A



-  Externe Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
-  Elf-Mittelspannungseitung, oberirdisch

**Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung**

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.07.2011 (BGBl. I S. 1509), in Kraft seit 30.07.2011
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.07.2011 (BGBl. I S. 1509), in Kraft seit 30.07.2011
- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
- Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-2010) vom 11.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 160)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 07.10.2005, rechtskräftig seit dem 24.12.2006

Die ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses ist am 25.05.2011 im Kemberger Stadt-Land-Bote Nr. 21/011 erfolgt.

Kemberg, den 29.11.2011

  
Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes "Bergwitz - Strandweg 12", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung mit Umweltbericht hierzu, hat in der Zeit vom 06.06.2011 bis zum 08.07.2011 während der Dienstzeiten gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von Jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 25.05.2011 im Kemberger Stadt-Land-Bote Nr. 21/011 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 01.06.2011 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gem. § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Kemberg, den 29.11.2011

  
Bürgermeister

6. Der Stadtrat der Stadt Kemberg hat die vorgebrachten Anregungen gem. § 3 (2) BauGB der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gem. § 4 (2) BauGB am 19.10.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kemberg, den 29.11.2011

  
Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan "Bergwitz - Strandweg 12", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 19.10.2011 von dem Stadtrat der Stadt Kemberg als Satzung (§ 10 (1) BauGB) beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Kemberg vom 19.10.2011 gebilligt.

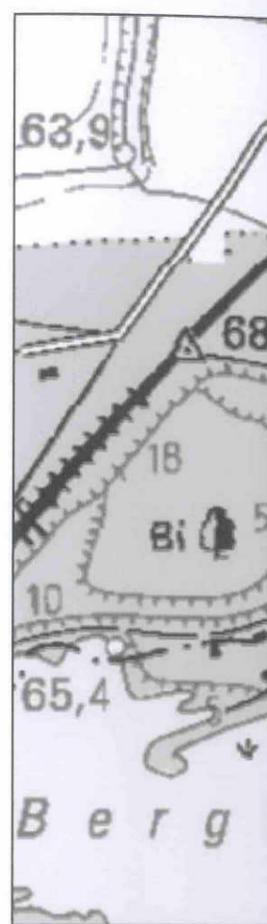
Kemberg, den 29.11.2011

  
Bürgermeister

8. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Kemberg, den 29.11.2011

  
Bürgermeister



ÜBERSICHTSLAGEPLAN  
Top. Karte 1:20000 Sa  
Landesamt für Verme  
Erlaubnisnummer: LVE

**BEBAUUN  
"BERGWIT**

**VERFAHREN.**

**MASSTAB:**

**STADT KEME  
ORTSTEIL BE**

**BÜRO FÜR STADTPLA**

Tel.: 0340/613707

# Planzeichenerklärung (PlanzV 90)

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

 Sonstiges Sondergebiet - "Pension"

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

 Grundfläche, als Höchstmaß

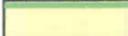
 Zahl der Vollgeschosse

 Höhe baulicher Anlagen in m ü. NHN, als Höchstmaß

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

 Baugrenze

**Verkehrsfläche** (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauBG)

 Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie, öffentlich

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich

 Fußgängerbereich, öffentlich

 Fuß- und Radweg, öffentlich

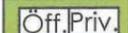
**Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**  
(§ 5 (2) Nr. 4 und (4), § 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB)

 unterirdisch

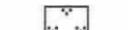
TK Telekommunikation

KV Elektrizität (Mittelspannung)

**Grünflächen** (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)

 Grünflächen, öffentlich/privat

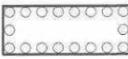
 Grünanlage

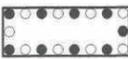
 Uferbegleitgrün

 Spiel- und Liegewiese

 Badeplatz (Strand)

**Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB)

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und 25b)

2. Die zulässige Grundfläche umfasst sämtliche zum ordnungsgemäßen Betrieb der Pension notwendigen baulichen Anlagen, einschließlich offener, befestigter Flächen, auch als Erschließungsanlagen, Stellplätze und Garagen i. S. des § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO.

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

3. Die Baugrenzen dürfen im Bereich von Erkern, Treppen, Balkonen u. ä. i. S. des § 23 (3) BauNVO bis zu 0,5 m überschritten werden.

**Grünflächen**

4. Innerhalb der privaten Grünfläche "Grünanlage" ist die Errichtung und der Betrieb eines Kioskes zum Verkauf von Strandbedarf, Eis, Getränken und Imbiss assortimenten mit einer max. Bruttogrundfläche von 30 m<sup>2</sup> zulässig. Bis zu 10 % der privaten Grünfläche "Grünanlage" darf mittels Pflasterung/Plattenbelägen mit wasserdurchlässigem Unterbau befestigt werden.

5. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche A-B-C-D ist die einmalige Querung durch einen max. 2,00 m breiten Fußweg zwischen dem Sonstigen Sondergebiet SO "Pension" und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" zulässig.

**Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i. S. des BImSchG**

6. Nutzungen im Bereich des Sonstigen Sondergebietes "Pension" haben auf die Schutzansprüche eines östlich befindlichen Sondergebietes "Ferienhausgebiet" (B-Plan Nr. 6) Rücksicht zu nehmen. Durch den Betrieb elektroakustischer Anlagen oder durch vergleichbare geräuschintensive Nutzungen ist i. S. des § 9 (1) Nr. 24 BauGB sicher zu stellen, dass an den nächstgelegenen Rändern des Sondergebietes "Ferienhausgebiet" die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005 eingehalten werden.

**Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

7. Für anzulegende Stellplatzflächen gilt:  
a) Je angefangener 6 Stellplätze ist ein standortheimischer Laubbaum gem. Artenliste zu pflanzen.

Je Baum ist eine Vegetationsfläche von min. 4 m<sup>2</sup> vorzusehen, die gegen Überfahrten zu sichern ist.

b) Die Oberflächenfestigung der Stellplätze ist wasserdurchlässig anzulegen.

8. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gilt:

Wegbegleitend ist eine geschlossene Heckenpflanzung mit standortgerechten Gehölz gemäß Artenliste anzulegen. Dafür ist pro 1 m<sup>2</sup> festgesetzter Fläche mindestens ein Gehölz im versetzten Verband zu pflanzen. Die Hecke soll aus mindestens 3 verschiedenen Arten aufgebaut werden, wobei jeweils mindestens 5 Exemplare derselben Art zu gruppieren sind.

9. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen und mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gilt:

Begleitend zur Grundstücksgrenze ist eine geschlossene Heckenpflanzung als Strauch-Baumhecke mit standortgerechten Gehölzen gemäß Artenliste anzulegen. Dafür ist pro 1 m<sup>2</sup> festgesetzter Fläche mindestens ein Gehölz im versetzten Verband zu pflanzen. Die Hecke soll aus mindestens 3 verschiedenen Arten aufgebaut werden, wobei jeweils mindestens 5 Exemplare derselben Art zu gruppieren sind, Baumneupflanzungen sind im Abstand von 7 - 10 m zu integrieren. Die vorhandenen Gehölze sind entsprechend ihrer Vitalität zu berücksichtigen.

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan "Bergwitz – Strandweg 12"**  
**Stadt Kemberg, Ortsteil Bergwitz**  
**in der Fassung vom 30.11.2011**

---

**BERGWITZ – STRANDWEG 12**  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**BEKANNTMACHINGSEXEMPLAR**

Verfahrensstand gem. § 10 (1) BauGB

---

**30.11.2011**



<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>		Seite
<b>0.</b>	<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>4</b>
<b>1.</b>	<b>ALLGEMEINES</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>5</b>
<b>2.1</b>	<b>Entwicklung des Planes/Rechtslage</b>	<b>5</b>
<b>2.2</b>	<b>Gebietsabgrenzung/Berücksichtigung angrenzenden Planungen</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>PLANINHALTE</b>	<b>7</b>
<b>3.1</b>	<b>Städtebauliches Zielkonzept</b>	<b>7</b>
<b>3.2</b>	<b>Grünordnerisches Zielkonzept</b>	<b>8</b>
<b>3.3</b>	<b>Verkehrskonzept</b>	<b>8</b>
<b>3.4</b>	<b>Planungsalternativen</b>	<b>9</b>
<b>3.5</b>	<b>Begründung der wesentlichen Festsetzungen</b>	<b>9</b>
3.5.1	Art, Maß und Umfang der Nutzungen	9
3.5.2	Maß der baulichen Nutzung	9
3.5.3	Bauweise	10
3.5.4	Überbaubare Grundstücksfläche	10
<b>3.6</b>	<b>Grünflächen</b>	<b>12</b>
<b>3.7</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>13</b>
<b>3.8</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>14</b>
<b>3.9</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>15</b>
<b>3.10</b>	<b>Brandschutz</b>	<b>16</b>
<b>3.11</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>17</b>
3.11.1	Grundlagen	17
3.11.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	20
3.11.3	Zusatzangaben	31
<b>3.12</b>	<b>Altlasten, Ablagerungen</b>	<b>32</b>
<b>3.13</b>	<b>Bergbau/Altbergbau</b>	<b>32</b>
3.13.1	Auswirkungen der bergbaulichen Tätigkeit	33
3.13.2	Maßnahmen zur Verhinderung oder Vermeidung von Bergschäden	33
<b>3.14</b>	<b>Flächenübersicht</b>	<b>34</b>
<b>3.15</b>	<b>Nachrichtliche Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b>	<b>34</b>
<b>4.</b>	<b>BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET</b>	<b>35</b>
<b>4.1</b>	<b>Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes</b>	<b>35</b>

<b>4.2</b>	<b>Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes</b>	<b>35</b>
<b>4.3</b>	<b>Herstellung öffentlicher Straßen, Wege und Grünflächen</b>	<b>35</b>
<b>4.4</b>	<b>Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens</b>	<b>35</b>
<b>5.</b>	<b>DER STADT KEMBERG VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN</b>	<b>36</b>
<b>6.</b>	<b>MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>36</b>
<b>7.</b>	<b>VERFAHRENSVERMERK</b>	<b>36</b>

## **0. VORBEMERKUNGEN**

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf der Grundlage des von der Stadt Kemberg am 14.06.2010 gefassten Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan "Bergwitz – Strandweg 12". Er versteht sich in logischer Fortführung der Entwicklung von Bebauungsplänen im Uferbereich des Bergwitzsees zur Stärkung und qualitativen Weiterentwicklung touristischer Nutzungen.

Sowohl mit Blick auf den Wassersport- und Ferienpark als auch im Hinblick auf den Bebauungsstandort "Nördliches Seeufer" in westlicher bzw. östliche Nachbarschaft des vorliegenden Plangeltungsbereiches findet mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine inhaltliche Bereicherung der Erholungs- und Freizeitkulisse am Bergwitzsee statt. Die Basis hierfür bildet der wirksame Flächennutzungsplan der ehemals selbstständigen Gemeinde Bergwitz, welcher für den gesamten vorliegenden Plangeltungsbereich die Darstellung von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung "Tourismus/Wassersport" beinhaltet.

Diese Darstellung wird vorliegend spezifiziert/weiterentwickelt. Damit erfolgen städtebauliche Restriktionen im vorliegenden Bebauungsplan nur in dem Maße, wie sie für eine prinzipielle Ordnung im Bebauungsplangebiet erforderlich bzw. zur Vermeidung schädlicher Einflüsse auf schutzwürdige Bereiche notwendig sind. Das bedeutet, dass vorliegend eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt und die Anforderungen hinsichtlich zulässiger Nutzungen und Erschließung des Standortes unter Berücksichtigung aller Fachplanungsbelange festgeschrieben werden.

## **1. ALLGEMEINES**

Der Ortsteil Bergwitz ist seit 01.07.2005 Ortsteil der Stadt Kemberg und liegt im Westen des Landkreises Wittenberg.

Gemäß dem Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt 2010 (LEP 2010) vom 11.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 06/2011, S. 160) und dem Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W), in Kraft getreten am 24.12.2006, verfügt der Ortsteil Bergwitz über keinen zentralörtlichen Status.

Beide Planwerke betonen die Notwendigkeit der Förderung siedlungsstruktureller Entwicklungsschwerpunkte. Es lässt sich feststellen, dass Bergwitz in einer Randzone liegt, die in Verbindung mit einer ausgeprägten zentralörtlichen Struktur (Mittelzentrum Lutherstadt Wittenberg) wirtschaftlich/ bevölkerungsmäßig stabile Verbindungen aufweist, auch, wenn hier die Einflüsse aus den Verdichtungsräumen weniger stark zu spüren sind. Für die Planungsregion A-B-W ist durch den Landkreis Wittenberg die regionale Planungsgemeinschaft als Träger der Regionalplanung bestellt.

Nach den Zielen der Raumordnung zur Landesentwicklung besitzt Bergwitz keine zentralörtliche Bedeutung. Das nächstgelegene Grundzentrum ist die Stadt Kemberg, rund 5 km östlich gelegen. Der Ortsteil Bergwitz liegt am Nordrand der Bergwitzsees.

Wesentliche landes- und regionalplanerische Vorgaben für den Bereich des Bergwitzsees sind Festlegungen als Standort für naturbetonte und naturverträgliche Entwicklung in der "Dübener Heide" (LEP 2010 G 139, qualifiziert als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung im REP A-B-W Ziffer 5.5.2), als Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems "Dübener Heide" (LEP 2010 G 90 Nr. 4, REP A-B-W Ziffer 5.5.3) und als Vorranggebiet für Forstwirtschaft "Dübener Heide" (REP A-B-W Ziffer 5.3.6).

Für den unmittelbaren Planbereich des vorliegenden Bebauungsplanes "Bergwitz – Strandweg 12" ergibt sich nach der zeichnerischen Darstellung des REP A-B-W die Lage im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung "Dübener Heide" (REP A-B-W Ziffer 5.5.2.5 Nr. 6 Dübener Heide) sowie am überregional bedeutsamen Radweg R 1 (REP A-B-W Ziffer 5.8.3.2). Dabei ist auf die Umwelt- und Sozialverträglichkeit von Vorhaben zu achten.

Dem See und dem südlichen Gemeindegebiet des Ortsteiles Bergwitz wird durch die Standortfestlegung für naturbetonte und naturverträgliche Entwicklung, die durch eine Vorbehaltsfestlegung für Natur und Landschaft (ökologisches Verbundsystem) überlagert wird, im Regionalen Entwicklungsplan eine besondere Bedeutung für diese Entwicklungen beigemessen. Abgesehen vom Bergwitzsee selbst, welcher zum Landschaftsschutzgebiet Dübener Heide gehört, besitzt das vorliegende Plangebiet keinerlei weitere Nutzungsbeschränkung.

Durch die den Ortsteil querenden klassifizierten Straßen, wie die L 129 und B 100, ist der Ortsteil Bergwitz gut in das überregionale Straßennetz eingebunden. Anschluss an das regionale Schienennetz besteht über einen Bahnhof im Westen des Ortsteils.

Der Ortsteil Bergwitz hat gegenwärtig rd. 1.680 Einwohner.

## **2. BEGRÜNDUNG**

### **2.1 Entwicklung des Planes/Rechtslage**

In der Vergangenheit wurde durch die ehemals selbstständige Gemeinde Bergwitz ein städtebaulicher Rahmenplan im Sinne einer Dorfentwicklungsplanung aufgelegt. Das in Zusammenarbeit mit den Bewohnern von Bergwitz erarbeitete informelle Plankonzept zeigt Möglichkeiten und Notwendigkeiten der baulichen, grünplanerischen und verkehrlichen Entwicklung sowie der notwendigen Infrastrukturmaßnahmen. Dieser Rahmenplan bildet neben dem Flächennutzungsplan der ehemals selbstständigen Gemeinde Bergwitz eine

wesentliche inhaltliche Grundlage für die vorliegende Planung. Somit entspricht der vorliegende Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Bergwitz wurde mit Datum vom 08.06.2005 genehmigt und am 29.06.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan steht dabei mit seinen Festsetzungen den Darstellungen von Sonderbauflächen im Flächennutzungsplan nicht entgegen.

Der vorliegende Bebauungsplan "Bergwitz – Strandweg 12" wird formal als Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB für die Stadt Kemberg aufgestellt, da er für die geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist und in seinen abweichenden Darstellungen gegenüber dem Flächennutzungsplan, in Form von tourismusbezogenen zur Erholung nutzbaren Grünflächen, den Grundzügen der Bodennutzung nicht entgegen steht. Da sämtliche dargestellten Grünflächen neben den weiteren festgesetzten Verkehrsflächen erholungsnutzungsauffine Zweckbestimmungen erhalten und damit als Bestandteil der Nutzungsvielfalt im Rahmen des regionalen Landschaftstourismus angesehen werden können, kann der gesamte Plangeltungsbereich vorliegenden Bebauungsplanes als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Eine Flächennutzungsplanänderung in einem so kleinteiligen Umfang wie vorliegend im Bebauungsplan ausdifferenziert, würde im Sinne einer grundsätzlichen Vorgabe klarer bodenordnender Verhältnisse keinen Sinnzusammenhang auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ergeben. Mit der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes soll letztlich Rechtssicherheit für die geplante Nutzung am Standort hergestellt werden.

Das Planverfahren wird auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), in Kraft seit 30.07.2011 geführt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen, wie oben bereits erwähnt, den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in allen Fragen der städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen.

## **2.2 Gebietsabgrenzung/Berücksichtigung angrenzender Planungen**

Der Plangeltungsbereich ergibt sich aus der Abgrenzung in der zugehörigen Planzeichnung des Bebauungsplanes. Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- *im Norden* durch Teile der Flurstücke 428/3 sowie 427/3, nördlich der Erschließungsstraße Grubenweg gelegen,
- *im Osten* durch Teile des weiter östlich verlaufenden Grubenweges und das Flurstück 536, welches eine Slipanlage für im Bereich des Bergwitzsees zugelassene Bootsarten besitzt,
- *im Süden* durch den Bergwitzsee,

- *im Westen durch Strandbereiche am Bergwitzsee unterhalb des uferbegleitenden Fuß- und Radweges sowie einer öffentlichen Grünfläche mit einem Freispielbereich, wie auch weiter nördlich einer öffentlichen Toilettenanlage und Teile des weiter westlich verlaufenden Grubenweges.*

Sämtliche Flurstücke des vorliegenden Geltungsbereiches befinden sich auf der Flur 5 der Gemarkung Bergwitz. Damit umfasst der Geltungsbereich Flurstücke in unterschiedlicher Eigentümerschaft. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,44 ha.

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzende städtebauliche Planungen existieren mit dem östlich gelegenen Bebauungsplan Nr. 6 "Nördliches Seeufer" der Stadt Kemberg, Ortsteil Bergwitz.

Das Plangebiet ist über die öffentliche Verkehrsfläche Grubenweg erschlossen.

### **3. PLANINHALTE**

#### **3.1 Städtebauliches Zielkonzept**

Basierend auf den gemeindlichen Vorstellungen zur Ortsentwicklung wird mit vorliegendem Bebauungsplan ein Planverfahren zu Schaffung des allgemeinen öffentlichen Baurechts gemäß § 30 BauGB durchgeführt. Die vorliegende Bebauungsplanung entspricht den grundsätzlichen gesamtgemeindlichen Zielstellungen, wie sie sich auch im wirksamen Flächennutzungsplan der ehemals selbstständigen Gemeinde Bergwitz darstellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird erforderlich, um das Angebot für den Fremdenverkehr im Rahmen des regionalen Landschaftstourismus und die Freizeiterholung in der Gemeinde zu verbessern. So soll einerseits ein Relikt des Braunkohleabbaus an der ehemals den Bergwitzsee kennzeichnenden Grube "Roberts Hoffnung" durch Umbau und Erweiterung als Gästehaus mit Pensions- und Wellnessbereich aufgewertet werden, andererseits der südlich vorgelagerte Bereich bis zum Bergwitzsee in der derzeit anzutreffenden naturräumlichen Gestalt prinzipiell festgelegt und damit für den erholungsbezogenen Nutzungsumfang dauerhaft gesichert werden.

Die Planung entspricht damit den regionalen Entwicklungsvorstellungen, die das Gebiet um den Bergwitzsee als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung festlegen. Nach geltendem Planungsrecht ist eine in der beabsichtigten Form angestrebte Bebauung/Nutzung gemäß § 34 oder 35 BauGB am vorgesehen Standort unzulässig. Aus diesem Grund ist die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

So wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan funktional wie gestalterisch ein bodenrechtlich verträgliches Angebot durch die Stadt Kemberg für diese Teil-

fläche ihres Ortsteiles planungsrechtlich unterbreitet. Indem grundlegende Entwicklungen im Umfeld des Bebauungsplanes aufgegriffen, bewertet und im vorliegenden Plan nutzungsbezogen ergänzt werden, bietet er die Rahmenvoraussetzungen für die festgesetzten Nutzungen im Freizeit- und Erholungsbereich und leistet einen Beitrag, um regional die Ausstrahlung des Erholungsstandortes Bergwitzsee zu erhöhen.

Darüber hinaus wird mit vorliegender Planung ein Angebot unterbreitet, ergänzende bauliche Nutzungen im vorliegenden Plangeltungsbereich räumlich zu konzentrieren und darüber hinaus gehend der städtebauliche und landschaftsgestalterische Wille der Stadt Kemberg für ihren Ortsteil verfestigt, die Uferzone hinsichtlich ihrer erholungsbezogenen Nutzung klarzustellen. Zusätzlich wird mit diesem Bebauungsplan ein städtebaulicher Missstand, welcher sich derzeit durch die (ruinöse) Baustruktur der ehemals als Gleichrichterstation benutzten Bausubstanz darstellt, beseitigt.

### **3.2 Grünordnerisches Zielkonzept**

Mit der durch zeichnerische und textliche Festsetzungen abgesicherten grünordnerischen Planung werden die Randbedingungen im Rahmen des Geltungsbereiches der Planung für die Eingrünung des zukünftigen Pensionsstandortes und damit die Rahmenbedingungen zur grünräumlichen Standortentwicklung festgelegt. Eckpunkte hierbei sind die Erschließung und Ergänzungsbebauung im Zusammenhang mit der Wiedernutzung teilweise brach gefallener Flächen ehemaliger Tagesanlagen.

Darüber hinaus erfolgt die Untersuchung und Bewertung möglicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Hinblick auf ökologische und landschaftsgestalterische Aspekte. Dabei steht der Erhalt wertvoller Landschaftselemente im Vordergrund. Das Ziel besteht darin, die Gesamtanlage in die bestehende Umgebungssituation maßstäblich einzupassen und somit den Gesamteindruck des Landschaftsbildes zu erhalten. Hiermit im Zusammenhang ist auch die Erweiterung des Plangeltungsbereiches bis zum Bergwitzsee und die Festsetzung der hier zu erhaltenden Landschaftsstrukturen zu sehen.

### **3.3 Verkehrskonzept**

Der Standort des Sondergebietes "Pension" soll sowohl mit dem motorisierten Individualverkehr als auch zu Fuß und mit dem Fahrrad funktionstüchtig und in ausreichendem Maße erreichbar sein. Hierzu zählt u. a. die Klarstellung der Haupteerschließung als öffentliche Verkehrsfläche.

Die Wirtschaftsverkehre einschließlich die der Ver- und Entsorgungswirtschaft nutzen ebenso weiterhin die bestehende Zufahrtssituation im Bereich des Grubenweges. Dabei ist eine Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge im Haupteerschließungsbereich nicht erforderlich, da die Entsorgungsleistungen durch bereit gestellt Tonnen entlang des Straßenzuges erbracht werden können.

Der westlich im Plangeltungsbereich gelegene Fußweg verknüpft auf kurzem Wege das Pensionsareal mit dem nahen Seeufer. Die Fortführung der "Uferpromenade" wird in der entsprechenden Form, wie im östlich benachbarten Bebauungsplan Nr. 6 "Nördliches Seeufer" festgesetzt, fortgeführt und planungsrechtlich gesichert.

### **3.4 Planungsalternativen**

Planungsalternativen ergeben sich durch die Wahl der historischen Bausubstanz der ehemaligen Gleichrichterstation für den avisierten Nutzungszweck nicht. Die Lage des Objektes mit seinem ganz besonderen Charme zwischen Grubenweg und Uferbereich des Bergwitzsees stellt für den gegenwärtig in Rede stehenden Investor eine optimale Ausgangsposition dar, eine sehr individuelle und somit, mit Blick auf die Konkurrenz im Bereich der Erholungsnutzung sich behaupten könnende Einrichtung zu etablieren.

### **3.5 Begründung der wesentlichen Festsetzungen**

#### 3.5.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

- Sonstige Sondergebiete (SO)

Im Hinblick auf den vorgesehenen Nutzungszweck wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Bergwitz – Strandweg 12" ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Der Zulässigkeitskatalog der Nutzungen ergibt sich aus der Zweckbestimmung und ist entsprechend seiner Art der baulichen Nutzung in der textlichen Festsetzung Ziff. 1 benannt.

Der Begriff der "Pension" selbst besitzt keine nutzungsspezifische Legaldefinition, woraus resultierend im Rahmen der textlichen Festsetzung der Bezug zu § 6 Abs. 2 Nr. BauNVO hergestellt wird, womit zum Ausdruck gebracht werden soll, dass es sich hierbei um einen Beherbergungsbetrieb sowie eine Schank- und Speisewirtschaft handelt, die das Wohnen nicht wesentlich stören. An dieser Stelle nimmt die Stadt Kemberg explizit Bezug auf die Umgebungssituation, welche sich durch ein im Bebauungsplan Nr. 6 "Nördliches Seeufer" festgesetztes Ferienhausgebiet geprägt zeigt. Darüber hinaus befinden sich in etwa gleicher Entfernung nördlich des Grubenweges Wochenendhäuser entlang des Seeableiters.

#### 3.5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der bestehenden Bausubstanz der ehemaligen Gleichrichterstation.

Die festgesetzte 2-3-geschossige Bebauung nimmt im Hinblick auf den Pensionszweck zu den hier üblichen Geschosshöhen Bezug und gibt so, mit Blick auf das überhohe Erdgeschoss der vorhandenen Gleichrichterstation, für hin-

zuzufügende bauliche Ergänzungen einen Entwicklungsspielraum bis zur 3-Geschossigkeit vor.

Gleichfalls wird aber auch die durchaus sensible naturräumliche Lage im Bebauungsplan gewertet, indem die Grundfläche als Höchstmaß festgesetzt wird.

Das im Plan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung soll in dem zur Verfügung stehenden Terrain ein höchstmögliches Maß an Flexibilität ermöglichen und im Hinblick auf das angestrebte Nutzungsspektrum ausreichend Raum geben. Gleichzeitig soll durch eine ebenso mögliche Höhenstaffelung der /des Baukörper(s) kein durchgängiges, profilüberragendes Bauwerk entstehen können, welches die hier dominanten grünräumlichen Strukturen, insbesondere Gehölzbestände nördlich des Grubenweges, in der Lage ist zu überragen.

Die festgesetzte Grundfläche als Höchstmaß ist unter Berücksichtigung der Belange des schonenden Umgangs mit Grund und Boden, mit Blick auf Neu- bzw. Ergänzungsbebauungen ausreichend bemessen. Die Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kommt hiermit nicht zum Tragen.

Die Stadt Kemberg setzt darüber hinaus die Höhe baulicher Anlagen, zusätzlich zur als Höchstmaß vorgegebenen Geschossigkeit, in Verbindung mit einer absoluten Bauhöhenbegrenzung fest. Die Festsetzung der Geschossigkeit baulicher Anlagen erfolgt, wie vorgenannt, unter Beachtung des exponierten Standortes und orientiert sich in Verbindung mit der absoluten Bauhöhenbegrenzung damit sowohl am städtebaulichen, vielmehr aber wie vorgenannt, landschaftsräumlich typischen Profil und gibt für zukünftige Entwicklungen einen gewissen Spielraum für die Baukörpergestaltung.

### 3.5.3 Bauweise

Auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet die Stadt Kemberg, da diese bei der angestrebten besonderen Nutzungsform sehr stark von Individualität, mit Blick auf die Nutzungsanforderungen bzw. Betriebsbedingungen der baulichen Anlagen geprägt sein dürfte. Aus dieser Lesart folgt mit Blick auf den angestrebten Charakter der baulichen Anlagen, dass Baukörper bzw. baulichen Anlagen der Art der baulichen Nutzung folgend, sich in den Plangeltungsbereich nach Bedarf einordnen lassen sollen.

### 3.5.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen im Rahmen des Bebauungsplanes "Bergwitz – Strandweg 12 " festgesetzt. Hier wurde neben der Bezugnahme auf das bereits in Eigentum eines Investors befindliche Grundstück und der in diesem Zusammenhang geplanten Baustrukturen ein gewisser Spielraum für Erweiterungen zu den bestehenden baulichen Anlagen vorgegeben.

Die Grenzziehung der Baugrenzen ist in der Form erfolgt, dass neben den hochbaulichen Anlagen auch sämtliche erforderlichen Nebenanlagen, im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO integrativer Bestandteil des Sondergebietes "Pension" werden.

Darüber hinaus wurde im Rahmen des festgesetzten Verlaufs der Baugrenzen darauf geachtet, dass an die westlich wie östlich des Baugrundstückes befindliche, bereits vorhandene Nutzung nicht zu dicht (bedrängend) herangebaut werden kann. Der Abstand der nördlichen Baugrenze zum Grubenweg resultiert aus Aspekten der Verkehrssicherheit mit einem Sicherheitsabstand zum nördlich des Grubenweges angrenzenden Wald mit einer Entfernung zur Waldkante von etwa 15 m.

Allgemein gilt:

Werden für die einzelnen Bauvorhaben Grundwasserabsenkungen erforderlich, ist hierfür gemäß §§ 4 und 5 des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492) die wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Sind im Rahmen der Errichtung von Gebäuden Wasserhaltungsmaßnahmen notwendig, ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 46 WHG i. V. m. § 69 WG LSA erforderlich. Diese Erlaubnis ist rechtzeitig, mindestens vier Wochen vor Baubeginn, bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Hierfür sind dem Antrag eine kurze Baubeschreibung mit Angabe der Entnahme- und Einleitmenge, Zeitraum der Wasserhaltung, Angaben über die örtliche Lage und Lageplan beizufügen.

Soll das Niederschlagswasser der Zuwegungen, Freiflächen und Gebäude über besondere Anlagen versickert werden, ist dafür ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 46 WHG bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Im Plangebiet sind Grenzeinrichtungen vorhanden, welche ggf. durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. In diesem Zusammenhang wird auf die Regelungen 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) hingewiesen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt. Insofern hat der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger ggf. 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.

Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Funde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Dokumentation durch Beauftragte des zuständigen Landesamtes ist gemäß § 14 Abs. 9

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt durch den Planungsträger abzusichern.

Gemäß § 13 (1) TrinkwV vom 21.05.2001 (BGBl. I Nr. 24 S. 959) ist die Inbetriebnahme der Wasserversorgungsanlage mindestens 4 Wochen vorher anzuzeigen. Grundsätzlich ist diese Anzeige vom Unternehmer/Inhaber von sich aus vorzunehmen, dies gilt auch für Betreiber von Hausinstallationen im Sinne des § 18 Abs. 1 TrinkwV 2001. 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.

### 3.6 Grünflächen

#### - Grünflächen, öffentlich

Der Uferrandbereich des Bergwitzsees, der schon heute als Badeplatz und Liegewiese zur Verfügung steht, wird in diesem Sinne als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Badeplatz bzw. Uferbegleitgrün oder Spiel- und Liegewiese festgesetzt. Diese Festsetzung dient der dauerhaften Absicherung des gegenwärtig etablierten Nutzungsregimes und damit der Aufrechterhaltung des öffentlichen Bade- und Strandlebens in diesem Teil des Bergwitzsees.

Am Ufer des Bergwitzsees wird der Gewässerrandstreifen mit 5 m Breite als von der Bebauung frei zuhaltende Fläche gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen dargestellt. Es gelten unabhängig von der Eigentumszuordnung die Einschränkungen des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (§ 50 ff WG LSA) in der derzeit gültigen Fassung.

Darüber hinaus gibt es einen östlich des Fußwegeverlaufs zu findenden Grünflächenanteil, welcher als öffentliche Grünfläche mit der Überlagerungssignatur "Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung" festgesetzt wurde. Hier sollen unter städtebaulichen, wie auch landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten gliedernde Elemente im Rahmen der Neunutzung des Gesamtareals aufgegriffen und fortentwickelt werden. Auf Grund der Kleinteiligkeit des vorliegenden Plangeltungsbereiches sieht es die Stadt Kemberg als unverhältnismäßig an, für den eng gefassten Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine Festsetzung mit Bindungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festzusetzen. Hier haben die freiraumbezogenen Erfordernisse des zukünftigen Bauvorhabens Priorität und werden auf Grund der vorhandenen Biotopstruktur nicht zu einem übermäßigen Eingriff in die vorhandenen Bodenstrukturen führen. Daher ist die Anpflanzungsfestsetzung westlich des Sondergebietes "Pension", im Übergang zum öffentlich nutzbaren Fußweg hier ein Bereich, welcher in unmittelbarer Nähe zum Eingriffsort Ausgleichsfunktionen im naturschutzfachlichen Sinn übernehmen kann.

Weitere schützenswerte Biotopie gemäß § 37 NatSchG LSA sind im Plangebiet nicht vorhanden. Nach Auskunft der oberen Naturschutzbehörde sind FH-, EU- oder Vogelschutzgebiete von der angestrebten Planung nicht betroffen. Es bestehen bisher keine erkennbaren Konflikte mit dem unmittelbar wirksamen Artenschutzrecht.

- private Grünflächen

Südlich des Sondergebietes "Pension" wird auf einer Teilfläche eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünanlage" festgesetzt. Hier soll es darum gehen, den repräsentativen Charakter des Pensionsbetriebes mit gärtnerisch gestalteten Anlagen zusätzlich zu unterstützen und im unmittelbaren Umfeld der gebäudebezogenen Nutzung einen landschaftlich gut gestalteten Eindruck zu vermitteln.

Die Möglichkeit, in diesem Bereich einen Kiosk zu errichten, welcher Strandbedarf, Eis, Getränke und Imbissangebote in seinem Sortiment haben darf, unterstützt die touristisch orientierte, freizeitbezogene Gesamtnutzung am Bergwitzsee und könnte bei Realisierung durchaus auch den Zuspruch von Badegästen finden, welche nicht zwingend Pensionsgäste sein müssen und damit insgesamt die Attraktivität des Badebetriebes in der Sommersaison steigern helfen.

Die Begrenzung der Brutto-Grundfläche des Kiosks auf 30 m<sup>2</sup> stellt im Sinne einer sparsamen Bodennutzung, ggf. auf bereits heute versiegelten Flächen, einen weiteren Beitrag zur nicht übermäßigen Inanspruchnahme von Grund und Boden für bauliche Nutzungen dar.

### **3.7 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von Norden her, mit dem hier verlaufenden Grubenweg. Dieser befindet sich anteilig auf den Flurstücken 428/3, 427/3, 425/4 und 536, alle Flur 5, Gemarkung Bergwitz. Der Grubenweg als etablierte Verkehrserschließung auch für weitere Nutzungen in Nachbarschaft des vorliegenden Plangebietes ist in seinem derzeitigen Ausbaugrad hinreichend, um die Erschließungsanforderungen des Plangebietes sicher zu stellen. Entsprechend seiner Funktion wird der Grubenweg als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Für die Fußgängeranbindung des Uferbereiches ist der vorhandene Verlauf eines Stichweges vom Grubenweg zum Wegeverlauf der "Uferpromenade" mit Bestandteil des Geltungsbereiches. Über diesen Weg kann neben einer zulässigen Fußwegeverbindung zum Sondergebiet "Pension" auch eine westlich hiervon befindliche öffentliche Toilettenanlage – außerhalb des Plangebietes – erreicht werden.

Entsprechend der fahrverkehrsfreien Fußgängererschließung des Uferbereiches bedarf es keiner weiteren Ausbaunotwendigkeiten im Zusammenhang mit den Nutzungsformen der angrenzenden Flächen.

Stellplatzflächen für die Pensionsgäste des Sondergebietes "Pension" sind innerhalb des Sondergebietes bereitzustellen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für das Vorhaben in entsprechender Anzahl nachzuweisen.

Die Erschließung des Plangebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist gegenwärtig nicht möglich. Der Ortsteil wird zwar von Buslinien durchfahren. Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs, welche Flächenanteile des Plangebiets beanspruchen sind jedoch gegenwärtig und zukünftig nicht vorgesehen.

### **3.8 Immissionsschutz**

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechts für die Bauleitplanung ist § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

In dieser Hinsicht wird eingeschätzt, dass auf Grund der textlichen Festsetzung Ziff. 1, welche den als mischgebietstypisch anzusprechenden Beherbergungsbetrieb sowie die hier zulässige Schank- und Speisewirtschaft auf ebenso mischgebietstypische Immissionen reduziert, davon ausgegangen werden kann, dass aus dem Baugebiet selbst keine Emissionen zu erwarten sind, die das in der östlichen Nachbarschaft über eine weitere Bebauungsplansatzung festgesetzte Ferienwohnen (Bebauungsplan Nr. 6 "Nördliches Seeufer") wesentlich stören könnten. Hierbei geht es um Immissionsbelastungen, welche eine Überschreitung der in der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" genannten Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete zur Folge hätten.

Dennoch wurde auf Grund des touristischen Charakters der Nutzung/ Ferien-erholung zur Absicherung des vorstehend postulierten Zieles ergänzend eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die sich auf die Auswirkungen ggf. gewünschter Nutzungsmöglichkeiten für Veranstaltungen mit elektroakustischen Anlagen bezieht. Diese Veranstaltungen auf dem Areal der Pension werden sich in der Anzahl seltener Ereignisse bewegen und bedürfen über die getroffene Festsetzung hinaus keiner weiteren, tiefergehenden Betrachtung. Im Rahmen dieser seltenen Ereignisse ist es möglich, bspw. durch die Bühnenausrichtung oder Pegelbegrenzungen von elektroakustischen Verstärkeranlagen die Richtwirkung der Schallausbreitung im Sinne der östlich gelegenen Sondergebiete des Bebauungsplanes Nr. 6 "Nördliches Seeufer" positiv zu beeinflussen. Dieses Ziel verfolgt die in den Bebauungsplan aufgenommene textliche Festsetzung.

Von den sonstig weiter entfernten Straßenverbindungen sind weder aus dem derzeitigen Verkehrsaufkommen heraus, noch aus prognostizierbaren Belegungsstärken negativ wirkende Immissionsbelastungen zu erwarten, die zu einer Überschreitung der in der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" genannten Orientierungswerte für Mischgebiete führen würden.

Betriebe und Anlagen die wegen ihres besonderen Störgrades der Genehmigungsbedürftigkeit des § 4 BImSchG unterfallen, befinden sich unmittelbar an das Plangebiet angrenzende ebenfalls nicht.

### **3.9 Ver- und Entsorgung**

Die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr können das Sondergebiet über den Straßenzug Grubenweg direkt anfahren. Daher hat die Bereitstellung der Entsorgungsbehältnisse an dieser Stelle zu erfolgen. Dies gilt auch für die im Zusammenhang mit dem Betrieb des Kioskes anfallenden Abfälle.

Das Abfallentsorgungssystem ist so gestaltet, dass Abfälle möglichst vermieden bzw. verwertet werden. Nicht vermeidbare Abfälle sollen zukünftig umweltverträglich entsorgt werden.

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes sind die Anschlüsse sämtlicher benötigter Medien im Straßenzug des Grubenweges anliegend (SW-Freigefällekanal, TW-, Elt-, Telekomanschlüsse liegen am/im Strandweg). Auf dem Flurstück 425/3 ist bereits ein zentraler Schmutzwassergrundstücksanschluss vorhanden. Zukünftig muss das gesamte, im Bereich des Bebauungsplan anfallende Schmutzwasser, an die öffentliche zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Die dazu notwendigen Anträge sind rechtzeitig an den Abwasserzweckverband zu stellen.

Die Heranführung weiterer Medien an das Baugebiet ist aus gegenwärtiger Sicht nicht erforderlich. Leitungsverläufe außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen werden durch entsprechende Leitungsrechte zu Gunsten der jeweiligen Versorgungsträger gesichert.

Das in dem Baugebiet anfallende Niederschlagswasser soll direkt auf den privaten Grundstücken versickert werden. Die Stadt Kemberg beabsichtigt nicht die Herstellung einer separaten Niederschlagswasserabführung. Sollte dennoch das Ableiten von Niederschlagswasser erfolgen müssen, sind hierzu entsprechende Anlagen auf dem Baugrundstück zu konzipieren. Die Herstellungskosten für die Sicherung der Abflussverhältnisse des anfallenden Niederschlagswassers sind durch die Grundstückseigentümer zu tragen.

Bei allen vorhandenen unterirdischen Leitungen im Plangeltungsbereich ist bei Arbeiten im Näherungsbereich der Leitungen zu beachten, dass der exakte Leitungsverlauf nicht eindeutig dokumentiert ist. Die Lage der Trassen ist vor Ort bzw. unter Zuhilfenahme von Suchschachtungen und –messungen zu ermitteln.

Allgemein gilt:

Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Fall von Störungen) jederzeit Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG informieren.

Gemäß § 13 (1) und (2) der Verordnung zur Novellierung der Trinkwasserverordnung vom 21.05.2001 (BGBl. I S. 959) in der jetzt gültigen Fassung ist die Inbetriebnahme/bauliche Veränderung der Wasserversorgungsanlage mindestens 4 Wochen vorher anzuzeigen. Grundsätzlich ist diese Anzeige vom Unternehmer/Inhaber von sich aus vorzunehmen, dies gilt auch für Betreiber von Hausinstallationen i. S. des § 18 (1) TrinkwV 2001.

Der Wasserbedarf ist für die Bebauung beim Trinkwasserverband (TWV) anzumelden. Etwaige neue Anbindepunkte sind mit dem TWV abzustimmen und gehen zu Lasten des Betreibers/Investors. Der Versorgungsdruck im Ortsnetz Bergwitz beträgt 2,8 – 3 bar. Werden Anlagen und Ausrüstungen betrieben, die den normalen Wasserbedarf übersteigen, sind durch den Investor geeignete Maßnahmen zu ergreifen. Das Versorgungsnetz des Trinkwasserverbandes deckt nicht den Löschwasserbedarf.

### **3.10 Brandschutz**

Die verkehrliche Erschließung ist so hergerichtet, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 10 Tonnen und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 Tonnen befahren werden kann.

Sollte das Hydrantennetz nicht ausreichend sein, sind unter Beachtung des Löschbereiches von 300 m zusätzliche Löschwasserentnahmestellen, wie bspw. aus dem Bergwitzsee, anzulegen möglich. Hierzu wäre in unmittelbarer Nähe des Bebauungsgebietes am Bergwitzsee eine Löschwasserentnahmestelle zu errichten. Es muss sichergestellt werden, dass die Löschwasserentnahmestelle jederzeit eisfrei bleibt.

Die Zufahrt zu einer neu errichteten Löschwasserentnahmestelle am Bergwitzsee muss für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend befestigt und tragfähig sein. Sie ist zu kennzeichnen und ständig freizuhalten. Ggf. wäre hierzu auch die betonierte Rampe der benachbarten Slip-Anlage nutzbar.

Die Sicherstellung des Löschwasserbedarfs ist dem Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen nachzuweisen. Der Grund- und Objektschutz beträgt im vorliegenden Fall 800 l/min bzw. 48 cbm/h für einen Zeitraum von 2 Stunden.

Darüber hinaus ergeht folgender Hinweis:

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln. Laut DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt 405, ergibt sich bei kleiner Gefahr der Brandausbreitung ein Löschwasserbedarf von 48 cbm/h.

Vor Beginn der Baumaßnahmen für die brandschutztechnischen Anlagen ist das Einvernehmen mit dem zuständigen Brandschutzprüfer des Landkreises Wittenberg herzustellen.

### **3.11 Umweltbericht**

#### 3.11.1 Grundlagen

##### 3.11.1.1 Inhalte und Ziele der Planung

Mit dem Bebauungsplan "Strandweg 12" sollen die Voraussetzungen für die Einrichtung eines Gästehauses mit Pensions- und Wellnessbereich auf dem Gelände der ehemaligen Gleichrichterstation am Bergwitzsee geschaffen werden, bei der die besondere Lagegunst des Geländes unmittelbar am Seeufer sowie Synergien mit den bestehenden Freizeit- und Erholungseinrichtungen/-anlagen zum Tragen kommen.

##### 3.11.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Gesetzen

Ein Teil der Inhalte des hiesigen Bebauungsplanverfahrens ergeben sich bereits aus anderen Prüf- oder Zulassungsverfahren, so dass entsprechende Fachaussagen wie z. B. aus dem Flächennutzungsplan - rechtskräftiger Stand 2005 - vorliegen.

Bezüglich der durch die obere Naturschutzbehörde und das Biosphärenreservat zu schützenden Gebiete und Umweltbelange wurden Abstimmungen mit positivem Ergebnis i. S. d. Vereinbarkeit mit deren Ziele und Zwecke geführt. Nach Auskunft der oberen Naturschutzbehörde sind Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete oder EU-Vogelschutzgebiete von der angestrebten Planung nicht betroffen. Erkennbare Konflikte mit dem Artenschutzrecht ergeben sich bisher nicht, auf weitere Voruntersuchungen zur Verträglichkeit wurde daher verzichtet.

Der folgende Umweltbericht stützt sich auf Erhebungen vor Ort und die Auswertung vorhandener Fachinformationen aus übergeordneten Planungen, Angaben und Veröffentlichungen von den Fachbehörden (z. B. infrarotluftbildgestützte Biotoptypenkartierung) sowie auf die für das hiesige Verfahren erstellte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem sog. LSA-Modell zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Der Plangeltungsbereich ist mit rd. 0,44 ha von räumlich geringem Ausmaß. Die zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 (2) BauNVO wird explizit auf 850 m<sup>2</sup> festgesetzt und bleibt weit unter dem Schwellenwert für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für städtebauliche Vorhaben, so dass Anlage 1 UVPG hier unbeachtlich bleibt: eine Umweltverträglichkeitsprüfung muss für den Bebauungsplan nicht durchgeführt werden.

#### Fachgesetze und Fachplanungen:

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), in Kraft seit 30.07.2011
- BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz), Neufassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010
- UVPG: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 10.08.2010 (BGBl. S. 1163)
- BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenverunreinigungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) veröffentlicht als Artikel 1 des Gesetzes zum Schutz des Bodens vom 17.03.1998 (BGBl. I Nr. 16 S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. Nr. 47 S. 3214)
- WHG: Wasserhaushaltsgesetz in der Fassung von 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585, zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes v. 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163, 1168)
- WG LSA: Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt in der Bekanntmachung der Neufassung vom 16.03.2011 (GVBl. S. 492)
- LP: Landschaftsplan der Gemeinde Bergwitz, Stand: 30.06.2000
- FNP: Flächennutzungsplan der Gemeinde Bergwitz, rechtswirksame Fassung vom 29.06.2005
- TA Lärm: Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, 1998

Bergwitz werden im Landesentwicklungsplan keine zentralörtlichen Funktionen zugeschrieben. In den Darstellungen und Festlegungen des Regionale Entwicklungsplanes (REP) für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg wird dem südlichen Gemeindegebiet sowie dem See als Vorranggebiet für Erholung eine besondere Bedeutung für Erholungs- und Freizeitnutzungen zugewiesen. Weiterhin besteht die Festlegung als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft.

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W, rechtskräftig seit 24.12.2006) gibt die regionalplanerischen Umwelterfordernisse der Raumordnung für den Plangeltungsbereich und seine nähere Umgebung an:

- P. 5.3.6.V Vorranggebiet für Forstwirtschaft "Dübener Heide"
- P. 5.5.1.4 Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft "Gebiet südöstlich Wittenberg" (LEP 2010 G 122 Nr. 6)
- P. 5.5.2.6 Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung "Dübener Heide"
- P. 5.5.3.7 Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems "Dübener Heide" (LEP 2010 G 90 Nr. 4)
- P. 5.8.3. Regional bedeutsamer Radweg

Die Biotopverbundplanung für den Landkreis Wittenberg (ÖVS für einen landweiten Biotopverbund in Sachsen-Anhalt von 2002) trifft für das Plangebiet selbst zwar keine Aussagen, sieht jedoch in der Umgebung verschiedene Kern- und Entwicklungsflächen vor:

- Nr. 28 geplantes nsg 0300d\_ "Kiefernheide" (Kern- und Entwicklungsflächen): Sicherung des bewegten Reliefs einer Stauchendmoräne sowie eines Sumpfgebietes (gebildet durch austretendes Hangwasser) und eines vielseitigen Biotopmosaiks (Gewässer, Wald, Grünland, Acker) westlich der Bahnlinie Leipzig-Berlin
- Nr. 58 Neuvorschlag If 0007 "Bergwitzsee" (Kern- und Entwicklungsflächen): Schutz einer sich seit 45 Jahren entwickelnden Tagebaufolgelandschaft mit über 500 ha See als wertvollem Wasservogel-Rastgebiet (winterliches Schlafgewässer für 10-15.000 Saat- und Blessgänse) sowie einer strukturreichen Landschaft mit vielgestaltigen Biotopen, wie z. B. Sandtrockenrasen, Initialstadien von Bruchwäldern, Heidegewässern, oligotrophen Gewässern u. a., Bedeutung als Lebensraum für Elbebiber, Lurche, Libellen sowie Pflanzenarten oligotropher Gewässer (z. B. Nadelsimse, Zwerg-Igelkolben)
- Nr. 60 FND 0001WB\_ Bergwitzsee – Tagebau Rotta (Kern- und Entwicklungsflächen): das 1948 stillgelegte Tagebau-Restloch, dessen Wasserfüllung 1955 abgeschlossen war, entwickelte sich durch natürliche Sukzession zu einem wichtigen Nahrungs-, Brut- und Rastbiotop für Kormorane, Fischadler und Eisvogel und ist zugleich bedeutendes Laichgewässer für Amphibien und Lebensraum des Elbebibers, das FND umfasst ca. 600 m Uferstreifen in ca. 35 m Breite am nordwestlichen Ufer
- Nr. 74 Neuvorschlag If 0020 Schrottenmühlengraben (Kernfläche): westlich Bergwitz ökologische Verbundfunktion zwischen Fließgrabensystem und Bergwitzsee

Das Plangebiet wird aufgrund seiner Lage dem Außenbereich zugeordnet. Hinsichtlich der Erholungseignung waren in der Vergangenheit nutzungsbedingt und wegen des aktuellen baulichen Zustandes bisher keine entsprechenden Funktionen festzustellen, durch die Lagegunst besteht jedoch erhebliches Potential. Die Raum- und Landschaftsbildwirkung zukünftiger Maßnahmen ist vor dem Hintergrund der bestehenden Schutzkategorien der Umgebung und in Bezug auf die Erlebbarkeit im Zusammenhang mit der Erholungsfunktion der Uferlandschaft des Bergwitzsees als sensibel einzustufen.

Die Umweltschutzziele sind zusammenfassend folgende:

- Nutzung vorhandener günstiger Infrastrukturanbindungen
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Priorität der Nachnutzung/Umnutzung vorhandener Standorte (vor Neuanlage/-erschließung)
- Erhaltung der halboffenen Landschaftsstruktur am Ufer des Bergwitzsees
- Förderung naturnaher, durchgängiger Biotopstrukturen
- Verbesserung der Raum- und Landschaftsbildwirkung unter Beachtung der vorhandenen Sichtbeziehungen und Raumeindrücke
- Abbau/Kompensation der durch Schadstoffimmissionen ausgelösten Bodenveränderungen durch gezielten Waldumbau und Renaturierungsmaßnahmen
- Gestaltung und Integration der Hinterlassenschaften des Braunkohletagebaus in die Landschaft (Erhaltung/Wiederherstellung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Landschaft auch als Erholungs- und Erlebnisraum des Menschen)
- Entwicklung der Dörfer in heidetypischer Gestalt mit Siedlungsrandbegrünung und Anbindung an das Flurgehölzsystem
- Förderung der Erholungseignung/sanfter Tourismus unter Beachtung des Landschaftsbildes und der bestehenden Schutzgebiete der Umgebung

### 3.11.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### 3.11.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes (einschließlich Vorbelastungen) und des zu erwartenden zukünftigen Umweltzustandes (Prognose)

##### 3.11.2.1.1 Naturraum

Das Vorhabensgebiet gehört zur übergeordneten Landschaftseinheit der Dübener Heide (im Übergang zur Oranienbaum-Kemberger Terrasse), die zum lößfreien Altmoränenland zählt. Die Hochkippe und der Bergwitzsee werden im LEP als anthropogene Bildungen der Tagebauregion Gräfenhainichen zugeordnet, die durch den Abbau der tertiären Braunkohleflöze entstanden ist. Die tertiäre Schichtfolge ist im Untergrund fast durchgehend vorhanden, im Westen der Dübener Heide mit z. T. 5-10 m unter GOK. Der Bergwitzsee entstand aus dem Tagebau "Roberts Hoffnung", der 1909 -1953 betrieben wurde. Er ist auf 20 - 40 m abgeteuft. Weiter ausdifferenziert kann unterschieden werden zwischen Landschaftseinheit Nr. 30 Bergwitzsee – Roter See, Nr. 29 Kiefernheide und Nr. 39 Waldbereich westlich der Bahntrasse.

Der vorbergbauliche Naturraum war geprägt von glazialen und periglazialen Vorgängen, wodurch von Süden her die Schmiedeberger Endmoräne bis in das Gebiet der Stadt Kemberg hineinragt, wo sie auf die Oranienbaum-Kemberger Terrassen trifft. Geologisch betrachtet treffen dabei von Süden her

glazifluviale Bildungen auf Niederterrassen bzw. Talsand. Vor Entstehung des Bergwitzsees war die Landschaft durch ausgedehnte Wälder mit Rohdungsflächen und eingestreute Heidedörfern bestimmt. Der aus dem aufgegebenen Tagebau entstandene Bergwitzsee hat sich inzwischen relativ naturnah entwickelt, die umgebenden Halden sind aufgeforstet. Waldgesellschaften der Ursprungslandschaft sind bedingt durch die erheblichen Eingriffe in den Bodenhaushalt und die Grundwasserverhältnisse kaum noch vorhanden bzw. nicht wiederherstellbar. Es dominieren Nadelforsten und Laub-Nadel-Mischbestände.

#### Umweltauswirkungen:

Da das Vorhaben überwiegend im Bestand einer bereits genutzten Fläche entwickelt wird, ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen bzgl. des Landschaftsverbrauches. Im Sinne der flächensparenden Nutzung von Grund und Boden und dem Erhalt der natürlichen Ressourcen, zu denen auch die freie Landschaft zählt, soll ein Altstandort weiter genutzt werden und damit der Zugriff auf "unberührte" Bereiche verhindert werden. Durch die zu erwartenden "üblichen" Emissionen sind nach gegenwärtigem Erkenntnisstand keine Beeinträchtigungen für die Biotope der Umgebung zu erwarten.

#### 3.11.2.1.2 Flächennutzungen und umweltrelevante Vorbelastungen

Wegen der geringen Bodenfruchtbarkeit fand die Besiedlung der Dübener Heide erst relativ spät, zur jüngeren und mittleren Bronzezeit statt. In der Zeit zwischen dem 12. und 16. Jahrhundert waren mehr Siedlungen als heute bewohnt, es gab immer wieder Phasen des Siedlungsrückgangs, im 19. Jahrhundert begann die intensivere forstwirtschaftliche Nutzung (Wirtschaftswälder). Heide bedeutet walddreiches Land, was bis ins 19. Jahrhundert - bis zum Beginn des Braunkohletagebaus - auch der Fall war.

Der Holz- und Wasserreichtum und das Vorhandensein von Mineralien (Raseneisenerz) führte dann zur Einrichtung von Pechhütten, wassergetriebenen Sägewerken, Köhlereien und kleinen Hüttenbetrieben, bis mit dem Abbau der tertiären Braunkohleflöze die tiefgreifende und großräumige Umgestaltung ganzer Landschaften begann.

Während der Tagebautätigkeit und der sich daran anschließenden Industrien war die Region von erheblichen Umweltbelastungen betroffen, die Dübener Heide war Rauchschaadensgebiet und die Emissionen der Kraftwerke Vockerode und Zschornowitz waren erheblich. Inzwischen hat sich die immissionsökologische Situation deutlich verbessert, da die großen Emittenten der Vergangenheit nicht mehr existieren.

Das gesamte Plangebiet ist intensiv genutzt und teilweise versiegelt bzw. bebaut. Unbefestigte Flächen sind überwiegend als Wiese oder Ziergrün angelegt, teilweise auch mit Schotter bedeckt. Nach Aufgabe der Gleichrichterstation wird das Gebäude auch nicht mehr zu Wohnzwecken genutzt, entsprechend liegt inzwischen die umgebende Fläche brach (Ziergarten, Rasen).

Die bestehenden Vorbelastungen werden, um Wiederholungen zu vermeiden, im Zuge der sich hier im Text anschließenden schutzgutbezogenen Erläuterungen aufgeführt.

### 3.11 2.1.3 Mensch

Hinsichtlich der Belastung mit Luftschadstoffen kann davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet gegenwärtig alle relevanten Richt- bzw. Grenzwerte eingehalten werden. Im Plangebiet und in der näheren Umgebung sind derzeit keine Geruchsquellen vorhanden, die mit der Hauptwindrichtung Einfluss auf die Wohnbebauung rings um das Gelände haben könnten. Eine erhebliche Vorbelastung durch die bestehenden Nutzungen der Umgebung oder der Vornutzung des Geländes hinsichtlich stofflicher Emissionen ist unwahrscheinlich. Aktuell wird kein Emissionsbeitrag geleistet.

Das Erholungspotential für das Gelände ist von Bedeutung - vor allem wegen der Lage direkt am Seeufer sowie der guten Erreichbarkeit - und im Zusammenhang mit den Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten der Umgebung als besonders geeignet für die landschaftsbezogene Erholung zu bewerten.

#### Umweltauswirkungen:

Mit dem Zu- und Abfahrtsverkehr der geplanten Nutzung entstehen nur geringfügig zusätzliche Emissionen. Mit anderen Emissionen in nennenswertem Umfang ist bei der angestrebten Nutzung nicht zu rechnen.

### 3.11.2.1.4 Pflanzen und Tiere / Arten und Lebensgemeinschaften

Die Biotopausstattung zeigt sich hinsichtlich der Naturnähe und Leistungsfähigkeit als erheblich eingeschränkt bis gänzlich überprägt/funktionslos. Die Kriterien Schönheit, Eigenart und Vielfalt sowie Wiederherstellbarkeit haben auf Grund des aktuellen Zustands der Gleichrichterstation insgesamt nachrangige Bedeutung. Das trifft teilweise auch auf die Landschaftsbildwirkung und potentielle Funktionen wie Rückzugsgebiet/Ruhezone, Habitatfunktion o. ä. zu. Wassersport, Badebetrieb, der Spielplatz und die Sanitäreinrichtungen in der Nachbarschaft sowie die rege Nutzung des Rad- und Fußweges führen zu zahlreichen Störereignissen der örtlichen Fauna und saisonal auch teilweise zu starker mechanischer Beanspruchung der vorhandenen Vegetation. Als Lebensraum ist der Plangeltungsbereich insgesamt als weniger bedeutsam einzuschätzen. Die für die heimische Tierwelt attraktivsten Bereiche sind die Randlagen im Übergang zu den älteren Gehölzbeständen (Wald) sowie der direkte Uferbereich – insofern die temporären intensiven Störungen toleriert werden können. Weiterhin zu beachten wären ggf. die Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter. Aktuelle Vorkommen aus den letzten Jahren sind nicht kartiert.

### Umweltauswirkungen:

Die Bebauung von Freiflächen führt zum Verlust von Lebensraum für Flora und Fauna. Trotz der durch die intensive Nutzung bereits bestehenden, starken anthropogenen Überprägung findet teilweise eine erhebliche Beeinträchtigung statt, wenn zusätzliche Bodenfläche bebaut und damit Arten und Lebensgemeinschaften dauerhaft verdrängt werden. Mit dem Vorhaben gehen offene Flächen verloren, betroffen sein werden v. a. ruderalisierte Gartenflächen. Über möglicherweise gefährdete Nist- und Brutstätten wurden bisher keine Angaben gemacht. Diese Frage ist abschließend vor Baubeginn zu klären und ggf. sind dann Schutzvorkehrungen nach Maßgaben der zuständigen Behörde zu treffen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Naturschutzrechtes gelten unmittelbar.

#### 3.11.2.1.5 Boden

Die ursprünglich heterogenen Substrate wurden im Zuge der weichselkaltzeitlichen Umformungen einheitlicher gestaltet. Periglaziale Prozesse führten zu einem homogenisierten Ausgangsmaterial für die Bodenbildung, die sich auf Geschiebedecksand vollzog. Die Zuordnung im Bodenatlas<sup>1</sup> gibt die Bodenlandschaft 4.3.11: Sander, sandige Platten und Endmoränen (Altmoränenlandschaft) der Dübener Heide an, die bestimmt wird von Schmelzwasser- und Moränensand, überlagert von durchschnittlich 3-5 dm Geschiebedecksand oder Lößsanden. Bei Lehmsanden bilden sich Braun- und Fahlerden, bei sandiger Ausbildung unter Wald Braunerde-Podsol und unter Acker Rosterden (Podsol-Braunerden).

Die vom Tagebau zurückgelassenen Flächen weisen saure Kippsubstrate mit vollständig veränderten Lagerungsverhältnissen und kleinräumig sehr verschiedenen Eigenschaften (pedographischen Bedingungen) auf. Die Bodenentwicklung zu Primärböden erfolgt auf den geschütteten Substraten, besonders unter Wald, sehr langsam. Die Böden sind durchlässig, was sich positiv auf die Grundwasserneubildungsrate auswirkt, aber hinsichtlich eindringender Schadstoffe nur mäßige Bindungs- und Pufferkapazität bedeutet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Altlastenkataster der unteren Bodenschutzbehörde nicht registriert. Es besteht demzufolge kein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen.

### Umweltauswirkungen:

Bodenverändernde Maßnahmen als unmittelbare Auswirkungen des Vorhabens sind als negative Umweltfolgen zu konstatieren, wenn der Versiegelungsgrad damit insgesamt ansteigt und der Verlust offener Bodenfläche, einschließlich der natürlichen Bodenfunktionen, damit einhergeht. Das Schutzgut Boden wird damit erheblich beeinträchtigt.

---

<sup>1)</sup> Geologisches Landesamt Sachsen-Anhalt; Bodenatlas Sachsen-Anhalt; Halle 1999

Sollten im Zuge von Erdarbeiten Unregelmäßigkeiten gefunden werden (organoleptische Befunde o. ä.), ist umgehend die zuständige Behörde des Landkreises Wittenberg zu benachrichtigen.

#### 3.11.2.1.6 Wasser

Ursprünglich gab es im Westen der Dübener Heide zahlreiche verschiedene Grundwasserleiter: zwischengelagerte Tone, Schluffe und Kohleflöze im Deckgebirge trennten als Grundwasserstauer die grundwasserführenden Schichten. Als Folge des Braunkohletagebaus sind die tertiären und quartären Böden fast vollständig abgebaut bzw. durch die Sümpfungsmaßnahmen entwässert. Die daraus resultierende Absenkung des Grundwasserspiegels reichte i. d. R. weit über die Abbaufelder hinaus. Mit der Flutung der Restlöcher setzte ein allmählicher Wiederanstieg des Grundwassers ein, womit z. T. neue Probleme auftraten: niedrige pH-Werte, Trübung sowie hoher Eisengehalt.

Der Bergwitzsee wird überwiegend aus dem Grundwasser gespeist und verfügt über einen Seeableiter, der kürzlich saniert worden ist. In der Folge ist der Wasserabfluss gestiegen und der Wasserspiegel gesunken. Die Uferlinie kann also nicht als Fixum betrachtet werden, zumal auch in der Umgebung durch die Flutung anderer Tagebaurestlöcher der Grundwasserspiegel nach wie vor Veränderungen unterworfen ist, was sich auch künftig in der Höhe des Wasserspiegels des Bergwitzsees niederschlagen wird.

#### Umweltauswirkungen:

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen gelten dieselben Angaben wie für das vorgenante Schutzgut Boden (s. o.). Gefährdungspotentiale hinsichtlich des Bodenwasserhaushaltes sind möglicherweise mit in den Boden eindringenden Schadstoffen und Flüssigkeiten verbunden.

#### 3.11.2.1.7 Klima/Luft

Klimatisch bestimmend für Bergwitz ist die Lage in der Übergangszone zwischen subatlantischem Klima Westeuropas und kontinentalem Klima Osteuropas. Regionalklimatisch lässt sich die Zuordnung zum mitteldeutschen Binnentieflandklima treffen. Dabei stellt sich die Dübener Heide als Klimascheide zwischen dem mitteldeutsch-brandenburgischen Trockengebiet nördlich der Linie Gräfenhainichen-Wittenberg und dem westlichen Ausläufer der pseudomaritimen Lausitz (vgl. Landschaftsplan Rotta, S. 31) dar. Die mittlere Jahrestemperatur fällt im Trockengebiet mit 8,6 – 9,0°C höher als im Lausitz-Ausläufer aus (8,0 – 8,5°C). Für die Dübener Heide werden als mittlere Sommertemperaturen für den Juli 17,6 – 18,0°C, als mittlere Wintertemperatur für den Januar – 1,0 – 0,6°C angegeben.

Die Leewirkung des Harzmassivs ist in der Dübener Heide kaum noch wirksam und wird deutlich durch die steigungsbedingt zunehmenden Niederschläge an den Erhebungen des Endmoränenbogens überlagert. Die zentrale Dübener Heide weist ähnliche Niederschlagsmengen wie der Hohe Fläming auf. Im

Winterhalbjahr kann im Mittel mit Niederschlagsmengen von 250 – 300 mm, in der Vegetationsperiode mit weiteren 300 – 350 mm gerechnet werden. Damit liegt die Niederschlagsmenge deutlich höher als z. B. der Jahresmittelwert des Elbtals, der mit 520 – 570 mm angegeben wird.

Die klimatische Situation wird auf Grund der Lage und der klimaausgleichenden Wirkung der umgebenden Wälder sowie der Wasserflächen des Bergwitzsees als unbeeinträchtigt eingeschätzt. Insgesamt ist die Durchlüftung als ausreichend anzusehen, die Dübener Heide wirkt als klimatischer Regenerationsraum i. S. d. Luftfilterung und der Kaltluftproduktion.

#### Umweltauswirkungen:

Mit der Zunahme der versiegelten Flächen und dem wachsenden Anteil größerer Baukörper sind maximal mikroklimatische, punktuelle lokale Erwärmungseffekte wahrscheinlich, weil Wärme länger gespeichert und während der Nachtstunden erst verzögert wieder abgegeben wird. Mit dem betriebsbedingten Zu- und Abfahrtsverkehr entstehen voraussichtlich nur geringfügig Schallemissionen und Luftschadstoffe.

#### 3.11.2.1.8 Landschaft

Der Plangeltungsbereich befindet sich unmittelbar am Ufer des Bergwitzsees, das hier zur Nutzung als Badebereich mit Strand, Liegewiese und Spielfläche gestaltet ist. Das eigentliche Gelände der Gleichrichterstation war im hinteren, dem See zugewandten, Bereich als Garten bzw. Zierfläche gestaltet und liegt derzeit brach. Der gesamte Bereich ist durch Nutzung und teilweise auch gestalterisch stark anthropogen überprägt, trägt jedoch noch den Charakter der umliegenden Landschaft und bietet Blickbeziehungen über die Wasserfläche hinweg. Westlich schließt sich ein öffentlicher Spielplatz sowie eine Toilettenanlage an, die durch einen Plattenweg erschlossen sind. Auf der anderen Seite östlich des Plangebiets befindet sich eine betonierte Slipanlage (Beton und Schienen), daneben – etwa auf selber Höhe wie die Toilettenanlage – besteht ein kleines Gebäude. Aus der Ferne betrachtet sind die Flächen, die kleinen Gebäude wie auch die Gleichrichterstation durch den vorhandenen lockeren Gehölzbestand eingegrünt und "verschwinden" auch wegen der gewundenen Uferlinie optisch hinter den Bäumen der Böschung.

#### Umweltauswirkungen:

Die entstehenden neuen Gebäude und Versiegelungsflächen werden den jetzigen Raumeindruck an Ort und Stelle dauerhaft verändern. Wenn das bestehende Gebäude einer Nachnutzung und damit Instandsetzung zugeführt wird, ist mit einer Verbesserung des Erscheinungsbildes zu rechnen. Hinsichtlich der auf 850 m<sup>2</sup> beschränkten zusätzlichen Gebäudegrundfläche und bezüglich der vorgesehenen Gebäudehöhen ist keine Fernwirkung zu erwarten. Die neuen Bauten werden die vorhandenen Bäume nicht überragen, so dass die Waldrandsilhouette erhalten bleibt.

### 3.11.2.1.9 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet ist kein Baudenkmal vorhanden. In der weiteren Umgebung sind innerhalb der Ortslage Bergwitz verschiedene Schutzobjekte anzutreffen.

#### Umweltauswirkungen:

Gegenwärtig ist das überwiegende Plangebiet für die Allgemeinheit nicht erholungsgeeignet. Die von Erholungssuchenden bevorzugten Bereiche befinden sich jedoch in unmittelbarer Nähe am Seeufer sowie dem westlich angrenzenden Spielplatz.

Anhand der Festsetzungen geeigneter Geschossigkeiten und absoluter Höhenbeschränkungen des Bebauungsplanes wird hier die Fernwirkung entsprechend eingeschränkt und lagebedingt ist das Gebiet in seiner jetzigen Gestalt von Weitem kaum einsehbar. Relevante Sichtachsen sind nicht betroffen, so dass von einer Vereinbarkeit mit den Zielen des Landschaftsschutzgebietes ausgegangen wird, ggf. können weitere Maßnahmen festgelegt werden.

Darüber hinaus sind grundsätzlich für alle Erdarbeiten die Bestimmungen des § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA einzuhalten: "Wer bei Arbeiten oder anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen."

### 3.11.2.1.10 Schutzgebiete und Objekte

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzgebiets "Dübener Heide", ist jedoch von seinen Ausweisungen umgeben, u. a. ist der Bergwitzsee Teil des LSG. Gemäß § 37 NatSchG LSA besonders geschützte Biotope sind im Plangebiet nach jetzigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Die Röhrichtbestände in den ufernahen Flachwasserbereichen sind als schutzwürdig anzusprechen und bei zukünftigen Nutzungen mit Wasserbezug zu berücksichtigen. Einzelobjekte des Naturschutzes sind im Plangebiet und der Umgebung nicht vorhanden. Als Gewässer unterliegen der Bergwitzsee und alle ihn betreffenden Nutzungen den Maßgaben und Regelungen des Wassergesetzes.

#### Umweltauswirkungen

Mit dem geplanten Vorhaben werden voraussichtlich Freizeitnutzungen am Bergwitzsee in ähnlicher Weise wie die vorhandenen einhergehen. Darüber hinaus gehende bzw. Nutzungsintensivierungen mit zusätzlichen erheblichen Auswirkungen sind derzeit nicht erkennbar, wenn es bei saisonaler Inanspruchnahme der Uferbereiche wie bisher bleibt und Ruhephasen sowohl für die heimische Fauna als auch zur Regeneration der Flora bleiben.

### 3.11.2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

#### 3.11.2.2.1 Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung des Vorhabens

Bei Durchführung des Vorhabens werden wahrscheinlich die unter Kap. 3.11.2.1 prognostizierten Folgen auftreten.

#### 3.11.2.2.2 Voraussichtliche Entwicklung ohne Durchführung des Vorhabens

Wenn die angestrebte Bebauung und Nutzung nicht realisiert wird bzw. der Bauleitplan nicht zur Rechtskraft gelangt, können die bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Ziele umgesetzt werden, eine ähnliche Nutzung mit Sondergebietscharakter i. S. d. Entwicklung der regionalen Tourismus- und Erholungsinfrastruktur wäre möglich oder aber auch das gänzliche Aufgeben des Gebäudes zu Gunsten einer rein freiflächenorientierten Nutzung oder auch die Aufgabe jedweder Nutzung.

### 3.11.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zur Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen

#### 3.11.2.3.1 Allgemeine, umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung des Umweltzustandes und der Umweltgüter ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der zu konstatierenden, teilweise nachteiligen Folgen zukünftiger Baumaßnahmen:

- Ausgleich der durch das Vorhaben hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft soweit als möglich im Plangebiet bzw. durch Maßnahmen mit funktionalem und räumlichen Bezug zum Eingriffsort
- Berücksichtigung der Schutzansprüche bestehender Nutzungen und von Schutzgebieten- und Objekten in der Umgebung des Plangebietes
- Eingrünung/Aufrechterhaltung der Grünstruktur unter besonderer Beachtung der Landschaftsbildwirkung und des Raumeindrucks
- Aufrechterhaltung der Lebensraumfunktionen für Flora und Fauna bzw. Erleichterung/Schaffung von Zugängen zu Ausweich- und Ersatzhabitaten der Umgebung
- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit, Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers vorzugsweise an Ort und Stelle
- Minderung der kleinklimatischen Effekte durch Begrünung, Bauweise und Materialwahl

#### 3.11.2.3.2 Unvermeidbare Belastungen

Mit der Durchführung des Vorhabens in der gewollten Form sind unvermeidbar Umweltauswirkungen verbunden, die überwiegend auch der Eingriffsdefinition des Naturschutzrechtes entsprechen. Im Zuge der Durchführung der mit dem Plan vorbereiteten Baumaßnahmen und Nutzungen treten die Umwelt-

folgen auf, da sie bau-, anlagen- und betriebsbedingt und von dauerhafter Art sind. Alternativstandorte im Plangebiet sind für die neuen Baukörper nicht gegeben.

### 3.11.2.3.3 Vermeidung, Verminderung und Kompensation von Umweltauswirkungen

Gemäß dem Vermeidungsgebot ist zu prüfen, inwieweit zu erwartende Umweltauswirkungen vermieden bzw. minimiert werden können, die unvermeidbaren Auswirkungen sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen ergeben sich infolge der Anwendung des sog. LSA-Modells zur Ermittlung der für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung notwendigen Parameter im Vorher-Nachher-Vergleich.

### 3.11.2.4 Kompensation, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Da es sich bei den prognostizierten Umweltauswirkungen überwiegend auch um Eingriffe i. S. d. Naturschutzrechtes handelt, wird zur Ermittlung des Eingriffsumfanges sowie der Bemessung von geeigneten Kompensationsmaßnahmen das sog. LSA Modell angewendet<sup>2</sup>. Insgesamt wird mit dem Bebauungsplan die Bebauung, bzw. Neuversiegelung von rd. 850 m<sup>2</sup> Grundfläche innerhalb der dargestellten Baugebiete ermöglicht, Überschreitungen nach § 19 (2) BauNVO werden explizit ausgeschlossen. Außerhalb der festgesetzten Bauflächen bzw. Baufenster sollen max. 10 % - entspricht ca. 50-60 m<sup>2</sup> - der privaten Grünfläche mit Wegen o. ä. befestigt werden, zuzüglich eines Kiosk mit max. 30 m<sup>2</sup> Grundfläche.

Zur Kompensation der durch die Neuversiegelung zu konstatierenden Eingriffsfolgen sollen die Freiflächen im Plangebiet dauerhaft erhalten und gepflegt werden und durch zusätzliche Bepflanzungen aufgewertet werden. Insbesondere soll eine durchgängige Baum-Strauch-Heckenstruktur entlang des Plattenweges an der westlichen Gebietsgrenze angelegt werden, die sowohl die räumliche Einbindung der zukünftigen Pension als auch eine klare Funktionstrennung zwischen privatem und öffentlichem Freizeitbereich leisten wird.

Weiterhin sollen externe Maßnahmen zum Ausgleich des durch das LSA-Modell ermittelten Kompensationsbedarfs – i. S. d. rechnerischen 100% - Kompensation – an anderer Stelle im Ort Bergwitz durchgeführt werden. Dazu soll eine Gehölzanpflanzung im hinterwärtigen Bereich des Nahversorgers südlich der Lindenstraße durchgeführt werden. Ziel ist die gegenwärtig nur spärliche Grünstruktur ökologisch und landschaftsbildwirksam durch Eingrünung des hiesigen Siedlungsrandes aufzuwerten und gleichzeitig durch den dort zu entwickelnden geschlossenen Grünstreifen (Strauch-Baum-Hecke) für Windschutz zu sorgen.

---

<sup>2</sup> Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt), Gem. RdErl. Des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004, geändert durch Rd.Erl. vom 24.11.2006

**Stadt Kemberg, OT Bergwitz**  
**B-Plan "Bergwitz - Strandweg 12"**

Stand: 16.03.2011

Eingriffs- /Ausgleichsbilanz nach dem "Modell LSA"  
 (Rd. Erl. V. 16.11.2004, geändert durch Rd.Erl. v. 24.11.2006)

Nutzungs- / Biotoptyp		Wert- punkte je m <sup>2</sup>	Vorher		Nachher	
			Flächen- anteil (in m <sup>2</sup> )	Biotop- wert	Flächen- anteil (in m <sup>2</sup> )	Plan- wert
<b>Teilbereich I "Pension" - Eingriffsfläche</b>						
VWC/VSB/Bl.	versiegelte Fläche, Beton, Asphalt, Gebäude	0	435	0		0
VWB/VPX	teilversiegelte Fläche, Schotter, Schotterrasen, Kleinpflaster	3	540	1.620		0
PYY/ AKC/URB/ HHD/HHC	Scherrasen aufgelassen, ruderalisierte Zieranlage, Hecke lückig, Ziersträucher	10 *	1.265	12.650		0
Bl.	Sondergebiet "Pension"	0			850	0
PYY	Grünanlagen im Sondergebiet	7			490	3.430
VSB	Straßenverkehrsfläche	0			245	0
Grünfläche privat (642 m <sup>2</sup> )						0
VPY	Kiosk	0			30	0
VP.	ca. 10% wasserdurchlässig befestigte Wege	3			65	195
PYY	Grünanlage	7			410	2.870
HHD/HHC/ HHB	Anpflanzung und Erhaltung: Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten	16			150	2.400
<b>Teilbereich II "Grünfläche öffentlich" - Spiel- und Liegewiese</b>						
GSB	Scherrasen wegbegleitend	7	200	1.400		0
HHA	Anpflanzung: wegbegleitend geschlossene Hecke	14			200	2.800
GM./RH.	Wiese regelmäßig gemäht (Vorkommen von Arten der Trocken- und Halbtrockenrasen	17 *	480	8.160	480	8.160
HTC	beginnende Verbuschung (Robinienaufwuchs)	13	80	1.040	80	1.040
AKC/URB	Zieranlage / Garten: aufgelassen, ruderalisiert	10 *	115	1.150	115	1.150
VWB	Fußweg, ausgebaut	0	110	0	110	0
<b>Teilbereich III "Uferzone öffentlich" - Strandbereich</b>						
VWB	Fußweg, ausgebaut	0	110	0	110	0
HE. / HTC / RH.	Böschung mit Einzelbäumen und Robinienaufwuchs	17 *	220	3.740	220	3.740
HED / HTC	Strauch-Baumgruppe (Robinienaufwuchs)	13	65	845	65	845
ZOA	Sand	8	800	6.400	800	6.400
<b>Summe</b>			<b>4.420</b>	<b>37.005</b>	<b>4.420</b>	<b>33.030</b>

\* Mittelwert

Biotopwert vorher	37.005
<u>Biotopwert nachher</u>	<u>33.030</u>
Differenz	-3.975
Kompensationsrate	89,3%

**Stadt Kemberg, OT Bergwitz**  
**B-Plan "Bergwitz -Strandweg 12"**

**Externe Maßnahme**  
 Stand: 15.04.2011

Eingriffs- /Ausgleichsbilanz nach dem "Modell LSA"  
 (Rd. Erl. V. 16.11.2004, geändert durch Rd.Erl. v. 24.11.2006)

Nutzungs- / Biotoptyp		Wert- punkte je m <sup>2</sup>	Vorher		Nachher	
			Flächen- anteil (in m <sup>2</sup> )	Biotop- wert	Flächen- anteil (in m <sup>2</sup> )	Plan- wert
Flurstücke 236 und 228, Flur 4						
GSX/ GSY/ UR.	sonstiges Grünland/Wiese teil- weise devastiert mit Ruderalflur	7 *	500	3.500		
HHB/ HGB	Anpflanzung/Entwicklung: Strauch-Baumhecke mit heimi- schen Arten Entwicklung von Gehölzgruppen	15			500	7.500
Summe			500	3.500	500	7.500

\* Mittelwert

Biotopwert vorher	3.500
Biotopwert nachher	7.500
Differenz	+ 4.000
Biotopverlust im Plangebiet	- 3.975
	+25

Kompensationsrate gesamt 100,6%

### 3.11.2.5 Andere Planungsmöglichkeiten

Alternativstandorte sind auf Grund der Art des Vorhabens im Plangebiet nicht gegeben, da sich der Geltungsbereich auf den Projektstandort bezieht. Im Vorfeld wurde jedoch nach geeigneten Standorten mit möglichst geringem Konfliktpotential und guten Anbindungsmöglichkeiten an das regionale und überregionale Wanderwege- und Fahrradwegenetz gesucht. Der hiesige Standort ist vor allem bezüglich der Lage und der Möglichkeiten des Wassersportes sowie des geringen Konfliktpotentials bzgl. anderer Nutzungen oder Schutzgebietsansprüchen höherer Kategorien als günstig zu betrachten. Es sollten zudem kurze Entfernungen zum Ortskern sowie zu anderen touristisch interessanten Orten der Umgebung gegeben sein. Positiv zu beurteilen ist für den Standort auch die Anbindung an die vorhandene Infrastruktur.

### 3.11.3 Zusatzangaben

#### 3.11.3.1 Verwendete Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Mehrere Vor-Ort-Begehungen wurden von August 2010 bis März 2011 durchgeführt, der vorgefundene Bestand wird anhand der Kartieranleitung LSA (Kartieranleitung zur Kartierung und Bewertung von Offenlandlebensraumtypen n. Anhang I der FFH-RL in LSA, Landesamt für Umweltschutz 2004) kartografisch umgesetzt. Vertiefende faunistische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Es liegen keine Informationen über besondere Gefährdungspotentiale vor.

Sonstige Fachgutachten anderer Rechtskategorien sind nicht vorhanden, Notwendigkeiten zur Prüfung/Untersuchung anderweitiger hier nicht berücksichtigter Umweltbelange wurden bisher nicht bekannt.

#### 3.11.3.2 Überwachung / Monitoring

Entsprechend § 4 (3) BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens die Gemeinden zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen auf die Umwelt hat. Dies betrifft sowohl die Behörden außerhalb der eigenen Verwaltung als auch die Ämter der Verwaltungsgemeinschaft.

#### 3.11.3.3 Zusammenfassung – bisheriger Stand der Ermittlung von Umweltauswirkungen

Das mit dem hiesigen Bauleitplan vorbereitete Bauvorhaben erstreckt sich über Flächen außerhalb der Ortslage Bergwitz unmittelbar am Ufer des Bergwitzsees, die von der Gestalt und den Nutzungen der Umgebung sowie durch die ehemalige Gleichrichterstation geprägt sind.

Insgesamt wird ein vorgeprägter Altstandort einer neuen Nutzung zugeführt und somit dem Bodenschutz und dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gefolgt, zusätzlicher Landschaftsverbrauch wird durch das Vorhaben nicht hervorgerufen. Die verkehrliche Erschließung sowie die sonstige Infrastruktur sind vorhanden und können genutzt werden.

Gefährdungspotentiale für Boden und Bodenwasserhaushalt/Grundwasser sind bei betrieblichen Vorgängen, z. B. beim Umgang mit Flüssigkeiten, regelmäßig zu beachten. Wenn die vorgeschriebenen Sicherheitsregeln zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen eingehalten werden, ergeben sich keinen nachteiligen Umweltauswirkungen.

Die klimatische Situation kann heute aufgrund der umgebenden Wald- und Wasserflächen als gut betrachtet werden. Der Bergwitzsee und die Dübener Heide wirken als klimatischer Regenerationsraum.

Schall und stoffliche Emissionen gehen von der ungenutzten Gleichrichterstation derzeit nicht aus. Nennenswerte Vorbelastungen hinsichtlich von Luftschadstoffen oder Geruchsquellen sind für das Plangebiet bzw. von ihm ausgehend für benachbarte empfindliche Nutzungen oder Ökosysteme nicht gegeben. Erhebliche Beeinträchtigungen der nächst gelegenen Wohnbebauung durch Lärm oder stoffliche Emissionen sind von der geplanten Einrichtung nicht zu erwarten.

Eine besondere Bedeutung hinsichtlich der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften ist auf Grund der bestehenden Nutzungen und der aktuellen Biotopausstattung nicht gegeben.

Bei der Realisierung des Vorhabens wird die Versiegelungsrate im Plangebiet steigen, infolge der neuen Bebauung und Versiegelung gehen offene Bodenflächen sowie Standorte und zumindest potentielle Habitate für Flora und Fauna verloren. Es kommt zu Funktionsverlusten der Schutzgüter des Naturhaushaltes und zu Verdrängungseffekten.

Diese Umweltfolgen entsprechen - weil sie erhebliche Beeinträchtigungen darstellen - auch der Eingriffsdefinition des Naturschutzrechtes. Daher sind Kompensationsmaßnahmen notwendig, die soweit als möglich im Plangebiet stattfinden sollen. Darüber hinaus gehende Ausgleichserfordernisse sollen durch eine Maßnahme in direkter Umgebung beglichen werden.

Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet oder den Bergwitzsee als Gewässer werden nicht erwartet.

### **3.12 Altlasten, Ablagerungen**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Flächen zu verzeichnen, die im Kataster über schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (ALVF) des Landkreises Wittenberg enthalten sind.

Kontaminierter Bauschutt und Boden ist einer zugelassenen Entsorgung bzw. Verwertung zuzuführen.

### **3.13 Bergbau/Altbergbau**

Der ehemalige Tagebau Bergwitz (1908 – 1955) gehört zum Bergbau ohne Rechtsnachfolge und unterliegt nicht der Verantwortung der LMBV mbH. Auf mögliche Gefährdungen durch den Bergbau wird durch die LMBV mbH bezüglich der Randlage (bis 200 m) am Tagebaurestloch Bergwitzsee und einer Randlage an einer Halde hingewiesen.

Im Plangeltungsbereich (oder unmittelbar angrenzend) wurde die nachfolgend aufgeführte Bergwerksanlage betrieben und entsprechend der Mitteilung des Landesamtes für Geologie und Bergwesen nachrichtlich gekennzeichnet:

Name	Grube Bergwitz (ehemals Roberts Hoffnung)
Abbautechnologie	Tagebau/Tiefbau
Abbauzeitraum	1909 bis 1953
Abbauteufe	20 m / 40 m
Bodenschatz	Braunkohle
Rechtsnachfolge	ohne/LMBV Lausitzer und mitteldeutsche Bergbau Verwaltungsgesellschaft mbH, Länderbereich Sachsen-Anhalt, Walter-Köhn-Str. 2 04356 Leipzig
Bemerkungen	Die hier für den Bebauungsplan "Bergwitz – Strandweg 12" relevante nördliche Böschung besteht aus gewachsenem Material. Der Wasserspiegel ist dauerhaft auf 65,50 m NN zu halten (Seeableiter).  Die risslichen Unterlagen weisen einen unversetzten Schacht (Scht. I (80)) am südwestlichen Rand des o. g. Vorhabens sowie einen ehemaligen Filterbrunnen F. Br. 30 im südlichen Teil außerhalb der abgebauten Bereiche nach. Der Einwirkungsbereich des Schachtes ragt in den Bereich des Bebauungsplanes hinein. Zum Zustand und zur Teufe des Schachtes sowie des Filterbrunnens liegen keine Informationen vor. Es ist unklar, ob vom Schacht noch Strecken abgehen.

### 3.13.1 Auswirkungen der bergbaulichen Tätigkeit

Im hier relevanten Bereich ist am Böschungsfuß mit Abrasion/Auskolkungen durch Wellenschlag des Bergwitzsees zu rechnen.

Örtliche, trichterförmige Einbrüche der Tagesoberfläche, sog. Tagesbrüche, sind als Folge des Zubruchgehens noch vorhandener bergmännischer Hohlräume (nicht versetzte/r oder nicht beraubte/r Strecken, Filterbrunnen bzw. Schacht) nicht auszuschließen. Bei einem eventuellen Schachtzusammenbruch ist mit einem Bruchdurchmesser zu rechnen, welcher nicht quantifizierbar ist (> 4 m).

### 3.13.2 Maßnahmen zur Verhinderung oder Vermeidung von Bergschäden

Die Standsicherheit der Böschung ist u. a. vom genannten Zwangswasserspiegel von 65,50 m NN abhängig. Gründungsplanungen für bauliche Maßnahmen sind Baugrunderkundungen zu Grunde zu legen. Der Einfluss zukünftiger

Baumaßnahmen auf die Standsicherheit der Böschung ist gutachterlich zu ermitteln.

Der Möglichkeit des Auftretens von Tagesbrüchen ist bei der Durchführung des Vorhabens Rechnung zu tragen. Der Schacht und der Filterbrunnen sollten erkundet werden (Schachtortung) und einer ergebnisabhängigen Behandlung (Verwahrung) unterzogen werden. Ziel der Maßnahmen muss sein, die Gefährdung von Personen beim Auftreten von Tagesbrüchen mit Sicherheit auszuschließen.

### 3.14 Flächenübersicht

	<b>0,44 ha</b>	<b>100 %</b>
- <u>Baugebiete</u> Sonstige Sondergebiete	0,15 ha	34,09 %
- <u>Verkehrsflächen</u> Straßenverkehrsfläche, öffentlich Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,02 ha 0,02 ha	4,55 % 4,55 %
- <u>Grünflächen</u> Grünflächen, öffentlich Grünflächen, privat	0,20 ha 0,05 ha	45,45 % 11,36 %

### 3.15 Nachrichtliche Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die envia Verteilernetz GmbH teilt am 11.07.2011 mit:

Zu den Versorgungsleitungen sind die festgelegten Abstände, entsprechend dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk zu beachten und einzuhalten.

Hinweise zu Mittel- und Niederspannungsanlagen (MS und NS), hier:

Abstände zu externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für die vorhandene MS-Freileitung gelten Schutzstreifenbreiten von 7,5 m zu beiden Seiten der Leitungsachse. Im Schutzstreifen sind Einschränkungen für Bau- und Kompensationsmaßnahmen zu erwarten. Ein Mindestsicherheitsabstand von 3,0 m zu den Masten (Außenkante Fundament) ist einzuhalten. Ist ein näheres Heranschachten im Bereich von Maststandorten unumgänglich, müssen bereits in der Planungsphase entsprechende Absprachen mit der Abteilung Anlagenmanagement im zuständigen Servicecenter, siehe nachfolgende Schachtscheinhinweise, getroffen werden.

Innerhalb der Schutzstreifen von Freileitungen dürfen nur Schacht- und Hebe-  
geräte mit einer maximalen Auslegerhöhe von 4 m über EOK eingesetzt wer-  
den. Die Zwischenlagerung von Bodenaushub bzw. Baumaterialien sowie das  
Abstellen von Baumaschinen sind im Leitungsschutzstreifen nicht gestattet.

Wir weisen Sie darauf hin, dass in den Schutzstreifen von Freileitungen grund-  
sätzlich keine landschaftspflegerischen Maßnahmen zulässig sind. Bei Pflan-  
zungen außerhalb der Schutzstreifen ist darauf zu achten, dass Bäume auch  
bei Erreichung ihrer Endwuchshöhe keine Gefährdungen der Freileitungen  
darstellen. In der Nähe dieser Bereiche sollte eher das Anpflanzen niedrig-  
wachsender Gehölze, Hecken oder Sträucher erfolgen.

Vor Pflanzbeginn ist für den gesamten Bereich ein Pflanzplan (mit Angaben  
der Endwuchshöhen) zur Genehmigung bei der envia Verteilnetz GmbH,  
Standort Naumburg, einzureichen.

#### **4. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAU- UNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET**

##### **4.1 Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes**

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die als Ver-  
kehrsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen.

##### **4.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes**

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§ 25 BauGB)  
ist nicht beabsichtigt.

##### **4.3 Herstellung öffentlicher Straßen, Wege und Grünflächen**

Der Ausbau der im Plangebiet festgesetzten Straßen, Wege und Grünflächen  
wurde durch die Stadt Kemberg im vorhandnen Umfang vorgenommen. Er-  
gänzende Bepflanzungsmaßnahmen der Grünflächen erfolgen in Abhängig-  
keit vom Eingriff.

##### **4.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Als besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens kommen die  
Verfahren

- der Umlegung,
- der Grenzregelung oder
- der Enteignung

in Betracht. Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist. Für den vorliegenden Fall dürfte mit Blick auf die öffentlichen Verkehrsflächen eine Teilungsvermessung hinreichend sein.

## **5. DER STADT KEMBERG VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN**

Kosten entstehen der Stadt Kemberg nicht. Das Planverfahren wird über einen privaten Investor finanziert. Die Erschließungsmaßnahmen sind abgeschlossen bzw. werden in den noch zu ergänzenden Teilen von den Grundstückseigentümern zu leisten sein. Damit entstehen keine weiteren Kosten für die Errichtung von Erschließungsanlagen.

## **6. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS**

Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind zurzeit nicht erkennbar. Soweit bei der Durchführung des Bebauungsplanes soziale Härten eintreten, wird die Stadt Kemberg im Rahmen ihrer Verpflichtungen bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

## **7. VERFAHRENSVERMERK**

Die Begründung zum Bebauungsplan "Bergwitz – Strandweg 12" hat in der Fassung des Vorentwurfes gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 01.12.2010 bis 23.12.2010 sowie in der Fassung des Entwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.06.2011 bis 08.07.2011 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Behandlung/ Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Anregungen in der Sitzung am 19.10.2011 durch den Stadtrat der Stadt Kemberg als Begründung gebilligt.

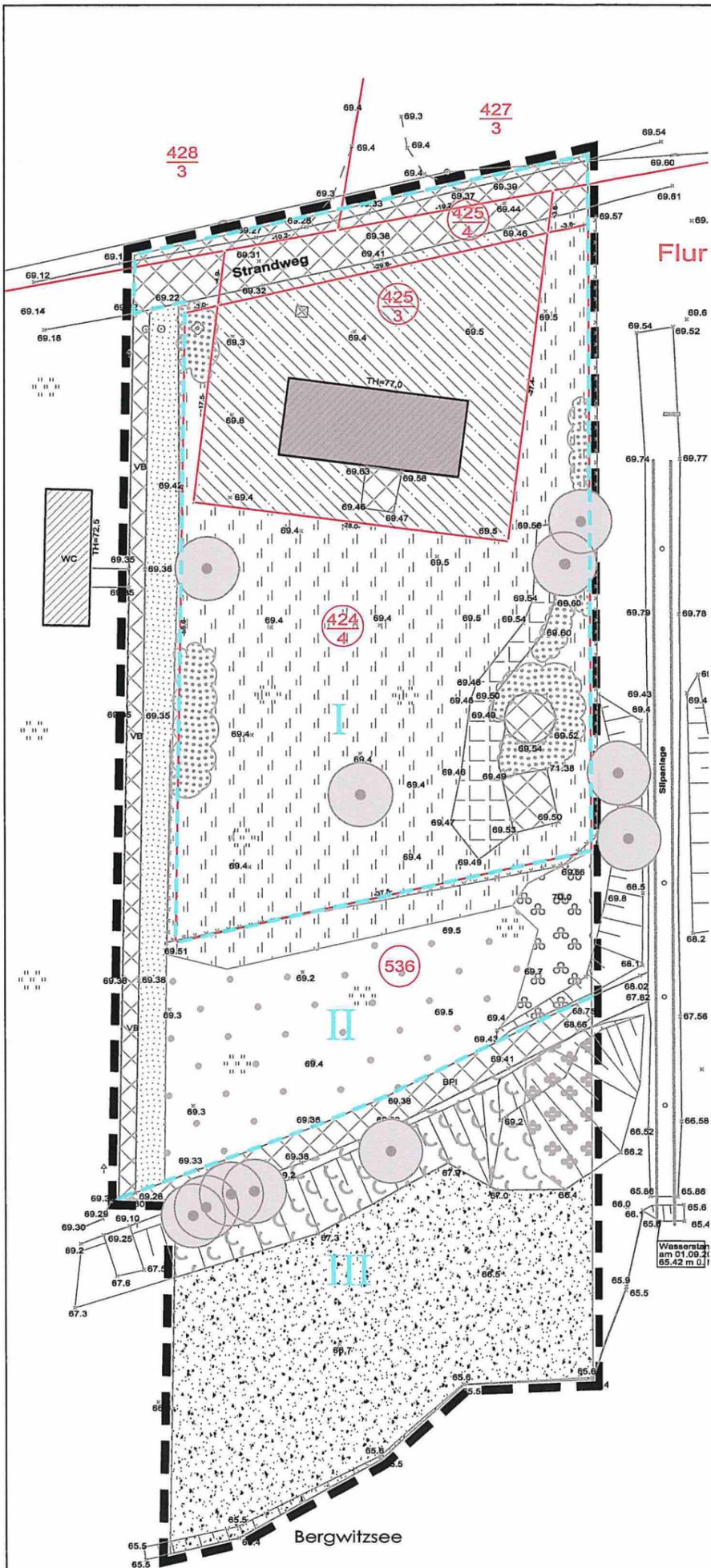
Kemberg, den .....

.....  
(Bürgermeister)

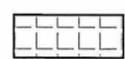
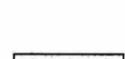
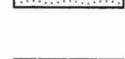
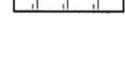
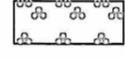
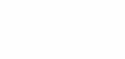
Anlagen: Biotop- und Nutzungstypen

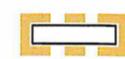


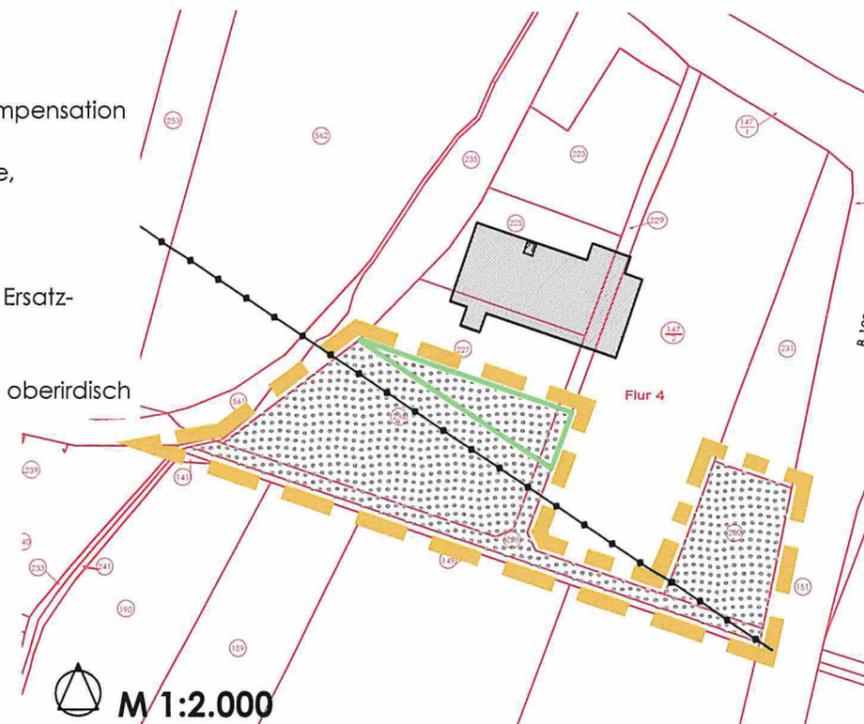




### Planzeichenerklärung

-  Asphalt, Beton, Betonplatten  
VWC / VSB
-  Kleinpflaster/Naturstein  
VWB
-  Gebäude  
Bl.
-  Schotter/Schotterrassen, befestigte  
versickerungsfähige Fläche  
VWB/VPX
-  Scherrasen: regelmäßig gepflegt  
GSB
-  Zieranlage / Garten: aufgelassen,  
ruderalisiert  
PYY/AKC/URB
-  beginnende Verbuschung,  
Robinienaufwuchs  
HTC
-  Strauch-Baumgruppe,  
Robinienaufwuchs  
HED/HTC
-  Wiese regelmäßig gemäht,  
Vorkommenvon Arten der Trocken-  
und Halbtrockenrasen  
GM. / RH.
-  Böschung mit Einzelbäumen  
HE. / HTC / RH.
-  Hecke lückig, Ziersträucher  
HHD/HHC
-  Sandfläche, Strandbereich  
ZOA
-  Bezeichnung der Teilbereiche
-  Geltungsbereich des  
Bebauungsplans

-  Optionsbereich externe Kompensation
-  Sonstige Grünfläche / Wiese,  
devastiert mit Ruderalflur  
GSX/GSY/UR.
-  Zuordnung Ausgleichs- und Ersatz-  
maßnahmen für B-Plan
-  Elt., Mittelspannungsleitung, oberirdisch



## BEBAUUNGSPLAN "BERGWITZ - STRANDWEG 12"

### BIOTOP- UND NUTZUNGSTYPEN

MASSSTAB: 1:500



STADT KEMBERG  
ORTSTEIL BERGWITZ

01.09.2011

BÜRO FÜR STADTPLANUNG DR. ING. W. SCHWERDT, HUMPERDINCKSTR. 16, 06844 DESSAU-ROSSLAU

Tel.: 0340/613707

Fax: 0340/617421

E-mail: bfs-dessau@dr-schwerdt.de

**Zusammenfassende Erklärung  
zum Bebauungsplan "Bergwitz – Strandweg 12"  
Stadt Kemberg, Ortsteil Bergwitz  
in der Fassung vom 20.10.2011**

---

**BERGWITZ – STRANDWEG 12  
BEBAUUNGSPLAN  
ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG**

gem. § 10 (4) BauGB

---

**20.10.2011**

## **ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG ÜBER DAS ERGEBNIS DES GESAMT- VERFAHRENS gem. § 10 (4) BauGB**

### **1. PLANUNGSZIEL**

Die nachfolgende zusammenfassende Erklärung gibt Auskunft im Rahmen der Bekanntmachung des Bebauungsplanes "Bergwitz - Strandweg 12" der Stadt Kemberg, Landkreis Wittenberg über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden; desweiteren, wie das Planwerk nach der Abwägung mit den geprüften, im Verfahren angeregten anderweitigen Planungsmöglichkeiten beschlossen wurde.

Das Planungsziel des Bebauungsplanes "Bergwitz - Strandweg 12" der Stadt Kemberg bestand darin, das Angebot für den Fremdenverkehr im Rahmen des regionalen Landschaftstourismus' und der Freizeiterholung im Umfeld des Bergwitzsees zu verbessern. Darüber hinaus ist die Planung ein Beitrag, ergänzende bauliche Nutzungen im Kontext des Bergwitzsees im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung räumlich zu konzentrieren und in diesem Bereich der Uferzone des Sees die gemeindlich gewünschte Form der erholungsbezogenen Nutzung klarzustellen. Die aus der Zielstellung resultierende städtebauliche Neuordnung im Plangeltungsbereich wurde so auch mit Rücksicht auf bereits bestehende Planungen in Nachbarschaft sowie einer konkreten Investitionsabsicht angelegt.

### **2. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE UND DER BETEILIGUNGSVERFAHREN/ ABWÄGUNG**

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Stadt Kemberg eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (Kapitel 3.11) dokumentiert sind. Innerhalb der Umweltprüfung wurden übergeordnete Planungen, wie Landschaftsplan, Flächennutzungsplan sowie spezielle fachgutachterliche Untersuchungen und der regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld- Wittenberg in Bezug auf den Planungsraum ausgewertet und die vorliegende Planung durch örtliche Bestandsaufnahmen ergänzt. D. h., diese Grundlagen wurden den Planungszielen des Bebauungsplanes gegenübergestellt. Hierbei ist anzumerken, dass die Stadt Kemberg bereits durch den Flächennutzungsplan Bergwitz eine grundsätzlich abgestimmte und auf die sport- und wasser-touristische Nutzung hin ausgerichtete Plangrundlage für den Plangeltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanung besaß. Die hier enthaltene Darstellung wurde im vorliegenden Bebauungsplan in Form der Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Pension" aufgegriffen und ausgestaltet.

Der Abgleich der Umweltbelange, der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vollzog sich von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, mit der entsprechenden Möglichkeit der Einsichtnahme der Planungsziele am Standort in Form einer öffentlichen Auslegung im Dezember 2010 bis hin zur öffentlichen Auslegung des Planwerkes mit parallel laufender Behördenbeteiligung im Juni/ Juli 2011.

Die in den Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen vorgebrachten Anregungen zu umweltrelevanten Belangen betrafen in erster Linie Vereinbarkeitsbelange im Hinblick auf die altbergbauliche Inanspruchnahme im angrenzenden Grubenareal, Immissionsschutzfragen im Hinblick auf die benachbarten, zu Erholungszwecken bereits vergebenen Baurechte als auch zu Art und Umfang entsprechender Kompensationsmaßnahmen für den vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft. Letztere insbesondere wurden zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung abweichend vom bisherigen Planungsvorschlag im Vorentwurf geändert und an einer für die Ortslage Bergwitz im Osten gelegenen Stelle als Eingrünungsmaßnahme des siedlungsräumlichen Abschlusses festgesetzt.

Die Anregungen zum Planverfahren wurden in der Begründung zum Bebauungsplan berücksichtigt bzw. im Ergebnis der Abwägung oder nachrichtlich in die Planzeichnung einschließlich Begründung übernommen. Die v. g. und alle weiteren Stellungnahmen wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB durch den Stadtrat der Stadt Kemberg abgewogen. Im Ergebnis der Abwägung wurde der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan am 12.10.2011 gefasst.

Nach Abschluss des Planverfahrens besteht seitens der Stadt Kemberg die Überzeugung, dass der Erholungsstandort am Bergwitzsee mit einem weiteren Baustein in zukunftsweisender Form verträglich in das Orts- und Landschaftsbild des Ortsteiles integriert werden konnte und ein Ausgleich der durch die Planung vorbereiteten Eingriffe durch die festgesetzten Maßnahmen gewährleistet werden kann.

Im Rahmen eines Monitoringprozesses erfolgt die Wirkungskontrolle der Planungsgegenstände des nunmehr abgeschlossenen Bebauungsplanes der Stadt Kemberg. Die Stadt Kemberg wird im Rahmen des Monitorings den Bebauungsplan an geänderte städtebauliche oder landschaftsplanerische Ziele anpassen, sobald und soweit es die Sachlage erfordert, um den Bebauungsplan im Hinblick auf eine sozialgerechte Bodennutzung zeitaktuell zu halten.

Die Bekanntmachung der Bebauungsplansatzung erfolgt im Amtsblatt der Stadt Kemberg am 30.11.2011.