

Begründung

**zum Bebauungsplan Nr. 3 "Segler Bergwitzsee" - 1. Änderung, zugleich
Erweiterung und Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Nr. 3 "Segler Bergwitzsee", der Stadt Kemberg, Ortsteile Rotta und Bergwitz
in der Fassung vom 27.10.2023**

**STADT KEMBERG/
OT ROTTA, BERGWITZ
BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "SEGLER
BERGWITZSEE" - 1. ÄNDERUNG, ZUGL.
ERWEITERUNG UND TEILAUFBEBUNG DES
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGS-
PLANES NR. 3 "SEGLER BERGWITZSEE"
SATZUNG**

Verfahren gemäß § 10 (1) BauGB

27.10.2023

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1.	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	4
2.	LAGE IM RAUM, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE, SPRACHREGELUNG	7
3.	ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	8
3.1	Übergeordnete Planungen	8
3.1.1	Landesentwicklungsplan	8
3.1.2	Regionaler Entwicklungsplan	9
3.1.3	Sonstige Planungen	11
3.1.4	Flächennutzungsplan Bergwitz	11
3.2	Planungsrechtliche Situation	12
3.2.1	Teilaufhebung	14
4.	BESTANDSAUFNAHME	15
4.1	Städtebauliche und naturräumliche Situation	15
4.2	Infrastrukturerschließung	17
5.	ÄNDERUNGSÜBERSICHT ZUR 1. ÄNDERUNG, ZUGLEICH ERWEITERUNG UND TEILAUFHEBUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 3 "SEGLER BERGWITZSEE", PLANUNGSALTERNATIVEN	18
6.	UMWELTBERICHT – UNTERSUCHUNG DER UMWELTRELEVANZ DES BEBAUUNGSPLANES	19
6.1	Grundlagen	19
6.1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	19
6.1.2	Darstellung und Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes	19
6.2	Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognose und Bewertung der Umweltauswirkungen	21
6.2.1	Derzeitiger Umweltzustand, vorhandene Nutzung	21
6.2.2	Voraussichtliche Entwicklung ohne Durchführung des Vorhabens	22
6.2.3	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	22
6.2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zur Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen	34
6.2.5	Kompensation, Eingriffs-/Ausgleichsbilanz	35
6.2.6	Andere Planungsmöglichkeiten	37
6.3	Zusatzangaben	37
6.3.1	Verwendete Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	37
6.3.2	Überwachung/Monitoring	38
6.4	Zusammenfassung – Ermittlung von Umweltauswirkungen	38

6.5	Quellverzeichnis	40
7.	BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN	41
7.1	Art, Maß und Umfang der Nutzungen	41
7.1.1	Sonstiges Sondergebiet "Seglergemeinschaft" (SO)	41
7.1.2	Grünflächen/Schilf	44
7.1.3	Wasserflächen/Hochwasserrisiko	45
7.1.4	Verkehrsflächen	46
7.2	Ver- und Entsorgung	47
7.3	Brandschutz	49
7.4	Immissionsschutz	50
7.5	Denkmalschutz	50
7.6	Kampfmittel	51
7.7	Altlasten, Ablagerungen	51
7.8	Bergbau/Altbergbau	52
8.	FLÄCHENBILANZ	53
9.	PLANVERWIRKLICHUNG	53
9.1	Entschädigung	53
9.2	Allgemeines Vorkaufsrecht	54
9.3	Besonderes Vorkaufsrecht	54
9.4	Herstellung öffentlicher Straßen und Wege	54
9.5	Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	54
10.	DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN	54
11.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES	55
12.	VERFAHRENSVERMERK	55

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Das vorliegende Planverfahren von Änderung, zugleich Erweiterung und Teilaufhebung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 "Segler Bergwitzsee" basiert auf der am 25.02.2004 in Kraft gesetzten Bebauungsplansatzung, welche die Planung des Vereinsstandortes der Seglergemeinschaft Bergwitzsee zum Gegenstand hatte. Es handelt sich vorliegend um einen Bebauungsplan, der den ausgeübten Nutzungszweck entsprechend des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit den hierzu hergestellten Flächen mit Blick auf die zukünftigen Anforderungen überplant.

Das Planungsziel der 1. Änderung, zugleich Erweiterung und Teilaufhebung besteht darin, den bislang bestehenden unmittelbaren Vorhabenbezug entfallen zu lassen, um die Flexibilität hinsichtlich der Grundstücksnutzungen zu erhöhen, in diesem Zuge einen Teilbereich mit einer Stellplatzanlage entlang des Hafengeweges, welcher sich zwischenzeitlich im Eigentum der Campingplatz Bergwitzsee GmbH befindet, entfallen zu lassen sowie Erweiterungsflächen für weitere Vereinsaktivitäten in den Plangeltungsbereich aufzunehmen. Hierunter fallen auch die im Jahr 2005 der Seglergemeinschaft Bergwitzsee e. V. von der Stadt Kemberg übertragenen Flächen für die Nutzung als PKW- und Bootstrailerstellplatz. Damit geht es im Kontext des vorliegenden Bebauungsplanes um die Herstellung von aktualisiertem, verbindlichem öffentlichem Baurecht und damit Rechtsklarheit im Hinblick auf die grundstücksbezogenen tatsächlich ausgeübten Nutzungsverhältnisse im Bereich des Vereinsgeländes der Seglergemeinschaft Bergwitzsee e. V..

Darüber hinaus soll am Ufer des Bergwitzsees der Nutzungsumfang durch Steganlagen angepasst werden. Weitere, aus dem Ursprungsbebauungsplan resultierende Planungsinhalte werden übernommen und in den neuen räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend ihrer Nutzungsrahmenbedingungen integriert.

Mit der vorliegenden Planung erkennt die Stadt Kemberg, dass aufgrund der zwischenzeitlich geänderten Rahmenbedingungen im Hinblick auf die Anforderungen an einen zeitgemäßen Umfang der Vereinsaktivitäten und die in der Vergangenheit erfolgten Grundstücks- bzw. Flächenneuordnungen das bestehende Baurecht nicht mehr hinreichend ist, um die entsprechenden Bauplanungs- wie naturschutzrechtlichen Rahmenvorgaben bereitstellen zu können, die für eine geordnete städtebauliche Entwicklung Voraussetzung sind. Mit den Inhalten von Teilaufhebung, 1. Änderung und Erweiterung bringt die Stadt Kemberg ihre aktualisierten städtebaulichen Zielstellungen über die verbindliche Bauleitplanung für deren zeitgemäßen Vollzug zum Ausdruck. Für das Planverfahren erfolgte mit der Entscheidung des Stadtrates der Stadt Kemberg vom 13.12.2021 der Aufstellungsbeschluss.

Die Kontinuität der Vereinsentwicklung und deren Wertschätzung, welche in den vergangenen Jahren stetig gewachsen ist, kann mit dem Vollzug der geänderten/ergänzten/teilaufgehobenen Bebauungsplansatzung fortgesetzt werden. Städtebaulich ist der im Ergebnis resultierende Bebauungsplan – nunmehr ohne Vorhabenbezug – so angelegt, dass in größeren Zusammenhängen für Teilflächen Baurechte vergeben werden, die entsprechend der gewollten Nutzung, mit einer Erschließung vom Hafenweg ausgehend, den Standortrahmenbedingungen gerecht werden. Damit erfolgen städtebauliche Restriktionen nur in dem Maße, wie sie für eine prinzipielle Ordnung im Bebauungsplan-gebiet erforderlich bzw. zur vorbeugenden Gefahrenabwehr notwendig sind.

Der zum Bebauungsplan Nr. 3 "Segler Bergwitzsee" in der Fassung der 1. Änderung, zugleich Erweiterung und Teilaufhebung erstellte Umweltbericht trifft insbesondere für die festgesetzten Sondergebiete die Entscheidungsgrundlage. Um sich ein Bild über die zu erwartenden Änderungen bzw. Ergänzungen zu machen, wurde zur Bilanzierung im Vorher-Nachher-Vergleich zwischen rechtswirksamer Ursprungsbebauungsplanung und der 1. Änderung/Erweiterung/Teilaufhebung das sog. LSA-Modell zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung herangezogen.

Die Teilaufhebung führt bereits hergestellte Stellplatzflächen sowie die in diesem Bereich enthaltenen Teilabschnitte der Seeuferpromenade einschließlich der sie umgebenden Grünflächen dem Nutzungskontext des Campingplatzes Bergwitzsee zu, wie vorliegend auch eigentumsrechtlich bereits vollzogen. Somit treten mit der Teilaufhebung keine Nachteile in der Grundstücksnutzung innerhalb des in Rede stehenden Bereiches ein.

Nach alledem wird die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 "Segler Bergwitzsee", zugleich Erweiterung und Teilaufhebung erforderlich, um im resultierenden Plangeltungsbereich die Möglichkeit einer überwiegend sondergebietsbezogenen Entwicklung in maßstäblicher und städtebaulich geordneter Form vorzugeben. Die bisherigen Festsetzungsgegenstände erlauben mit Blick auf die zwischenzeitlich geänderten Ziele der Raumordnung, in Verbindung mit der Analyse der vorhandenen sowie zukünftigen Nutzungsanforderungen und ihrer Potenziale im Stadtgebiet Kemberg, keine plausible Rechtfertigung mehr für eine Beibehaltung der gegenwärtigen Nutzungssituation. Die Stadt Kemberg möchte somit mit der 1. Änderung, zugleich Teilaufhebung und Erweiterung des Bebauungsplanes die städtebauliche Ordnung und Entwicklung in diesem Bereich von Bergwitz markierungsübergreifend positiv lenken und für eine vereinsportliche Entwicklung durch sozial gerechte, umweltschonende Bodennutzung sorgen.

Zusammengefasst lässt sich die Erforderlichkeit der Planänderung/Teilaufhebung/Erweiterung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sowohl im Hinblick auf den Zeithorizont als auch die materiellen Gründe wie folgt darstellen:

1. Die Möglichkeit, den seit 1972 bestehenden und seit 2014 etablierten Standort des Segelsportvereins "Seglergemeinschaft Bergwitzsee e. V." - einschließlich des Uferbereiches - mit entsprechender Vorprägung weiter zu nutzen, mit zeitgemäßen sportlichen Angeboten anzupassen und als Aktiverholungsbereich umweltverträglich weiter zu entwickeln, muss genutzt werden. Die Chance, den landschaftsräumlich integrierten Standort in herausragender Lage über eine geordnete städtebauliche und umweltgerechte Entwicklung zu stärken, darf nicht vertan werden.
2. Im Hinblick auf die angestrebte Art bzw. Absicherung der Erweiterungen in Verbindung mit der Prägung und Eigenart des umgebenden Naturraums, haben Umweltbelange im Sinne von arten- und naturschutzrechtlichen Schutzansprüchen Berücksichtigung zu finden. Dies gelingt nur bei hinreichender Klärung aller Rahmenbedingungen und Anforderungen unter Beachtung bereits bestehender rechtlicher Vereinbarungen (im Sinne des bestehenden Baurechts) und einer zügigen Erlangung von Planungssicherheit für die Umsetzung weiterer Vereinsaktivitäten.
3. Auch die technischen und infrastrukturellen Rahmenbedingungen sowie weitere öffentlich-rechtliche Belange (z. B. Bodenschutz) sind als Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes abschließend im Sinne der Nutzungsrahmenbedingungen festzuschreiben.

Somit handelt es sich bei der vorliegenden Bebauungsplanung für die Stadt Kemberg zwar nicht um eine raumbedeutsame Standortentwicklung¹, jedoch um eine zeitgemäße bauplanungsrechtliche Absicherung und moderate Intensivierung einer bereits bestehenden Nutzungssituation in naturräumlich geeigneter Lage und damit um die Stärkung des traditionellen Erholungsstandortes Bergwitzsee insgesamt, im Sinne seiner bedarfsgerechten Nutzungsangebote.

Mit dem hiesigen Planvorhaben geht die Seglergemeinschaft Bergwitzsee e. V. im Einvernehmen mit der Stadt Kemberg davon aus, dass mit der planungsrechtlichen Absicherung des gegenwärtig genutzten Vereinsgeländes die positive Vereinsentwicklung der vergangenen Jahre (heute 65 Mitglieder) fortgeführt werden kann und der Bergwitzsee als Gewässer für wassersportliche Aktivitäten auch mittelfristig mit regionaler Anziehungskraft etabliert bleiben wird.

Die überplanten Flächen sind Bestandteil der Flächennutzungspläne Rotta und Bergwitz, welche gemäß § 204 BauGB² für den hiesigen Planungsraum in der Stadt Kemberg fortgelten. Die Flächennutzungsplanungen stellen Sonderbauflächen dar, mit der Zweckbestimmung "Segelhafen", sodass das vorliegende

¹ Stellungnahme Ministerium für Infrastruktur und Digitales zum Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 02.02.2023

² Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. m3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. I Nr. 221) und Berichtigung vom 08.08.2023 (BGBl. I Nr. 214)

Planverfahren sich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung aus den Teilflächennutzungsplänen der Stadt Kemberg entwickelt darstellt.

2. LAGE IM RAUM, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE, SPRACHREGELUNG

Das Plangebiet der 1. Änderung, zugleich Erweiterung und Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 "Segler Bergwitzsee" befindet sich südwestlich der Ortslage Bergwitz, im unmittelbaren Anschluss an die Flächen der Campingplatz Bergwitz GmbH, auf den Gemarkungen Rotta und Bergwitz der Stadt Kemberg.

Bergwitz ist über die Bundesstraße 100 sowie einen Bahnhaltdepunkt regional und überregional günstig erschlossen. Der Ort liegt ca. 8 km südlich der Lutherstadt Wittenberg (Kreisstadt). Der Plangeltungsbereich (einschließlich Aufhebungsteilfläche) selbst mit einer Größe von ca. 1,47 ha befindet sich am Nordufer des Bergwitzsees. Bei diesem handelt es sich um ein in den 1950er Jahren geflutetes Restloch des Braunkohletagebaus. Seit diesem Zeitpunkt hat sich über Jahrzehnte hinweg an den Ufern des Bergwitzsees eine überwiegend durch Naherholungs- und Tourismusnutzungen in Form von Badestellen, Bootsanlegern, Campingplatz-, Ferienhaus- und Wochenendhausgebieten geprägte Nutzungskulisse entwickelt. Der Planbereich liegt ungefähr zur Hälfte im Naturpark Dübener Heide.

Durch das Plangebiet verläuft die Seeuferpromenade des Bergwitzsees, nördlich hieran angrenzend der Hafenweg als Haupterschließung des Campingplatzes Bergwitzsee sowie des hiesigen Vereinsgeländes der Seglergemeinschaft Bergwitzsee e. V..

Das Plangebiet wird begrenzt:

- *im Norden* durch das Flurstück 570 der Flur 5, Gemarkung Bergwitz
- *im Nordwesten* durch die Flurstücke 4, 13 und 11 der Flur 5, Gemarkung Rotta sowie die Flurstücke 570 und 572 der Flur 5, Gemarkung Bergwitz;
- *im Nordosten bzw. Osten* durch das Flurstück 572 der Flur 5, Gemarkung Bergwitz und das Flurstück 8 der Flur 5, Gemarkung Rotta;
- *im Südosten* durch das Flurstück 8 der Flur 5, Gemarkung Rotta (Bergwitzsee) und
- *im Südwesten* durch das Flurstück 8 der Flur 5, Gemarkung Rotta (Bergwitzsee).

Die genaue, flurstücksbezogene Abgrenzung ist auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Segler Bergwitzsee", 1. Änderung, zugleich Erweiterung und Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 "Segler Bergwitzsee" zu ersehen. Der Plangeltungsbereich wurde gegenüber der zum Aufstellungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Kemberg am 13.12.2021 ausgereichten

Abgrenzung in seinem nordöstlichen und südlichen Grenzverlauf etwas angepasst, um den tatsächlichen Nutzungsverhältnissen Rechnung zu tragen und die Grundstücks- und Wasserflächen nachfragegerecht hinsichtlich ihrer baulichen bzw. sonstigen Nutzung in den bauplanungsrechtlichen Kontext einbeziehen und bereitstellen zu können.

Die Grundstücke des Bebauungsplanes Nr. 3 "Segler Bergwitzsee" in der Fassung der 1. Änderung, zugleich Erweiterung und Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 "Segler Bergwitzsee" befinden sich, mit Ausnahme der Flurstücke 8 und 10, Flur 5, Gemarkung Rotta sowie des Flurstücks 572, Flur 5, Gemarkung Bergwitz vollständig in Privateigentum der Seglergemeinschaft Bergwitzsee e. V..

Hinweise:

- Im Plangebiet sind Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) vorhanden, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. In diesem Zusammenhang wird auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.2004 (GVBl. LSA S. 716), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372, 373) verwiesen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.
- Im Sinne einer besseren Verständlichkeit und durchgängigeren Lesbarkeit der Bebauungsplanbegründung wird fernerhin anstelle der Bezeichnung *Bebauungsplan Nr. 3 "Segler Bergwitzsee", 1. Änderung, zugleich Erweiterung und Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 "Segler Bergwitzsee"* die Bezeichnung *Bebauungsplan Nr. 3 "Segler Bergwitzsee"* verwendet. Bei Textpassagen, welche spezifisch auf Änderungs-, Erweiterungs- oder Aufhebungsgegenstände der Planung eingehen, werden die jeweiligen Bezeichnungen im Sinne der Rechtsklarheit der nachfolgenden Ausführungen im Einzelfall jedoch beibehalten.

3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

3.1 Übergeordnete Planungen

3.1.1 Landesentwicklungsplan

Bergwitz und Rotta sind Ortsteile der Stadt Kemberg im Landkreis Wittenberg. Als Planungsgrundlage gilt für die Stadt Kemberg der Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA) vom 16.02.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 160), in Kraft seit 12.03.2011. Die Ortsteile Bergwitz und Rotta befinden sich zentral gelegen

zwischen dem Oberzentrum Dessau-Roßlau und den Mittelzentren Lutherstadt Wittenberg und Bitterfeld-Wolfen.

Gemäß LEP 2010 LSA, Z 26 ist außerhalb der zentralen Orte die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Ziel der Raumordnung ist es, die Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen, das System zentraler Ort weiterzuentwickeln (Z 24 LEP 2010 LSA). In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass die Stadt Kemberg für die Ortsteile Bergwitz und Rotta aufgrund ihrer guten siedlungsstrukturellen Lage und Verkehrserschließung sowie ihrer touristischen Bedeutung (Bergwitzsee), eine vergleichsweise hohe Nachfrage bezüglich etablierbarer Freizeitnutzungen verzeichnet bzw. vorhandene Nutzungen, wie im vorliegenden Plangeltungsbe- reich, unterstützen und stärken möchte. Dieser Nachfrage wird inhaltlich mit vorliegendem Bebauungsplan entsprochen.

Der Bebauungsplan Nr. 3 "Segler Bergwitzsee" ist ein klares Bekenntnis zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und orientiert auf die Weiterentwicklung des bestehenden wassersportaffinen Erholungsbereiches südwestlich des Siedlungsbereiches von Bergwitz. Dieser besteht überwiegend aus den Anlagen der Campingplatz Bergwitzsee GmbH, dem hiesigen Gelände der Seglergemeinschaft Bergwitzsee e. V. und weiteren, entlang der Seeuferpromenade etablierten Erholungsnutzungen im Zusammenhang mit den Seestrandbereichen unterschiedlicher Ausprägung.

Hinsichtlich der Ziele der Landesraumordnung ist durch die Stadt Kemberg kein Widerspruch in Bezug auf die Festsetzungsgegenstände im Sinne der Eigenentwicklung ihrer beiden Ortsteile zu erkennen.

Im Ergebnis der genannten raumordnerischen Planungsvorgaben sieht sich die Stadt Kemberg mit vorliegendem Bebauungsplan Nr. 3 "Segler Bergwitzsee" im Einklang mit den landesplanerischen Grundsätzen und Zielstellungen.

3.1.2 Regionaler Entwicklungsplan

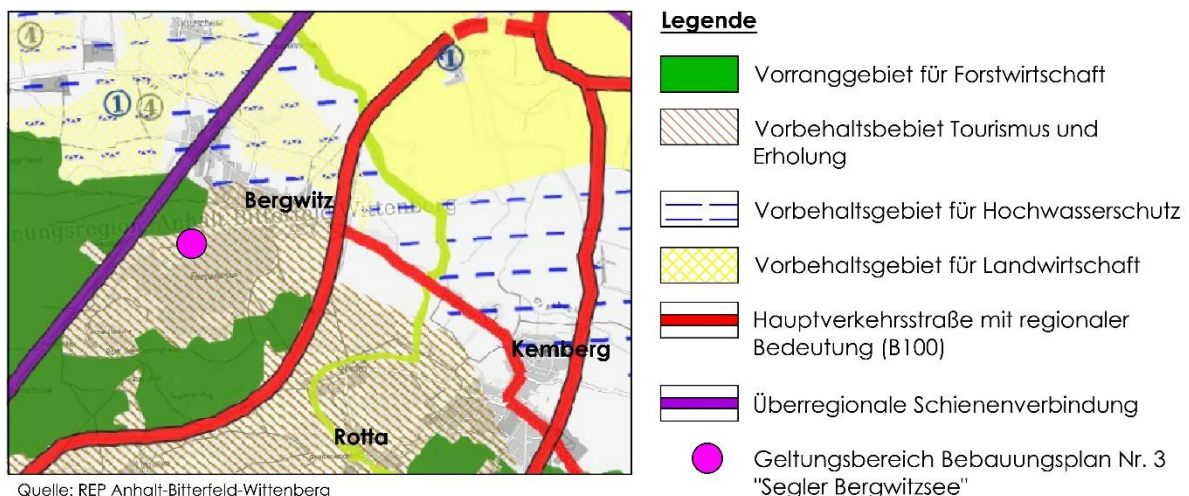
Basierend auf dem LEP 2010 LSA werden für die jeweiligen Planungsregionen Regionalpläne erstellt. Die Stadt Kemberg ist Teil der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg. Der zugehörige Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) vom 14.09.2018 ist seit 27.04.2019 in Kraft. Ergänzend hierzu behält der Sachliche Teilplan "Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV), in Kraft getreten am 26.07.2014, seine Gültigkeit.

Bergwitz und Rotta befinden sich gemäß dem REP A-B-W im Nahbereich der Grundzentren Gräfenhainichen und Kemberg sowie dem Mittelzentrum Lutherstadt Wittenberg. Die Ortsteile liegen an der Bundesstraße 100 und Bergwitz an der Bahnstrecke Nr. 6132 Bitterfeld – Wittenberg und ist über diese überregional verkehrlich angeschlossen.

Die Ortsteile Bergwitz und Rotta der Stadt Kemberg besitzen gemäß dem STP DV keine Zentralörtlichkeit. Ihrer Lage nach sind sie dem ländlichen Raum entlang einer überregionalen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung zugeordnet.

Im REP A-B-W erfolgt eine Konkretisierung der landesplanerischen Ziele. Als weitere Erfordernisse der Raumordnung wurden im REP A-B-W aufbauend auf dem LEP 2010 LSA für den Bereich des Bebauungsplanes bestimmt:

- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung "Gebiet zwischen Dessau-Roßlau, Lutherstadt Wittenberg und Goitzsche" (REP A-B-W Ziff. 4.4.2.5 G 20 Nr. 1)
- Ortslage Bergwitz angrenzend an Vorranggebiet Forstwirtschaft "Gebiete in der Tagebauregion Bitterfeld-Gräfenhainichen" (LEP 2010 LSA Ziff. 4.2.2, REP A-B-W Ziff. 4.4.2.2 Z 21 Nr. VIII)
- Hauptverkehrsstraße mit regionaler Bedeutung Bundesstraße 100 (LEP 2010 LSA, REP A-B-W kartografische Darstellung)
- Überregionale Schienenverbindung Bitterfeld-Wolfen/Lutherstadt Wittenberg, nordwestlich in rd. 1,3 km Entfernung (LEP 2010 LSA, REP A-B-W kartografische Darstellung)



Auch unter Beachtung der regionalplanerischen Erfordernisse steht der Bebauungsplan Nr. 3 "Segler Bergwitzsee" aus Sicht der Stadt Kemberg im Einklang mit den Zielen des REP A-B-W. Im Ergebnis vorstehender Ausführungen zeigt sich, dass die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung dem Bebauungsplan Nr. 3 "Segler Bergwitzsee" nicht entgegenstehen. Somit sieht die Stadt Kemberg die hiesige Bebauungsplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst an.

3.1.3 Sonstige Planungen

Ergänzend sind die Festlegungen und Zielstellungen des Integrierten Gemeindlichen Entwicklungskonzeptes (IGEK 2014³) der Stadt Kemberg zu beachten, welches insbesondere für den Planungsraum Bergwitz/Rotta und Bergwitzsee folgende Aussagen trifft:

- Aus-/Umbau der Kreuzung (Fertigstellung 2014); Instandsetzung weiterer innerörtlicher Straßen und Wege insbesondere im Zusammenhang mit dem Ausbau des touristischen Angebotes am Bergwitzsee (IGEK 2014 S. 41)
- Rekultivierung und Ausbau des Fuß- und Radwanderweges um den Bergwitzsee (IGEK 2014 S. 43)
- Konzentration und weiterer Ausbau touristischer Dienstleistungseinrichtungen durch Lage an Dübener Heide und Bergwitzsee (IGEK 2014 S. 90/91)

Der im IG EK 2014 festgelegte Ausbau des Fuß- und Radwanderweges um den Bergwitzsee wird vom vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt und ist weiterhin mit dieser Zielstellung umsetzbar.

Die Zielstellungen des IG EK 2014 stehen dem vorliegenden Bebauungsplan nicht entgegen.

3.1.4 Flächennutzungsplan Bergwitz

Die als Regelfall im Baugesetzbuch vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann im Ortsteil Bergwitz der Stadt Kemberg vollständig zur Anwendung kommen. Der Flächennutzungsplan der ehemals selbstständigen Gemeinde Bergwitz wurde mit Bekanntmachung vom 29.06.2005 wirksam. Der Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung erhielt seine Wirksamkeit mit Bekanntmachung vom 29.06.2016.

Somit fußen die Festsetzungsgegenstände vorliegenden Bebauungsplanes insgesamt auf den Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung der Stadt Kemberg im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Damit entsprechen die Festsetzungen vorliegenden Bebauungsplanes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes Bergwitz in der Fassung der 1. Änderung und stehen ihm in allen Fragen der städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen. In der hiesigen Bebauungsplanung werden die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Vorhabenentwicklung festgesetzt.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht somit der entwicklungspolitischen Zielstellung der Stadt Kemberg im Hinblick auf die Tourismusentwicklung im Stadtgebiet.

³ IG EK Stadt Kemberg – Integriertes Gemeindlichen Entwicklungskonzept der Stadt Kemberg vom März 2014, Beschluss des Stadtrates der Stadt Kemberg vom 07.04.2014

3.1.5 Flächennutzungsplan Rotta

Die als Regelfall im Baugesetzbuch vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann im Ortsteil Rotta der Stadt Kemberg vollständig zur Anwendung kommen. Der Flächennutzungsplan der ehemals selbstständigen Gemeinde Rotta wurde mit Bekanntmachung vom 11.10.2007 wirksam.

Somit fußen die Festsetzungsgegenstände vorliegenden Bebauungsplanes insgesamt auf den Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung der Stadt Kemberg im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Damit entsprechen die Festsetzungen vorliegenden Bebauungsplanes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes Rotta und stehen ihm in allen Fragen der städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen. In der hiesigen Bebauungsplanung werden die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Vorhabenentwicklung festgesetzt.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht somit der entwicklungspolitischen Zielstellung der Stadt Kemberg im Hinblick auf die Tourismusentwicklung im Stadtgebiet.

3.1.6 Bebauungspläne

Nicht unmittelbar angrenzend, jedoch in räumlicher Nähe, befindet sich westlich des hiesigen Plangebietes der Bebauungsplan Nr. 5 "Campingplatz und Wassersportpark Bergwitzsee" in der bekannt gemachten und damit rechtswirksamen Fassung vom 29.09.2010. Ca. 200 m östlich befindet sich der seit 30.11.2011 rechtswirksame Bebauungsplan "Bergwitz – Strandweg 12". Beide vorgenannten Bebauungspläne haben in ihren Festsetzungsinhalten keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Inhalte des hiesigen Bebauungsplanes.

3.2 Planungsrechtliche Situation

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 "Segler Bergwitzsee" wird hinsichtlich seines Vorhabenbezuges gemäß § 12 BauGB in einen Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB überführt. Im Detail ändert sich die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 30 Abs. 2 BauGB zu § 30 Abs. 1 BauGB. Im Zusammenhang mit dem bis dato rechtswirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 "Segler Bergwitzsee" erteilte Genehmigungen bleiben unberührt und genießen Bestandsschutz. Dies gilt auch für sämtliche Genehmigungen im Bereich der Erweiterung des Bebauungsplangebietes, die auf anderer Rechtsgrundlage erteilt wurden.

Die vorliegende Planung wird aus den Teilflächennutzungsplänen Bergwitz und Rotta der Stadt Kemberg entwickelt. Die Planungen stehen dabei mit ihren Zielen und Darstellungen sowie Ausweisungen von Sonderbauflächen mit der

Zweckbestimmung "Segelhafen" grundsätzlich nicht entgegen. Das in Rede stehende Areal ist als ein sowohl sportlich- als auch touristisch- und erholungsbezogen vorgeprägter Standort zu werten. Bootslegeplätze an Land und im Wasser, kleinere bauliche Anlagen für das Vereinsleben und technisches Equipment, Flächen für Camping und Veranstaltungsnutzungen, zum Abstellen für Trailer und PKW sowie saisonal zum Zelten genutzte Rasenflächen und Bädereiche sind bereits anzutreffen. Im Uferbereich existieren Bootsslipanlagen und mehrere Steganlagen als Zeichen eines anthropogen beeinflussten Landschaftsschutzgebietes. Die Landschaftspläne Bergwitz und Rotta würdigen die zunehmende anthropogene Einflussnahme am See und in seinem unmittelbaren Uferbereich jedoch nicht ausreichend.

Wie vorstehend genannt, erfolgt gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB die Entwicklung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 3 "Segler Bergwitzsee" aus dem Flächennutzungsplänen Bergwitz und Rotta. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung in Form von Sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 BauNVO⁴ präzisiert die Bauflächendarstellung der Flächennutzungspläne Bergwitz und Rotta.

Verfahrensrechtlich ist die Teilaufhebung in gleicher Weise wie die Änderung/Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchzuführen. Die Rechtsgrundlage hierfür ist § 1 Abs. 8 BauGB (s. u.). Zudem ist § 2 Abs. 4 BauGB zu beachten. Verfahrensvereinfachungen stellen sich als nicht anwendbar dar.

Die Auseinandersetzung mit den generellen Grundzügen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung für das Stadtgebiet Kemberg und das vorliegende Plangebiet im Besonderen, erfolgte im Rahmen der Erarbeitung der Teilflächennutzungspläne. Die vorliegende Bebauungsplanung ist städtebaulich so angelegt, dass für die geplanten Nutzungen Flächen festgesetzt werden, die den Vorhaben auf der einen Seite gerecht werden können, auf der anderen Seite städtebauliche Restriktionen aber nur in dem Maße erfolgen, wie sie für eine prinzipielle Ordnung im Bebauungsplangebiet erforderlich sind. Die durch den Bebauungsplan ausgelösten Konflikte werden durch entsprechende Festsetzungen ausreichend im Sinne des Ordnungs- und Nachhaltigkeitsprinzips gemäß § 1 Abs. 5 BauGB gelöst.

Der Bebauungsplan Nr. 3 "Segler Bergwitzsee" ist in einem insgesamt städtebaulich-landschaftsräumlichen Kontext, auch in Bezug auf die Nachbarschaft mit den hier zulässigen Erholungs- und Freizeitnutzungen im Uferbereich des Bergwitzsees sowie die dazu hergerichtete Verkehrserschließung zu sehen. Er berücksichtigt im erforderlichen Umfang die absehbaren Maßnahmen, welche sich aus den grundsätzlich zu beachtenden planungsrechtlichen Gegebenheiten herausstellten. Somit kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung in

⁴ Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)

diesem Teil des Gemeindegebietes mit dem Vollzug vorliegenden Bebauungsplanes als gewahrt angesehen werden.

3.2.1 Teilaufhebung

Die Seglergemeinschaft Bergwitzsee e. V., ehemals beheimatet auf dem derzeitigen Campingplatzareal der Campingplatz Bergwitzsee GmbH, hat seit 2004 über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 "Segler Bergwitzsee" ein bauplanungsrechtlich abgesichertes, neues Areal für den Vereinssport gefunden. Die der vorhabenbezogenen Planung folgenden Rechtswirksamkeiten der Flächennutzungspläne der ehemals selbstständigen Gemeinden Rotta und Bergwitz bildeten diese Entwicklung in ihren Darstellungen bereits ab.

Die erfolgreiche Vereinsentwicklung und die damit verbundene anerkannte Qualität der vereinsportlichen Arbeit hat dazu geführt, dass eine flächenbezogene Umstrukturierung unter Federführung der Stadt Kemberg stattfand, die insbesondere auch eine Neuordnung der Stellplatzsituation für die Seglergemeinschaft Bergwitzsee e. V. zum Gegenstand hatte. Mit dieser verbunden war die Bereitstellung ehemals der Seglergemeinschaft Bergwitz e. V. gehöriger Stellplätze im Vorbereich der Rezeption des Campingplatzes Bergwitzsee für die Campingplatz Bergwitzsee GmbH. Die Seglergemeinschaft Bergwitzsee e. V. erhielt die durch die Stadt Kemberg weiter östlich hergestellten Stellplatzflächen an den Hafengeweg angrenzend. Diese im Jahr 2005 neu geregelte Stellplatzsituation, welche im Jahr 2014 schließlich in das Eigentum der Seglergemeinschaft Bergwitz e. V. übergang, wurde in bauplanungsrechtlicher Form bislang nicht nachvollzogen. D. h., auch die Feststellung, dass für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 "Segler Bergwitzsee" die Zuordnungsfestsetzung der Stellplätze im vorliegenden Teilaufhebungsbereich keine materielle Substanz mehr besaß, erfuhr bislang keine Korrektur im vorgenannten Bebauungsplan.

Im vorliegenden Planverfahren erfolgt nunmehr diese Korrektur, in dem die der Campingplatz Bergwitzsee GmbH übertragenen Stellplätze sowie Teile der Seeuferpromenade, welche nicht im mittelbaren oder unmittelbaren Vorhabenbezug zur Nutzung des Vereinsgeländes der Seglergemeinschaft Bergwitzsee e. V. zu sehen sind, aus dem Plangeltungsbereich entlassen werden. Sie unterliegen im Hinblick auf die Stellplätze fernerhin der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze (CWVO LSA). Auf der Planurkunde des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 "Segler Bergwitzsee" erfolgt nach Abschluss der Teilaufhebung der Hinweis: "Dieser Teilbereich der Planung ist aufgehoben." Damit bezieht sich die Planaufhebung auf rd. 34 % der Fläche des Ursprungsbebauungsplanes vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 "Segler Bergwitzsee".

Das Aufhebungsverfahren wird in den Verfahrensvermerken auf dem Satzungs-exemplar des Bebauungsplanes dokumentiert. Der Geltungsbereich der Teil-

aufhebung umfasst den hierfür gesondert gekennzeichneten anteiligen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 "Segler Bergwitzsee". Mit dem Inkrafttreten der Teilaufhebung gelten alle Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 "Segler Bergwitzsee" in diesem Teilbereich als aufgehoben. Die dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigefügte Begründung wird ebenfalls in ihren, den Teilaufhebungsbereich betreffenden Inhalten mit der Teilaufhebung der Bebauungsplansatzung gegenstandslos.

Die übrigen Inhalte der Bebauungsplanbegründung werden, wie die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 "Segler Bergwitzsee" insgesamt, in die Inhalte der hiesigen Begründung, respektive die Festsetzungen der geänderten und erweiterten Bebauungsplansatzung überführt bzw. durch diese ersetzt. Im Ergebnis resultiert der Bebauungsplan Nr. 3 "Segler Bergwitz" (ohne Vorhabenbezug). Einer Änderung der Flächennutzungsplanungen Rotta oder Bergwitz bedarf es im Ergebnis der Teilaufhebung nicht.

4. BESTANDSAUFNAHME

4.1 Städtebauliche und naturräumliche Situation

Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet, in dem in den Jahren 1909 bis 1953 bergbauliche Arbeiten im Sinne des § 2 BbergG durchgeführt wurden. Die ehemalige Grube "Bergwitz" (Roberts Hoffnung) baute Braunkohle zunächst im Tagebau in Teufen um 20 m/40 m ab (zum Teil Bergbau ohne Rechtsnachfolger, zum Teil Rechtsnachfolger der Grubenbaue bzw. Rechtsnachfolger: LMBV mbH Bitterfeld in 06732 Bitterfeld, Postfach 61). Das Tagebaurestloch übernahm 1964 der damalige Rat des Kreises Gräfenhainichen. Die nördliche und nordöstliche Böschung besteht aus gewachsenem Material. Der Wasserspiegel beträgt +65,40 m NN.

Das Niveau des Restlochwasserspiegels wird durch den Überlauf in die Vorflut (Seeableiter, östlich des Plangebietes gelegen) bestimmt. Durch den hohen Grundwasserstand (vorbergbaulich) waren im Bereich Bergwitzsee Niedermoorgebiete vorhanden. Das Gelände ist zwischen Hafenweg und Seeufer leicht nach Süden abfallend (zwischen 70,00 m NN und ca. 65,70 m NN). Die nördlich der Seeuferpromenade aufgeschütteten und begrünten Bereiche (Bahndamm der ehem. Grubenbahn) erreichen eine Höhe von 73,00 m NN.

Der Bebauungsplan umfasst das zum gegenwärtigen Zeitpunkt genutzte Vereinsgelände der Seglergemeinschaft Bergwitzsee e. V. einschließlich anteilig genutzter Wasserflächen des Bergwitzsees und die das Vereinsgelände durchziehende Seeuferpromenade. Letztere ist als kombinierter Fuß- und Radweg mit einem Abzweig nach Norden zum Hafenweg als Asphaltweg ausgebaut und mit Sitzgelegenheiten im nördlichen Randbereich ausgestattet. Die Seeuferpromenade stellt den Hauptverbindungswege zwischen dem Campingplatz am Bergwitzsee und der Ortslage Bergwitz für den nicht motorisierten Verkehr dar.

Letzterer nutzt den die nördliche Plangebietsgrenze tangierenden Hafenweg. Von hier aus bestehen zwei Zufahrten auf das Vereinsgelände. Dabei wird die Zufahrt im Bereich des Flurstücks 571 für PKW zur hier befindlichen Stellplatzanlage und gleichzeitig zum Abstellen von Bootstrailern genutzt. Die zweite Zufahrt kann ebenfalls von PKW mit Bootstrailern genutzt werden, welche im Weiteren auf das Vereinsgelände in den Bereich von Land- bzw. Wasserliegeplätzen transportiert werden sollen.

Der Hafenweg tangiert auch im Norden den Teilaufhebungsteil des Bebauungsplanes. Hier wurden in der Vergangenheit neben der Anbindung der Seeuferpromenade auch 18 PKW-Stellplätze hergestellt, welche der Campingplatz Bergwitzsee GmbH im Jahr 2005 überlassen wurden. Ersatzweise erhielt die Seglergemeinschaft Bergwitzsee e. V. die von der Stadt Kemberg hergerichtete Stellplatzanlage im Bereich der Flurstücke 571, Flur 5, Gemarkung Bergwitz und 569, Flur 5, Gemarkung Rotta. Beide vorgenannten Stellplatzanlagen im Erweiterungsteil des Bebauungsplanes sowie im Teilaufhebungsbereich sind durch einen Grünzug gegenüber der Seeuferpromenade abgeschirmt, dem Hafenweg zugewandt hergestellt. Die Stellplatzanlagen sind als Schotterflächen in unbefestigter Bauweise ausgebildet.

Südlich der Seeuferpromenade ist das Vereinsgelände umzäunt, auch an den Zufahrten vom Hafenweg aus wurden Durchfahrtsbarrieren eingerichtet. Für die Seeuferpromenade besteht für den Teilbereich des im Eigentum der Seglergemeinschaft Bergwitzsee e. V. befindlichen Verlaufs eine dingliche Sicherung mittels eines öffentlichen und privaten Wegerechts.

Ausgehend vom Vereinsgelände der Seglergemeinschaft Bergwitzsee e. V. werden Vereinsregatten sowie landesoffene Regatten im Auftrag des Landesseglerverbandes Sachsen-Anhalt organisiert. Die Kinder- und Jugendausbildung für den Segelsport wird mit viel Liebe und Engagement betrieben. Auch anderen Sportvereinen wird das Vereinsgelände temporär zur Verfügung gestellt, wie z. B. der Wassersportgemeinschaft Wittenberg für ihre praktische Ausbildung oder dem Hundeverein Kemberg für ihre landesoffenen Hundetriathlonveranstaltungen.

Darüber hinaus wird das Gelände von Seglern frequentiert, die teilweise größere Entfernungen zur Ausübung ihres Sports auf sich nehmen. Für diese werden Stellplatzflächen für Wohnwagen und Zelte zur Verfügung gestellt. Der Umfang von ca. 10 Stellplätzen, wie vor, soll dabei auch zukünftig nicht überschritten werden. Die Präsenz der "Dauercamper" besitzt auch eine gewisse Sicherheit für den Verein gegen Vandalismus und Einbruch. Da es sich hierbei ausschließlich um Segler handelt, besteht keine Konkurrenz zum nachbarlich gelegenen Campingplatz.

Des Weiteren sind für die Nutzung des Vereinsgeländes ein Vereinsheim, ein Sanitärgebäude, ein Bootshaus sowie eine Bootsgarage als hochbauliche Anlagen im Plangebiet vertreten. Hinzu tritt ein Wettfahrtpavillon, welcher

insbesondere bei Regatten die erforderlichen Kampfrichterfunktionen ausüben lässt. Im Uferbereich des Bergwitzsees befindet sich eine mechanische Säulenkrananlage, um größere Segelboote direkt von Trailern in das Wasser heben zu können und um sie zum Saisonende auch wieder herauszuheben. Der Uferbereich ist durch eine Vielzahl an Steganlagen in unterschiedlicher Bauart geprägt, welche abgestimmt sind auf die unterschiedlichen Bootsgrößen, die hier ihren Wasserliegeplatz haben.

Die Teilflächen des südlichen Plangebietes befinden sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Dübener Heide" (LSG 0035) sowie im Naturoark "Dübener Heide" (NUP 0003 LSA VO). Die Schutzgüter des Naturhaushaltes stellen sich durch die saisonal segelsportbezogene Nutzung überprägt dar. Durch die Lage des Plangebietes im Übergang von intensivierten Sport- und Tourismusnutzungen zur offenen Wasserfläche des Bergwitzsees besitzt die Erholungseignung ein erhebliche Potenzial. Insofern ist die Uferlandschaft des Bergwitzsees aber nicht durch die hiesige Nutzung als gestört zu bezeichnen, sondern zeigt sich vorliegend in einer für den Segelsport insbesondere anthropogen ausgeprägten Nutzungsform.

Wertgebende Gehölze befinden sich innerhalb des Plangebietes und sind weiterhin auch vollständig zu erhalten.

4.2 Infrastrukturerschließung

Das Plangebiet wird gegenwärtig über Leitungssysteme aus dem Hafenweg sowie dem Bereich der Uferpromenade kommend erschlossen.

Trink- und Schmutzwasserleitungen des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Elbaue/Heiderand befinden sich im Straßenraum des Hafengeweges zur Ver- und Entsorgung des Vereinsgeländes. Das anfallende Niederschlagswasser bestehender Verkehrsflächen versickert in deren Randbereichen. Stellplatzflächen sind durchgängig mit wasserdurchlässiger Oberfläche ausgebildet; ebenso sämtliche weiteren Flächen des Vereinsgeländes mit Ausnahme von Zufahrten, Rampen und Bereitstellungsflächen. Aber auch von den letzteren gelangt das von den befestigten Flächen ablaufende Niederschlagswasser in deren unmittelbare Seitenflächen.

Die Elektroenergieversorgungsleitung der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM) befindet sich ebenfalls im öffentlichen Straßenraum des Hafengeweges. Darüber hinaus verlaufen Telekommunikationstrassen der Deutschen Telekom in südlicher Randlage zum Hafenweg zur Versorgung der angrenzenden Grundstücke.

5. ÄNDERUNGSÜBERSICHT ZUR 1. ÄNDERUNG, ZUGLEICH ERWEITERUNG UND TEILAUFBEBUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 3 "SEGLER BERGWITZSEE", PLANUNGSALTERNATIVEN

Die Regelungsinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 "Segler Bergwitz" werden mit Ausnahme des Teilaufhebungsbereiches übernommen und entsprechend der erfolgten Festsetzungen in erweiterter Form ausgestaltet. Dies betrifft insbesondere Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, Verkehrsanlagen sowie Nutzungsoptionen im Uferbereich des Bergwitzsees. Für den Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes wird die hergestellte Stellplatzanlage für PKW und Bootstrailer ebenso Festsetzungsgegenstand wie eine an den Uferbereich des Bergwitzsees angrenzende Freifläche mit entsprechenden Nutzungsregelungen, welche bereits heute zum eingezäunten Vereinsgelände gehört. In diesem Zusammenhang werden weitere Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, der Anlage von Ein- und Ausfahrten sowie im Randbereich Schutzmaßnahmen zur Erhaltung der Röhrichtbestände Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Ursprungsbebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 "Segler Bergwitzsee" wird im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung dem Bebauungsplan Nr. 3 "Segler Bergwitzsee" gegenübergestellt. Gleiches gilt für die bislang den Planungsinhalt erläuternden Aussagen seiner Begründung einschließlich Durchführungsvertrag.

Das Ausführen von Überlegungen zu Planungsalternativen kann entfallen, da es sich bei vorliegendem Bebauungsplan u. a. um die Änderung einer bereits rechtswirksamen Bebauungsplansatzung handelt. Die Änderungs- bzw. Erweiterungsgegenstände zeigen sich allesamt mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Sie tragen zu einer geordneten Nutzung auf den zur Verfügung stehenden Flächen für die Seglergemeinschaft Bergwitzsee e. V. in Ausübung ihrer sportlichen Aktivitäten bei und fügen sich in die bereits in der Umgebung für weitere Erholungsnutzungen hergerichteten Flächen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 "Segler Bergwitzsee" ein. Sie stellen einen Beitrag zur städtebaulichen Abrundung der Aktivzone, der Sport- und Erholungsnutzungen in diesem Teil der Stadt Kemberg dar.

Für den Bereich der Teilaufhebung werden die Flächenanteile dem jetzigen Eigentümer mit Nutzungskontinuität bauplanungsrechtlich überlassen. Ein Planungserfordernis zeigt sich hier im Ergebnis des Vollzuges des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 "Segler Bergwitzsee" nicht. Für die verbleibenden Flächen des Plangebietes überwiegt das öffentliche Interesse an der vorliegend festgesetzten städtebaulichen Entwicklung.

6. UMWELTBERICHT – UNTERSUCHUNG DER UMWELTRELEVANZ DES BEBAUUNGSPLANES

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. Hinweise und Anregungen aus den im Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden berücksichtigt.

6.1 Grundlagen

6.1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan Nr. 3 "Segler Bergwitzsee" sollen der dauerhafte Bestand und die Fortentwicklung der Seglergemeinschaft Bergwitzsee e. V. auf dem jetzigen Vereinsgelände planungsrechtlich gesichert werden. Bisher gelten die Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 von 2004, die jedoch nicht alle Flächen des Vereins erfassen und andere Flächen beinhalten, die nicht zwingend einer Bauleitplanung bedürfen. Daher soll der neue Bebauungsplan Flächen hinzunehmen und für andere eine Aufhebung herbeiführen.

Der Plangeltungsbereich ist mit rd. 1,47 ha von räumlich geringem Ausmaß. Er setzt Baugebiete als Sonstige Sondergebiete von insgesamt rd. 0,79 ha fest und macht explizite Größenangaben zur baulichen Inanspruchnahme von Grundflächen. Selbst bei maximaler Ausschöpfung der in Sondergebieten möglichen Bebauung - was hier ausdrücklich nicht angestrebt wird – bliebe der Bebauungsplan 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.

6.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

Die Stadt Kemberg berücksichtigt bei der Planaufstellung die in den einschlägigen Fachgesetzen, Normen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft⁵
- Schutz vor und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen^{6,7}

⁵ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

⁶ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

⁷ DIN 18005

- Schutz des Bodens^{8, 9}
- Schutz von Kulturgütern¹⁰
- LP: Landschaftsplan der Gemeinde Bergwitz, Stand: 30.06.2000
- LP: Landschaftsplan der Gemeinde Rotta, Stand: Entwurf Oktober 2006
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Bergwitz, rechtswirksame Fassung vom 29.06.2005 und 1. Änderung in Kraft getreten am 29.06.2016
- Flächennutzungsplan Rotta in Kraft getreten am 11.10.2007

Dem Ortsteil Bergwitz werden im Landesentwicklungsplan keine zentralörtlichen Funktionen zugeschrieben. In den Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Entwicklungsplanes (REP) für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg wird dem südlichen Gemeindegebiet sowie dem See als Vorbehaltsgebiet für Erholung eine besondere Bedeutung für Erholungs- und Freizeitnutzungen zugeschrieben. Weiterhin besteht in der Nähe die Festlegung als Vorranggebiet für die Forstwirtschaft:

- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung "Gebiet zwischen Dessau-Roßlau, Lutherstadt Wittenberg und Goitzsche" (LEP 2010 LSA Ziff. 4.2.5, REP A-B-W Ziff. 4.4.2.5 G 20 Nr. 1)
- Ortslage Bergwitz angrenzend an Vorranggebiet Forstwirtschaft "Gebiete in der Tagebauregion Bitterfeld-Gräfenhainichen" (LEP 2010 LSA Ziff. 4.2.2, REP A-B-W Ziff. 4.4.2.2 Z 21 Nr. VIII)

Die Biotopverbundplanung für den Landkreis Wittenberg (ÖVS für einen landesweiten 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. 58 "Bergwitzsee" (Kern- und Entwicklungsflächen): Schutz einer sich seit 45 Jahren (mittlerweile 20 Jahre mehr) 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, oligotrophe Gewässern u. a., Bedeutung als Lebensraum für Elbebiber, Lurche, Libellen sowie Pflanzenarten oligotropher Gewässer (z. B. Nadelsimse, Zwerg-Igelkolben)

Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Ortslage Bergwitz, im Übergang der offenen Landschaft bzw. der bewaldeten Bergbau-Halde zum Seeufer unweit des Campingplatzes südlich des Hafenweges. Die Uferpromenade quert den Plangeltungsbereich. Nördlich von ihr befinden sich Stellplätze, im Süden

⁸ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

⁹ Baugesetzbuch (BauGB)

¹⁰ Landes-Denkmalschutzgesetz (DenkmSchG LSA)

das eigentliche Vereinsgelände der Seglergemeinschaft Bergwitzsee e. V.. 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
- Sicherung/Förderung naturnaher, durchgängiger Biotopstrukturen
- Erhaltung der Raum- und Landschaftsbildwirkung unter Beachtung der vorhandenen Sichtbeziehungen und Raumeindrücke
- Förderung der Erholungseignung/sanfter Tourismus unter Beachtung des Landschaftsbildes und bestehenden Schutzgebiete der Umgebung

6.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognose und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.2.1 Derzeitiger Umweltzustand, vorhandene Nutzung

Das Vorhabengebiet 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 Landesentwicklungsprogramm (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, 1955 wurde die Wasserhaltung eingestellt. 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 Rodungsflächen und eingestreuten 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 Nadelforste und Laub-Nadel-Mischbestände.

Während der Tagebautätigkeit und der sich daran anschließenden Industrien war die Region von erheblichen Umweltbelastungen betroffen, die Dübener Heide war Rauchschadensgebiet 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 im Ergebnis der Gestaltung der Tagebaufolgelandschaft mit dem Bergwitzsee entstanden und wird seit langem zu Freizeit- und Erholungszwecken genutzt. Die Erschließung des Vereinsareals erfolgt über vorhandene Straßen und Wege. Teilflächen sind versiegelt oder wasserdurchlässig befestigt und es sind verschiedene kleine Gebäude und ein Kran vorhanden. Am Ufer befinden sich mehrere Steganlagen und Bootsliegeplätze. Die bestehenden Vorbelastungen werden, um Wiederholungen zu vermeiden, im Zuge der sich hier im Text anschließenden schutzgutbezogenen Erläuterungen aufgeführt.

6.2.2 Voraussichtliche Entwicklung ohne Durchführung des Vorhabens

Wenn der hiesige Bebauungsplan Nr. 3 "Segler Bergwitz" nicht zur Rechtskraft gelangt, gelten weiterhin die Maßgaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 von 2004. Die tatsächlich seit in Kraft treten dieser Bauleitplanung von Statuten gegangene bauliche Entwicklung sowie die Verortung verschiedener Nutzungen entspricht nicht gänzlich den "alten" Festsetzungen, (was u. a. auch den Anlass zur Aufstellung des neuen Bebauungsplanes gegeben hat). Der aktuelle bauliche Zustand als Status quo müsste dann auf anderem Wege "legitimiert" werden, Weiteres wäre nicht zulässig.

6.2.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

6.2.3.1 Fläche

Der Plangeltungsbereich des neuen Bebauungsplanes Nr. 3 "Segler Bergwitz" ist mit rd. 1,47 ha von räumlich geringem Ausmaß. Er setzt Baugebiete als Sonstige Sondergebiete von insgesamt rd. 0,79 ha fest und macht explizite Größenangaben zur baulichen Inanspruchnahme von Grundflächen. Dafür werden Bauflächen festgesetzt (und mit Maßen versehen), außerhalb derer nicht gebaut werden darf. Die Bauflächen werden sehr eng an den bestehenden Baukörpern entlanggeführt, so dass kaum neue/zusätzliche Fläche in Anspruch genommen werden kann. Teilweise ist größer gebaut worden als es der bisher geltende

"alte" vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 festgesetzt hat. Das Vereinsheim und der Bootsschuppen überschreiten in ihrer heutigen Größe die ursprünglichen Maße. Für die übrigen Flächen wird eine Beibehaltung der offenen Oberflächen bzw. eine Begrünung mit Rasen festgesetzt und die vorhandenen sonstigen Biotopstrukturen, v. a. die Gehölze werden erhalten.

6.2.3.2 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 schützenswerte Nutzungen 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 Erholungspotenzial für das Plangebiet ist von besonderer Bedeutung. Wegen der Lage direkt am Seeufer sowie der guten Erreichbarkeit und im Zusammenhang mit den Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten der Umgebung ist der Standort als besonders geeignet für die landschaftsbezogene Erholung zu bewerten. Das Gelände ist mit einem Zaun umgeben und damit für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Daher ist außerhalb der Aktivitätszeiten der Segler eine gewisse Ruhe und Ungestörtheit gegeben. Während der Sommermonate sind einige Campingwagen auf dem Gelände, durch die damit einhergehende ständige Präsenz einiger Personen verringert sich die Gefahr von Diebstählen und Vandalismus.

Die Seglergemeinschaft Bergwitzsee e. V. ist seit 1972 am Bergwitzsee ansässig und aktiv, hauptsächlich in den Monaten April bis Oktober. Neben Vereinsregatten werden offene Regatten im Rahmen des Landessegelverbandes durchgeführt, kontinuierlich werden Kinder und Jugendliche im Segeln ausgebildet und verschiedene Feste gefeiert. Außerdem stellt der Verein sein Gelände auch anderen Vereinen zur Verfügung.

Umweltauswirkungen:

Da bezüglich der bisherigen Nutzung mit dem neuen Bebauungsplan keine wesentlichen Änderungen einhergehen, wird es nicht zu Beeinträchtigungen der Erholungs- und Freizeitqualitäten am Bergwitzsee kommen. Es sind keine zusätzlichen Verkehre zu erwarten und intensivere Nutzungen mit höherem Störpotenzial werden nicht ermöglicht.

6.2.3.3 Pflanzen und Tiere/Arten und Lebensgemeinschaften/Biodiversität

Die Biotopausstattung zeigt sich hinsichtlich der Naturnähe und Leistungsfähigkeit als wenig bis erheblich naturfern, im Laufe der Entwicklung seit Stilllegung

des Tagebaus konnte sich ein gewisser Strukturreichtum aufbauen. Neben Einzelbäumen und Baumgruppen auf der Halbinsel sind offene Rasenflächen und Hecken vorhanden sowie vollversiegelte und teilversiegelte Flächen und mehrere kleine Gebäude, wie das Vereinshaus, der Bootschuppen und der Wetterschutzpavillon, das Sanitärgebäude und auf der Halbinsel der Wettfahrtpavillon sowie ein kleiner Geräteschuppen.

Die Flachwasserzonen im Uferbereich sind an zwei Stellen mit Schilfröhricht bestanden, einmal südwestlich der Halbinsel und einmal im Nordosten des Plangeltungsbereiches. Ein durchgängiger Schilfgürtel hat sich nicht entwickelt.

Sämtliche mit Rasen begrünter Flächen werden regelmäßig gemäht, die Hecken werden mehrmals im Jahr geschnitten. Bei den am Ufer stockenden Bäumen handelt es sich hauptsächlich um Aufwuchs von Birke und Erle, viele sind mehrstämmig. Unter den Bäumen auf der Halbinsel sind neben den o. g. auch einige Nadelgehölze. Die Hecken auf dem Vereinsgelände bestehen aus standortgerechten Laubgehölzen, in die Hecken am Stellplatz (im Nordwesten) sind auch Ziersträucher eingemischt. Auf der Böschung der Uferpromenade und auf dem ehemaligen Bahndamm stocken vor allem Robinie, Spitzahorn, Birke, Eiche, Zitterpappel, einige Kiefern und weitere. Es hat sich im Laufe der Sukzession ein Gehölzgürtel mit Unterwuchs entwickelt; eingebracht wurden dort auch verschiedenste Ziersträucher, die im Unterwuchs teilweise flächig Dominanz haben. Der Gehölzgürtel wirkt maßgeblich auf die Raumbildung und das Erscheinungsbild, der "eingegrünter" Uferpromenade, als Vernetzungsstruktur erfüllt er wesentliche Funktionen für den Biotopverbund.

Die Stellplatzanlage im Nordosten ist mit einer wasserdurchlässigen Schotterdecke befestigt, die Fläche wird regelmäßig gepflegt, so dass nur in den Randbereichen sporadisch Ruderalflur aufkommt. Neben den Gebäuden sind nahezu vollversiegelte Flächen durch die Zufahrt vom Eingangsbereich bis zum Ufer, für die in's Wasser führenden Rampen und am Kran entstanden.

Außerhalb der aktiven Zeit des Segelvereins, die sich auf April bis Oktober konzentriert, herrscht auf dem Gelände Ruhe, so dass potenzielle Funktionen als Rückzugsgebiet/Habitat für die heimische Tierwelt zum Tragen kommen, z. B. für anpassungsfähige störungstolerante Brutvögel. Gänzliche Ungestörtheit ist am Bergwitzsee aber auch in den Wintermonaten nicht gegeben. Erholungs- und Freizeitnutzungen am Promenadenweg finden immer in einem gewissen Maße statt. Als Lebensraum ist der Plangeltungsbereich insgesamt als weniger bedeutsam einzuschätzen. Die für die heimische Tierwelt attraktivsten Bereiche sind die Randlagen mit dem südwestlichen Schilfröhricht, die älteren Bäume auf der Halbinsel, die Gehölze an der Böschung der Uferpromenade und der Gehölzgürtel auf dem Damm der ehemaligen Grubenbahn.

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Relevanz des Vorhabens wurde eine artenschutzrechtliche Begutachtung vorgenommen, die als artenschutzrechtliche Stellungnahme (ASN) vorliegt. Das Gutachten wird als Anlage Bestandteil der Begründung des hiesigen Bebauungsplans.

Karte Biotop- und Nutzungstypen



Umweltauswirkungen:

Durch den Bebauungsplan werden nur kleinflächig zusätzliche Bau- bzw. Versiegelungsflächen ermöglicht, die sich auf Rasenflächen/Wiese im Umfeld bestehender Gebäude befinden. Die vorhandenen Bäume und Hecken sind nicht betroffen. Die durch den Bebauungsplan ermöglichten hauptsächlich temporären Nutzungen zum Aufstellen von Zelten und Campingwagen oder zum Abstellen von Bootsanhängern finden auf den jetzigen Rasen- und Wiesenflächen statt, dafür werden keine neuen Versiegelungsflächen entstehen. Für den Stellplatzbereich im Nordwesten sind keine weiteren Ausbaumaßnahmen vorgesehen, es bleibt bei der bisherigen wasserdurchlässigen Schotterdecke. Die Gehölze auf der ehemaligen Bahntrasse und auf der Böschung der Uferpromenade werden nicht berührt.

Das in der Flachwasserzone im Plangelungsbereich punktuell vorkommende Schilfröhricht wird im Südwesten vollständig erhalten und ist durch eine entsprechende Festsetzung geschützt. Im Nordosten können Verluste nicht ausgeschlossen werden, da der Bebauungsplan dort die Anlage von max. 2 Stegen zulässt. Mit Ausnahme der Wasserfläche unterhalb des Steges wird erwartet, dass sich das Schilf nach einer solchen Baumaßnahme wieder ausbreitet und weiterentwickelt. Allerdings muss dann im Vorfeld eine genauere Untersuchung des Standortes auf die tatsächliche Lage des Röhrichts durchgeführt werden und der Bau darf nur in einem hinsichtlich der Artenschutzbelange unkritischen Zeitraum erfolgen. Voraussetzung dafür ist eine (Ausnahme-) Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde, die im Vorfeld erteilt werden muss.

Im Plangebiet halten sich Tiere auf, die auch in der Umgebung geeignete Lebensbedingungen finden, Lebensstätten und/oder Brutvorkommen streng geschützter Arten wurden nicht festgestellt. Das Plangebiet eignet sich für die meisten potenziell möglichen Arten (Vorkommen im Umkreis) in erster Linie für den temporären Aufenthalt, z. B. auf der Nahrungssuche, da in der näheren und weiteren Umgebung besser geeignete Habitatstrukturen vorhanden sind oder gleichartige Strukturen in größeren Zusammenhängen.

Die Bestands-/Potenzialerhebung und Betroffenheitsanalyse der ASN erfasst die Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie sowie die wertgebenden europäischen Vogelarten n. Art. 1 der europäischen Vogelschutz-Richtlinie. Untersucht wurde, ob durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst werden können und wie diese ggf. zu verhindern/vermeiden wären. Dafür wurden zunächst die für den Standort relevanten Artengruppen bzw. Arten bestimmt und dann eine Potenzialeinschätzung als worst-case-Szenario durchgeführt.

Die artenschutzrechtliche Stellungnahme (ASN) kommt insgesamt zu dem Schluss, dass durch das Vorhaben keine Konflikte mit den Störungs- und Tötungsverboten des § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Vorgezogene Ausgleichmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind damit nicht erforderlich.

Säugetiere

Biber werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Dauerhafte Lebensstätten sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Gelände fanden sich auch keine Fraßspuren, da geeignete Nahrungsquellen fehlen. Fischotter, Wildkatze und Wolf kommen mangels geeigneter Habitatstrukturen nicht vor.

In den Bäumen können für Fledermäuse geeignete Quartiersstrukturen vorkommen. Außerdem kann das Plangebiet als Nahrungshabitat genutzt werden. Wenn die Bäume erhalten werden kommt es nicht zu Verlusten des Habitatpotenzials für Fledermäuse.

Vögel

Für Brutvögel besitzt das Plangebiet Potenzial sowohl in den Gehölzen als auch im Bereich der Schilfröhrichte, ebenso können Gebäudebrüter Unterschlupf finden, außerdem wurden Nistkästen aufgehängt, die auch besiedelt werden. Für Bodenbrüter herrschen keine geeigneten Bedingungen.

Die vorkommenden Brutvogelarten sind relativ unempfindlich gegen Störungen und an die Aktivitäten der Seglergemeinschaft gewöhnt. Da mit der Planung die Lebensraumqualitäten im Wesentlichen erhalten bleiben und sich die Nutzungen nicht maßgeblich intensivieren (oder im Zeitraum ausdehnen), werden nach der Prognose der Gutachter für die ansässigen Brutvögel keine Verluste ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten auftreten. Gesondert zu betrachten wäre ggf. als Einzelfallprüfung die Anlage neuer Stege, wenn davon Schilfröhricht betroffen sein sollte (s. o.).

Reptilien

Vorkommen von Zauneidechsen sind wahrscheinlich. Sie finden geeignete Habitatstrukturen an den Rändern des Plangebietes im Übergang zu den Gehölzen, z. B. an Gebüsch mit besonnten Saumzonen oder in Holzstapeln u. ä.. Die Planung sieht dort keine baulichen oder sonstigen Maßnahmen vor, die Rasenflächen im Gelände sind für Zauneidechsen ungeeignet. Somit können die Gutachter das Eintreten von Verbotstatbeständen ausschließen, erhebliche Störungen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Amphibien

Am Bergwitzsee kommen Amphibien vor, da aber mit der Planung nur sehr geringfügige Änderungen auf dem Gelände der Seglergemeinschaft verbunden sein werden und die vorhandenen Uferstrukturen im Wesentlichen so belassen werden, schließen die Gutachter eine Betroffenheit von Amphibienarten aus.

Insekten

Für die mit Rasen begrünten Flächen ist wegen der vorherrschenden Strukturarmut (Scherrasen) keine Artenschutzrelevanz zu erkennen. Vorkommen wertgebender Insektenarten diesbezüglich schließen die Gutachter daher aus. Auf den Scherrasen können euryöke Heuschreckenarten vorkommen, die aber für

die artenschutzrechtliche Prüfung nicht relevant sind. Holzbewohnende Käfer finden keine geeigneten Lebensräume, die vorhandenen Bäume sind noch zu jung bzw. zu gut erhalten. Artenschutzrechtliche Konflikte gemäß § 44 BNatSchG sind demnach nicht zu erwarten.

Waldumwandlung

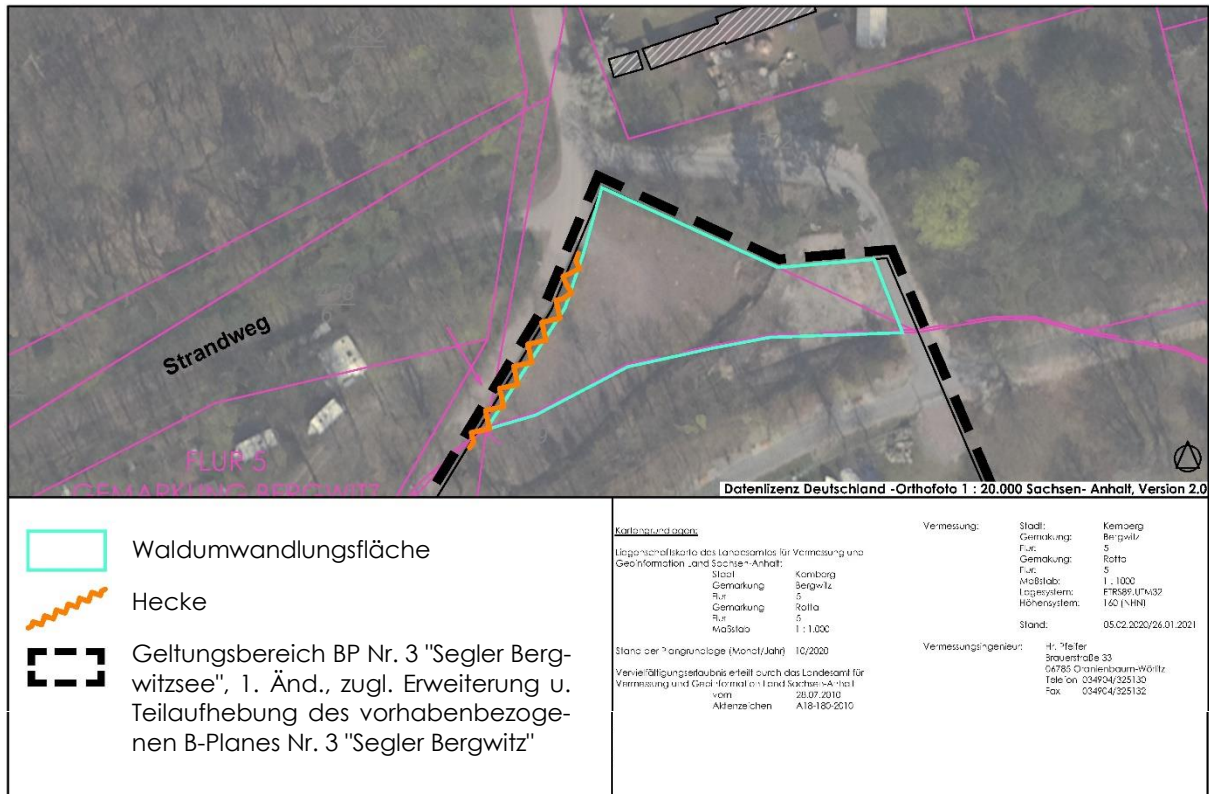
Im Zuge der Behördenbeteiligung zum Vorentwurf hat die unteren Forstbehörde (uFB) in ihrer Stellungnahme vom 27.09.2022 auf einen Waldbestand im nordöstlichen Plangeltungsbereich hingewiesen, wo sich heute die geschotterte Fläche zum Abstellen von Fahrzeugen befindet. Diese Maßnahme zur Anlage der Schotterfläche wurde 2006 durchgeführt. Die biotoptypenbezogene E-/A-Bilanzierung für den Stellplatzbereich war bereits Gegenstand des rechtswirksamen Ursprungsplanes, der dafür auch entsprechende Kompensationsleistungen beinhaltet.

Bei der uFB liegen Nachweise vor, dass es sich ursprünglich um Wald im Sinne des Waldgesetzes handelte, für die seinerzeit keine Waldumwandlung beantragt bzw. genehmigt wurde. Dies muss laut uFB demnach rückwirkend durchgeführt werden. In Betracht käme neben der Erstaufforstung hier auch Waldumbau zur Bestandsverbesserung.

Für das Vorhaben zuständig war die seinerzeit noch selbständige Gemeinde Bergwitz. (Die von der uFB recherchierte "Vorgeschichte" war anhand der bei der Stadt Kemberg vorliegenden nicht vollständigen Aktenlage aus dem Archiv der Gemeinde Bergwitz nicht ersichtlich und der Seglergemeinschaft Bergwitzsee e. V. so auch nicht bekannt.) Zur Klärung des Sachverhaltes und zur Abstimmung des weiteren Vorgehens wurde daher am 18.04.2023 eine gemeinsame Ortsbegehung mit Vertretern der unteren Forstbehörde (uFB), der Stadt Kemberg und dem Planungsbüro durchgeführt: mit der aktuellen Planänderung soll kein weiterer Wald in Anspruch genommen werden, sondern lediglich die Stellplatzanlage in ihrem jetzigen Ausmaß planungsrechtlich gesichert werden. Es handelt sich insgesamt um rd. 1.000 m², wovon rd. 850 m² von der Waldumwandlung betroffen sind.

Nach Konsultation und in Abstimmung mit der unteren Forstbehörde hat die Seglergemeinschaft Bergwitzsee e. V. mit Stand 31.05.2023 einen Antrag auf Waldumwandlung nach § 8 LWaldG gestellt, darin enthalten ist auch die Benennung von Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Umnutzung von Wald. Das Verfahren zur Waldumwandlung wurde als ein eigenständiges Verfahren durchgeführt, parallel zu vorliegendem Planverfahren.

Waldumwandlung



Die Seglergemeinschaft Bergwitzsee e. V. hat sich in Abstimmung mit der uFB eine geeignete Maßnahmenfläche gesichert, so dass bis zum Satzungsbeschluss diesbezüglich hinreichend Klarheit hergestellt werden kann. Für die Maßnahmen zum Waldausgleich wird eine Fläche im Süden von Ragösen zur Verfügung gestellt, die geeignet und hinreichend groß ist, um die benötigte Kompensationsleistung (im Verhältnis 1:1) im Zuge einer dortigen Aufforstung mit Traubeneichen abzugelten:

- Flurstück 118, Flur 2, Gemarkung Ragösen, 850 m² (Teilfläche)

Die Flächenzuordnung wird in den hiesigen Bebauungsplan aufgenommen, die Sicherung der Maßnahme sowie die einzelnen Regelungen zur Durchführung (nach Maßgabe der unteren Forstbehörde) erfolgen durch einen städtebaulichen Vertrag.

Ersatzaufforstung, Flurstück 118, Flur 2, Gemarkung Ragösen



6.2.3.4 Boden

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.

Die Zuordnung im Bodenatlas¹¹ 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).

Im Zusammenhang mit einem Bebauungsplan im näheren Umfeld wurde aus dem für Sachsen-Anhalt entwickelten Verfahren für die Bewertung der natürlichen Bodenfunktion von der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Wittenberg folgende Gesamtbewertung mitgeteilt:

Ertrag:	sehr gering (Stufe 1)
Naturnähe:	gut (Stufe 4)
Wasserhaushaltspotenzial:	keine Daten (Stufe 0)
Archivobjekte:	keine
Denkmale:	keine

¹¹ Geologisches Landesamt Sachsen-Anhalt; Bodenatlas Sachsen-Anhalt; Halle 1999

Umweltauswirkungen:

Bodenverändernde Maßnahmen als unmittelbare Auswirkungen des Vorhabens sind als negative Umweltfolgen zu konstatieren, wenn der Versiegelungsgrad insgesamt ansteigt. Es kommt dann zu Einschränkungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit, das Schutzgut Boden wird erheblich beeinträchtigt. Im vorliegenden Fall kommt dies so gut wie nicht zum Tragen, da mit dem Bebauungsplan im Wesentlichen die vorhandenen bebauten und versiegelten Bereiche erfasst und "nur" planungsrechtlich gesichert werden. Gebaut werden darf nur in den festgesetzten Baufenstern, zusätzliche Zufahrten oder sonstige Versiegelungsflächen sind nicht erlaubt.

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

6.2.3.5 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 Sumpfungmaßnahmen entwässert. Die daraus resultierende Absenkung des Grundwasserspiegels reichte in der Regel 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. Nach Einstellung der Wasserhaltung 1955 hatte das Grundwasser bereits 1959 wieder das Niveau der vorbergbaulichen Zeit erreicht.

Der Bergwitzsee wird überwiegend aus dem Grundwasser gespeist und verfügt über einen Seeableiter. Infolge der Sanierung des Ableiters 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 sein kann, außerdem sind die Wirkungen von Wind und Wellenschlag zu berücksichtigen.

Umweltauswirkungen:

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen gelten dieselben Angaben wie für das Schutzgut Boden (s. o.). Gefährdungspotenziale hinsichtlich des Bodenwasserhaushaltes sind möglicherweise mit in den Boden eindringenden Schadstoffen und Flüssigkeiten verbunden. Erhebliche Umweltauswirkungen durch Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sowie der Habitatfunktionen für die Wasserfauna sind mit dem Bebauungsplan erkennbar nicht zu erwarten.

Wenn neue Stege gebaut werden – was die Festsetzungen ermöglichen – kommt es zur Überschirmung der Wasseroberfläche. Es kommt jedoch nicht zur Überbauung im Sinne des Verlustes der Naturhaushaltsfunktionen, wie z. B. bei der Bodenversiegelung. Der Kontakt des Wasserkörpers zu den anderen Umweltmedien ist weiterhin gegeben und angesichts der Größe des Sees kann eine hiesige punktuelle Anlage als geringfügig und unerheblich bezüglich eventueller nachteiliger Umweltauswirkungen eingeschätzt werden.

Für die Errichtung der Stege ist gemäß WG LSA eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich, die bei der unteren Wasserbehörde anlagenbezogen zu beantragen ist.

An zwei Stellen im Plangebiet befindet sich Schilf in der Uferzone. Für den südwestlichen Standort südwestlich der Halbinsel wird die Anlage neuer Stege ausgeschlossen, im Nordosten lässt der Bebauungsplan mit den gegenwärtigen Festsetzungen die Anlage von max. 2 Stegen im Röhricht zu. Mit Ausnahme der Wasserfläche unterhalb des Steges wird erwartet, dass sich das Schilf nach einer solchen Baumaßnahme wieder ausbreitet und weiterentwickelt. Allerdings muss dann im Vorfeld eine genauere Untersuchung des Standortes auf die tatsächliche Lage des Röhrichts durchgeführt werden und der Bau darf nur in einem hinsichtlich der Artenschutzbelange unkritischen Zeitraum erfolgen. Voraussetzung dafür ist eine (Ausnahme-) Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde, die im Vorfeld erteilt worden sein muss.

6.2.3.6 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 Binnentiefenlandklima 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 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 aufgrund der Lage und der klimausgleichenden 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 wären maximal mikroklimatische, punktuell lokale Erwärmungseffekte wahrscheinlich, weil Wärme von Baukörpern länger gespeichert und während der Nachtstunden erst verzögert wieder abgegeben wird. Für den hiesigen Bebauungsplan ist dies wegen der minimalen zusätzlichen Baumöglichkeiten nicht zu erwarten. Ebenfalls kommt es nicht zu zusätzlichen Verkehren oder sonstigen Schadstoffbeiträgen, da die Nutzung dieselbe bleibt wie bisher. Es entstehen weiterhin nur geringfügig Schallemissionen und Luftschadstoffe. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft kommen nicht zustande.

6.2.3.7 Landschaftsbild

Der Plangeltungsbereich befindet sich unmittelbar am Ufer des Bergwitzsees, das hier teilweise mit Gehölzen bestockt ist, so dass die vorhandenen flachen Gebäude aus der Ferne nicht wahrgenommen werden. Die gegenwärtig bestehende Situation stellt sich als landschaftsverträglich und gut eingebunden dar.

Umweltauswirkungen:

Da keine größeren Gebäude geplant sind und die einsehbaren Offenlandflächen erhalten bleiben, bleiben auch die vorhandenen Blickbeziehungen ungestört und für das Landschaftsbild ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen.

6.2.3.8 Kultur- und Sachgüter

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

Umweltauswirkungen:

Auswirkungen auf Baudenkmale oder sonstige Kulturgüter sind mit dem Vorhaben nicht zu erwarten.

6.2.3.9 Schutzgebiete und Objekte

Das Plangebiet befindet sich mit dem Ufer des Bergwitzsees am Rande bzw. mit Teilflächen im Landschaftsschutzgebiet "Dübener Heide" und ist entsprechend von seinen Ausweisungen betroffen. Ebenfalls erstreckt sich der Naturpark "Dübener Heide" bis in das Plangebiet hinein, in etwa gleich mit den Grenzen des

LSG. Gemäß § 30 NatSchG LSA besonders geschützte Biotope sind im Plangebiet mit dem Schilfröhricht an zwei Stellen im Uferbereich vorhanden. Das muss bei zukünftigen Vorhaben am Wasser berücksichtigt werden. Einzelobjekte des Naturschutzes sind im Plangebiet nicht vorhanden. Als Gewässer unterliegen der Bergwitzsee und alle ihn betreffenden Nutzungen den Maßgaben und Regelungen des Wassergesetzes.

Umweltauswirkungen

Mit dem geplanten Vorhaben werden die bisher ausgeübten Freizeitnutzungen am Bergwitzsee in gleicher Weise fortbestehen. 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. Das im Plangebiet nur punktuell auftretende Schilfröhricht kann zwar in einem Teilbereich betroffen sein, wird insgesamt aber in seinem Fortbestand erhalten bleiben.

Durch Stege kommt es zur Überschirmung der Wasseroberfläche, jedoch nicht zur Überbauung im Sinne des Verlustes der Naturhaushaltsfunktionen, wie z. B. bei der Bodenversiegelung. Der Kontakt des Wasserkörpers zu den anderen Umweltmedien ist weiterhin gegeben und angesichts der Größe des Sees wird die hiesige punktuelle Anlage als geringfügig und unerheblich bezüglich eventueller nachteiliger Umweltauswirkungen angesehen.

Durch die Stege werden Flächen des LSG beansprucht, desgleichen durch den zulässigen Bootssteg. Jedoch geht die Stadt Kemberg aufgrund der Geringfügigkeit davon aus, dass es dazu keiner Ordnungsänderung bedarf. Nach § 4 Abs. 2 Nr. 2.3 der Schutzgebietsverordnung ist dennoch die Erlaubnis der unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Angestrebt wird hier die Vereinbarkeit mit dem LSG bzw. die ausnahmsweise Zulässigkeit des Vorhabens, von dem bisher erkennbar keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzziele und –zwecke zu erwarten sind. Unbenommen davon sind im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren auch die entsprechenden Antragsverfahren zur wasserrechtlichen Erlaubnis und soweit notwendig zu Befreiungen/Ausnahmen von den Regelungen des BNatSchG zu führen.

6.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zur Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen

6.2.4.1 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 räumlichem 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 an Ort und Stelle
- Beachtung der Brut- und Setzzeiten, der Gehölzschutz- und Artenschutzbestimmungen, Anpassung des Bauregimes sowie der Baustelleneinrichtung an die Schutzbedürfnisse der lokalen Fauna (ggf. ökologische Baubegleitung)

6.2.4.2 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 der Bauleitplanung ermöglichten Baumaßnahmen bzw. Nutzungen treten die Umweltfolgen direkt auf, da sie bau-, anlagen- und betriebsbedingt und von dauerhafter Art sind.

6.2.4.3 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.

6.2.5 Kompensation, Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

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 angewendet¹². Insgesamt wird mit dem Bebauungsplan die Bebauung bzw. Neuversiegelung von rd. 1 60 m² Grundfläche innerhalb der dargestellten Baufenster ermöglicht.

Zur Kompensation der durch die Neuversiegelung und den mit dem Bau von neuen Stegen verbundenen Eingriff in das Schilfröhricht bewirkten Wertverluste sollen auf den Freiflächen im Nordosten Anpflanzungsmaßnahmen zur Entwicklung von Hecken mit Bäumen stattfinden. Damit kann die dortige Biotopstruktur aufgewertet und das Gelände besser eingegrünt werden.

Tabelle E/A-Bilanz

Nutzungs- / Biototyp		Wertpunkte je m ²	Vorher		Nachher	
			Flächenanteil	Biotopwert	Flächenanteil	Planwert
Aufhebungsteilfläche (nicht eingriffsrelevant)			2.310 m ²		2.310 m ²	
Sondergebiete "Seglergemeinschaft"						
BIY	Gebäude, vollversiegelte Flächen	0	320 m ²	0 WP	480 m ²	0 WP
VPX	Stellplatzanlage, wasserdurchlässige Befestigung (Pkw- und Sportboot-Trailer)	2	1.200 m ²	2.400 WP	1.200 m ²	2.400 WP
GSB / HHA	Scherrasen und Hecken [Erhaltung] (Spiel- und Liegewiese, saisonales Zelten und Campen)	7	6.380 m ²	44.660 WP	6.080 m ²	42.560 WP
HHA	Hecken [Anpflanzung]	14			30 m ²	420 WP
HHB	Strauch-Baumhecke [Anpflanzung]	16			110 m ²	1.760 WP
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung						
VWB	befestigter Weg (Uferpromenade, Anliegerfahrweg)	0	560 m ²	0 WP	560 m ²	0 WP
Grünflächen, Grünanlage privat						
HEC / HGA	Bäume, Gebüsche, Gehölzgruppen [Erhalt]	21 *	1.020 m ²	21.420 WP	1.020 m ²	21.420 WP
Gewässer						
SOD	nährstoffarmes Abbaugewässer	20	2.500 m ²	50.000 WP	2.500 m ²	50.000 WP
NLA	Schilfröhricht [Schutz, Entwicklung]	23	450 m ²	10.350 WP	430 m ²	9.890 WP
	Pontonstege (2 zu je 1,5 m x 6 m)	20			20 m ²	400 WP
Summe			14.740 m ²	128.830 WP	14.740 m ²	128.850 WP

* Mittelwert

¹² Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt; Wiederinkraftsetzen und zweite Änderung), RdErl. des MLU vom 12.03.2009; Biototypenrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt vom 15.02.2020 (MBL LSA Nr. 19 vom 02.06.2020 S. 174)

Vorher	128.830 WP
Nachher	128.850 WP
Differenz	+20 WP

Zur Kompensation der im Rahmen des bisherigen rechtswirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vollzogenen (noch nicht ausgeglichenen) Waldumwandlung soll eine Ersatzaufforstung südlich von Ragösen dienen. Die biotoptypenbezogene E-/A-Bilanzierung für den Stellplatzbereich war bereits Gegenstand des Ursprungsplanes, der dafür auch entsprechende Kompensationsleistungen beinhaltet.

Auf dem Flurstück 118, Flur 2, Gemarkung Ragösen wird mit Traubeneichen (100%) aufgeforstet. Dort soll ein Waldbestand aus standortgerechten heimischen Arten entwickelt werden. 0,085 ha dieser Maßnahme werden für den hiesigen Kompensationsbedarf zugeordnet und im Bebauungsplan festgesetzt. Weiterhin wird die Durchführung der Maßnahme durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Ersatzmaßnahme/Ersatzaufforstung (Auszug aus Antrag auf Waldumwandlung vom 31.05.2023)

Gemeinde Ragösen		Gemarkung Ragösen	
Flur 2	Flurstück(e) 118	Ersatzaufforstungsfläche in Hektar Ersatzaufforstung 0,085	
Das/die Flurstück(e) ist/sind bestockt mit			
<input checked="" type="checkbox"/> Laubbestand	<input type="checkbox"/> Mischbestand	<input type="checkbox"/> Nadelbestand	
mit folgenden Baumarten (Mischung in %)			
Traubeneiche (100 %) - aus Herkunftsbereich 81804			

6.2.6 Andere Planungsmöglichkeiten

Alternativstandorte sind aufgrund der Art des Vorhabens, das aus einem rechtswirksamen "Vorgänger-Bebauungsplan" entwickelt wird, nicht gegeben.

6.3 Zusatzangaben

6.3.1 Verwendete Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Mehrere Vor-Ort-Begehungen wurden im Frühjahr und Sommer 2022 und im Frühjahr 2023 durchgeführt, der vorgefundene Biotoptypenbestand wird anhand der Kartieranleitung LSA (Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt - Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt; Wiederinkraftsetzen und zweite Änderung -, RdErl. des MLU vom 12.03.2009; Biotoptypenrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt vom 15.02.2020 (MBI. LSA Nr. 19 vom 02.06.2020 S. 174) kartografisch umgesetzt.

Vertiefende faunistische Untersuchungen wurden im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Stellungnahme (ASN) durchgeführt, dabei konnte der Gutachter auch in der jüngeren Vergangenheit zu benachbarten Vorhaben am Bergwitzsee durchgeführte Untersuchungen nutzen. Das Gutachten wird als Anlage beigefügt und damit Bestandteil der Begründung des Bebauungsplan Nr. 3 "Segler Bergwitz".

6.3.2 Überwachung/Monitoring

Entsprechend § 4 Abs. 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 Stadt Kemberg.

6.4 Zusammenfassung – Ermittlung von Umweltauswirkungen

Der Plangeltungsbereich des hier aufgestellten neuen Bebauungsplanes Nr. 3 "Segler Bergwitz" erstreckt sich über Flächen außerhalb der Ortslage Bergwitz unmittelbar am Ufer des Bergwitzsees, die von der Gestalt und den Nutzungen der Umgebung, des saisonalen Freizeit- und Badebetriebes sowie durch die baulichen Anlagen und den ebenfalls überwiegend saisonalen Betrieb des ansässigen Segelvereins "Seglergemeinschaft Bergwitz e. V." geprägt sind.

Insgesamt wird ein durch die aktuelle Nutzung vorgeprägter Standort im Wesentlichen in einen bauplanungsrechtlich "sicheren Zustand" gesetzt. Der neue Bebauungsplan nimmt alle Veränderungen der letzten Jahre, die sich nicht in der bisherigen Bauleitplanung widerspiegeln, auf und regelt die für die Zukunft beabsichtigte (Weiter-) Nutzung. Dazu wird ein Teil des bisherigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgehoben, der übrige geht im neuen Bebauungsplan – ohne nennenswerte Änderungen – auf.

Die verkehrliche Erschließung sowie die sonstige Infrastruktur sind vorhanden und können genutzt werden.

Gefährdungspotenziale für Boden und Bodenwasserhaushalt, das Grundwasser sowie das offene Gewässer 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 keine 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 vom Plangebiet nicht in nennenswerten Umfängen aus. 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 gelegener Wohnbebauung durch Lärm oder stoffliche Emissionen sind auch für die Zukunft nicht zu erwarten.

Bei Ausschöpfung der mit dem Bebauungsplan zulässigen Möglichkeiten wird die Versiegelungsrate im Plangebiet nur geringfügig steigen, da für neue Bebauung und Versiegelung je nach Nutzungszweck jeweils maximale Grundflächen festgesetzt werden. Damit kann offene Bodenfläche verloren gehen. Gehölzstandorte werden geschützt und erhalten und in der Uferzone dürfen max. zwei neue Stege angelegt werden um Habitate für Flora und Fauna zu schonen. Es kommt insgesamt höchstwahrscheinlich nur punktuell und kleinflächig zu Funktionsverlusten der Schutzgüter des Naturhaushaltes.

Erhebliche Beeinträchtigungen für relevante Arten nach der FFH-Richtlinie Anhang II und IV oder nach Artikel 1 der Europäischen Vogelschutz-Richtlinie sind gemäß der vorliegenden artenschutzrechtlichen Stellungnahme nicht zu erwarten. Konflikte mit den Störungs- und Tötungsverboten gemäß § 44 BNatSchG können für den hiesigen Bebauungsplan vermieden werden. Vorgezogene Ausgleichmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) müssen nicht ergriffen werden.

Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet oder den Bergwitzsee als Gewässer sind nicht zu erwarten.

Die Umweltfolgen entsprechen – wenn sie erhebliche Beeinträchtigungen darstellen - auch der Eingriffsdefinition des Naturschutzrechtes. Daher sind Kompensationsmaßnahmen notwendig, die im Plangebiet stattfinden sollen. Der Bebauungsplan enthält die dafür notwendigen Regelungen. Mit den Festsetzungen im Plangeltungsbereich lässt sich eine ausgeglichene Eingriffs-/Ausgleichsbilanz gemäß des im Land Sachsen-Anhalt anzuwendenden Modells¹³ erreichen.

Als Kompensation für die im Rahmen des bisherigen Planvollzugs erfolgte (noch nicht ausgeglichenen) Waldumwandlung soll eine Ersatzaufforstung südlich von Ragösen dienen. Dort wird mit Traubeneichen aufgeforstet und so ein standortgerechter Bestand aus heimischen Arten entwickelt, die Maßnahme ist im erforderlichen Umfang dem Bebauungsplan zugeordnet.

¹³ Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt; Wiederinkraftsetzen und zweite Änderung), RdErl. des MLU vom 12.03.2009; Biotoptypenrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt vom 15.02.2020 (MBI. LSA Nr. 19 vom 02.06.2020 S. 174)

6.5 Quelleverzeichnis

- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7, zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU (ABl. L 158 v. 10.6.2013, S. 193)
- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. L 20 v. 26.1.2010, S. 7), zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU (ABl. L 158 v. 10.6.2013, S. 193)
- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. I Nr. 221) und Berichtigung vom 08.08.2023 (BGBl. I Nr. 214)
- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 1802), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)
- BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenverunreinigungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- BImSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 10 und 11 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. I Nr. 202)
- BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz), vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- ROG: Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. I Nr. 88)
- UIG: Umweltinformationsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.10.2014 (BGBl. I S. 1643), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- USchadG: Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (Umweltschadensgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.03.2021 (BGBl. I S. 346)
- UVPG: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.04.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. Nr. 88)
- WHG: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)

- NatSchG LSA: Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010, 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)
- UVPG LSA: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt vom 27.08.2002 (GVBl. LSA 2002, 372), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.12.2019 (GVBl. LSA S. 946)
- DenkmSchG LSA: Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)
- WG LSA: Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011 S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP ST 2010) vom 11.03.2011 (GVBl. LSA, Nr. 6/2011, S. 160)
- Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W), in Kraft getreten am 27.04.2019
- Landschaftsplan (LP) der Gemeinde Bergwitz, Stand: 30.06.2000
- Landschaftsplan (LP) der Gemeinde Rotta, Stand: Entwurf Oktober 2006
- Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bergwitz, rechtswirksame Fassung vom 29.06.2005 und 1. Änderung in Kraft getreten am 29.06.2016
- Flächennutzungsplan (FNP) Rotta in Kraft getreten am 11.10.2007
- Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt; Wiederinkraftsetzen und zweite Änderung, RdErl. des MLU vom 12.03.2009- 22.2-22302/2, MBl. LSA 2009, S. 250)

7. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN

7.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

7.1.1 Sonstiges Sondergebiet "Seglergemeinschaft" (SO)

Innerhalb des Plangeltungsbereiches wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Seglergemeinschaft" und einer Gesamtgröße von 0,79 ha festgesetzt.

Zulässig sind sämtliche, der vereinsbezogenen Ausübung des Segelsports dienenden Anlagen, Lagerflächen für Segelboote, Übernachtungsmöglichkeiten für Segelsportler, aber auch die Durchführung von Veranstaltungen im Sinne des Vereinslebens sowie eine erholungsbezogene Nutzung von Freiflächen. Es versteht sich nahezu von selbst, dass auch die Anlage der erforderlichen verkehrlichen und technischen Erschließungsanlagen des Vereinsgeländes in Verbindung mit den Landliegeplätzen für die Sportboote, Kran- und Slipanlagen

notwendige Voraussetzungen darstellen, den Segelsport in zeitgemäßer Form ausüben zu können.

Hinzu treten die für die Vereinsnutzung notwendigen Gebäude, wie ein Vereinshaus, ein Bootshaus und eine Bootsgarage für das vereinseigene Motorboot. Letztgenannte bauliche Anlagen befinden sich bereits im Bestand. Das Gleiche gilt für einen vorhandenen Wettfahrtpavillon, der bei Segelregatten der Wettfahrtleitung den Aufenthalt ermöglicht sowie ein Sanitärgebäude.

Im Uferbereich befinden sich weitere bauliche Anlagen im Sinne von Hafenanlagen für Sportboote, aber auch in den Uferbereich übergehende Bootsstege, welche die Zugänglichkeit zu den Wasserliegeplätzen sicherstellen. Eine Fläche mit Umgrenzungssignatur wird ebenfalls bereits heute für das Abstellen der PKW und Bootstrailer der Vereinsmitglieder genutzt. Sie wird im Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes neu für die Nutzungskulisse der Seglergemeinschaft Bergwitzsee e. V. bauplanungsrechtlich gesichert. Die festgesetzten Stellplatzflächen sollen in ihrem unversiegelten Zustand weiter genutzt werden. Ein Ausbau oder eine Befestigung sind weder erforderlich noch gewollt.

In diesem Zusammenhang wesentlich ist zudem die Festsetzung, dass innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO "Seglergemeinschaft" sämtliche Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme von bestehenden Fahrwegen, Rampen und Aufstellflächen, als Rasen bzw. Schotterflächen herzustellen bzw. anzulegen sind. Damit erhöht sich der Versiegelungsgrad im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes gegenüber der Bestandssituation nur in unmerklicher Form. Dem entspricht auch die städtebauliche Zielstellung der Stadt Kemberg, da es sich vorliegend um einen Bebauungsplan handelt, der die bereits hergestellten Nutzungsverhältnisse in bauplanungsrechtlicher Form absichern soll.

Ebenfalls neu hinzu tritt eine gekennzeichnete Fläche innerhalb des sonstigen Sondergebietes, welche die Nutzung für Übernachtungsmöglichkeiten in Zelten und Wohnwagen ermöglicht. Diese temporäre Nutzung im Zuge von Segelregatten für Segler ist wichtig, um die vereinszweckgebundenen Veranstaltungen dieser Art auch zukünftig mit entsprechendem Zuspruch durchführen zu können. Außerhalb der Durchführungszeiten entsprechender Segelregatten soll die Fläche, wie bislang auch, als Spiel- und Liegewiese zu Erholungszwecken den Mitgliedern der Seglergemeinschaft Bergwitzsee e. V. zur Verfügung stehen, im Winter besteht hier die Möglichkeit der Nutzung als Winterlager für Segelboote auf Trailern.

Schließlich wird auf einer weiteren Teilfläche des Sonstigen Sondergebietes das Aufstellen von Zelten und Wohnwagen zum saisonalen Aufenthalt für Vereinsmitglieder ermöglicht. Diese bereits jetzt vorhandene Nutzung auf der in Rede stehenden Teilfläche trägt auch dem Sicherheitsbedürfnis des Vereins Rech-

nung. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass in der Segelsaison das Vereinsgelände stets durch den Aufenthalt von Seglern geprägt ist und die zum Teil hochwertige Ausstattung sich unter einer "gewissen Kontrolle" befindet.

Zum Maß der baulichen Nutzung wird auf die textlichen Festsetzungen in Verbindung mit den überbaubaren Grundstücksflächen, welche durch Baugrenzen auf der Planzeichnung festgesetzt werden, verwiesen. Sie stellen das notwendige Maß für die Nutzung der einzelnen Objekte im Rahmen des Vereinsbetriebes der Seglergemeinschaft dar. Aufgrund der sehr begrenzten Baufeldausweisungen kann darüber hinaus auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet werden. Gleiches gilt für die Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen, welche durch das Aufgreifen des Bestandes hinreichend bestimmt daher kommt.

Mit den einzelobjektbezogenen Definitionen der baulichen Nutzung als zulässige bauliche Anlagen greift die Stadt Kemberg auch die vorhandene naturräumliche Struktur auf, die in Teilen im Uferbereich durch Schilfgürtel und zahlreiche Bäume geprägt ist. Es resultieren somit genaue Baufenster zur Errichtung der einzelnen, über textliche Festsetzungen näher bestimmten baulichen Anlagen. Zur Sicherstellung von angemessenen Entwicklungsmöglichkeiten rund um die vorhandenen Gebäude, wird die Baugrenze in einem angemessenen Abstand zu diesen gezogen, um gegebenenfalls erforderliche An- oder Umbauten zu ermöglichen.

Es wird auch keine Notwendigkeit ersichtlich, zusätzlich für weitere, die Erholungsnutzung begünstigende Nutzungen Flächenbevorratung zu betreiben, da auf eine Stärkung der bestehenden Gaststätten bzw. Läden im Bereich des Campingplatzes und in weiteren Teilen der Uferpromenade sowie innerhalb der Ortslage Bergwitz orientiert werden soll und somit keine Notwendigkeit ersichtlich ist, für diese Nutzungen etwa im vorliegenden Plangebiet Möglichkeiten zur Ansiedlung zu unterbreiten.

Um den naturräumlichen Charakter des Gebietes weiterhin zu sichern, werden die vorhandenen Bäume und Hecken als zu erhalten festgesetzt. In diesem Sinne wird weiterhin geregelt, dass im Falle des Abgangs ein adäquater Ersatz erfolgt. Durch die gewählte Vorgehensweise wird sichergestellt, dass der freiflächenbetonte Charakter des Vereinsgeländes der Seglergemeinschaft Bergwitzsee e. V. gewahrt wird. Durch den Entfall des Vorhabenbezugs und der Ausgestaltung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen in bestehender bzw. zukünftig zu nutzender Form, erachtet die Stadt Kemberg den Erfordernissen der städtebaulich-landschaftsräumlichen Ordnung einerseits und dem Wunsch der Seglergemeinschaft nach flexibler Gestaltung ihres Vereinsareals andererseits, in angemessener Weise Rechnung zu tragen.

Hinweis zur Gewässerbenutzung

Sind im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens Grundwasserabsenkungsmaßnahmen notwendig, ist dafür gemäß § 9 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG 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, Entnahme- und Einleitstelle, Zeitraum der Wasserhaltung, Angaben über die örtliche Lage und Lageplan beizufügen.

7.1.2 Grünflächen/Schilf

Das Vereinsgelände der Seglergemeinschaft Bergwitzsee e. V. ist durch seine besondere Lage am Nordufer des Bergwitzsees mit einem sehr bewegten Uferverlauf gekennzeichnet. In zwei Teilbereichen stellen sich die Uferbereiche als Schilfgürtel dar. Insofern wurde für die "grünen Übergänge" vom Land ins Wasser die Festsetzung Wasserfläche mit Schilf-/Röhrichtbestand gewählt. Diese sind zum einen im westlichen Teil des Bebauungsplanes, entlang des Plangeltungsbereiches und der hier in den See ausgreifenden "Halbinsel" und zum anderen am östlichen Ende des Plangeltungsbereiches im Übergang zu den weiteren Wasserflächen des Bergwitzsees zu finden. Entsprechend der vorgesehenen Nutzungen werden den 0,04 ha "Wasserflächen mit Schilf-/Röhrichtbestand" unterschiedliche Zweckbestimmungen zugewiesen.

Neben dem unberührten Bereich der Uferzone an der westlichen Plangebietsgrenze ist im östlichen Teilbereich die Errichtung von insgesamt zwei Pontonstegen/schwimmenden Stegen zur Erschließung von seewärts angeordneten Sportbootanlegern zulässig. Die Ergänzung von Anlegestegen für Segelboote ist erforderlich, um die Anzahl der Wasserliegeplätze dem Bedarf entsprechend absichern zu können. Die Reduzierung auf zwei (Zugangs-)Stege soll den Röhrichtgürtel möglichst wenig beeinträchtigen, im Übrigen ist ein Anlegen an diesen Stegen für Sportboote nicht zulässig.

Im Übrigen soll der Schilfgürtel möglichst ungestört bleiben, um der dort heimischen Fauna einen angemessenen Rückzugsbereich zu sichern. Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird festgesetzt, dass die vorhandene Röhrichtvegetation zu erhalten ist. Ein Betreten und Befahren der genannten Bereiche ist, wie vorgenannt, zum Schutz der Fauna untersagt. Ausgenommen hiervon sind gegebenenfalls erforderliche Unterhaltungsmaßnahmen. Damit wird Bezug genommen auf die Möglichkeiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Mit den getroffenen Festsetzungen wird der benötigten Stegerweiterung der Seglergemeinschaft Rechnung getragen.

Festsetzungen privater Grünflächen erfolgen nördlich der Seeuferpromenade im Bereich eines rudimentär noch erkennbaren Bahndammes der ehemaligen Grubenbahn. Dieser sehr intensiv mit Gehölzen bestockte Bereich schirmt die

Uferpromenade vom Stellplatzbereich und Trailerabstellplatz der Seglergemeinschaft Bergwitz e. V. ab.

7.1.3 Wasserflächen/Hochwasserrisiko

Die im Plangeltungsbereich befindlichen Flächen des Bergwitzsees (Gewässer 2. Ordnung) werden im Umfang von 0,25 ha als Wasserflächen festgesetzt. Im Flächennutzungsplan sind diese als Wasserflächen unter anderem mit der Zweckbestimmung für einen Sportboothafen ("Seglerhafen") enthalten. Insofern werden entsprechende Teilflächen der Wasserfläche mit weiteren Zweckbestimmungen ausgestaltet. Neben dem heute bereits an dieser Stelle befindlichen Badeplatz werden auch bei weiteren anteiligen Wasserflächen Sportbootliegeplätze mit Bootstegen für Sportboote ohne Verbrennungsmotoren als zulässig herzustellen festgesetzt.

In ähnlicher Weise ist ein weiterer Abschnitt gekennzeichnet, der die Errichtung von Sportboothafenanlagen und Bootstegen für Sportboote ohne Verbrennungsmotoren als zulässig definiert. Die Unterscheidung basiert im Wesentlichen auf der Intensität des Nutzungsspektrums, da hier unter anderem Ein- und Auslassstellen für Sportboote (Slipanlagen) mit und ohne Kranunterstützung Gegenstand sind.

Mit der in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogenen Wasserfläche werden die bestehenden Steganlagen der Seglergemeinschaft Bergwitzsee e. V. im Wesentlichen erfasst bzw. der Raum aufgezeigt, innerhalb dem, gegebenenfalls weitere Steganlagen hinzutreten können.

Für das Errichten baulicher Anlagen im und am Gewässer (Neubau, Demontage und Erweiterung) bedarf es der wasserrechtlichen Genehmigung gemäß § 49 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) i. V. m. § 36 Wasserhaushaltsgesetz. Die Genehmigung ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Wittenberg formlos zu beantragen. Die Ausführung der Arbeiten zur Demontage der Anlagen im Gewässerbereich sind schriftlich darzulegen. Sofern erforderlich, ergehen im Rahmen der Gewässeraufsicht Anordnungen zum Rückbau gemäß § 100 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Grundsätzlich hat der Rückbau vollständig aus dem Gewässerbereich sowie dem 5 m breiten, an den Böschungsoberkanten anschließenden Gewässerrandstreifen zu erfolgen. Mit den Antragsunterlagen sind die Art und Weise der Bauausführung, Material, Größe und Lage des herzustellenden Bauwerkes zu beschreiben. Es sind u. a. bemaßte Lagepläne und im Bereich des Gewässers und Gewässerrandstreifens ein bemaßter Längsschnitt beizulegen, aus dem der Abstand zur Gewässersole sichtbar wird.

Das Plangebiet befindet sich im Hochwasserrisikogebiet gemäß § 78b WHG. Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind Gebiete, für die gemäß § 74 Absatz 2 WHG Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach § 76 Absatz 2 oder Absatz 3 WHG als Überschwemmungsgebiete festgesetzt

sind oder vorläufig gesichert sind. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gilt gemäß § 78b Abs. 1 Nr. 2 WHG Folgendes: "2. außerhalb der von Nummer 1 erfassten Gebiete sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden." Zur Feststellung des möglichen Risikos (speziell Wasserstände) sind die unter dem nachfolgenden Link einsehbaren Risikokarten und Gefahrenkarten bei der Planung zu berücksichtigen:

<https://www.geofachdatenserver.de/de/hochwassergefahrenkarte-hq200.html>

Hinweis zur Gewässerbenutzung:

Das Befahren des Sees ist gemäß § 29 Abs. 2 WG LSA für motorbetriebene Boote, auch ohne Verbrennungsmotor, bei der unteren Wasserbehörde genehmigungspflichtig.

7.1.4 Verkehrsflächen

Für die verkehrliche Erschließung werden im Plangeltungsbereich öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Ausgehend von dem Abstellbereich für PKW und Bootstrailer kann über einen Anliegerfahrweg und anschließende Querung der Seeuferpromenade das Vereinsgelände südlich hiervon erreicht werden. In diesem Bereich befindet sich eine Toranlage sowie eine befestigte Rampe zur Überwindung des Geländehöhensprungs. Der Ausbaugrad ist dergestalt, dass die Nutzbarkeit insbesondere bei Vereinsregatten benötigten Umfang gegeben ist. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist im Bestand vorhanden. Inwiefern verkehrsrechtliche Fragen für die Inanspruchnahme (Sperrung bzw. Umleitung anderer Verkehrsteilnehmer) für den Fall der tatsächlichen Inanspruchnahme berührt sind, ist kein Regelungsgegenstand des hiesigen Bebauungsplanes.

Die Inanspruchnahmefähigkeit des Anliegerfahrweges sowie des Fuß- und Radweges (Seeuferpromenade) in diesem Bereich ist zwischen Gemeinde und Seglergemeinschaft Bergwitzsee e. V. privatrechtlich geregelt.

Eine weitere Querung des Fuß- und Radweges besteht im Bereich der Hauptzufahrt zum südlich der Seeuferpromenade gelegenen Vereinsgelände, ausgehend vom Hafenweg. Diese Überfahrmöglichkeit kann auch von Fahrzeugen genutzt werden, welche Bootstrailer und weitere Sachgüter auf das südliche Vereinsgelände bringen oder von dort abholen. Das Abstellen von Kraftfahrzeugen ist allerdings nur im Stellplatzbereich des Vereinsgeländes zulässig. Auch diese Überfahrmöglichkeit ist zwischen Gemeinde und Seglergemeinschaft Bergwitzsee e. V. privatrechtlich geregelt. Um vereinsfremden Fahrzeug-

verkehr auf der Promenade bzw. in das Gelände der Seglergemeinschaft Bergwitzsee e. V. zu vermeiden, wurde eine Durchfahrtsperre an der Zufahrt zum Hafengeweg installiert. Somit bedarf es keiner weiteren bauplanungsrechtlichen Regelungsinhalte. Der Fuß- und Radweg als Seeuferpromenade stellt sich im festgesetzten Verlauf öffentlich gewidmet dar.

Die Erschließung des Plangebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist gegenwärtig nicht möglich. Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs, welche Flächenanteile des Plangebietes beanspruchen würden, sind gegenwärtig und auch zukünftig nicht vorgesehen.

7.2 Ver- und Entsorgung

Das Vereinsgelände der Seglergemeinschaft Bergwitzsee e. V. ist wie der benachbarte "Campingplatz und Wassersportpark Bergwitzsee" an die öffentlichen Versorgungsnetze angeschlossen. Darüber hinaus ist die interne Ver- und Entsorgung im erforderlichen Umfang gegeben, d. h. im bestehenden Sanitärgebäude werden ausreichend Sanitäranlagen für die vereinsnotwendigen Zwecke vorgehalten, Gleiches gilt für das Vereinsgebäude. Beide sind an die Kanalisation (Schmutzwassergrundstücksanschluss) angeschlossen. Zuständiger Versorgungsträger ist der Wasser- und Abwasserzweckverband Elbaue/Heiderand.

Zur Versorgung mit Trinkwasser liegt ebenfalls eine Anschlussleitung am Sanitärgebäude an. Von dort erfolgt eine Unterverteilung bis zum Vereinshaus. Zuständiger Versorgungsträger ist der Wasser- und Abwasserzweckverband Elbaue-Heiderand.

Die Stromversorgung liegt ebenfalls an, sodass die Beleuchtung des Vereinsgeländes bzw. dezentrale Abnahmestellen entsprechend erreicht werden.

Die Abfallentsorgung erfolgt für das Gelände zentral durch den Landkreis Wittenberg, d. h., dass die Seglergemeinschaft Bergwitzsee e. V. ihre Abfallbehälter an der Zufahrt des Vereinsgeländes an den Abholtagen bereitstellt und nach erfolgter Leerung wieder auf das Vereinsgelände zurückführt. Es besteht für das System der öffentlichen Abfallentsorgung Anschluss- und Benutzungszwang.

Aus dem Zuständigkeitsbereich der unteren Abfallbehörde sind nachfolgende Auflagen zu berücksichtigen:

1. Bei den Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen (siehe § 7 (Verwertung) bzw. § 15 (Beseitigung) des Kreislaufwirtschaftsgesetzes [KrWG]¹⁴).
2. Bezüglich der Deklaration, Analytik und Verwertung von mineralischen Abfällen (Bauschutt, Erdaushub/Baggergut etc.), die bei künftigen Baumaßnahmen anfallen und verwertet werden sollen, wird auf die Technischen Regeln der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Merkblatt 20 hingewiesen. In Sachsen-Anhalt ist die Fassung vom 05.11.2004 der LAGA Merkblatt 20, Teil II (Verwertung von Bodenmaterial), Teil III (Probenahme und Analytik) sowie Anlage 3 (Gleichwertige Bauweisen und Abdichtungssysteme) in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden.
3. Die Zuordnung zu einem Abfallschlüssel hat durch Abgleich der ggf. erforderlichen Analytik mit den im § 3 Abs. 2 des AVV aufgelisteten Merkmalen und Eigenschaften zu erfolgen. Abfälle mit * sind gefährliche Abfälle im Sinne des § 48 KrWG i. V. m. § 2 der Europäischen Abfallverzeichnisverordnung (AVV).
4. Gefährliche Abfälle müssen nachweispflichtig entsorgt werden (§§ 3, 15 und 50 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes) i. V. m. der Verordnung zur Umsetzung des Europäischen Abfallverzeichnisses vom 10.12.2001 und §§ 2, 3, 15 und 31 Nachweisverordnung (NachwV) vom 20.10.2006, BGBl. I S. 2298, in der jeweils gültigen Fassung).
5. Bei der Herstellung der Schottertrag- bzw. Frostschuttschicht beim Straßenbau ist Folgendes zu beachten: Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material), sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung, die Zuordnungswerte Z 2 gemäß LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten. Ist keine Vollversiegelung vorgesehen, sind die Zuordnungswerte Z 1.1 (bzw. Z 1.2 bei hydrogeologisch günstigen Standortbedingungen) der LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten.
6. Sollte zur Verfüllung von Baugruben, Leitungsgräben bzw. zur Geländeregulierung Bodenaushub eingesetzt werden, hat dieser die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 der LAGA, Merkblatt 20 vom 5.11.2004 einzuhalten. Beim Einbau in technischen Bauwerken ist eine Verwertung bis zur Einbauklasse Z 2 möglich (unter definierten technischen Sicherungsmaßnahmen). Der Einsatz Bodenaushub > Z 0 und von Bauschutt zu technischen Zwecken ist nur in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Abfallbehörde zulässig.

¹⁴ Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz) vom 24.02.2012 (BGBl. I. S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02.03.2023 (BGBl. I Nr. 56)

Hinweis:

Bezüglich der notwendigen Untersuchungen von Abfällen und der Wiederverwendung wird auf den "Leitfaden zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen" und der Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Modul zum Leitfaden zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Ministerium für Wissenschaft, Energie, Klimaschutz und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt, 2. Edition im Stand Juni 2021 (Quelle: <https://mwu.sachsen-anhalt.de/umwelt/abfall/abfallarten/#c2937211>) hingewiesen.

7.3 Brandschutz

Die Erfordernisse zum vorbeugenden Brandschutz werden durch die hiesige 1. Änderung, zugleich Erweiterung und Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 "Segler Bergwitzsee" nicht berührt. Die erforderlichen Feuerlöscher und Löschwasserentnahmestellen bleiben damit unverändert im Plangebiet erhalten. Hierüber ist auf dem Gelände der Seglergemeinschaft Bergwitzsee e. V. ein Lageplan auszuhängen, so dass jeder Nutzer des Vereinsgeländes sich über die Brandschutzeinrichtungen informieren kann.

Die Löschwasserversorgung als Grundschutz ist ungeachtet vorstehender Ausführungen durch geeignete Löschwasserentnahmestellen durch die Gemeinde sicherzustellen. Der erforderliche Löschwasserbedarf nach Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der geplanten Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung für eine Löschzeit von 2 h ist mind. 48 m³/h. Die Löschwasserversorgung ist durch geeignete Löschwasserentnahmestellen wie Hydranten, Flachspiegelbrunnen oder Löschteiche (etc.) durch die Gemeinde sicherzustellen. Soll das Löschwasser über den See sichergestellt werden, so sind geeignete Entnahmestellen (z. B. über Saugstutzen) zu schaffen. Die schon vorhandene Entnahmestelle in Richtung Bergwitz ist zu weit entfernt. Das öffentliche Trinkwassernetz des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Elbaue/Heiderand, insbesondere Hydranten, steht nicht für die Löschwasserentnahme zu Verfügung, auch wenn sich vorliegend ein Unterflurhydrant im Hafenweg befindet (s. nachfolgende Hinweise).

Hinweise:

- Die Löschwasserversorgung ist Angelegenheit der Kommune, entsprechend BrSchG LSA¹⁵. Löschwasser ist aus dem Leitungsnetz des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Elbaue-Heiderand verfügbar. Eine Entnahme von Trinkwasser kann nur entsprechend der hydraulischen Verhältnisse erfolgen. Im Zusammenhang mit Reparaturen am Trinkwassernetz oder durch Frosteinwirkungen kann die Versorgung eingeschränkt oder gar eingestellt werden.

¹⁵ Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz – BrSchG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.06.2001 (GVBl. LSA 2001, S. 190), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2020 (GVBl. LSA S. 108)

- Der Löschwasserbedarf im Grundschutz ist gemäß § 2 Abs. 2 BrSchG LSA durch die Gemeinde nachweisbar sicherzustellen. Dies hat im Rahmen der Objektplanung für Hydranten durch einen Leistungsnachweis des Versorgers, für Saugbrunnen durch ein aktuelles qualifiziertes Brunnenprüfprotokoll gemäß DIN 14220, in Verbindung mit Arbeitsblatt W 405 DVGW (Pumpversuch über 2 Stunden), Alter max. 3 Jahre oder für sonstige Löschwasserbevorratung mit einem Nachweis der Mindestbefüllmenge und deren Sicherstellung zu erfolgen.
- Entsprechend der konkreten Nutzung kann darüber hinaus die Vorhaltung weiterer Löschwassermengen notwendig sein (Objektschutz). Eine diesbezügliche Beurteilung kann jedoch erst im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Über die Zufahrt vom Hafenweg im Bereich des Sanitärgebäudes und den an der westlichen Plangebietsgrenze befindlichen Fahrweg, abzweigend vom Hafenweg ist eine Zuwegung für die Feuerwehr und den Rettungsdienst gegeben, welche der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entspricht. Gemäß §5 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt sind "Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zu- oder Durchfahrten nach Satz 2 zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen." In analoger Anwendung § 5 gilt dies auch für die Bereiche, auf denen ganzjährig oder temporär Camping stattfinden soll.

7.4 Immissionsschutz

Für die planungsrechtliche Absicherung des bestehenden Vereinsgeländes der Seglergemeinschaft Bergwitzsee e. V. werden Immissionskonflikte nicht präjudiziert. So kann davon ausgegangen werden, dass bspw. Tanz- oder Musikveranstaltungen im Kontext des Vereinslebens als seltene Ereignisse anzusehen sind und insofern von allen Anliegern hingenommen werden. In mittelbarer Umgebung zum Plangebiet sind Wohnbauflächen zu finden. In Allgemeinen Wohngebieten ist gem. Nr. 6.1 Buchstabe e) der TA Lärm ein Immissionsrichtwert für den Beurteilungspegel für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) einzuhalten. Die Beurteilungszeiten beziehen sich dabei auf tags 06:00 - 22:00 Uhr und nachts 22:00 - 06:00 Uhr.

In der Umgebung befindet sich keine Anlage, welche nach Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftig ist. Darüber hinaus sind keine Vorhaben geplant, die einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen.

7.5 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 "Segler Bergwitzsee" sind weder Denkmale vorzufinden, noch archäologische Bodendenkmale zu erwarten. Ungeachtet dessen gilt, dass etwa bei Erdarbeiten aufgefundene Hinweise auf

archäologische Bodendenkmale entsprechend des Denkmalrechtes zu verfahren ist.

Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales sofort anzuzeigen und zu sichern. Bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige ist am Fundort alles unverändert zu lassen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch den § 14 Abs. 9 Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt geregelt.

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Erhaltungspflicht unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Werden bei Erdarbeiten Sachen oder Spuren von Sachen gefunden, bei denen Anlass zu der Annahme besteht, dass es sich um archäologische oder bauarchäologische Funde handelt, sind diese zu erhalten und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

7.6 Kampfmittel

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 "Segler Bergwitzsee" ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht davon auszugehen, dass bei beabsichtigten Baumaßnahmen Kampfmittel gefunden werden könnten. Eine Notwendigkeit der Überprüfung auf Kampfmittel besteht aufgrund der Kenntnislage der Stadt Kemberg daher nicht.

Unabhängig davon können Kampfmittelfunde jeglicher Art nie ganz ausgeschlossen werden. Bei den Erdarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen beim Fund von Waffen, Waffenteilen, Munition und Sprengkörpern zu beachten. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, ist dies unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt des Landkreises oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst anzuzeigen. Dies gilt auch im Zweifelsfall. Der Gefahrenbereich ist abzusperren. Die Arbeiten dürfen erst nach Beseitigung der Gefahr und Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst fortgesetzt werden.

7.7 Altlasten, Ablagerungen

Im Plangebiet sind der Stadt Kemberg keine Standorte im Kataster über schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (ALVS) gemäß § 9 BodSchAG LSA zum Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG¹⁶) bekannt. Sollten sich bei Erdarbeiten organoleptische

¹⁶ BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

Auffälligkeiten des Erdbodens zeigen, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

7.8 Bergbau/Altbergbau

Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes¹⁷ unterliegen, werden durch die Planung nicht berührt. Es bestehen keine Berührungspunkte zu den Sanierungsbereichen der LMBV mbH. Das Plangebiet befindet sich außerhalb einer berg-, eigentums- und wasserrechtlichen sowie wasserwirtschaftlichen Verantwortung der LMBV mbH. Im Bereich des Plangebietes befindet sich kein Grundeigentum sowie kein Anlagen- und Leitungsbestand der LMBV mbH.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Randbereich des ehemaligen Braunkohletagebaus "Roberts Hoffnung" bei Bergwitz. Der ehemalige Tagebau Bergwitz (1908 – 1955) gehört zum Bergbau ohne Rechtsnachfolge und unterliegt nicht der Verantwortung der LMBV mbH. Die Restlochsohle im Bereich des Bergwitzsees liegt in etwa bei 46,50 m NN.

Im Juli 1955 wurde die Wasserhaltung des Tagebaus Bergwitz eingestellt. Im Jahr 1959 hatte der Wasserspiegel das Niveau + 66,20 m NN und damit das Grundwasserniveau vor Beginn des Bergbaus 1908 erreicht, sodass der Grundwasserspiegel seitdem abgeschlossen ist. Die Sanierung des Tagebaurestlochs (Sprengungen und Böschungsabflachungen) erfolgte im Zeitraum von 1979 bis 1982. Der heutige Seewasserspiegel liegt bei 65,40 m NN.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt im Bereich der sanierten Böschungen. Für diese Böschungen konnten im Rahmen von Standsicherheitsuntersuchungen des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt keine Gefährdungen festgestellt werden. Im hier relevanten Bereich ist am Böschungsfuß mit Abrasionen/Auskolkungen durch Wellenschlag des Bergwitzsees zu rechnen. Diese haben aber keine Auswirkungen auf die Standsicherheitsverhältnisse der Gesamtböschung. Es ist zukünftig nicht ausgeschlossen, dass wegen möglicherweise zunehmender Evaporation der Grundwasserspiegel und damit auch die Uferlinie – wie auch in der Umgebung bei weiteren Tagebaurestlöchern zu beobachten – in Zukunft Veränderungen unterworfen sein könnte.

¹⁷ BBergG – Bundesberggesetz vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. I Nr. 88)

8. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 3 "Segler Bergwitzsee", 1. Änd., zugl. Erweiterung und Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 "Segler Bergwitzsee"	1,47 ha	100 %
- Aufhebungsteilfläche	0,23 ha	15,65 %
- <u>Baugebiete</u> Sonstige Sondergebiete (SO)	0,79 ha	53,74 %
- <u>Verkehrsflächen</u> Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,06 ha	4,08 %
- <u>Grünflächen</u> private Grünflächen	0,10 ha	6,80 %
- Wasserflächen	0,25 ha	17,01 %
- Wasserflächen mit Schilf-/Röhrichtbestand	0,04 ha	2,72 %

9. PLANVERWIRKLICHUNG

9.1 Entschädigung

Entschädigungsansprüche könnten für einen Vertrauensschaden (§ 39 BauGB) oder wegen der Aufhebung oder Änderung einer zulässigen Nutzung (§ 42 BauGB) geltend gemacht werden. Eigentümer oder Nutzungsberechtigte können für die Vorbereitung bzw. für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten eine Entschädigung in Geld verlangen, wenn durch die Aufhebung oder Änderung einer Bebauungsplansatzung diese Aufwendungen an Wert verlieren. Bei der Aufhebung oder Änderung einer zulässigen Satzung kann eine Entschädigung in Geld verlangt werden, wenn der Wert des Grundstücks nicht nur unwesentlich gemindert wird.

Bei dem seit 2004 rechtswirksamen Plan wäre aber nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung relevant. Dieses kann vorliegend durch die Stadt Kemberg nicht erkannt werden. Die Überführung in die bauplanungsrechtliche Beurteilung nach § 35 BauGB bzw. die Regelungsrahmenbedingungen der CWVO für den nordwestlichen Bereich der Teilaufhebung, führt bei den Grundstücken, die sich in Privatbesitz befinden, für die Stadt Kemberg nicht zu erkennbaren Entschädigungsansprüchen.

Ebenso verhält es sich für die Teile der Seeuferpromenade und deren Randbereiche in Form von Böschungen bzw. Randflächen im Verlauf des ehemaligen Bahndamms.

9.2 Allgemeines Vorkaufsrecht

Die Ausübung des allgemeinen Vorverkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist nicht vorgesehen. Die Parzellierung der Verkehrsflächen in neuer Zuordnung erfolgt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens. Im Übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

9.3 Besonderes Vorkaufsrecht

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

9.4 Herstellung öffentlicher Straßen und Wege

Die Anlage von zusätzlichen Erschließungsanlagen ist durch die Stadt Kemberg gegenwärtig nicht vorgesehen. Resultierend ergeben sich aus der Verkehrserschließung des Baugebietes gegenwärtig keine Kostenbelastungen, welche haushaltsrelevanten Charakter tragen.

9.5 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

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

- der Umlegung,
- der vereinfachten Umlegung oder
- der Enteignung in Betracht,

wenn eine vertragliche Regelung im Einzelfall nicht zu erreichen ist. Sämtliche Verfahren sind aufgrund der Eigentumsverhältnisse im Plangebiet derzeit nicht erforderlich. Angestrebt werden im Bedarfsfall vertragliche Vereinbarungen sowie Teilungsvermessungen zur Ordnung des Grund und Bodens.

10. DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

Da die Realisierung der festgesetzten Nutzungsrahmenbedingungen im Bereich des Vereinsgeländes der Seglergemeinschaft Bergwitzsee e. V. erfolgt, werden der Stadt Kemberg keine Kosten entstehen.

11. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Finanzierung der erforderlichen Maßnahmen zur Flächenentwicklung erfolgt durch die Flächeneigentümer.

12. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 "Segler Bergwitzsee" als 1. Änderung, zugleich Erweiterung und Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 "Segler Bergwitzsee" hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB vom 07.09.2023 bis 10.10.2023 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Anregungen in der Sitzung am __.__.2023 durch den Stadtrat der Stadt Kemberg als Begründung gebilligt.

Stadt Kemberg, den

.....
Bürgermeister

Anlagen:

- Artenschutzrechtliche Stellungnahme zum Projekt Änderung des Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 3 "Segler Bergwitzsee", Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH, Dessau-Roßlau vom 12.08.2022
- Nutzungsbeispiel vom 27.09.2022