

Stadt Braunsbedra



1. Vereinfachte Änderung

des Bebauungsplanes 9.1

„Sondergebiet Erholung/ Tourismus und Hafen- Westteil“

- Begründung zur Satzungsänderung -

Planungshoheit: Stadt Braunsbedra
Markt 1
06242 Braunsbedra

Entwurfsverfasser: Gloria Sparfeld
Architekten und Ingenieure
Halberstädter Straße 12
06112 Halle/ Saale

Planungsstand: Juli 2018

INHALTSVERZEICHNIS

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planänderung.....	3
1.2 Gesetzliche Grundlagen.....	3
1.3 Verfahren	4
1.4 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	6
2. Änderungsinhalt.....	6
2.1 Lage des Plangebietes.....	6
2.2 Gegenstand der Änderung	7
3. Inhalt der Änderung im Sonstiges Sondergebiet PHafen Wasserflächeí	8
4. Hinweise und Angaben aus der Beteiligung nach § 4 BauGB.....	10
4.1 Denkmalschutz.....	10
4.2 Deponie Krumpa	10
4.3 Geologie und Bergwesen	11
4.4 Flurbereinigung	11
4.5 Trink- und Schmutzwasseranlagen	11
4.6 LMBV mbH.....	12
5. Grünbilanzierung.....	14
6. Artenschutz.....	15
7. Umweltschutz - Auswirkungen auf die Schutzgüter	16
7.1 Schutzgut Mensch.....	16
7.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	17
7.3. Schutzgut Boden.....	17
7.4 Schutzgut Wasser	18
7.5 Schutzgut Luft und Klima	18
7.6 Schutzgut Landschaft.....	18
8. Zusammenfassung.....	19

1. Vorbemerkungen

1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planänderung

Der Bebauungsplan 9.1 „Sondergebiet Erholung / Tourismus und Hafen Westteil“ der Stadt Braunsbedra ist am 17.01.2018 mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 02 in Kraft getreten. Die Planungsinhalte wurden zu einem Teil bereits umgesetzt. Auf Grund der Prognose, dass die ausgewiesenen Steganlagen zum Anlegen von Booten in naher Zukunft nicht ausreichen werden und dieser Aspekt ein entscheidender Faktor für die Entwicklung der Marina und deren wassersportlicher Nutzung ist, wird dieser Sachverhalt auf den Prüfstein gestellt.

Es ist angedacht, dass an den Innenseiten, d.h. den Ufer zugewandten Seiten, der Hafenumschließung Ost und West auch Boote anlegen können. Des Weiteren gilt es eine Fläche für die Anordnung von ortsangebundenen, schwimmenden Ferienhäusern (Floating Houses) an der Steganlage 1 auszuweisen. Als dritter Änderungsinhalt wird die bisherige Anzahl von 3 Bootssteganlagen auf nunmehr 5 Steganlagen erweitert.

Zur Umsetzung der Planung (Ausweisung von Bootsanlegestellen) sind geringfügig Festsetzungen zu ergänzen, um diese Vorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen. Die Planungsinhalte des Bebauungsplanes müssen rechtlich geklärt werden, damit die Realisierbarkeit und eine damit verbundene Genehmigung nach Wasserrecht erteilt werden kann.

Da ausschließlich die Stadt Planungshoheit über die Flächen ausüben kann, liegt es in der Entscheidung der Stadt über die Änderung eines Bebauungsplanes zu befinden. Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erholung / Tourismus und Hafen - Westteil“ steht in grundsätzlicher Übereinstimmung mit dem Interesse der Stadt Braunsbedra die Weiterentwicklung des Sondergebietes um die Hafenanlage konsequent voranzutreiben.

1.2 Gesetzliche Grundlagen

Die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90 vom 18.12.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes von 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1063)

- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013

Folgende Bundes- und Landesgesetze wurden bei der Planung hinzugezogen:

- Regionaler Entwicklungsplan Halle (REP Halle von 2010),
- Raumordnungsgesetz (RoG) vom 22.Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), geändert durch das Gesetz vom 20.07. 2017 (BGBl. I S. 2808, Nr. 52)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA 2011, S.160)
- 4. BImSchV - Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.03.1997 (BGBl. I S. 504), Inkrafttreten der Neufassung 02.05.2013 (BGBl. I. S. 973), Neubekanntmachung vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440)
- 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 18.12.2014
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29.09.2009 (BGBl. I. S. 2542); in Kraft getreten gemäß Artikel 27 dieses Gesetzes am 01.03.2010, letzte Änderung Artikel 7 G. vom 17.08.2017 (BGBl. I S. 3202, 3211)
- Naturschutzgesetz NatSchG LSA vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010 S. 569), geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA s. 659)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 421 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S.1474)
- Bodenschutz-Ausführungsgesetz BodSch AG LSA vom 02. April 2002, § 6 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. Dezember 2009 (GVBl. LSA S. 700, 705)
- Verordnung über die Bodenordnung nach dem BauGB (VO Bod) vom 31.10.1991, zuletzt geändert durch Verordnung vom 19.03.2002 (GVBl. S. 130)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art.5 Abs. 30 G v. 24.2.2012
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659)

1.3 Verfahren

Werden durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann das vereinfachte Verfahren angewendet werden, wenn

- a) die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,

- b) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter bestehen und
- c) keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

zu a) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

Dies bedeutet, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

- mit dem geplanten Änderungsinhalt ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant.

zu b) keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter

Hiermit sind die nach Flora- Fauna- Habitat- Richtlinie (FFH- Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG).

- mit dem vorliegend geplanten Änderungsinhalt des Bebauungsplanes erfolgt keine Beeinträchtigung oben genannter Schutzgüter.

zu c) keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen nach § 50 Satz 1 BImSchG

Nach § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

- bei dem vorliegend geplanten Änderungsinhalt des Bebauungsplanes handelt es sich nicht um eine raumbedeutsame Planung.

Es ist festzustellen, dass mit der vorliegenden Änderungsabsicht kein Vorhaben, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung hat, vorbereitet wird. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor.

Es sind weiterhin bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten. Die Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB ist somit gegeben.

1.4 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Bei der Änderung eines Bauleitplanes sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB anzuwenden. § 13 BauGB eröffnet die Möglichkeit ohne frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu beginnen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB hat in Form einer öffentlichen Auslegung stattgefunden. Die Planunterlagen wurden dazu im Bauamt der Stadt Braunsbedra zu jedermanns Einsichtnahme für einen Monat öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB waren der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 (2) BauGB und die auszulegenden Unterlagen während der Auslegungszeit ebenso auf der Internetseite der Stadt einsehbar.

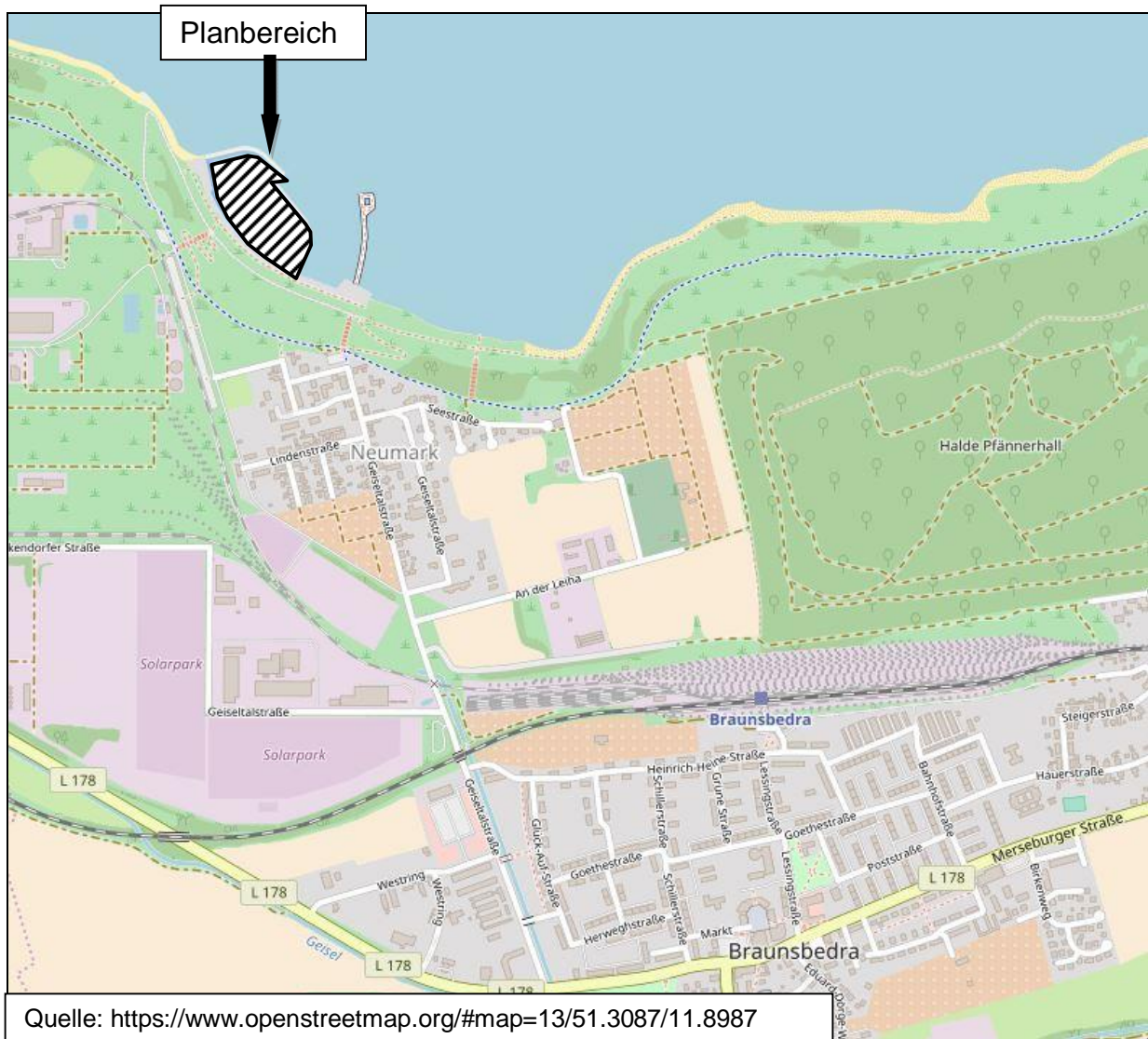
Nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden im Rahmen des Planverfahrens die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden und Nachbarstädte zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die abgegebenen Stellungnahmen wurden in öffentlicher Sitzung des Stadtrates ausgewertet und abgewogen.

2. Änderungsinhalt

2.1 Lage des Plangebietes

Der Standort des Bebauungsplanes und damit der Planbereich der in Rede stehenden Änderung ist nördlich der Ortslage Neumark am südlichen Ufer des Geiseltalsees inmitten der Hafenumschließung Ost und West gelegen.

Katastermäßig handelt es sich bei der Änderung um Teilbereiche der Flurstücke 219 der Flur 6 und 2/12 der Flur 7 in der Gemarkung Neumark.



2.2 Gegenstand der Änderung

Änderungen im Sonstigen Sondergebiet sHafen Wasserfläche%

Der Bebauungsplan 9.1 sSondergebiet Erholung / Tourismus Hafen - Westteil% der Stadt Braunsbedra wurde am 13.12.2017 durch den Stadtrat in öffentlicher Sitzung als Satzung beschlossen.

Im Zuge der Erschließung und des Ausbaus der Marina sowie dem langwierigen Planverfahren zum Bebauungsplan geschuldet, wurde im Hinblick auf die künftige Entwicklung, speziell hinsichtlich der Auslastung der Liegeplätze für Segelboote und Boote jeglicher Art, deutlich, dass die im Bebauungsplan 9.1 vorgesehenen technischen Anlagen von Steganlagen nicht ausreichen.

Um die Freizeitgestaltung auf dem Wasser erleben zu können, sind private Boote und Mietboote als Ferienhäuser eine reizvolle Alternative zur herkömmlichen Möglichkeit Urlaub am Wasser zu verbringen.

Die Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplangebiet wird durch die Festsetzung Sonstiger Sondergebiete nach § 10 BauNVO und § 11 BauNVO mit den Zweckbestimmungen ~~Hafen Wasserfläche~~ geregelt.

Die steigende Beliebtheit dieses besonderen Urlaubsgefühls möchte die Stadt zur Festigung und fortwährenden Weiterentwicklung der Angebote für die touristische Entwicklung am Geiseltalsee aufgreifen. Dazu wird eine Abgrenzung der Nutzung der schwimmenden, ortsfesten Ferienhäuser benötigt. Für das Anlegen weiterer Boote werden mehr Anlegestellen ausgewiesen. Zum einen werden die geplanten 3 Steganlagen um 2 Steganlagen auf dann insgesamt 5 Stege erweitert. Die Hafenumschließung Ost und West wird ebenso mit genutzt, dass an den Innenseiten der Hafenumschließung künftig ein Anlegen von Booten möglich ist.

Die schwimmenden Ferienwohnangebote sollen zeitgemäß als Alternative das bestehende Angebot der Feriendomizile im Hafen von Braunsbedra ergänzen. Die Stadt Braunsbedra plant daher die Zulässigkeit von fest vertäuten Ferienhäusern an der bestehenden Steganlage im Hafenbecken an der Steganlage 1 zu schaffen.

Die Häuser, welche fest mit dem Steg verbunden sind und sich nicht eigenständig bewegen können, sollen als Ferienunterkünfte mit wechselnder Vermietung die Attraktivität des Standortes verbessern und das Freizeit- und Erholungspotential erweitern.

3. Inhalt der Änderung im Sonstiges Sondergebiet ~~Hafen Wasserfläche~~

Der Bereich der 1. Änderung umfasst das festgesetzte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ~~Hafen Wasserfläche~~.%Im Rahmen der geplanten Änderung soll das bestehende Sondergebiet ~~Hafen Wasserfläche~~%mittels Planzeichen *Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen* unterteilt werden. Somit ergibt sich folgender Änderungsinhalt, welcher auch in der Planzeichnung dargestellt ist:

1. Erweiterung der zulässigen Nutzung an der Steganlage 1 für die zusätzliche Platzierungsmöglichkeit von schwimmenden, ortsfesten Ferienhäusern.
2. Erweiterung der Steganlagen von bisher 3 Bootssteganlagen auf 5 Steganlagen.

Der folgende Änderungsinhalt wird ausschließlich in den Textlichen Festsetzungen fixiert und wird in der Begründung folgendermaßen erläutert:

3. Umgestaltung und Nutzung der inneren Hafenumschließungen Ost und West als Anlegemöglichkeit für weitere Boote jeglicher Art.

Mit der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes 9.1 ist eine intensivere Nutzung des Sondergebietes sHafen Wasserfläche%bezüglich der bestehenden Bootssteganlagen um zwei weitere Stegarme mit einer Breite von 2,40 m vorgesehen. Die nunmehr 5 Bootssteganlagen befinden sich vollständig innerhalb der vorhandenen Hafenumschließung.

Für die westliche Seite der Steganlage 1 soll zusätzlich die Zulässigkeit der Platzierung von schwimmenden, ortsfesten Ferienhäusern aufgenommen werden. Die Begrenzung auf diesen Teilbereich soll eine zu große Ausdehnung und die einhergehende Flächeninanspruchnahme durch Hausboote vermieden werden.

Für die fest vertäuten Ferienhäuser wird das Maß der baulichen Nutzung begrenzt. Es sind ausschließlich schwimmende Häuser mit nur einem Vollgeschoss plus einer Dachterrasse auf dem Oberdeck zulässig. Die Höhe der baulichen Anlage wird dabei auf insgesamt maximal 4 m über dem Wasserspiegel begrenzt, wobei Geländer und Befestigungsstangen auf der Dachterrasse diese Höhe überschreiten dürfen. Die maximal zulässige Grundfläche wird je Ferienhaus auf 100 m² festgesetzt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ausschließlich ortsfeste Ferienhäuser ohne Motor zulässig sind. Hausboote als zertifizierte Sportboote sind nicht zulässig.

Vorhabenbeschreibung

Die an der Steganlage 1 fest verankerten Häuser sollen als buchbare, schwimmende Ferienunterkünfte einem auf Dauer wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen. Das Ferienerlebnis spielt sich an Bord auf einer Etage ab. Sonne, Wind und Wasser lassen sich auf der Terrasse am Bug oder auf der Terrasse auf dem Oberdeck genießen.

Die Ferienhäuser haben an der Steganlage einen festen Liegeplatz auf einem Betonponton. Im Rahmen der Vermietung ist nicht vorgesehen, dass die Boote den Liegeplatz verlassen. Sie sind fest mit dem Steg verbunden und können sich nicht eigenständig bewegen (Hafenlieger).

Das schwimmende Fundament besteht aus schweren Stahlbetonkörpern mit einer Polystyrol-Füllung. Die Befestigung an der vorhandenen Steganlage erfolgt über zugelassene Befestigungssysteme nach Statischen Berechnungen.

Die Erschließung der Ferienhäuser erfolgt über die Zufahrtsstraßen zum Hafen von Braunsbedra und direkt über die vorhandene Steganlage Nr. 1. Die Stromversorgung ist über das ortsnah, bestehende Stromnetz möglich.

Die Ver- und Entsorgung ist ebenfalls durch die ortsnahe, bestehende Erschließung von Trink- und Schmutzwasser gegeben und wird bis zu den Hausbooten verlängert. Aussagen zu der Erschließung vom Landbereich zu den schwimmenden Ferienhäusern ist unter Punkt 4.7 dargelegt.

Die schwimmenden Häuser werden analog einem Fertigteilhaus in Modulbauweise komplett montiert angeliefert und mit einem Kran auf Pontons ins Wasser gelassen. Mit einem Schubboot werden sie an die Steganlage verbracht.

Die Ferienhäuser auf den schwimmenden Pontons unterliegen dem Bauordnungsrecht des Landes, da sie zur zeitlich dauerhaften, ortsfesten Lage bestimmt sind.

4. Hinweise und Angaben aus der Beteiligung nach § 4 BauGB

4.1 Denkmalschutz

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt hat in der Stellungnahme zum Entwurf darauf hingewiesen, dass die bauausführenden Betriebe grundsätzlich auf die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale hinzuweisen sind.

Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über das weitere Vorgehen entschieden. Das Vorhaben ist mit den Zielen der archäologischen Denkmalpflege vereinbar unter Einhaltung von § 14 Denkmalschutzgesetz.

4.2 Deponie Krumpa

Die obere Behörde für Kreislauf- und Abfallwirtschaft und Bodenschutz des Landesverwaltungsamtes weist darauf hin, dass sich in einer Entfernung von ca. 1 km die Deponie Krumpa befindet. Gemäß § 40 Abs. 5 KrWG wird für die Deponie Krumpa demnächst der Abschluss der Nachsorgephase festgestellt.

Die Deponie fällt damit aus dem Zuständigkeitsbereich des Landesverwaltungsamtes. Zuständig für den Bereich der ehemaligen Deponie Krumpa ist dann die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Saalekreis.

4.3 Geologie und Bergwesen

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen hat das Vorhaben auf mögliche geologische und bergbauliche Beeinträchtigungen geprüft und folgender Hinweis gegeben:

- *Für den von der Änderung betroffenen Bereich des Bebauungsplans wurde zum 07.06.2017 das Ende der Bergaufsicht festgestellt. Die im Entlassungsprotokoll vom 02.06.2017 aufgeführten Hinweise und Festlegungen sind zu beachten. Da im angrenzenden Bereich Hafen Braunsbedra noch Sanierungsarbeiten im Rahmen des Anschlussbetriebsplans Tagebau Mücheln durchzuführen sind, wird eine Abstimmung der Maßnahmen mit der LMBV mbH als bergrechtlich verantwortliches Unternehmen empfohlen.*

Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9.1 liegt zum jetzigen Zeitpunkt kein geotechnisches Gutachten vor. Allerdings wurden für selbiges Vorhaben durch den Saalekreis mit Schreiben vom 29.03.2018 Unterlagen an das LAGB übersandt, die eine Beschreibung des Vorhabens sowie bautechnische Unterlagen beinhalten. In der zugehörigen Stellungnahme vom 05.06.2018 (Zeichen: D23-3492-3/2018-1181/2018-#11195/2018) wurde durch darauf hingewiesen, dass den durch den Saalekreis übersandten Unterlagen keine aktuelle Stellungnahme des Sachverständigen (FCB) beilag, die die Baumaßnahme hinsichtlich deren Einwirkungen auf die Böschung bewertet.

Aufgrund dessen wurde gefordert, dass durch den zuständigen Sachverständigen Anforderungen an die Bauausführung sowie das baubegleitende Monitoring zur Gewährleistung der geotechnischen Sicherheit zu definieren sind und in diesem Zusammenhang zu prüfen wäre, ob die seinerzeit im Zuge der Errichtung der Spundwand im See installierte Porenwasserdruckmessstelle für das baubegleitende Monitoring reaktiviert werden kann.

4.4 Flurbereinigung

Das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt gibt folgenden Hinweis zur Flurbereinigung: *Das Planungsgebiet befindet sich größtenteils im Gebiet des Flurbereinigungsverfahrens nach § 86 FlurG sMücheln/ Geiseltal%o*

4.5 Trink- und Schmutzwasseranlagen

Der Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Geiseltal (ZWAG) gibt Hinweise zur erschließungsvertraglichen Regelung (Stellungnahme):

Die wesentlichsten Änderungen des B-Plan Nr. 9.1, welche die Belange der Trinkwasserversorgung- und Schmutzwasserbeseitigung berühren, betreffen den Bereich der Steganlagen für schwimmende Ferienhäuser. Nach Eintritt der Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll die Zulässigkeit schwimmender Ferienhäuser mit einem dauerhaften festen Liegeplatz gegeben sein.

Der Landbereich unmittelbar vor den Steganlagen wurde bereits im Zuge der bauseitigen Erschließung an die Trink- und Schmutzwasseranlagen angeschlossen. Entsprechende Übergabeschächte im Bereich der am Grundstück vorbeiführenden Straße sind vorhanden, die vom Hafentreiber „Hasse GmbH“ genutzt werden. An den Übergabeschächten enden die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen. Die Steganlagen über dem Wasserbereich sind derzeit trink- und schmutzwasserseitig unerschlossen.

Die Zulässigkeit schwimmender Ferienhäuser mit einem dauerhaften festen Liegeplatz, befestigt an eine neu zu errichtende Steganlage, erfordert zwingend eine im Landbereich beginnende und über den Stegbereich / Wasserbereich bis zum jeweiligen Hausboot weiterführende private Erschließung durch einen Erschließungsträger.

Durch Letzteren sind die rechtlichen, technischen und wirtschaftlichen Voraussetzungen für eine sichere stabile und dauerhafte Ver- und Entsorgung der schwimmenden Ferienhäuser zu schaffen. Diese Voraussetzungen betreffen die privaten (teils gemeinschaftlich genutzten) Ver- und Entsorgungsanlagen und deren Verlegung, Unterhaltung, Betrieb, Benutzung und Erneuerung auf den jeweiligen Grundstücken der Stadt Braunsbedra, im Landbereich, im Bereich der Spundwand, im Wasser und im Bereich der Steganlagen.

Die Eintragung von Leitungsrechten und Reallasten (bezüglich der gemeinschaftlichen Unterhaltung, Betrieb, Benutzung) durch beschränkt persönliche Dienstbarkeit sind hier unabdingbar. Der Betrieb der privaten Kundenanlagen für Trink- und Schmutzwasser ist auf Grund der Besonderheiten zur Lage des Anlagenbestandes im Wasser, im Bereich der Spundwand und im Bereich der Steganlage anspruchsvoller, als der vergleichsweise Betrieb eines erdverlegten Anlagenbestandes.

Das Trinkwasser muss auch nach der Übergabestelle (Wasserzähler) den jeweils geltenden Rechtsvorschriften und den anerkannten Regeln der Technik für die vereinbarte Bedarfsart (Trinkwasser) entsprechen. Die Anlagen für Trink- und Schmutzwasser sind gegen Frost- und Hitzeeinwirkung zu schützen. Leckageüberwachungen sind erforderlich.

Ein gemeinschaftlicher Betrieb von Anlagenbestand erfordert besondere Regelungen, z.B. bei Havarien, bei Kostenverteilungen, bei Abrechnungsmodalitäten, bei Schäden und Schadenersatzforderungen, usw. Auch diesbezüglich hat ein Erschließungsträger dafür Sorge zu tragen (z.B. durch entsprechende Vertragsgestaltungen), dass ein reibungsloser, ordnungsgemäßer, sicherer und dauerhafter Betrieb, insbesondere der gemeinschaftlich und einzeln genutzten Anlagen, bei klarer rechtlichen Abgrenzungen, möglich wird.

4.6 LMBV mbH

Die LMBV mbH hat die Entwurfsunterlagen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9.1 geprüft und gibt folgende Informationen:

- *Für den Hafen Braunsbedra wurde am 07.06.2017 die Bergaufsicht beendet. Die Sanierung in diesem Bereich ist abgeschlossen.*
- *Es stehen im Änderungsbereich ausschließlich Kippenböden an. Wir weisen darauf hin, dass Kippenböden einen Risikobaugrund darstellen und dass es bei Baumaßnahmen zu erhöhten Aufwendungen bei der Herstellung eines sicheren Baugrundes kommen kann.*

- *Setzungen infolge von Lasteintragungen der Grundpfähle (Eigengewicht) für die Schwimmstege sind nicht ausgeschlossen. Für die Verankerung der Schwimmstege empfehlen wir die Erstellung eines Baugrundgutachtens unter Einbeziehung des zuständigen Sachverständigen für Geotechnik (SfG), Herrn Dyck (FCB GmbH Espenhain).*
- *Die im Wasser vorhandenen Filterbrunnenstandorte (siehe Anlage) befinden sich tiefer als 2 m unter dem niedrigsten anzufahrenden Endwasserstand des Geiseltaisees. Eine weitere Bearbeitung dieser Standorte ist daher nicht erforderlich. Die Errichtung von Pfählen bzw. Verankerungen im Untergrund im unmittelbaren Bereich der Filterbrunnenstandorte wird nicht empfohlen.*
- *Bei der Errichtung der Steganlage ist der Schwankungsbereich des Seewasserspiegels zu beachten (siehe Regelprofil in der Anlage).*
- *In der Altlastendatenbank der LMBV ist im Vorhabensbereich die Altlastenverdachtsfläche DM302X Tagebaurestloch Braunsbedra (industrielle Absetzanlage zur Einspülung von Kraftwerksasche und Abfällen (Säureharze) des ehem. ADDINOL-Werkes) erfasst. Die Altlastenbearbeitung ist abgeschlossen.*

4.7 Erschließung der schwimmenden Ferienhäuser

Für die Ver- und Entsorgung der schwimmenden Ferienhäuser an der Steganlage 1 ist ein Erschließungsvertrag mit dem Vorhabenträger der Schwimmhäuser und der Stadt Braunsbedra vorgesehen. Durch den privaten Erschließungsträger sind die rechtlichen, technischen und wirtschaftlichen Voraussetzungen für eine sichere und dauerhafte Ver- und Entsorgung der schwimmenden Ferienhäuser zu schaffen.

Durch die Stadt ist in Abstimmung mit dem Betreiber der Anlagen ein Übergabepunkt für die Versorgung mit Elektroenergie, Trink- und Abwasser zu benennen. Von diesem Übergabepunkt sind die Medienleitungen frostfrei ins Hafenbecken zu führen und entlang der Steganlage in frostfreier Tiefe (ca. 1 m) am Steg zu befestigen. Die Elektrozuleitungen sollen auf dem Steg verlegt werden.

Die Anschlüsse für Trink- und Abwasser der schwimmenden Ferienhäuser erfolgt frostfrei von unten durch das Wasser in den jeweiligen Technikraum. Nach Montage der Abwasser- und Trinkwasserleitungen werden die Rohrleitungen einer Dichtheitsüberprüfung unterzogen. Diese ist zu protokollieren und der Stadt sowie dem Betreiber zu übergeben. Auch sind nach der Fertigstellung der Anlage entsprechende Revisionspläne zur Verfügung zu stellen.

4.8 sonstige Hinweise

Die untere Wasserbehörde des Landkreises weist in ihrer Stellungnahme vorsorglich darauf hin, dass die festgelegte maximale Höhe der schwimmenden Ferienhäuser von einer Höhenbegrenzung über 4 m über dem Wasserspiegel grundsätzlich den statischen Anforderungen des Steges entsprechen muss.

Für die Nutzung der Innenseiten der Hafenumschließung Ost und West wird auf die weitere Einschränkung der Begehrbarkeit, ausschließlich auf die Nutzer bzw. der Eigentümer der Sportboote verwiesen.

5. Grünbilanzierung

Mit dem Bebauungsplan 9.1 wurde eine vollumfängliche Bestandsaufnahme und Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Das angewandte Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt von 2004 bleibt für die 1. Änderung des Bebauungsplanes 9.1 weiterhin als Grundlage.

Mit der vorliegenden geplanten 1. Einfachen Änderung des Bebauungsplanes verändert sich einzig die Anzahl der Steganlagen, die sich in dem anthropogen nährstoffarmen Gewässer befinden sollen.

Es handelt sich um eine zusätzliche Flächengröße von insgesamt 396 m², die als Hafenanlage im Sonstigen Sondergebiet ~~Hafen Wasserfläche~~ erweitert wird.

Diese zusätzliche Fläche wird entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit einem Biotopwert von 22 (SOY) und einem Planwert von 0 (VHA) bilanziert.

Bilanzierung vor Eingriff der 1. Änderung

Bestand					
Biototyp*	Bezeichnung	Biotopwert (*)	Planwert (*)	Fläche in m ²	BWP
SOY	sonstige anthropogene nährstoffarme Gewässer	22		396	8.712
Gesamt				396	8.762

* BWP = Biotopwertpunkte (Biotop- oder Planwert x Fläche)

Bilanzierung nach Eingriff der 1. Änderung - Errichtung von 2 Steganlagen

Planung					
Biototyp*	Bezeichnung	Biotopwert (*)	Planwert (*)	Fläche in m ²	BWP
VHA	Hafenanlage Steganlage 4 (85 m x 2,4 m)		0	204	0
VHA	Hafenanlage Steganlage 5 (80 m x 2,4 m)		0	196	0
Gesamt				396	0

* BWP = Biotopwertpunkte (Biotop- oder Planwert x Fläche)

Nach § 20 NatSchG LSA ist ein Eingriff ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurück bleibt oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt ist.

Mit der Anordnung von bisher 3 Bootssteganlagen auf 5 Steganlagen ergibt sich bei der Gegenüberstellung des Bestandes mit der Planung ein Defizit von 8.762 Biotopwertpunkte (BWP) innerhalb des Änderungsbereiches.

Dieses Defizit kann über dem Biotopwertüberhang des Bebauungsplanes 9.2 ausgeglichen werden. Gemäß Dokumentation liegt ein Überschuss von 58.241 Biotopwertpunkten vor.

Mit dem Abgleich zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 9.1 verbleiben nach Bewertung des Eingriffes immer noch ein Überhang an Biotopwertpunkten von 49.479 BWP. Faktisch sind die 2 geplanten Steganlagen mit dem Bebauungsplan 9.1 und 9.2 bereits ausgeglichen.

6. Artenschutz

Bestandteil der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes aus dem Jahr 2018 ist ein umfangreicher Umweltbericht in dem die in der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt wurden.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden Kartierungen zur Flora und Fauna durchgeführt. Es erfolgte eine umfangreiche Erfassung der Biotoptypen, der Avifauna und der Herpetofauna durch Geländebegehungen.

Die Ergebnisse und Bewertung zu den Biotopen, den Zug- und Rastvögeln, Amphibien und Reptilien, Heuschrecken und Libellen wurden in dem Umweltbericht ausreichend detailliert dargestellt. Änderungen ergeben sich hierzu nicht.

7. Umweltschutz - Auswirkungen auf die Schutzgüter

Der Bauleitplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftiger Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert werden, die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln. Auch in Verantwortung für den Klimaschutz, sowie der städtebaulichen Gestalt des Orts . und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes (Stand 01/2018) ist ein Umweltbericht in dem die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt, analysiert und bewertet wurden. Für die vorliegende Änderung werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter ausschließlich hinsichtlich des Änderungsinhaltes betrachtet.

7.1 Schutzgut Mensch

Im Schutzgut Mensch sind die Daseinsansprüche des Menschen hinsichtlich des Wohnens und der Erholung verankert. Der Mensch und dessen Umfeld sind grundsätzlich von störenden Umwelteinflüssen zu verschonen.

Mit der geplanten Änderung erfolgt keine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion. Mit den schwimmenden Feriendomizilen und der Erhöhung der Anzahl der Bootsanlegestellen werden sich der Besucherverkehr und die Stellplatznutzung im Hafen erhöhen. Die Auswirkungen hinsichtlich der Lärmimmission und Luftverschmutzung werden jedoch als gering eingeschätzt.

Mit der Zulässigkeit schwimmender Ferienhäuser soll kein schutzbedürftiges Ferienhausdomizil mit erhöhten Anforderungen an den Immissionsschutz (Ruhebedürfnis) entstehen. Der Geltungsbereich der Änderung liegt im Sonstigen Sondergebiet ~~s~~Hafen Wasserfläche% mit hafenspezifischen Geräuschen. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Nutzer der Ferienhäuser Geräusche durch z.B. anliegende Boote als Belästigung empfinden werden, da die direkte Nähe zum Wasser und Hafen ja die Besonderheit dieser Unterkünfte ausmacht.

→ Für das Schutzgut Mensch sind im Zusammenhang mit dem Änderungsinhalt keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

7.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Naturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ebenso sind ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

In dem Sondergebiet ~~sHafen Wasserfläche~~ sind die zulässigen Steganlagen und Bootsliegeplätze in Planung. Die Zulässigkeit der Bootsstege soll mit der geplanten Änderung um lediglich 2 weitere Stege und das Anlegen von schwimmenden Ferienhäuser an der Steganlage 1 ergänzt werden. Auswirkungen der schwimmenden Häuser und die Anordnung von 2 weiteren Steganlagen auf die Pflanzen- und Tierwelt sind kaum zu erwarten.

Die mit der geplanten Erweiterung der Steganlage um zwei weitere Stegarme zu erwartenden anlagenbedingten Auswirkungen sind auf die Errichtungs- und Bauphase beschränkt und werden als gering eingeschätzt. Mit der Anlage der Ferienhäuser erfolgt kein Eingriff in geschützte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete). Es können sich zwar keine neuen Lebensräume mit der Änderung etablieren, aber es werden auch keine zerstört.

→ Für die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren sind im Zusammenhang mit dem Änderungsinhalt so gut wie keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

7.3. Schutzgut Boden

Im Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) sind die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes für die natürlichen Funktionen formuliert. Maßnahmen des Bodenschutzes bestehen zunächst im sparsamen Umgang mit dem nicht vermehrbaren Schutzgut Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Das heißt, die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend zu erhalten.

Der Änderungsinhalt im Sondergebiet ~~sHafen Wasserfläche~~ beschränkt sich auf beständig von Wasser überdeckten Boden, der mit der vorhandenen Steganlage und Liegeplatznutzung eine gewisse Vorbelastung aufweist. Hinweise auf Altlasten und Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

→ Das Schutzgut Boden wird von der geplanten Änderungsabsicht nicht direkt berührt. Daher wird kein Eingriff in den Boden stattfinden und somit sind negative Auswirkungen nicht zu erwarten.

7.4 Schutzgut Wasser

Wasser ist ein Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehört zu den Lebensgrundlagen des Menschen.

Der Änderungsinhalt im bestehenden Sondergebiet „Steganlagen“ beansprucht bisher unbedeckte Wasserflächen. Mit der Zulässigkeit schwimmender Ferienhäuser, der geplanten Erweiterung der Steganlage um zwei Stegarme und die Nutzung der inneren Hafenumschließung Ost und West als Anlegemöglichkeit für Boote werden zusätzlich wasserbedeckte Flächen überdeckt. Von der tatsächlichen Überdeckung des Sondergebietes ist jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung erkennbar.

Mit der gesicherten Entsorgung des anfallenden Abwassers durch Ausbau der Erschließungsanlagen und Anschluss an das bestehende Abwassernetz sind keine Stoffeinträge in die Wasserfläche zu erwarten.

→ Für das Schutzgut Wasser sind im Zusammenhang mit dem Änderungsinhalt so gut wie keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

7.5 Schutzgut Luft und Klima

Das Schutzgut Luft ist die Besonderheit und Lebensgrundlage des Menschen. Durch Luftverunreinigungen werden neben der menschlichen Gesundheit aber auch die Schutzgüter wie Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt. Auf Luftverunreinigungen wie Staub, Ruß, Rauch, Gase, Dämpfe und Geruchsstoffe sind wiederum Belastungen des Klimas zurück zu führen.

→ Erheblich negative Auswirkungen auf Luft und Klima sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

7.6 Schutzgut Landschaft

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft stehen das Landschaftsbild und die optischen Eindrücke des Betrachters im Vordergrund. Erhebliche raumbedeutsame Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild sind verbunden mit Beeinträchtigungen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit der Landschaft.

Die schwimmenden Ferienhäuser fügen sich in das Landschaftsbild der Marina Müheln ein. Mit der Begrenzung der Zulässigkeit auf den Teilbereich im Sondergebiet an der Steganlage 1 wird eine zu starke Prägung der Marina durch Hausboote vermieden. Die Landschaft wandelt sich.

Mit der vorliegenden Änderungsabsicht erfolgen kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile, keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen sowie keine nachteilige Prägung des Landschaftsbildes durch wesensfremde, bauliche Anlagen.

→ Für das Schutzgut Landschaft sind im Zusammenhang mit dem Änderungsinhalt keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

8. Zusammenfassung

Inhalt der geplanten 1. Änderung im Vereinfachten Planverfahren ist die Aufnahme der Zulässigkeit schwimmender Ferienhäuser an der Steganlage 1 im Sondergebiet "Hafen Wasserfläche" sowie die Erweiterung der Anlage um zwei weitere Stegarme und die Nutzung der Hafenumschließung Ost und West als Anlegeplatz von Booten.

Zur Abklärung der Zulässigkeit dieser Sachverhalte wird das hier in Rede stehende Planverfahren zur Vereinfachten Änderung vorgenommen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes steht in grundsätzlicher Übereinstimmung mit dem Interesse der Stadt Braunsbedra. Es ist beabsichtigt und ein großes Ziel der Stadt sich für die Entwicklung der Marina von Braunsbedra einzusetzen. Mit der Verbesserung der touristischen und wassersportlichen Infrastruktur wird die wirtschaftliche Aktivität in und um den Geiseltalsee erhöht.

Durch die beabsichtigte 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass die Durchführung der Änderung im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB möglich ist.