

# **Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Gräfenhainichen**

## **Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 26 „Gremminer Weststrand“ der Stadt Gräfenhainichen gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

### **Wiederholung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Stadtrat der Stadt Gräfenhainichen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 30.04.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 „Gremminer Weststrand“ in der Fassung vom 15.03.2024, einschließlich Begründung und Umweltbericht gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 03.06.2024 bis einschließlich 02.07.2024 statt. Aufgrund eines formellen Fehlers wird die Öffentlichkeitsbeteiligung wiederholt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird hiermit bekannt gemacht.

### **Ziel und Zweck der Planung**

Der Stadt liegt ein Antrag eines Investors auf Entwicklung des Weststrandes des Gremminer Sees nordwestlich der Ortslage Gräfenhainichen vor. Entlang des Südwestufers des Gremminer Sees soll ein vielseitiges und besonders touristisches Konzept entwickelt werden.

Der Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Planverfahrens wurde vom Stadtrat der Stadt Gräfenhainichen in seiner Sitzung vom 28.09.2021 gefasst. Das Ziel ist die touristische Entwicklung des Südwestufers des Gremminer Sees auf einer Fläche von ca. 18 ha. Mit der Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Sondergebietsflächen, die der Erholung dienen und sonstige Sonderbauflächen geschaffen werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) und berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB) des oben genannten Planungsinstrumentes fand im Zeitraum vom 07.08.2023 bis 11.09.2023 statt. Im Rahmen der Entwurfserarbeitung erfolgte eine Wertung und Wichtung eingegangener Stellungnahmen, deren relevante Hinweise und Anregungen in den Entwurf eingearbeitet wurden.

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 18 ha und wird begrenzt:

- Im Norden durch die Flurstücke:  
Gemarkung Gremmin, Flur 5, Flurstück 29 T.a. (Uferstreifen und Wasserfläche) und 40 (unbefestigter Parkplatz)
- Im Osten durch die Flurstücke:  
Gemarkung Gräfenhainichen, Flur 2, Flurstück 249 T.a. (Wasserfläche)  
Gemarkung Gremmin, Flur 5, Flurstück 30 (Wasserfläche)
- Im Süden durch die Flurstücke:  
Gemarkung Gräfenhainichen, Flur 2, Flurstück 249 T.a (Wasserfläche; 253; 255 landwirtschaftliche Nutzfläche, Gehölze)  
Gemarkung Gräfenhainichen, Flur 20, Flurstück, 15/2; 16/2; 17/2; 18; 20/1 (landwirtschaftliche Nutzfläche, Gehölze)
- Im Westen durch die Flurstücke:  
Gemarkung Gräfenhainichen, Flur 2; 66/1, 246 T.a.(landwirtschaftliche Nutzfläche)  
Gemarkung Jüdenberg, Flur 5, 214/6; 226; 273; 295 (landwirtschaftliche Nutzfläche) 276 (Graben, Gewässer II.Ordnung); 227 (unbefestigter Weg);

Die Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist auf dem nachfolgend abgedruckten Kartenausschnitt ersichtlich.



### **Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 26 „Gremminer Weststrand“ der Stadt Gräfenhainichen wird anhand des Entwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats durchgeführt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB werden die Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes Nr. 26 „Gremminer Weststrand“ in der Zeit vom

**13.08.2024 bis einschließlich 13.09.2024**

auf der Internetseite der Stadt Gräfenhainichen unter

<https://www.graefenhainichen.de/stadtplanung/aktuelle-oeffentlichkeits-und-traegerbeteiligung/>

sowie über die Internetseite des Landesportales von Sachsen-Anhalt veröffentlicht.

Während der Veröffentlichung können von jedermann Stellungnahmen per E-Mail zu den ausgelegten Entwurfsunterlagen bei der Stadt Gräfenhainichen abgegeben werden an:

[stadtplanung@graefenhainichen.de](mailto:stadtplanung@graefenhainichen.de)

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet können die Unterlagen während des o. g. Veröffentlichungszeitraumes auch in den Diensträumen der Stadtverwaltung Gräfenhainichen, Markt 1, Zimmer 21, 06773 Gräfenhainichen während der Dienststunden

<b>Montag:</b>	<b>09:00 - 12:00 Uhr</b>
<b>Dienstag:</b>	<b>09:00 - 12:00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr</b>
<b>Mittwoch:</b>	<b>09:00 - 12.00 Uhr</b>
<b>Donnerstag:</b>	<b>09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 18:00 Uhr</b>
<b>Freitag:</b>	<b>09.00 - 11:30 Uhr</b>

durch jedermann eingesehen und Stellungnahmen abgegeben werden.

#### **Die veröffentlichten und ausgelegten Unterlagen umfassen:**

- Übersichtskarten (03/2024)
- Planzeichnung i. d F. des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 26 „Gremminer Weststrand“ (Stand 15.03.2024)
- die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 „Gremminer Weststrand“, (Stand 03/2024)
- städtebauliches Konzept
- Umweltbericht mit integriertem Artenschutzfachbeitrag (Stand 03/2024)
- Umweltbezogene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

#### **1. Umweltbericht**

Der Umweltbericht wurde gemäß § 2a Abs. 2 BauGB als gesonderter Teil der Begründung gefertigt. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung zur Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umwelt durchgeführt. Weiter erfolgte die Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen

Die vorgenannten Untersuchungen beziehen sich auf folgende Schutzgüter:

- **Boden/Wasserhaushalt**  
Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelungen, Standsicherheit u. Bodenverdichtungen vor allem unter Beachtung der bergbaulichen Beeinflussung des Gebietes; Stoffeinträge in Böden; Altlasten und Altlastenverdachtsflächen, Grundwasser, Oberflächengewässer (Graben); Abwasserbeseitigung
- **Klima/Luft**  
Betrachtung des Makro- und Mikroklimas, klimaökologische Wirkungen angrenzender Wald- und Wasserflächen, offene Tagebaufläche, Kaltluftentstehungsgebiete, Wärmespeicherkapazität der angrenzenden großen Wasserfläche, Emissionen bestehender, angrenzender Nutzungen, Betrachtung und Wertung der Auswirkungen durch Erweiterung der intensiven tour. Nutzung
- **Fauna und Flora**  
Biotoptypenbeschreibung im Ist- und geplanten Zustand, Bewertung der Beeinträchtigung einzelner Biotoptypen durch Flächenentzug, Versiegelung etc. Artenschutzrechtliche Untersuchungen und Bewertungen, Betrachtung und Bewertung der Waldfunktion
- **Schutzgebiete**  
Hinweis, dass das Plangebiet und dessen angrenzende Bereiche keinem Schutzgebietsstatus unterliegen. Ausnahme bildet das vorhandene Schilfröhricht als geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 22 NatSchG LSA
- **Mensch**  
Untersuchung und Bewertung von baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Beeinträchtigungen in Hinblick auf Staub- und Luftschadstoffimmissionen, Untersuchung und Bewertung der angrenzenden Nutzung durch die Veranstaltungsarena Ferropolis in Hinblick auf Lärm und Verkehr

- **Landschaftsbild**  
Untersuchung und Bewertung zu möglichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und Wirkung des Vorhabens auf die Kulisse der angrenzenden Veranstaltungsarena „Ferropolis“
- **Kultur-/Sachgüter**  
Feststellung, dass sich innerhalb des Plangebietes keine Kultur- und Sachgüter befinden

## **2. Fachgutachten: Artenschutzfachbeitrag**

Mit Erarbeitung des Umweltberichtes erfolgte die Integration eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages. Beurteilt wurden die Artengruppen Avifauna, Reptilien, Amphibien, Fledermäuse, Insekten. Untersuchung baubedingter, betriebsbedingte und Anlagebedingter Wirkfaktoren und eine damit einhergehende artspezifische Betroffenheit/Relevanz, Erarbeitung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, CEF-Maßnahmen

## **3. Umweltbezogene Stellungnahmen**

- Stellungnahme des Landkreises Wittenberg (LK WB) vom 11.09.2023
- Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt vom 08.09.2023
- Stellungnahme der Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau- Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV) vom 26.09.2023
- Stellungnahme Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt vom 20.09.2023
- Stellungnahme Naturpark Dübener Heide vom 11.09.2023
- Stellungnahme des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Gräfenhainichen vom 13.09.2023
- Stellungnahme Unterhaltungsverband Mulde vom 09.08.2023
- Stellungnahme der oberen Immissionsschutzbehörde vom 13.09.2023
- Stellungnahme der oberen Forst-, Jagd- und Fischereibehörde vom 24.08.2023
- Stellungnahme des Landeszentrums Wald (LZW) Sachsen-Anhalt vom 13.09.2023
- Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten vom 20.09.2023

## Übersicht zu Umweltbezogenen Informationen und vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen

Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange		
1.	<p>Landkreis Wittenberg</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hinweise auf die tour. Eignung des Plangebietes</li> <li>- Hinweise auf Bodenschutz, auf Altlastenverdachtsflächen,</li> <li>- Hinweise im Umgang mit geplanten Eingriffen, deren Bewertung, insbesondere in geschützten Biotopen und vorh. Waldflächen (Waldumwandlung), Hinweise zum erforderlichen Artenschutzfachbeitrag</li> <li>- Einwände zum festgesetzten dauerhaften Wohnen</li> <li>- Hinweise zum vorhandenen Bergrecht</li> <li>- Hinweise zum geänderten mittleren Endwasserstand, seiner Schwankungslamelle und dem damit einhergehenden Änderungsverfahren zum Planfeststellungsbeschluss</li> <li>- Hinweise zum Umgang mit baulichen Anlagen im und am Wasser, Hinweise zum angrenzenden Ferropolisgraben</li> <li>- Hinweis zur vorhandenen Gemeindegebrauchsverordnung</li> <li>- Hinweise zum Thema Abwasser-&gt; Regenwasserversickerung, Umgang mit Schmutzwasser</li> <li>- Hinweise zur Darstellung einer gesicherten Erschließung</li> </ul>	<p>Schutzgut: Mensch, Boden, Wasser, Natur u. Landschaft, Tiere und Pflanzen</p>
2.	<p>Landesamt für Geologie und Bergwesen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hinweise zum vorhandenen Bergrecht</li> <li>- Hinweise zur Geologie in Bezug auf durch den Tagebau beeinflusste Bodenbereiche</li> </ul>	<p>Schutzgut: Mensch u. Boden</p>
3.	<p>LMBV</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hinweis auf das vorhandene Bergrecht</li> <li>- Hinweis auf den Stand der Sanierungsmaßnahmen zum Abschlussbetriebsplan, Bodenbeschaffenheiten, erforderliche Standsicherheitsnachweise etc.</li> <li>- Hinweise auf Altlastenverdachtsstandorte</li> <li>- Hinweise zum Grundwasser, einschl. intakter Grundwassermessstellen</li> <li>- Hinweise zum Planänderungsantrag in Bezug auf den bislang planfestgestellten mittleren Endwasserstand und ein damit einhergehender großer Schwankungsbereich</li> </ul>	<p>Schutzgut: Mensch u. Boden, Natur- und Landschaft, Wasser, Tiere und Pflanzen</p>
4.	<p>Ministerium für Infrastruktur u. Digitales LSA</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hinweise auf das Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung und die Eignung des Plangebietes unter Beachtung der raumordnerischen Erfordernisse</li> </ul>	<p>Schutzgut: Mensch</p>

5.	Naturpark Dübener Heide - Hinweise auf eine Verbesserung der Lebensraumqualitäten der jetzigen und künftigen Bewohner und Gäste von Gräfenhainichen unter Beachtung der Verbesserung der Biodiversität in den Siedlungen.	Schutzgut: Mensch, Natur u. Landschaft, Tiere und Pflanzen
6.	ZWAG - Hinweise im Umgang mit Regen- und Schmutzwasser	Schutzgut: Mensch u. Wasser
7.	Unterhaltungsverband Mulde - Hinweise zum vorhandenen Graben „Ferropolisgraben“, der am Plangebiet angrenzt	Schutzgut: Wasser
8.	Landesverwaltungsamt - Hinweise auf den Immissionsschutz, insbesondere in Bezug auf das angrenzende Veranstaltungsgelände - Hinweise zu Fischereilichen Belangen und zum Umgang mit dem Gewässer und den Fischen während der Baumaßnahmen	Schutzgut: Mensch, Wasser, Natur- und Landschaft, Tiere und Pflanzen
9.	Landeszentrum Wald - Einwände zum Vorhaben auf Grund einer möglichen Einzäunung des Plangebietes, was zu Einschränkungen des Brandschutzes führen würde	Schutzgut: Mensch, Natur u. Landschaft, Tiere und Pflanzen
10.	Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung u. Forsten - Hinweis auf die aktuell landwirtschaftlich genutzten Flächen innerhalb des Plangebietes - Hinweise im Umgang mit Eingriffen auf landwirtschaftlichen Flächen und Vorschläge zum Ausgleich der Eingriffe	Schutzgut: Boden, Natur u. Landschaft

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Gremminer Weststrand“ gem. § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben, sofern die Stadt Gräfenhainichen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalte für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Sofern mit einer Stellungnahme personenbezogene Daten angegeben werden, werden diese zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens, zur Erfüllung der Pflicht, das Ergebnis der Prüfung fristgerecht abgegebener Stellungnahmen mitzuteilen, sowie zur Gewährleistung von Rechtsschutz im Rahmen einer gerichtlichen Prüfung verarbeitet. Die Einzelheiten der Datenverarbeitung sowie die Betroffenenrechte können dem beigefügten Hinweis "Datenschutzerklärung" unter <https://www.graefenhainichen.de/datenschutz/> entnommen werden.

Die der Planung zugrundeliegenden nicht öffentlichen Vorschriften (VDI-Richtlinie, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und ähnliche Regelungen) können während der Zeit der Veröffentlichung in der Stadtverwaltung Gräfenhainichen unter o. g. Adresse eingesehen werden.

Gräfenhainichen, den 12.08.2024

Schilling  
Bürgermeister  
(Dokument im Original mit Unterschrift und Siegel)

Siegel

Bereitstellungsdatum am 12.08.2024, Homepage [www.graefenhainichen.de](http://www.graefenhainichen.de)

Aushang im Schaukasten .....  
Aushang am: 12.08.2024 durch .....  
Abnahme am: 13.09.2024 durch .....