

Begründung (Teil C)

Gemeinde Löbnitz

Bebauungsplan Nr. 12 "Seelhausener See – Erholung und Freizeit Löbnitzer Bucht“

- Entwurf -

Juni 2024

Entwurfsverfasser:

*Ingenieurbüro Ladde-Hobus
OT Bitterfeld, Binnengärtenstraße 10
06749 Bitterfeld-Wolfen*



Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
1.1.	Anlass und Ziel der Planung	5
1.2.	Lage und Größe des Plangebiets	5
1.3.	Örtliche Planung - Flächennutzungsplan	6
1.4.	Übergeordnete Planungen	7
1.4.1.	Landesentwicklungsplan 2013 (LEP2013)	7
1.4.2.	Regionalplan Leipzig-West Sachsen	10
1.4.3.	Braunkohlenpläne	10
1.5.	Planverfahren	11
1.6.	Fazit	12
1.7.	Gesetzliche Grundlage	15
2.	Beschreibung des Plangebiets	16
2.1.	Einordnung und vorhandene Nutzung des Plangebiets	16
2.2.	Geologie und Bergwesen	16
2.3.	Altlasten	19
2.4.	Denkmalschutz und Archäologie	19
2.5.	Grenzmarken	20
2.6.	Wasserrecht	20
2.7.	Katastrophenschutz	21
2.8.	Flurbereinigungsverfahren	21
2.9.	Naturschutz/Artenschutz	21
3.	Beschreibung des Planvorhabens	23
3.1.	Zielstellung und Planungsinhalt	23
3.2.	Verkehrerschließung	25
3.3.	Entwässerung	26
3.4.	Trinkwasser/ Löschwasser	26
3.5.	Elektrizität und Telekommunikation	28
3.6.	Naturschutz/ Artenschutz	28
3.7.	Immissionsschutz	29
3.8.	Sicherheits- und Gesundheitsschutz	30
3.9.	Fazit	30
4.	Planinhalt und Begründung der Festsetzungen	31
4.1.	Art der baulichen Nutzung	31
4.2.	Maß der baulichen Nutzung	34
4.2.1.	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	35
4.2.2.	Zahl der Vollgeschosse	36
4.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	37
4.4.	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze	38
4.5.	Höhe baulicher Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)	40
4.6.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	41
4.7.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	42
4.8.	Grünflächen	42
4.9.	Verkehrsflächen	43
4.10.	Flächen für Versorgungsanlagen	45
4.11.	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	45
4.11.1.	Maßnahmen zum Erhalt	49
4.11.2.	Maßnahmen zur Kompensation	50

4.11.3. Grünordnerische Festsetzungen	54
4.11.4. Artenschutzfachliche Festsetzungen	56
4.12. Sonstige Planzeichen	58
4.13. Nachrichtliche Übernahmen	59
4.13.1. Wasserflächen	59
4.13.2. Modellierungslinie	59
4.13.3. Abstandslinie (§ 25 Abs. 3 SächsWaldG)	59
4.13.4. Bauvorbehaltslinie	59
4.13.5. Reitweg	60
5. Flächenbilanz	61

Bestandteil der Bebauungsplansatzung

Planzeichnung (Teil A)

- zeichnerische Darstellung
- Planzeichenerklärung

Textliche Festsetzungen(Teil B)

- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Grünordnerische Festsetzungen
- Artenschutzfachliche Festsetzungen

Begründung (Teil C)

- Begründung zum Entwurf

Anlagen

- Umweltbericht zum Entwurf
erstellt durch Büro Knoblich Landschaftsarchitekten (Juni 2024)
- Schallimmissionsprognose-Ergänzung
erstellt durch Schallschutzbüro Ulrich Diete (28.09.2023)

1. Einleitung

1.1. Anlass und Ziel der Planung

Mit Aufstellungsbeschluss im Jahr 2012 forciert die Gemeinde Löbnitz die Entwicklung des in Rede stehenden Gebietes. Anlass der Planung ist die Entwicklung der land- und wasserseitigen Flächen im Sinne der Erholung und Freizeit. Die Planung erfolgt auf Grundlage der im Vorfeld geplanten „§4-Maßnahme“ der Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft (LMBV). Diese umfasst eine großflächige Uferstabilisierung, eine Verlegung des Radwegs und das Anlegen eines öffentlichen Strandes. Der Geltungsbereich des Bauleitplans umfasst den Modellierungsbereich der LMBV und wird durch weitere notwendige Flächen ergänzt.

Ziel der Planung ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen, welche die Entwicklung des Gebiets im Sinne des Tourismus, der Erholung und Freizeit erlauben.

1.2. Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 12 „Seelhausener See – Erholung und Freizeit Löbnitzer Bucht“ befindet sich westlich der Ortschaft Löbnitz und ist im östlichen Bereich des Seelhausener Sees gelegen. Dieses wird wie folgt begrenzt:

- Nördlich: durch die Strandstraße (teilw. Flurstück 447)
- Westlich: durch den Seelhausener See (teilw. Flurstück 428)
- Südlich: durch das Flurstück 437 bzw. Delitzscher Straße
- Östlich: durch die Umgehungsstraße (Flurstück 448)

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

teilw.428, 429, teilw. 437, 438, teilw. 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, teilw. 447, teilw. 448, 566, 567, teilw. 568, teilw. 569 der Flur 5 in der Gemarkung Löbnitz und weist insgesamt eine Fläche von 36,25 ha auf.



Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen - Auszug Geoportal Sachsenatlas vom 11.08.2022

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3. Örtliche Planung - Flächennutzungsplan

Gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) besteht für die Gemeinden und Städte die Pflicht, Bebauungspläne bei Bedarf aus den aufgestellten Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

Die Gemeinde verfügt über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Eine Entwicklung des Bebauungsplans aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans ist nicht gegeben. Der vorzeitige Bebauungsplan bedarf daher einer Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 4 BauGB.

Der Entwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Löbnitz (Stand 2008) weist die Flächen als "Sonderbauflächen Freizeit", "Fischerei" und "Grünflächen mit Zweckbestimmung für Natur und Landschaft" aus.

Bei einer Weiterbearbeitung des Flächennutzungsplanes sind die Festsetzungen und ggf. Abweichungen gegenüber des Bebauungsplans Nr.12 "Seelhausener See - Erholung und Freizeit Löbnitzer Bucht" zu berücksichtigen.

1.4. Übergeordnete Planungen

1.4.1. Landesentwicklungsplan 2013 (LEP2013)

Die Ziele der Raumordnung sind gemäß § 4 Abs. 1 ROG zu beachten. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind bei der weiteren Planung gemäß § 4 Abs. 2 ROG zu berücksichtigen.

Erfordernisse der Raumordnung für die Region sind in den Raumordnungsplänen festgelegt worden: Landesentwicklungsplan 2013 des Freistaats Sachsen

Überblick

Der LEP ist das zusammenfassende, überörtliche und fachübergreifende landesplanerische Gesamtkonzept der Staatsregierung zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen. Er ist damit Ausdruck des räumlichen Gestaltungswillens der Staatsregierung in Umsetzung des gesetzlichen Kernauftrages an die Raumordnung, unterschiedliche, auch fachgesetzlich begründete Ansprüche an den Raum untereinander und gegeneinander abzustimmen. Konfliktfälle werden so besser sichtbar und können frühzeitig gelöst werden. Ein Optimum räumlicher Entwicklung im Freistaat Sachsen ist nur durch ein aufeinander abgestimmtes und zielorientiertes lokales, regionales und landesweites Handeln zu erreichen. Die Stellung des LEP im gestuften System der Raumordnungsplanung (Bundesraumordnung, Raumordnungsplanung der Länder, Regionalplanung), seine Inhalte und das hierfür zur Verfügung stehende raumordnerische Instrumentarium sind im ROG und sachsenspezifisch ergänzt im SächsLPIG geregelt. Die Regionalplanung, die in Sachsen den vier kommunal verfassten Regionalen Planungsverbänden übertragen wurde, ist das Bindeglied zur untersten Ebene der räumlichen Planung, der gemeindliche Bauleitplanung, deren Aufgaben und die Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung sich aus dem Baugesetzbuch (BauGB) ergeben. Die Regionalpläne sind aus dem LEP zu entwickeln. D. h. sie sind jeweils dem LEP »nachlaufend«. Somit kommt den Handlungsaufträgen im LEP an die Regionalplanung eine besondere Bedeutung zu.

Eckpunkte

Seit dem In-Kraft-Treten des Landesentwicklungsplanes 2003 haben sich die raumrelevanten Rahmenbedingungen im Freistaat Sachsen weiter verändert. Beispielsweise seien genannt:

- fortschreitender demografischer Wandel (räumlich differenzierter Bevölkerungsrückgang, veränderte Altersstrukturen) und damit verbunden die Auswirkungen auf die Infrastrukturen
- fortschreitende europäische Integration sowie Globalisierung der Ökonomie und damit verbundener internationaler Standortwettbewerb
- absehbare Folgen des fortschreitenden Klimawandels und Notwendigkeit einer Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien
- Auswirkungen der Kreisgebiets- und Funktionalreform (veränderte Gebietsstrukturen und Aufgabenwahrnehmung durch die Landkreise und Kreisfreien Städte)
- Verminderung finanzieller Ressourcen

Am 16. März 2010 fasste die Staatsregierung den Beschluss zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2003 und verständigte sich dabei auf sechs fachliche Eckpunkte, die gleichzeitig die wesentlichen Handlungsfelder des LEP 2013 abdecken:

- Einbindung Sachsens in die europäische Raumentwicklung
- Innovation und Wachstum fördern/ Sicherung der räumlichen Rahmenbedingungen für die Wirtschaft
- Sicherung der Daseinsvorsorge unter den Bedingungen des Demografischen Wandels
- Aktualisierung der räumlichen Rahmenseetzungen für Mobilität und integrierte Verkehrsentwicklung
- Effiziente Flächennutzung und Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme
- Fortentwicklung der Raumordnungsstrategie zum Klimawandel

Zielsetzungen

Mit dem Landesentwicklungsplan 2013 verfolgt die Staatsregierung das Ziel, Sachsen und seine Teilräume als Lebens-, Kultur- und Wirtschaftsraum in der Mitte Europas zu stärken und hierfür einen vorausschauenden und ausgestaltungsfähigen Rahmen zu setzen.

Generell verfolgt der LEP 2013 die Zielsetzungen:

- Einbindung Sachsens in die europäische Raumentwicklung durch Stärkung der Zusammenarbeit über Länder- und Staatsgrenzen
- Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit der sächsischen Wirtschaft durch Sicherung und Verbesserung der räumlichen Rahmenbedingungen

- Sicherung und Weiterentwicklung der Daseinsvorsorge im Interesse der Chancengerechtigkeit und der gleichwertigen Lebensbedingungen in allen Teilräumen des Landes
- Stärkung der Zentralen Orte als Lebens- und Wirtschaftsstandorte, insbesondere Stabilisierung des gestuften Netzes der Zentralen Orte im ländlichen Raum zur Sicherung der Versorgungsinfrastruktur
- Weitere Optimierung der Verkehrsinfrastruktur zu einem leistungsfähigem und effizientem verkehrsträgerübergreifendem Verkehrssystem und Verbesserung der Einbindung in transeuropäische Netze
- Stärkung und Bewahrung der regionalen und lokalen Identitäten in allen Teilräumen und partnerschaftliche Zusammenarbeit von Stadt und Land
- Entwicklung und Verstetigung von Kooperationsnetzwerken und Stärkung der regionalen Handlungsfähigkeit
- Anpassung der Raumfunktionen und –nutzungen an die wachsenden Klimarisiken und zur Abmilderung der Auswirkungen des Klimawandels
- Sicherung der vielfältigen Funktionen des Freiraumes für die Ökologie, die Siedlungsgliederung und die Erholung
- Schutz und Weiterentwicklung der vielfältigen Kulturlandschaften Sachsens
- Unterstützung der flächensparenden, effizienten und umweltverträglichen Nutzung erneuerbarer Energien als Beitrag zur Umsetzung energie- und klimaschutz-politischer Zielstellungen
- Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme, insbesondere durch aktiven Flächenschutz, Mobilisierung von Baulücken oder Revitalisierung von Brachen

Regionale Handlungsfähigkeit

Die regionale Ebene bleibt im Sinne des Subsidiaritätsgedankens die sachgerechte Gestaltungs- und Entscheidungsebene für die räumliche Entwicklung. Der LEP 2013 enthält eine ganze Reihe von Handlungsaufträgen an die Regionalen Planungsverbände als Träger der Regionalplanung. Damit können die Regionen nach einer landesweit einheitlichen Verfahrensweise letztendlich über die jeweiligen Raumnutzungen und Raumfunktionen selbst entscheiden. Dies gilt beispielsweise für den vorbeugenden Hochwasserschutz, den Rohstoffabbau, die Windenergie, die Kulturlandschaftsentwicklung die Ausprägung eines ökologischen Verbundes, die Waldmehrung und die Festlegung der Grundzentren. Sechs Erläuterungskarten veranschaulichen für einige Themen den gegenwärtigen Stand der Fachdaten zur Erfüllung der im LEP 2013 festgelegten Handlungsaufträge. Bei der

Fortschreibung der Regionalpläne sind dann die aktuellen Daten der Fachinformationssysteme zu nutzen.

Ein wichtiges Anliegen des LEP 2013 ist es, die regionale Selbstorganisation zu verbessern und die regionale und interkommunale Zusammenarbeit zu befördern. Alle Regionen und Teilräume sollen die Chance haben, sich wettbewerbsfähig zu entwickeln. Deshalb benennt auch der LEP 2013 für die Träger der Regionalplanung eine Reihe von Handlungsfeldern der raumordnerischen Zusammenarbeit.

1.4.2. Regionalplan Leipzig-West Sachsen

Der Regionalplan ist der Raumordnungsplan für eine Planungsregion.

Er wird aus dem Landesentwicklungsplan entwickelt, konkretisiert die allgemein gehaltenen Ziele und Grundsätze nach den regionalen Besonderheiten und gibt damit unter anderem einen verbindlichen Rahmen für die Bauleitplanung der Gemeinden vor.

Die Regionalen Planungsverbände Leipzig-West Sachsen, Region Chemnitz, Oberes Elbtal/Osterzgebirge und Oberlausitz-Niederschlesien sind nach § 13 Abs. 1 Satz 1 ROG und § 1 Abs. 1 Satz 1 SächsLPIG verpflichtet, für ihre Planungsregion einen Regionalplan aufzustellen. In den Regionalplänen werden die Grundsätze nach § 2 ROG sowie die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes auf der Grundlage einer Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie der Raumentwicklung räumlich und sachlich ausgeformt. Die Regionalpläne übernehmen zugleich auch die Funktion der Landschaftsrahmenpläne nach § 6 Abs. 4 SächsNatSchG.

Damit sind in den Planungsregionen des Freistaates derzeit folgende Regionalpläne und Teilfortschreibungen verbindlich und zu beachten:

Planungsregion und Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen:

Regionalplan Leipzig – West Sachsen, in Kraft getreten am 16.12.2021

1.4.3. Braunkohlenpläne

In den Braunkohlenplangebieten »Leipzig-West Sachsen« und »Oberlausitz-Niederschlesien« ist als Teilregionalplan für jeden Tagebau ein Braunkohlenplan, bei stillgelegten Tagebauen als Sanierungsrahmenplan, durch die betroffenen Regionalen Planungsverbände aufzustellen.

Die Braunkohlenpläne enthalten, soweit es für die räumliche Entwicklung, Ordnung und Sicherung erforderlich ist, Festlegungen zu

- den Abbaugrenzen und Sicherheitslinien des Abbaus, den Grenzen der Grundwasserbeeinflussung, den Haldenflächen und deren Sicherheitslinien,

- den fachlichen, räumlichen und zeitlichen Vorgaben,
- den Räumen, in denen Änderungen an Verkehrswegen, Vorflutern, Leitungen aller Art vorzunehmen sind,
- den durch die Inanspruchnahme von Gebieten erforderlichen Umsiedlungen und
- den Grundzügen der Wiedernutzbarmachung der Oberfläche sowie zu der anzustrebenden Landschaftsentwicklung im Rahmen der Wiedernutzbarmachung.

Die Betriebspläne der im Braunkohlenplangebiet tätigen Bergbauunternehmen und die Sanierungsvorhaben sind mit den Braunkohlenplänen in Einklang zu bringen.

Grundlage der Braunkohlenpläne sind die langfristigen energiepolitischen Vorstellungen der Staatsregierung.

In der Planungsregion Leipzig- Westsachsen gelten 7 verbindliche Sanierungsrahmenpläne. Für die Tagebaubereiche Goitzsche, Delitzsch-Südwest und Breitenfeld tritt der Sanierungsrahmenplan mit Bekanntmachung am 07.01.2021 in Kraft. Mit dem Eintritt der Verbindlichkeit des Braunkohlenplans verfügt der Sanierungsbereich nunmehr eine zukunftsorientierte Planungsgrundlage zur Lösung der noch ausstehenden Sanierungsaufgaben und des Hochwasserschutzes am Seelhausener See. Auch die weiteren Entwicklungen in den geplanten Erholungsbereichen in Löbnitz am Seelhausener See werden gesichert.

1.5. Planverfahren

Mit dem Aufstellungsbeschluss am 07.05.2012 wurde die Erstellung eines Bebauungsplanes nach § 2 BauGB im Regelverfahren beschlossen.

Dabei wird entsprechend §2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht nach §2a BauGB beschrieben und bewertet. Dieser wurde durch das Büro Knoblich, Landschaftsarchitekten aus Zschepplin-Erkner-Halle erstellt und stellt einen gesonderten Bestandteil zur Begründung dar.

Die Eingriffsfolgenbewältigung gemäß § 14 ff BNatSchG wurden bereits umfangreich durch das von der LMBV beauftragte Büro kleine + kleine freie garten- und landschaftsarchitekten betrachtet. Die Maßnahmepläne Blatt 1 und 2 aus dem Jahr 2018 bilden die Basis für diesen Bebauungsplan.

Aktennotiz zwischen Seekoordinator und UNB LK Nordsachsen

§4-Maßnahme der LMBV „Gestalterische und ingenieurtechnische Planung des Löbnitzer Strandes im nordöstlichen Bereich des Seelhausener Sees“

Verfahrensweise zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für die o. g. Maßnahme wurde eine Entwurfsplanung im Auftrag der LMBV erarbeitet, auf dessen Grundlage ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) durch das Büro kleine + kleine erstellt wurde. Darin sind die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt.

Durch weitere Abstimmungen im Rahmen der Genehmigung wurde die neue Böschungsgestaltung nochmal verändert. Im Ergebnis dieser Planänderung wird durch diese §4-Maßnahme weniger in den Bestand eingegriffen. Um den Planungsprozess nicht zu verzögern und erheblichen zusätzlichen Arbeits- und Kostenaufwand zu vermeiden, wird festgelegt, den LBP nicht anzupassen bzw. zu reduzieren, Die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden so wie geplant realisiert,

Dies erfolgt vor dem Hintergrund, dass die gesamte Bearbeitungsfläche durch einen Bebauungsplan nochmals überplant wird. Für den dafür zu erstellenden Grünordnungsplan wird als Bestandsplan der Maßnahmeplan zur Eingriffsbewältigung gemäß 514 ff BNatSchG (Unterlage Nr. 1.2, Blatt Nr. 1 + 2 von 11/ 2018) in Verbindung mit dem Landschaftspflegerischen Begleitplan vom 15.07.2019 mit zu Grunde gelegt.

Das Regelverfahren sieht laut Gesetzgebung eine zweistufige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vor. Demnach ist die Öffentlichkeit, sowie die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann nach § 4 Abs. 1 i.V.m § 3 Abs. 1 BauGB möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Die frühzeitige Beteiligung wurde im Zeitraum vom 05.12.2022 bis 13.01.2023 durchgeführt.

Darauffolgend ist der Entwurf des Bebauungsplans laut § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB mit den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind entsprechend um die Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern. Die Belange sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander einer gerechten Abwägung zu unterziehen. Abschließend wird der Bauleitplan als Satzung beschlossen und erlangt mit ortsüblicher Bekanntmachung Rechtskraft.

1.6. Fazit

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des in dem *Landesentwicklungsplan* definierten Entwicklungsschwerpunkt Tourismus. Demnach sind die Grundsätze und Ziele der

Landesentwicklung mit der Planung in Einklang zu bringen. Unter anderem ist die für den Ausbau des Tourismus notwendige Infrastruktur weiter zu entwickeln (Z 2.3.3.2) und wettbewerbsfähige Tourismusangebote zu schaffen, um die Tourismuswirtschaft zu stärken (G 2.3.3.1). In den Vorsorgestandorten Tourismus sollen gemäß G 2.3.3.6 Flächen für die Errichtung größerer Ferienhausgebiete mit überregionaler Bedeutung gesichert werden.

Die Umsetzung des Vorhabens führt zu einer Stärkung des Tourismusstandorts Löbnitz/Seelhausener See unter Würdigung der bestehenden Natur und Landschaft mit ihren Funktionen und Rahmenbedingungen (bspw. Hochwasser). Die Planung sichert die Entwicklung eines repräsentativen Ferien- und Freizeitangebots, welches von regionaler und überregionaler Bedeutung ist. Durch das Angebot der Übernachtungsmöglichkeiten an Land und der möglichen wasserseitigen Nutzung für sportliche oder touristische Zwecke wird ein zusätzliches Alleinstellungsmerkmal des Resorts geschaffen.

Der *Regionalplan Leipzig-West Sachsen* stuft den Planbereich aufgrund der Gegebenheiten als Tourismusschwerpunkt ein. Es sollen touristische Angebote angesiedelt werden und wasser- und landbezogene touristische Angebote vernetzt werden. Es wurde herausgearbeitet, dass Defizite in ganzjährig nutzbaren Sport- und Freizeiteinrichtungen bestehen. Der saisonunabhängige Tourismus kann daher nur entstehen, wenn ein attraktives ganzjähriges Angebot geschaffen wird.

Durch die entstehenden Nutzungen innerhalb des Plangebietes wird dieses Ziel erreicht. Es kann eine ganzjährige Nutzung des Resorts erfolgen, welche unter anderem durch ein Restaurant, einen Indoorspielplatz und Spa-Bereiche sichergestellt wird. Durch das Entstehen von verschiedenen Angeboten land- und wasserseitig stehen beide Nutzungen im Zusammenhang und sind miteinander verbunden.

Das Leitbild zur Entwicklung der Bergbaufolgelandschaften, welches in dem *Braunkohlenplan* definiert worden ist, sieht eine Entwicklung im Sinne der Freizeitgestaltung, Sport, Kultur und Erholung, sowie zu touristischen Zwecken vor. Des Weiteren sind naturschutz- und artenschutzrechtliche Faktoren zur Entwicklung der Goitzsche-Wildnis zu beachten und das ökologische Verbundsystem in seiner Funktion zu erhalten und zu stärken.

Die Entwicklung der Bergbaufolgelandschaft zu touristischen Zwecken führt zu einer wirtschaftlichen Stärkung des Standortes. Aufgrund des vielfältigen Angebotes profitieren sowohl die Einwohner als auch Touristen in den Bereichen Freizeit, Sport, Kultur und Erholung. Die Planung beinhaltet eine umfangreiche Prüfung der Umweltfaktoren um den bestehenden Besonderheiten des Gebiets und des Verbundsystems Rechnung zu tragen.

Die Umsetzung des Vorhabens bedeutet einen erheblichen Mehrwert für die Region. Es wird ein Tourismusangebot geschaffen, welches sich regional und überregional etablieren kann und zur Stärkung der Wirtschaft und des Tourismus, unter Beachtung der Natur und Landschaft, führt. Die entstehende Nutzung des Gebiets entspricht den Zielen des Landesentwicklungsplanes LEP2013, des Regionalplanes und des Braunkohlenplanes des Geltungsbereichs und ist mit den definierten Grundsätzen der überörtlichen Planungen vereinbar. Der Bebauungsplan ist aus den Vorgaben der obengenannten Planungen entwickelt.

1.7. Gesetzliche Grundlage

1.0.1

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

1.0.2

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

1.0.3

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

1.0.4

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist

1.0.5

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist

1.0.6

Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S.705) geändert worden ist

1.0.7

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) geändert worden ist

1.0.8

Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist

1.0.9

Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist

1.0.10

Landesentwicklungsplan 2013 des Landes Sachsen vom 30. August 2013

1.0.11

Regionalplan Leipzig-Westsachsen, in Kraft getreten am 16.12.2021

1.0.12

Sanierungsrahmenplan für den Tagebaubereich Goitzsche vom 07.01.2021

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1. Einordnung und vorhandene Nutzung des Plangebiets

Der Seelhausener See hat eine Größe von 634 ha und liegt zwischen den Städten Delitzsch, Bitterfeld-Wolfen und Bad Dübener Heide im Norden Leipzigs. Der See ist aus einem ehemaligen Tagebaurestloch entstanden. Die Nachnutzung ist auf Erholung und Tourismus ausgerichtet und in den neu gestalteten „Landschaftspark Goitzsche“ von insgesamt 6.000 ha eingebunden, wobei ein Drittel Wasserfläche ist. Das Gebiet wird durch den naturnahen Fluss Mulde und den Muldestausee tangiert. In der Gemeinde Löbnitz hat der Reitsport seit Jahrzehnten ein festes Domizil. Weiterhin befindet sich in unmittelbarer Nähe (Roitzschjora) ein Flugplatz für Leichtflugzeuge.

Basisdaten zum Standgewässer:

Fläche	634 ha
Volumen	73,6 Mio. m ³
Tiefe (Mittel/ Maximum)	12,6m/ 26,8m
Länge (Uferlinie)	15,3 km
Endwasserspiegelhöhe	+78,0m NHN
Flutungszeitraum	2000 bis 2005 (abgeschlossen)
Flutungswasserherkunft	Einleitung von Muldewasser, natürlicher Grundwasseraufgang
Vorfluteinbindung	Ablauf über Verbindungskanal zum Großen Goitzschensee und weiter zur Mulde

Im Jahr 2013 gab es ein Hochwasserereignis in dessen Folge der Wasserspiegel des Seelhausener See auf einen Pegel von 84,30m NHN anstieg.

Für das Plangebiet ist der Hochwasserschutz zu beachten. Derzeit befindet sich ein Hochwasserschutzkonzept der Mulde durch die Länder Sachsen und Sachsen-Anhalt in Erarbeitung.

2.2. Geologie und Bergwesen

Die Baugrundverhältnisse werden durch die flächenhaft anstehenden kiesigen Sande der Terrassenschotter (GWL 1.1) bestimmt, die im Baugelände zwischen 0 - 6 m abgedeckt sind. Hinsichtlich dieser Abdeckung sind folgende Situationen zu unterscheiden:

- an der unverritzten Geländeoberfläche (Gelände > +84 m NHN): Abdeckung aus Oberboden, lokal Auffüllung
- im Bereich der Böschung: überwiegend geringmächtiger oder fehlender Oberboden und Stützkörper aus Sand

Der gewachsene Untergrund (Sand/Kies, GWL 1.1) ist gut bis sehr gut tragfähig, sehr gut durchlässig, gering verformbar und abgesehen von geringmächtigen Einlagerungen (Schluff) überwiegend nicht frostempfindlich.

Im GWL 1.1 kann in frostfreier Tiefe (ab 1,0 m) flach auf Streifenfundamenten oder Bodenplatte gegründet werden.

Die im Böschungsbereich anstehenden Auffüllungen sind locker gelagert. Flachgründung ist erst nach einer Verdichtung/oder Bodenaustausch möglich. Hier sind Einzelfallprüfungen in Abhängigkeit von der geplanten Bebauung notwendig.

Der zum Teil gleichkörnige Sand ist verlagerungsempfindlich und neigt bei lockerer Lagerung, Wassersättigung und dynamischer Anregung zum Fließen. Ausgetrocknete Oberflächen im Sand sind erst bei Neigungen ab ca. 1 : 4 und flacher vollständig erosionssicher.

Die bestehenden Uferböschungen sind dauerhaft standsicher.

[Auszug Geotechnischer Bericht - BAUGEO Baugrund und Geotechnik GmbH 2016]

Die Standsicherheit des Böschungssystems ist für den Versagensfall Böschungsbruch mit großer Sicherheitsreserve nachgewiesen. Gegen das Projekt bestehen aus geotechnischer Sicht keine Einwände, wenn die Besonderheiten des Baugrunds beachtet werden. Zur Gewährleistung der lokalen Standsicherheit sind in der Auffüllung beim Einsatz von schweren Baumaschinen (Dienstmasse > 20 t) Vorgaben für die Mindestüberdeckung über der Grundwasseroberfläche und das Gerätevorland s. Pkt. 2.2 (Grundbruch) einzuhalten. Strandbereiche dürfen nicht mit schwerem Gerät befahren werden. Die Aussagen zur Sicherheit der Uferböschung bei Wellenangriff gelten vorbehaltlich der Aussagen des Windwellengutachtens.

[Auszug Geotechnische Stellungnahme zur Entwurfsplanung 2020 - FCB Fachbüro für Consulting und Bodenmechanik GmbH Espenhain]

Das Gebiet befindet sich im Bereich der bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugesbietes Köckern/Goitzsche und unterliegt im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasserwiederanstieg. Der Grundwasserwiederanstieg ist im Wesentlichen abgeschlossen. Die derzeitigen Grundwasserstände befinden sich bereits im natürlichen, klimatisch bedingten Grundwasserschwankungsbereich.

Basierend auf dem derzeitigen Kenntnis- und Arbeitsstand der hydrogeologischen Modelle hat sich für den mittleren stationären Strömungszustand ein flurnaher Grundwasserstand > 2m unter Geländeoberkante eingestellt.

In den ufernahen Böschungsbereichen ist mit flurnahen Grundwasserständen zu rechnen. Die Grundwasserflurabstände sind maßgeblich vom Wasserspiegel des Seelhausener Sees beeinflusst. Insbesondere bei erhöhtem Seewasserspiegel und in Phasen mit temporär höherer Grundwasserneubildung ist dementsprechend in den ufernahen Böschungsbereichen von flurnahen Grundwasserständen auszugehen.

Das Grundwasser in der ca. 100m nordöstlich gelegene Grundwassermessstelle RSA 576 weist einen schwach sauren pH-Wert und eine Expositionsklasse Betonaggressivität XA2 auf. Bei lokalen Beprobungen sollten spezifische Untersuchungen zur Beschaffenheit des Grundwassers durchgeführt bzw. entsprechende Informationen bei den zuständigen Bau- bzw. Wasserbehörden eingeholt werden.

Insgesamt befinden sich 7 aktive Grundwassermessstellen im Plangebiet und in dessen unmittelbarer Nähe. Die Messstellen sind zu erhalten und deren ständigen Zugang zu gewährleisten. Ein Rückbau der Messstellen ist nicht vorgesehen.

Der derzeitige Grundwasserstand im Hauptgrundwasserleiter liegt bei +78 bis +80m NHN. Zu Zeiten des Hochwassers im Juni 2013 wurden Grundwasserstände größer +81m NHN ermittelt. Meteorologische Schwankungen sind daher zu berücksichtigen.

Das Plangebiet befindet sich größtenteils innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Abschlussbetriebsplanes „Tagebau Goitsche“, sodass die Flächen unter Bergaufsicht stehen. Die Sanierung ist noch nicht vollständig abgeschlossen. Bis zur Beendigung der bergbaulichen Verantwortung sind die ausstehenden Verpflichtungen aus der Umsetzung des Abschlussbetriebsplanes und des wasserrechtlichen Planfeststellungsbeschlusses zur Gewässerherstellung jederzeit zu gewährleisten.

Aus den am Plangebiet getätigten Standsicherheitsuntersuchungen resultiert eine Sicherheitslinie (Bauvorbehaltslinie), welche mit einer grundsätzlichen Bauwarnung einhergeht. Es bedarf einer objektkonkreten Baugrunduntersuchung für bauliche Anlagen innerhalb der Bereiche, sowie eine Bewertung der Dauerstandsicherheit der Böschungen

Bei der Errichtung von schwimmenden Anlagen sind der Eingriff auf die durch Wellenwirkung verursachte Materialtransporte auf den Unterwasserhang analytisch zu untersuchen und die Auswirkungen auf die benachbarten Uferbereiche (wie Erosion, Entmischungsprozesse, Akkumulation) zu bewerten.

Bei der Bauwerksbemessung sind die Sachverhalte Wellenklima und Eisgang zu berücksichtigen.

Innerhalb des Plangebietes sind mehrere Filterbrunnenstandorte vorhanden. Im Bereich der verwahrten Filterbrunnen liegen durch den Einsatz von kohäsiven Versatzmaterialien gestörte Lagerungsverhältnisse vor. Bei Erdarbeiten ist mit der Freilegung der Filterbrunnenröhre zu rechnen, welche i.d.R. bis 1,50 unter Geländeoberkante zurückgebaut worden ist. Des Weiteren befinden sich Filterbrunnenstandorte, welche mit Geogitterbelegung gesichert worden sind. Dieses befindet sich 2m unter Geländeoberkante.

Im Radius von 5m der Filterbrunnen ist lediglich Hochbau gestattet, da Tiefbau oder Bohrungen in diesen Bereichen die Funktionalität des Geogitters gefährdet.

2.3. Altlasten

Im Bebauungsplangebiet liegen laut Kenntnisstand der unteren Bodenschutzbehörde Altlastenverdachtsflächen vor, die im Zusammenhang mit dem früheren Braunkohlenbergbau stehen. Gemäß der Altlastendatenbank der LMBV sind folgende Altlastenverdachtsflächen erfasst worden:

DD114X Deponie westlich Tagesanlagen Rösa (AKZ 74100063)

D123X Stützpunkt Oberflächenentwässerung (AKZ 74200088)

D125X Stützpunkt H. u. N. (AKZ V74200089)

Die Altlastenbearbeitung ist für alle Flächen abgeschlossen, sodass kein altlastenbezogenes Grundwassermonitoring erforderlich ist.

2.4. Denkmalschutz und Archäologie

Das Plangebiet ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im direkten Umfeld befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale. Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz des gesamten Vorhabenareals deutlich an und sind nach §2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes (Siedlung unb. Zeitstellung [D-24870-12])

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten – dies betrifft auch Einzelbaugesuche - müssen im von Bautätigkeit betroffene Areal durch das Landesamt für Archäologie im gesamten Gebiet des B-Planes (d.h. unabhängig von der räumlichen Disposition der Erschließungsstraßen, Baufelder etc.) archäologische Grabungen mit ausreichend zeitlichen Vorlauf zu den geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Das Landratsamt Nordsachsen ist gemäß § 4 Abs. 1 SächsDSchG die für die Entscheidung über das Vorhaben zuständige Denkmalschutzbehörde.

2.5. Grenzmarken

Wer Vermessungs- oder Grenzmarken verändert, beschädigt, entfernt oder solches veranlasst, hat die Kosten für die Wiederherstellung einschließlich der erforderlichen Vermessungsarbeiten zu tragen. Wer Arbeiten vornehmen will, durch die die Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerenetzes der Landesvermessung besteht, hat deren Sicherung oder Versetzung bei der oberen Vermessungsbehörde zu veranlassen. Der Freistaat Sachsen trägt die Kosten für die Versetzung und Sicherung dieser Vermessungsmarken. Wer Arbeiten vornehmen will, durch die die Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Grenzmarken besteht, hat auf seine Kosten deren Sicherung bei einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zu veranlassen.

[Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz (SächsVermKatG) §6 (2)]

2.6. Wasserrecht

- Alle Planungen, welche in unmittelbarer Nähe des Seelhausener Sees erfolgen, haben eine künftige, nach jetzigem Planungsstand, wahrscheinliche Nutzung des Sees für die Retention von Hochwasserspitzen zu beachten. Im Planungsfortgang ist daher zwingend sowohl die zuständige Planfeststellungsbehörde als auch die untere Wasserbehörde rechtzeitig einzubeziehen.
- Anfallendes sanitäres Schmutzwasser ist über die öffentlichen Abwasseranlagen zu entsorgen. Der Entsorgungsweg ist im B-Plan festzuschreiben.
- Abwassertechnische Anlagen (Pumpstationen, Druckleitungen, Sammelbehälter o.ä.) bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung und sind rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit im gesamten Bereich großflächig über den gewachsenen Boden zu versickern. Dies trifft auch für unbelastetes Regenwasser von Straßen, Gehwegen und Parkplätzen zu.
- Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser sowie eine Einleitung in den See setzt den Nachweis der Unschädlichkeit entsprechend DWA M 153 voraus. Eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung oder Einleitung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers ist zum gegebenen Zeitpunkt bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

- Für geplante Errichtungen von Anlagen in, am, unter und über dem See sind entsprechende Anträge auf Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde nach § 26 Sächsisches Wassergesetz zu stellen.
- Bauliche Anlagen im Schwankungsbereich des Sees sowie Grundwasserstandes sind entsprechend angepasst auszuführen. Hierbei sind auch die infolge Hochwasserereignisse sich einstellenden maximalen Wasserspiegellagen zu berücksichtigen.
- Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (§ 49 Abs. 1 S. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Werden bei diesen Arbeiten Stoffe in das Grundwasser eingebracht, ist anstelle der Anzeige eine Erlaubnis erforderlich, wenn sich das Einbringen nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken kann (§ 49 Abs. 1 S. 2 Wasserhaushaltsgesetz).

2.7. Katastrophenschutz

Erkenntnisse über eine Belastung der betreffenden Fläche mit Kampfmitteln sind nicht vorhanden. Eine Prüfung hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbelastung wird somit vor Baubeginn immer erforderlich.

2.8. Flurbereinigungsverfahren

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Flurbereinigungsverfahrens Goitzsche. Das Flurbereinigungsverfahren Goitzsche wurde bereits durchgeführt.

2.9. Naturschutz/Artenschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) Goitzsche. In unmittelbarer Nähe befinden sich laut aktueller Kartierung das FFH-Gebiet „Muldetal“, sowie das SPA-Gebiet „Vereinigte Mulde“. Die Bergbaufolgelandschaft wird im Rahmen der Umweltprüfung im Bestand wie folgt beschrieben:

Das Plangebiet selbst setzt sich aus unterschiedlichen Biotoptypen zusammen, und setzt sich insgesamt als Halboffenland, mit vegetationsarmen Sandflächen, extensiven Wiesen, ruderalen Randbereichen und Gehölzbeständen zusammen. Randlich bestehen intensiv bewirtschaftete Acker- und Grünlandflächen. Innerhalb der Biotopbestände verlaufen

asphaltierte Radwege. Am nordwestlichen Rand befindet sich ein Parkplatz mit vollversiegelten und teilversiegelten Flächen.

Insgesamt ist das Habitatpotenzial des Plangebietes, bedingt durch die einstige bergbauliche Überprägung und die bereits erfolgte Renaturierung bzw. begonnene Sukzession, als mittel zu bewerten. Großflächige Gehölzbestände sind innerhalb des Plangebietes nur in geringem Umfang vorhanden und resultieren überwiegend aus Sukzession und sind somit jünger als 25 Jahre. Artenreiche Vegetationsbestände konnten sich noch nicht entwickeln.

3. Beschreibung des Planvorhabens

3.1. Zielstellung und Planungsinhalt

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes, ist die Errichtung eines Ferienresorts an Land und die Nutzung einer Wasserfläche im Zusammenhang mit der Ausweisung von Sondergebietsflächen.

Zur Realisierung des verfolgten Nutzungskonzeptes gliedert sich das Plangebiet in verschiedene Flächen. Entlang der umliegenden Verkehrsachsen wird das Plangebiet durch eine Begrünung mit Baumpflanzung entlang der Strandstraße, sowie aufgrund der §4 Maßnahme durch begrünte Erdwälle entlang der Umgehungsstraße eingefasst. Zusammen mit dem Waldbestand an genannter Straße wird eine Abgrenzung des Plangebiets erzielt. Die Erdwälle werden durch fünf Zugänge unterbrochen um die verkehrstechnische Erschließung des Gebiets zu gewährleisten. Eine Erschließungsstraße welche ebenfalls aus der §4-Maßnahme der LMBV resultiert, verbindet die sich daran anschließenden Bauflächen (Sonstige Sondergebiete) miteinander. Des Weiteren werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Parkflächen) ausgewiesen. Der vorhandene nördliche Parkplatz wird zurückgebaut, da dieser für das Nutzungskonzept ungünstig gelegen ist. Der neue Parkplatz P 1 wird in der Nähe der zentralen Einrichtungen und dem öffentlichen Zugang zum Strand geplant. Südlich wird für Tagesgäste und dem Anglerverein ein Großparkplatz P 2 vorgesehen. Dessen Zufahrt wird in einer zulässigen Entfernung vom Knotenpunkt mit der Kreisstraße hergestellt.

Die Parkplätze werden nun unmittelbar in der Nähe der „Zentrale“ auf qualitativ weniger wertvollen Flächen in Nachbarschaft zur Umgehungsstraße sowie im Südosten auf einer zusätzlichen Fläche angeordnet. Die großzügigen Parkplatzflächen können ebenfalls durch Reisebusse genutzt werden.

Für die Feriengäste stehen an den Ferienhäusern jeweils ein PKW-Stellplatz zur Verfügung.

Im östlichen Plangebiet wird aufgrund der beabsichtigten Einrichtung einer Linksabbiegerspur eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Im Zentrum des Resorts sollen Hauptgebäude als öffentliche Anlagen wie Rezeption, Mini-Shop, Indoorspielplatz, Kids Club, Restaurant, Außenterrasse und Spa-Bereich angelegt werden.

Der Investor beabsichtigt den Bau von Ferienhäusern in Form von Mobilheimen. Weiterhin ist die Entwicklung eines wasserseitigen Baufeldes geplant. Dieses soll für schwimmende Ferienhäuser und Steganlagen dienen. Nach derzeitigen Erkenntnissen wird für die entstehenden schwimmenden Anlagen ein Wellenbrecher (Steinmole) notwendig, welcher sich im südwestlichen Planbereich befindet. Dieser verhindert die Versandung der dahinterliegenden Anlage. Die dort entstehende Aussichtsplattform, sowie die Steinmole

selbst werden öffentlich zugänglich sein. Die wasserseitigen Nutzungen gelten als Alleinstellungsmerkmal des Resorts.

Der Wirtschaftshof dient der zentrale Müllsammlung und zur Unterbringung der Fahrzeuge und Geräte zur Bewirtschaftung des Ferienresorts. Er entsteht im zentralen Bereich in unmittelbarer Nähe zur Umgehungsstraße.

Um die Ver- und Entsorgung der Sonstigen Sondergebiete zu sichern, werden an geeigneten Stellen (nordwestlich, sowie zentral) Flächen für Versorgungsanlagen zeichnerisch festgesetzt. Entlang der Uferlinie wird eine Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, welche die Nutzung als öffentlichen Strand dauerhaft sichert. Das Nutzungskonzept beinhaltet eine land- und wasserseitige touristische Nutzung, sodass ein Sondergebiet auf der Wasserfläche des Seelhausener Sees festgesetzt wird. Innerhalb dieses Baufeldes werden öffentliche und weiterführend private Steganlagen nach Vorlage der Ergebnisse aus den Gutachten Wind und Welle geplant. Der Schwimmsteg wird in einer hochwasserangepassten Bauweise angelegt.

Nach derzeitigen Erkenntnissen wird für die entstehenden schwimmenden Anlagen ein Wellenbrecher notwendig, welcher sich im südwestlichen Planbereich befindet. Dieser verhindert die Versandung der dahinterliegenden Anlage. Der dort entstehende Aussichtspunkt, sowie die Steinmole selbst werden öffentlich zugänglich sein.

Für das Einsetzen von Booten und im Rettungsfall auf dem Wasser, ist eine großzügige Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Aufstellfläche und Slipanlage festgesetzt worden.

Für die geplanten baulichen Anlagen an Land wird die Modellierungslinie – 84 m eingehalten. Unterhalb dieser Höhenmarke befinden sich lediglich überflutbare Terrassen und Zuwegungen zum Strand. Um Schäden durch zukünftige Hochwasserereignisse vorzubeugen, wird eine Mindesthöhe von 84,50m NHN für die OK von Bodenplatten baulicher Anlagen festgelegt. Des Weiteren gilt für die Errichtung von Tiefgaragenzufahrten die Mindesthöhe von 84,50m NHN.

Der Anglerverein erhält die Möglichkeit in der dafür vorgesehenen Sondergebietsfläche SO 6 ein Vereinsgebäude zu errichten und die Parkplätze auf P2 mit zu nutzen. Die Steganlage Anglerverein wurde bereits genehmigt und befindet sich im Bau.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) Goitzsche. Zur Realisierung des Vorhabens wird eine Ausgliederung der Flächen beantragt.

Wenn möglich, sollen vorhandene Grün- und Vegetationsflächen erhalten bleiben. Ziel der Planung ist es möglichst viele Elemente der Grünflächenplanung einzubeziehen und

Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen. Der Eingriff soll innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden.

3.2. Verkehrserschließung

Mit der Anbindung des Plangebietes an die Verbindungsstraße zwischen der Bitterfelder Straße (L139/ S12 zwischen Pouch und Löbnitz) und der Delitzscher Straße (K7449 zwischen Löbnitz und Reibitz) ist die zentrale Verkehrserschließung gesichert. Im Zuge der Realisierung der Maßnahme wird auf der Umgehungsstraße eine Linksabbiegespur eingerichtet, welche eine bessere Erreichbarkeit der Parkfläche P2 ermöglicht. Der Verkehr auf der Umgehungsstraße kann somit ungehindert fließen. Rückstauereignisse auf den Knotenpunkt Delitzscher Straße/Umgehungsstraße werden somit abgemindert.

Innerhalb des Geltungsbereiches werden die Verkehrsflächen als Mischverkehrsflächen, als verkehrsberuhigter Bereich angelegt.

Die Hauptachse (Radweg der LMBV) wird mit 7,50 m festgesetzt, untergeordnete Wege werden mit einer Breite von 5,50 m festgesetzt, fußläufige Wege mit 3,00 m.

Der Radweg wird durch die LMBV-Maßnahme in Asphalt mit 4,50 m Breite ausgebaut. Daran kann die Verkehrsfläche bis auf die notwendige Begegnungsbreite ausgebaut werden.

Die Parkplätze P1 und P2 werden für den öffentlichen Verkehr zugelassen. Danach wird die Nutzung des Radweges für den motorisierten Individualverkehr (MIV) mittels Zugangskontrolle durch Schrankensystem oder versenkbarer Poller beschränkt. Die Maßnahme verhindert den unkontrollierten Verkehr zum Strand und entlang der Ferienhäuser und unterstützt den Charakter des Ferienhausgebiets.

Bewegungsflächen für die Feuerwehr können in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Aufstellfläche und Slipanlage nachgewiesen werden. Die Befahrbarkeit des gesamten Wegenetzes für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ist gewährleistet.

Die Abmessungen der ausgewiesenen Fläche wurden so gewählt, dass neben der stets freizuhaltenen Feuerwehrflächen ein ungehindertes Einsetzen von Booten und schwimmenden Ferienhäusern möglich ist. Eine temporäre Krananlage zum Einsetzen kann hier aufgestellt werden. Aufgrund der herrschenden Höhenverhältnisse wird eine Rampeanlage geplant.

Die Erreichbarkeit des Gebiets durch den öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) erfolgt derzeit lediglich durch die Bushaltestelle Mühle, welche sich ca. 500 - 1.000m vom Plangebiet entfernt befindet. In der weiteren Planung wird geprüft, ob ein Ausbau des ÖPNV über das Angebot zweier Haltestellen für das Plangebiet vorgenommen wird.

Hinweis:

Die Abmessungen der ausgewiesenen Verkehrsfläche wurde so gewählt, dass die Planung der Verkehrsanlagen entsprechend der RAS 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) und RAS (Richtlinie für Anlagen von Straßen) erfolgen kann.

Bei der Gestaltung der Straßen und Gehwege sind die Voraussetzungen einer hindernisfreien baulichen Umwelt zu schaffen, um für Menschen mit Behinderungen eine problemlose Nutzung der Anlagen zu ermöglichen und somit eine Verbesserung der Lebensqualität zu erzielen.

3.3. Entwässerung

Das Schmutzwasser wird über neu zu errichtende Kanäle innerhalb der Ferienhausgebiete erfasst und gesammelt. Die Entsorgung des Abwassers erfolgt im Trennsystem.

Im Bebauungsplan sind Standorte für Ver- und Entsorgung geplant. Zum einen für die landseitige Erschließung des westlichen Plangebiets und zum anderen für die Erschließung des Sondergebiets 5.

In der Fläche 1 wird ein Standort der Schmutzwasserpumpstation geplant, von welcher der Anschluss an die Kläranlage erfolgt. Im Bereich des SO 5 wird Fläche 2 für Ver- und Entsorgungsanlagen benötigt um die Erschließung des Sondergebiets 5 sicherzustellen.

Niederschlagswasser, welches von Dachflächen und versiegelten Flächen anfällt, soll in gereinigter Form der Versickerung zugeführt bzw. in Zisternen, Teichen usw. zur weiteren Nutzung zwischengespeichert werden. Eine Vernässung der Grundstücke ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

Schwimmendes Häuser - Abwasser:

Der Anschluss besteht aus flexiblem PE-Rohr (geschweißt), welches frostfrei unter den Ponton auf dem Grund geführt wird. Die Fixierung erfolgt mittels an der Leitung angebrachten Gewichten. An Land erfolgt die Einleitung in einen Übergabeschacht.

3.4. Trinkwasser/ Löschwasser

Für die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung ist eine innere Erschließung des geplanten Bebauungsplanes erforderlich. Die Trinkwasserversorgung über das öffentliche Netz ist grundsätzlich möglich und vertraglich mit dem Versorger zu sichern. Das Vorhaben kann im

Südosten über die bestehende Trinkwasserleitung DN 200 GGGG ZM in der Delitzscher Straße, sowie im Nordwesten über die bestehende Trinkwasserleitung DN 100 GGG im Zschernweg erschlossen werden. Die Ausbildung eines Ringschlusses ist über eine Verlängerung der Leitungen im Zschernweg Richtung Delitzscher Straße möglich.

Schwimmende Häuser - Trinkwasser:

Der Anschluss besteht aus flexiblem PE-Rohr (geschweißt), welches frostfrei unter den Ponton auf dem Grund geführt wird. Die Fixierung erfolgt mittels an der Leitung angebrachten Gewichten. An Land erfolgt die Verbindung mit der weiterführenden Zuleitung aus PE.

Bei der Verlegung von Trinkwasserleitungen sind die Arbeiten nach den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen; die verwendeten Materialien müssen diesen Regeln entsprechen. Detaillierte Anforderungen sind in der DIN 2000 (Zentrale Trinkwasserversorgung) enthalten. Die konsequente Beachtung dieser Norm ist eine Voraussetzung dafür, dass das Wasser aus den neu verlegten Leitungen in seiner bakteriologischen Beschaffenheit den gesetzlichen Anforderungen der Trinkwasserverordnung vom 20.05.2001 in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.März 2016 (BGBl. I S.459) entspricht.

Die Inbetriebnahme einer neuverlegten Leitung des zentralen Versorgungsnetzes ist dem Gesundheitsamt nach § 13 (1) der Trinkwasserverordnung durch den Rechtsträger der Wasserversorgungsanlagen spätestens 4 Wochen vorher anzuzeigen. Weiterhin ist rechtzeitig vor der Inbetriebnahme der neuen Leitungen eine mikrobiologische Trinkwasseruntersuchung zu veranlassen. Diese Untersuchung ist von einem zugelassenen Trinkwasserlabor, welches die Anforderungen nach § 15 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung erfüllt, vorzunehmen. Eine Kopie der Niederschrift dieser Wasseruntersuchung ist dem Gesundheitsamt innerhalb von 2 Wochen nach dem Abschluss der Untersuchung zu übersenden.

Die Sicherstellung einer ausreichenden Löschwassermenge nach Arbeitsblatt W405 des DVGW-Regelwerkes und die entsprechende Zufahrt für die Feuerwehr und den Rettungsdienst nach Absatz 6 VwVSächsBO muss gewährleistet sein.

Im Plangebiet sollte ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden vorgehalten werden. Hierfür sind geeignete Maßnahmen notwendig.

Die Löschwasserbereitstellung kann über Löschwasserbehälter, -brunnen oder eine Entnahmestelle aus dem See erfolgen.

3.5. Elektrizität und Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektroenergie kann durch Versorgungsunternehmen gesichert werden. Der Aufbau des inneren Versorgungsnetzes erfolgt auf der Grundlage der Bedarfsanmeldung des Kunden.

Im Zuge der Erschließungsplanung werden Versorgungstrassen definiert. Dabei sind für Kabeltrassen 2,0m, Niederspannungsfreileitungen 6,0m und Mittelspannungsfreileitungen 15,0m Schutzstreifen in Ansatz zu bringen. Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5m einzuhalten und in diesem Bereich sind Wurzelschutz- Platten/Folie einzubauen. Im Schutzstreifen der Freileitungen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4,0m erreichen.

Alle land- und wasserseitigen Ferienhäuser werden mittels Luft-Wärme-Pumpe beheizt.

Schwimmende Häuser:

Der Stromanschluss wird über ein Erdkabel an den Steg geführt, dort wird ein kundeneigener Verteilerschrank aufgestellt, von dort aus wird mittels flexibler Kabel in das Haus eingespeist.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Telekommunikationslinien. Eine Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur ist durch die Verlegung neuer Linien in und außerhalb des Plangebiets möglich.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,6m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Bei geplanten Baumstandorten ist sicherzustellen, dass der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

3.6. Naturschutz/ Artenschutz

In dem Verfahren wird gemäß §2 Abs. 4 eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht nach §2a beschrieben und bewertet. Dieser stellt ein Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan dar.

Im Umweltbericht werden neben einer Darstellung des Inhalts der Planung und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung (vgl. 1.1./ 1.2.) insbesondere die Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustandes der Flächen (Basisszenario), die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung sowie eine Prognose bei Planungsdurchführung dargestellt.

Die daraus resultierenden Schutz- und Kompensationsmaßnahmen wurden in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan erklärt.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Umweltschadensgesetz und das Artenschutzrecht zu beachten sind. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz (vom 10.Mai 2007, BGBl. Teil I S.666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG verwiesen.

Im Rahmen der Bauvorbereitung sowie einer ökologischen Bauüberwachung sollten Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG vermieden werden, denn gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Im Einzelfall kann von den Verboten des § 44 BNatSchG nach einem Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG oder eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG gewährt werden. Sollten bei dem Vorhaben Lebensstätten, u.a. Nester oder Fortpflanzungsstätten, oder Individuen von besonders bzw. streng geschützten, wildlebenden Tierarten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG auftreten, so ist umgehend die untere Naturschutzbehörde zu informieren.

Gemäß §39 Abs. 5 Ziff. 2 BNatSchG ist das Beschneiden und Abholzen von Bäumen und anderen Gehölze im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September verboten. Benachbarte Bäume sind bei der Baufeldfreimachung zu erhalten und vor Beeinträchtigungen gemäß DIN 18920 zu schützen.

3.7. Immissionsschutz

In Anlehnung an § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz sind bei raumbedeutsamen Planungen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen i.S. des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Auf der Grundlage der Bundesimmissionsschutzverordnung ist der Verursacher verpflichtet, die Immissionsbeschränkungen einzuhalten sowie Maßnahmen zum Schutz zu tragen.

Die LMBV errichtet im Zuge der §4-Maßnahme entlang der Umgehungsstraße Erdwälle, die für das Plangebiet lärmindernd wirken. Um die Wirksamkeit der Erdwälle bewerten zu können und mögliche schädliche Einwirkungen zu erkennen, ist eine Schallimmissionsprognose erstellt worden. Das Gutachten wurde durch eine Ergänzung, erstellt durch Schallschutzbüro Ulrich Diete (28.09.2023), mit der ermittelten Verkehrsbelastung (DTV = 1874 Kfz/24h) aktualisiert.

Die Simulation bei einer zulässigen Geschwindigkeit von 70 km/h wurden drei Berechnungsfälle vorgenommen und in Rasterlärnkarten in der Tag- und Nachtsituation dargestellt. Auf den Rasterlärnkarten der Anlage 2 ist zu entnehmen, dass der Straßenlärm keinen immissionsrelevanten Einfluss auf das Plangebiet besitzt. Die Orientierungswerte von $Lo(\text{tag/nacht}) = 55/45$ dBA nach DIN 18005 werden eingehalten.

3.8. Sicherheits- und Gesundheitsschutz

Auf die Bestellung eines Koordinators für Sicherheits- und Gesundheitsschutz für die Planung und Ausführung der einzelnen Bauprojekte durch die Bauherren, der eventuellen Erarbeitung eines Sicherheits- und Gesundheitsschutzplanes und die Vorankündigung 2 Wochen vor Beginn an das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt, nach §§ 2 und 3 der Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (Baustellenverordnung - BaustellV) vom 10.06.1998 (BGBl Teil 1, S.1283), wird hingewiesen.

3.9. Fazit

Die Planung gestaltet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Gebiets im Sinne der Erholung und Freizeit. Dabei wird eine sowohl land- als auch wasserseitigen Nutzung des Plangebiets erreicht.

Das entstehende Resort stellt ein wettbewerbsfähiges Ferien- und Freizeitangebot für die Region dar, welches von regionaler und überregionaler Bedeutung ist. Aus wirtschaftlicher und touristischer Sicht bedeutet die Umsetzung des Vorhabens eine Stärkung für die Gemeinde. Auch der Tagestourismus wird gefördert. Unter Beachtung der Natur und Landschaft stellt die Entwicklung des Gebietes für den Tourismusstandort Goitzsche, insbesondere dem Seelhausener See, einen beachtlichen Mehrwert dar. Gleichmaßen bietet die Ferienanlage den Anwohnern die Möglichkeit ein weiteres Freizeitangebot anzunehmen. Die Gestaltung eines öffentlichen Strandes ist besonders für die Anwohner bedeutsam.

Den definierten Zielen und Grundsätzen aus Landes- und Regionalplanung sowie des Braunkohlenplans für das Gebiet wird entsprochen.

4. Planinhalt und Begründung der Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Zeichnerische Festsetzung

Auf der Planzeichnung werden Sonstige Sondergebiete (SO 1A – SO 1T, SO 2, SO 3, SO 4, SO 5, SO 6) festgesetzt. Die Sonstigen Sondergebiete werden durch die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung oder dem Planzeichen 15.14 (Nutzungsgrenze) gegliedert und entsprechend der Planeinschriebe benannt.

Zur Umsetzung des angestrebten städtebaulichen Nutzungskonzeptes werden ausschließlich Sonstige Sondergebiete (SO) nach § 11 BauNVO festgesetzt. Die Zweckbestimmung und die jeweilig verfolgten Nutzungen innerhalb dieser Gebiete werden definiert und planungsrechtlich gesichert. Das Plangebiet erfährt eine Gliederung, welche sich aus den Funktionen und angestrebten Nutzungen der einzelnen Sondergebiete ergeben.

Die textlichen Festsetzungen stellen die zulässigen Nutzungen in den einzelnen Sonstigen Sondergebieten nach §11 Abs. 2 BauNVO dar. Die Zulässigkeit begründet sich explizit aus dem angestrebten Nutzungskonzept. Andere nicht aufgelistete Nutzungen sind im Plangebiet unzulässig.

Textliche Festsetzung:

1.1.1. SO 1A – Dauerwohnen und Ferienwohnen

Das Sondergebiet SO 1A dient dem Dauerwohnen und Ferienwohnen.

Zulässig sind Wohngebäude und Ferienhäuser.

Als Sonstige Sondergebiete gelten Gebiete, die sich von den Baugebieten nach §§2 bis 10 wesentlich unterscheiden. Für Sonstige Sondergebiete kommen gemäß BauNVO Gebiete in Betracht, welche dem Ferienwohnen einerseits, sowie Dauerwohnen andererseits, dienen. Die Planungsabsicht besteht in der Errichtung eines Ferienresorts mit seinen nutzungsspezifischen baulichen Anlagen. Ein vergleichsweise kleiner Anteil im westlichen Randbereich des Gebiets wird für das Dauerwohnen in Verbindung mit Ferienwohnen vorgesehen. Die Dauerwohnnutzung wird lediglich auf der Sondergebietsfläche SO 1A zugelassen, da der Charakter eines Ferienresorts gewahrt bleiben soll.

Es wird beabsichtigt einen dauerhaften Wohnsitz der Inhaber zu ermöglichen. Da sich diese betriebszugehörigen Personen über die Dauer ihrer Arbeitsverhältnisse hinaus am Standort niederlassen möchten, wird die Fläche für das Wohnen zugelassen. Im Falle einer Zulässigkeit

für Betriebswohnungen o.Ä. würde es nach Beendigung der Tätigkeit oder Ausscheiden aus der Gesellschaft zu einer unbilligen Härte führen, da sie diesen Wohnsitz aufgeben müssten.

Andere Nutzungen sollen aufgrund des verfolgten Konzeptes ausgeschlossen werden und sind weniger für den randlichen Standort geeignet.

1.1.2 .SO 1B - SO 1T – Ferienwohnen

Das Sondergebiet dient dem Ferienwohnen.

Zulässig sind Ferienhäuser (Mobilheime)

Das Vorhaben berücksichtigt die von den übergeordneten Planungen vorgegebenen Grundsätze und Ziele. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des in dem *Landesentwicklungsplan* definierten Entwicklungsschwerpunkt Tourismus. Unter anderem ist die für den Ausbau des Tourismus notwendige Infrastruktur weiter zu entwickeln (Z 2.3.3.2) und wettbewerbsfähige Tourismusangebote zu schaffen, um die Tourismuswirtschaft zu stärken (G 2.3.3.1). In den Vorsorgestandorten Tourismus sollen gemäß G 2.3.3.6 Flächen für die Errichtung größerer Ferienhausgebiete mit überregionaler Bedeutung gesichert werden.

Die Ausweisung der gegliederten Ferienwohngebiete entspricht dem Leitgedanken und führt zu einer Stärkung des Tourismusstandorts Löbnitz/ Seelhausener See. Dabei werden die bestehende Natur und Landschaft mit ihren Funktionen und Rahmenbedingungen gewürdigt. Der *Regionalplan Leipzig-West Sachsen* stuft den Planbereich aufgrund der Gegebenheiten als Tourismusschwerpunkt ein. Mit der Zulässigkeit von Ferienhäusern kann eine saisonunabhängige Tourismusnutzung entstehen.

1.1.3. SO 2 – Wirtschaftshof mit Lager

Das Sondergebiet SO 2 dient der Unterbringung von Gebäuden zur Bewirtschaftung des Ferienresorts.

Zulässig sind Gebäude mit Lagerräumen und Aufenthaltsbereichen für Mitarbeiter, Garagen und Stellplätze, Müllsammelstellen und Lagerflächen.

Um logistische Abläufe zu optimieren und eine effiziente Bewirtschaftung des Feriengebietes zu gewährleisten wird das Sondergebiet SO 2 Wirtschaftshof mit Lager entlang der Umgehungsstraße ausgewiesen. Aufgrund der Lage im Plangebiet erweist sich der Standort mit den zulässigen Nutzungen als äußerst geeignet.

1.1.4. SO 3 – Hauptgebäude mit Rezeption, Servicebereich, sonstige öffentliche Einrichtungen
Das Sondergebiet SO 3 dient der Unterbringung der Zentralgebäude für die Ferienanlage und sonstiger öffentlicher Einrichtungen.

Zulässig sind Räume und Gebäude für die Verwaltung und Vermietung der Ferienhäuser, Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, und Personal-/Betreiberwohnungen

Aufgrund seiner zentralen Lage erweist sich das SO 3 günstig für das Errichten der Zentralgebäude, welche die Rezeption und Verwaltung der Ferienanlage beinhalten. Es werden lediglich die angestrebten Nutzungen gemäß des Konzeptes zugelassen. Für die Umsetzung des Ferienresorts ist es notwendig einen zentralen Servicebereich zu erschaffen, welcher Gastronomienutzung, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, und Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke enthält. Lager-, Schulungs- und Verwaltungsräume erweitern die Nutzungsmöglichkeiten des zentralen Bereiches. Auch Personal-, und Betreiberwohnungen sind im Servicebereich angedacht um den 24/7 Service zu gewährleisten. Die Gastronomie wird ebenfalls im Freien angeboten. Hierzu sollen großflächige Terrassen geschaffen werden. Mit der breiten Nutzungszulässigkeit kann ein attraktives und wetterunabhängiges Freizeitangebot entstehen.

1.1.5. SO 4 – Steganlagen, Aussichtsplattform, Wellenbrecher, schwimmende Ferienhäuser
Das Sondergebiet SO 4 dient der Errichtung und dem Betreiben öffentlicher und privater Steganlagen, einer Aussichtsplattform, eines Wellenbrechers und schwimmender Ferienhäuser.

Zulässig sind Stege und Bootslichegeplätze, Molenbauwerke in Verbindung mit notwendigen technischen Anlagen, sowie schwimmende Ferienhäuser

Das wasserseitige Baugebiet SO 4 legitimiert die Errichtung von Stegen und Bootslichegeplätzen, sowie die Errichtung schwimmender Ferienhäuser. Zusätzlich wird die Möglichkeit zur Errichtung einer Mole festgesetzt, um auf eventuell benötigte Maßnahmen zum Schutz der Stege und der Ferienhäuser zu reagieren. Durch die Zulässigkeit der genannten Vorhaben wird eine wasserseitige touristischen Nutzung erzielt und stellt ein Alleinstellungsmerkmal des Vorhabens in Löbnitz dar.

1.1.6. SO 5 – Bockwindmühle, Tourismuseinrichtungen

Das Sondergebiet SO 5 dient der Errichtung einer Bockwindmühle, dem Betreiben temporärer Veranstaltungen und Unterbringung von Tourismuseinrichtungen

Zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Das Sondergebiet SO 5 befindet sich unweit des Waldbestandes und ist durch Grünflächen eingefasst. Die Fläche soll für das Aufstellen einer historischen Bockwindmühle genutzt werden, deren Zulässigkeit mit der textlichen Festsetzung gegeben ist. Des Weiteren plant die Gemeinde einen Veranstaltungsort für Feste und die dazugehörigen Haupt- und Nebenanlagen und beispielsweise ein Toilettenhäuschen für Besucher des Seelhausener Sees.

1.1.7. SO 6 – Anglerstützpunkt

Das Sondergebiet SO 6 dient der Unterbringung des ansässigen Anglervereins

Zulässig sind Vereinsgebäude für den Anglerverein.

Da sich der ansässige Anglerverein am südlichen Randbereich des Plangebiets bereits durch eine Steganlage weiterentwickelt, wird durch die Art der baulichen Nutzung des Sondergebiets SO 06 die Zulässigkeit eines Vereinsgebäudes (Anglerstützpunkt) festgesetzt.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), sowie Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Die gewählten Parameter resultieren einheitlich aus einem Testentwurf zum Vorhaben und werden zeichnerisch gemäß der nachfolgenden Auflistung auf der Planzeichnung festgesetzt.

Zeichnerische Festsetzung:

SO 1A - Dauerwohnen

- Die Grundflächenzahl beträgt 0,4 als Höchstmaß.*
- Die Zahl der Vollgeschosse beträgt 1 als Höchstmaß.*

SO 1B – SO 1T – Ferienwohnen

- Die Grundflächenzahl beträgt 0,2 als Höchstmaß.*
- Die Zahl der Vollgeschosse beträgt 1 als Höchstmaß.*

SO 2 – Wirtschaftshof mit Lager

- Die Grundflächenzahl beträgt 0,8 als Höchstmaß.
- Die Geschossflächenzahl beträgt 1,6 als Höchstmaß.
- Die Zahl der Vollgeschosse beträgt 2 als Höchstmaß.

SO 3 – Hauptgebäude mit Rezeption, Servicebereich, sonstige öffentliche Einrichtungen

- Die Grundflächenzahl beträgt 0,8 als Höchstmaß.
- Die Geschossflächenzahl beträgt 1,6 als Höchstmaß.
- Die Zahl der Vollgeschosse beträgt 2 als Höchstmaß.

SO 4 – öffentliche Steganlagen, Aussichtsplattform, Wellenbrecher

- Die Grundflächenzahl beträgt 0,4 als Höchstmaß.
- Die Geschossflächenzahl beträgt 1,0 als Höchstmaß.
- Die Zahl der Vollgeschosse beträgt 2 als Höchstmaß.

SO 5 – Bockwindmühle, Tourismuseinrichtungen

- Die Grundflächenzahl beträgt 0,4 als Höchstmaß.
- Die Zahl der Vollgeschosse beträgt 1 als Höchstmaß.

SO 6 – Anglerstützpunkt

- Die Grundflächenzahl beträgt 0,6 als Höchstmaß.
- Die Geschossflächenzahl beträgt 1,0 als Höchstmaß.
- Die Zahl der Vollgeschosse beträgt 2 als Höchstmaß.

4.2.1. Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Definition Grundflächenzahl (GRZ) § 19 Abs. 1 BauNVO

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche [...] zulässig sind.

Die Planungen weisen überwiegend eine GRZ im unteren Bereich (0,2 - 0,4) auf. Die GRZ von 0,8 gilt gemäß § 17 BauNVO als Obergrenze für Sonstige Sondergebiete. Die festgesetzte GRZ berücksichtigt dabei die angemessene bauliche Dichte und Freiflächengestaltung der Baugebiete und stellt diese in den Grundzügen dar.

Für die mit „Ferienwohnen“ gekennzeichneten Sondergebiete SO1B – SO 1T wird eine geringe bauliche Dichte angestrebt um dem Erholungszweck Rechnung zu tragen und ein durchgrüntes Bild der Anlage zu erreichen. Somit werden größere Flächen im unversiegelten

Zustand gesichert Ebenso sollen die Abstände der Ferienhäuser zueinander angemessen sein, sodass die Privatsphäre der Gäste gewahrt wird.

Die Sondergebiete SO 1A, SO 5 und das wasserseitige SO 4, erfahren durch die Wahl der GRZ von 0,4 eine angemessene Bebauungsdichte, welche aus einem Testentwurf abgeleitet worden ist.

Um dem Anglerstützpunkt (SO 6) einen Planungsspielraum zu geben, wird für das verhältnismäßig kleine Baugebiet eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Die zentralen Baugebiete SO 2 und SO 3, welche für den Betrieb und für die Bewirtschaftung des Vorhabens notwendig sind, weisen eine höhere Baudichte auf. Es werden großzügige Terrassen entstehen und interne Wegeverbindungen, sowie versiegelte Flächen für das Befahren von Wirtschaftsfahrzeugen. Besonders im SO 2 – Wirtschaftshof mit Lager wird durch die verhältnismäßig kleine Größe und des Zuschnitts des Grundstücks eine Bebaubarkeit erreicht. Die GRZ von 0,8, welche gleichzeitig als Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung in Sonstigen Sondergebieten nach §17 BauNVO gilt, wird hier ausgeschöpft.

Definition Geschossflächenzahl (GFZ) § 20 Abs. 2 BauNVO

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche [...] zulässig sind.

Die Geschossflächenzahlen (GFZ) werden für die Baugebiete SO 2 und SO 3 auf 1,6, SO 4 und SO 6 auf 1,0 festgesetzt. Diese begrenzt die zulässige Geschossfläche. Im Gegensatz zu den Baugebieten ohne festgesetzte Geschossflächenzahl ist das gewünschte Maß der Bebauung in den genannten Sondergebieten nicht allein durch die die Geschossigkeit und die GRZ umsetzbar.

Nach derzeitigem Planungsstand kann für die genannten Gebiete noch keine exakten Flächen zugrunde gelegt werden, sodass ein planerischer Spielraum eingeräumt werden soll. Daher ist die Geschossflächenzahl entsprechend festgesetzt. Diese stellt sicher, dass nicht die gesamte zulässige überbaubare Fläche unter Berücksichtigung der Geschossigkeit überbaut werden kann.

4.2.2.Zahl der Vollgeschosse

Definition Vollgeschoss § 20 Abs. 1 BauNVO

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Demnach gelten Geschosse als Vollgeschosse, wenn deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,40 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. (§ 2 Abs. 6 SächsBO).

Die Zahl der Vollgeschosse in den Baugebieten wird zeichnerisch gemäß Planeintrag festgesetzt. Hierbei handelt es sich um die zulässige Höchstzahl der Vollgeschosse. Zusätzlich wird im Sondergebiet SO 1A eine textliche Festsetzung getroffen.

Da für die Sondergebiete SO 1B – SO 1T -Ferienwohnen bereits Planungen der Haustypen (sogenannte Mobilheime) vorliegen und diese ausschließlich eingeschossig sind, wird die Zahl der Vollgeschosse auf 1 begrenzt. Es wird ein harmonisches Bebauungskonzept mit einheitlichem Charakter erreicht.

In den Baugebieten SO 2, SO 3 und SO 4, sowie SO 6 wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf 2 festgesetzt, da die angestrebten Nutzungen innerhalb des Gebietes verschiedene Anforderungen besitzen. So ist es möglich Nutzungen auf verschiedene Geschosse aufzuteilen und den Anforderungen der jeweiligen Nutzungen Rechnung zu tragen.

Für das Sondergebiet 6 - Anglerstützpunkt liegt kein Plan zum Bau eines Vereinsgebäudes vor. Dem Verein wird die Möglichkeit zur Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes gegeben, da das Gesamtbild durch die Randlage des Gebäudes nicht gestört wird. Es wird ein planerischer Handlungsspielraum eröffnet.

Die baulichen Anlagen im wasserseitigen Sondergebiet 4 dürfen maximal zwei Vollgeschosse aufweisen. Da der Vorhabenträger den Bau eines Aussichtspunktes in Erwägung zieht, soll hier die Entwicklungsmöglichkeit gegeben werden einen zweigeschossigen Bau zu realisieren.

Textliche Festsetzung

1.2.1 Die Anzahl der Vollgeschosse im Sondergebiet SO 1A beträgt 1. Zulässig sind darüber hinaus ausgebaute Dachgeschosse oder Staffelgeschosse, soweit deren Grundfläche mit einer Höhe $\geq 2,30$ Meter $2/3$ der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses nicht übersteigt.

Im Baugebiet SO 1A – Dauerwohnen wird die Zahl der Vollgeschosse auf 1 festgesetzt. Ergänzend wird aufgrund des voraussichtlich geplanten Gebäudetyps eine Regelung zur Zulässigkeit eines weiteren Geschosses getroffen, welches im Sinne des §2 SächsBO kein Vollgeschoss ist.

Die Bebauung in Randlage des Geltungsbereichs soll sich durch die Wahl der Geschossigkeit in das Gesamtbild der Anlage einfügen.

4.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB, § 22 und § 23 Abs. 3 BauNVO)

Zeichnerische Festsetzung

In den Baugebieten wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Flächen werden unter oben genannter Erläuterung mit dem Planzeichen 3.1 der PlanZV „o“ für eine offene Bauweise gekennzeichnet.

Das Nutzungskonzept beinhaltet das Aufstellen von einzelnen Ferienhäusern. Für dessen Umsetzung wird eine Bebauung mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Die freistehenden Baukörper erzielen den Charakter einer „Feriensiedlung“. Die Festsetzung hat den Vorteil, dass die Privatsphäre der Gäste gewahrt wird.

Zeichnerische Festsetzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung über festgesetzte Baugrenzen (Planzeichen 3.5) definiert.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die festgesetzten Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen orientieren sich an den Grenzen der Baugebiete und wahren gleichzeitig die Mindestabstandsflächen zu den öffentlichen Verkehrsflächen, welche aus § 6 SächsBO resultieren. Da die genaue Gestaltung der Baugebiete variabel gehalten werden soll werden die Baugrenzen großzügig gestaltet, sodass interne Planungsänderungen beispielsweise die Anordnung der Ferienhäuser und den zugeordneten Stellplätzen berücksichtigt werden können. Eine Zerlegung der Baugebiete in einzelne überbaubare Flächen gestaltet sich aufgrund der erforderlichen Variabilität der lockeren Bebauung als nicht zielführend.

4.4. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §12, § 14 Abs. 2 BauNVO und BauO LSA)

Gemäß § 14 BauNVO sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen in sonstigen Sondergebieten zulässig, die dem Nutzungszweck des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Im Bebauungsplan kann die Zulässigkeit von Nebenanlagen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

Da Familien zu der Zielgruppe des Vorhabens zählen werden bedarfsorientiert und objektbezogene Spielflächen/ Spielplätze geplant, die demzufolge in allen Sondergebieten allgemein zulässig sind. Die Beschränkungen zielen im Folgenden auf kleinere Nebenanlagen, Einfriedungen und schließlich Stellplätze ab.

Textliche Festsetzung

1.3.1. Je Ferienhaus wird ein Stellplatz als Mindestanforderung festgesetzt. Die Errichtung ist auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Pro Ferienhaus wird ein Stellplatz als Mindestanforderung festgesetzt.

Mit der Festsetzung wird der Stellplatzbedarf der Baugebiete sichergestellt und auf ein geeignetes Maß beschränkt, sodass eine übermäßige Belastung innerhalb der Gebiete entgegengewirkt wird. Diese sind ebenfalls auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da auch die Möglichkeit bestehen soll direkt an den Straßenverkehrsflächen zu parken. Die Anordnung geht mit einem geringeren Maß an Versiegelungen einher, da die Parkflächen direkt von der Straße erschlossen werden und Zufahrten nicht benötigt werden. Die Planungen zielen jedoch vorrangig auf die Errichtung der Stellflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ab.

Textliche Festsetzung

1.3.2. Die Errichtung von Garagen und Carports auch in Verbindung mit Abstellräumen ist unzulässig. Davon ausgenommen sind die Sondergebiete SO 1A, SO 2 und SO 3.

Für die Sondergebiete, auf welchen Ferienhäuser geplant werden, ist das Errichten von Garagen unzulässig, da die Stellflächen auf ein Minimum versiegelt werden sollen. Des Weiteren entsprechen Garagenbauten nicht dem qualitativen Anspruch der entstehenden Ferienanlage und werden aufgrund von höheren Baukosten in den o.g. Baugebieten nicht umgesetzt.

Für das für Dauerwohnzwecke genutzte Sondergebiet SO 1A werden Garagen und überdachte Stellplätze zugelassen, da ein erhöhter Stellplatzbedarf für die entstehenden Wohngebäude besteht. In den zentral gelegenen Sondergebieten können Carportanlagen entstehen, welche den notwendigen Stellplatzbedarf für anreisende Gäste oder Besucher des Restaurants sichern. Zur Unterbringung der Wirtschaftsfahrzeuge oder Wintertechnik und Ähnliches werden geschlossene Garagen und Carports im SO 2 benötigt.

Textliche Festsetzung

1.3.3. Das Errichten von Tiefgaragen ist lediglich im Sondergebiet SO 1A zulässig.

Der Vorhabenträger schließt trotz der erhöhten Baukosten eine Tiefgarage für die Dauerwohnnutzungen nicht aus, sodass diese grundsätzlich im Sondergebiet SO 1A zulässig sein sollen. Dadurch kann auf eine unterirdische Fläche zurückgegriffen werden, sodass die potenzielle visuelle Störung durch mehrere Stellflächen vermieden wird.

Mit dieser Festsetzung soll die planerische Möglichkeit für das SO 1A-Dauerwohnen gegeben sein.

1.3.4. Einfriedungen sind entlang der Außengrenzen des Resorts zulässig (südwestlich der ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsfläche als Haupterschließung sowie im Nordwesten entlang der Maßnahmeflächen M1 und M2 in Abgrenzung zum öffentlichen Radrundweg mit Anschluss zur Wasserlinie / Maßnahmefläche im Südwesten des Plangebiets). Westlich des SO 5 (in der Maßnahmefläche M2) sind Einfriedungen zulässig, soweit sie zur Abgrenzung des geplanten Mühlenstandorts dienen. Im Sondergebiet SO 1A, SO 2, SO 3 und SO 6 sind Einfriedungen uneingeschränkt zulässig.

Zur Gewährleistung der Kleintierdurchlässigkeit müssen Zäune einen Bodenabstand von mind. 10 cm aufweisen. Die Herstellung von Einfriedungen hat vorzugsweise durch Erdspieße, maximal mit Punktfundamenten zu erfolgen. Streifenfundamente sind unzulässig

Eine Einzäunung der einzelnen Ferienparzellen soll für die Wahrung des Bildes verhindert werden und wird daher nur entlang der äußeren Grenzen zugelassen. Für das Baugebiet SO 5 wird aufgrund des benötigten Platzbedarfs der Mühle und dessen Sicherheitsbereichs eine Einfriedung außerhalb des SO 5 benötigt. Diese soll auf der westlich gelegenen Maßnahmefläche M2 realisiert werden. Eine Beeinträchtigung der zu etablierenden Frischwiese durch den Zaun kann ausgeschlossen werden.

Für die benannten Sondergebiete SO 1A, SO 2, SO 3 und SO 6 werden keine Einschränkungen getroffen, da sich die Einzäunung variabel an die jeweils geplante Bebauung anpassen soll oder ggf. eine Einzäunung nicht benötigt wird.

1.3.5. Je Ferienhaus ist die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO mit einer Grundfläche bis zu 15 m² auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen sollen aufgrund des angestrebten Bildes und des schonenden Umgangs mit Grund und Boden nur bis maximal 15m² Grundfläche zulässig sein. Damit werden beispielsweise Freisitze legitimiert und größere Versiegelungen durch Nebenanlagen verhindert.

4.5. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)

Textliche Festsetzung

1.4.1. Die Mindesthöhe der Bodenplatte für baulichen Anlagen beträgt OK=84,50m NHN.

Die textliche Festsetzung resultiert aus den örtlichen Gegebenheiten und dient im Sinne des Hochwasserschutzes. Der derzeitige Grundwasserstand im Hauptgrundwasserleiter liegt bei +78 bis +80m NHN. Zu Zeiten des Hochwassers im Juni 2013 wurden Grundwasserstände größer +81m NHN ermittelt. Da die Geländemodellierung im Rahmen der §4-Maßnahme der LMBV auf bei einer Höhe von 84,00m NHN enden soll, wird diese als Festpunkt definiert um Schäden an Gebäuden zu verhindern.

1.4.2. Tiefgaragenzufahrten sind mit einer Mindesthöhe OK=84,50m NHN zu errichten.
(siehe Begründung zu 1.3.1)

1.4.3. Tiefgaragen und überflutbare Terrassen und deren Treppenanlagen sind auch unterhalb der Höhenlage von 84,00m NHN zulässig.

Mit der Festsetzung 1.4.1. wird die Mindesthöhe der Bodenplatte bei baulichen Anlagen auf OK=84,50m NHN festgesetzt. Da jedoch auch Terrassen und deren Treppenanlagen unter 84,00 NHN geplant werden und diese schadlos überflutet werden können, wird diese Festsetzung getroffen. Gleiches gilt für Tiefgaragen im SO 1A.

4.6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Textliche Festsetzung

1.5.1. Die Freiflächen in den Baugebieten, welche nicht für die Errichtung von Plätzen, Stellflächen, Zufahrtswegen oder für die Errichtung von Nebenanlagen benötigt werden, sind als Grünflächen (mindestens Landschaftsrasen) anzulegen und dauerhaft zu erhalten und pflegen.

Innerhalb der Baugebiete sollen die Freiflächen, welche keiner Nutzung zugeordnet sind, als Grünfläche realisiert werden. Gemäß § 1 BodSchAG LSA soll ein schonender und sparsamer Umgang mit Grund und Boden erfolgen. Dabei sind Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken. Mit der Festsetzung werden unversiegelte Flächen gesichert, welche zur Wahrung der natürlichen Bodenfunktionen dienen. Des Weiteren entspricht die Festsetzung dem gestalterischen Anspruch der Baugebiete. Ungeordnete Versiegelungen werden ausgeschlossen.

4.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Textliche Festsetzung

1.6.1. Für die Dachentwässerung ist eine natürliche Versickerung auf dem Grundstück zu gewährleisten (z.B. Grabensystem, naturnahes Rückhaltebecken, Sammlung in Zisternen zur Wiederverwendung bei der Bewässerung von Freiflächen). Eine Vernässung des Grundstückes ist durch geeignete Zusatzmaßnahmen zu verhindern.

Die Festsetzungen werden der angestrebten nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung unter Einbeziehung der EU WRRL gerecht.

Textliche Festsetzung:

1.6.2. Für alle neu zu pflanzenden Bäume ist ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ zu gewährleisten

Um die Entwicklung neugepflanzter Bäume dauerhaft zu gewährleisten wird unabhängig des Standortes ein mindestes 12 m³ großer durchwurzelbarer Raum festgeschrieben. Diese Festsetzung sichert neben der Mindestpflanzqualität (siehe Artenliste) ausreichende Entwicklungschancen der Neupflanzungen. Die Größe des durchwurzelbaren Raums variiert nach Baumart. Demnach sollte für großkronige Laubbäume ein entsprechend größerer durchwurzelbarer Raum berücksichtigt werden. 12 m³ werden für das absolute Mindestmaß festgesetzt.

4.8. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

Zeichnerische Festsetzung

Entlang der Uferlinie des Seelhausener Sees wird eine Grünfläche mit Zweckbestimmung „öffentlicher Strand“ festgesetzt.

Die Flächenausweisung erstreckt sich auf die vollständige Länge des Geltungsbereiches. Sie liegt zwischen der ursprünglichen Uferlinie 78,00 m NHN und 84,00 m NHN und wird durch Maßnahmeflächen durchzogen. Sie übernimmt die Funktion des vorbeugenden

Hochwasserschutzes, da es 2013 zu einem Hochwasserereignis kam, bei dem der Seelhausener See auf 84,30m NHN anstieg. Die LMBV modelliert das Gelände entsprechend vorangegangener Planungen, sodass eine Böschung mit Bermen entsteht. Die Fläche stellt den Übergang vom Strand zu den angrenzenden Gebieten her und dient der Erholung von Anwohnern und Touristen.

Zeichnerische Festsetzung

Im südwestlichen Plangebiet wird eine Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

Durch die zeichnerische Festsetzung wird der geplante Kinderspielplatz verortet. Der Standort wurde hinsichtlich der umliegenden Ferienwohnnutzungen gewählt. Die Erschließung zu Fuß oder mit dem Rad erweist sich als günstig. Der Kinderspielplatz liegt in ca. 400m Entfernung zum Sondergebiet SO3, in welchem ein weiterer Spielplatz geplant ist. Somit wird eine gleichmäßige Auslastung durch die Feriengäste erwartet.

4.9. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11)

Zeichnerische Festsetzung

Die für die verkehrstechnische Erschließung notwendigen Straßen werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (hier: Verkehrsberuhigter Bereich, Fußgängerbereich) festgesetzt. Die Breite der Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung enthalten.

Die Abmessungen der ausgewiesenen Verkehrsfläche wurde so gewählt, dass die Planung der Verkehrsanlagen entsprechend der RAS 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) und RAS (Richtlinie für Anlagen von Straßen) erfolgen kann.

Die Ausweisung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im östlichen Plangebiet beinhaltet die Anbindung des Plangebietes an die Verbindungsstraße zwischen der Bitterfelder Straße (L139/ S12 zwischen Pouch und Löbnitz) und der Delitzscher Straße (K7449 zwischen Löbnitz und Reibitz). Da im Zuge der Realisierung der Maßnahme auf der Umgehungsstraße eine Linksabbiegespur eingerichtet wird, welche eine bessere Erreichbarkeit der Parkfläche P2 ermöglicht, wird dieser Teil in den Geltungsbereich einbezogen. Der Verkehr auf der

Umgehungsstraße kann somit ungehindert fließen. Rückstauereignisse auf den Knotenpunkt Delitzscher Straße/Umgehungsstraße werden somit abgemindert.

Die Hauptachse (Radweg der LMBV) wird mit 7,50 m Breite definiert. Für untergeordnete Wegebeziehungen und fußläufige Wege werden Flächenausweisungen von 5,50 m bzw. 3,00 m Breite vorgenommen. Der Radweg wird durch die LMBV-Maßnahme mit 4,50 m Breite in Asphaltbauweise ausgebaut und kann ebenfalls verbreitert werden.

Die Ausweisung der Verkehrsflächen sichert die benutzerfreundliche Erschließung des Vorhabens und räumt dem Fußgänger stets Vorrang ein. Daher ist bereits im Bebauungsplan eine Kennzeichnung der zur inneren Erschließung notwendigen Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung vorgesehen.

Die Planstraßen (Verkehrsberuhigter Bereich) dienen der Erschließung der geplanten Nutzungen und berücksichtigen ebenfalls die Befahrbarkeit größerer Fahrzeuge die beispielsweise im Rettungsfall eingesetzt werden und den Begegnungsfall Lkw-Pkw. Da die Verkehrsbelastung der Planstraßen durch Kfz vergleichsweise gering ist, wird empfohlen die Erschließungsstraßen als Verkehrsberuhigten Bereich auszuführen. Am Ende der Verkehrsfläche am SO 1A wird eine private Verkehrsfläche für das Befahren der Grundstücke ausgewiesen. Auch das Entstehen einer Wendeanlagen kann hier geplant werden. Zum besseren Verständnis wird die Wendeanlage auf der Planzeichnung dargestellt.

Die fußläufigen Verbindungen werden in einer Breite von 3,00m ausgewiesen und sichern die Erreichbarkeit des öffentlichen Strand, sowie eine attraktive Erreichbarkeit der übrigen Nutzungen.

Zeichnerische Festsetzung

Die für den ruhenden Verkehr vorzuhaltenden Flächen werden zeichnerisch als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Parkflächen“ festgesetzt. Die Bezeichnung erfolgt durch den Planeinschrieb P1 bzw. P2.

Im zentralen Bereich an der Umgehungsstraße gelegen wird die öffentliche Parkfläche P1 für Besucher zur Verfügung gestellt. Mit der zeichnerischen Festsetzung wird die Fläche für das Entstehen von ca. 54 Kfz-Stellplätzen gesichert. Davon wird auch ein Anteil für Elektromobilität vorgehalten. Die Annahme beruht auf einem Entwurf des Parkplatzes. Aufgrund der Nähe zum öffentlichen Strand erweist sich der Standort geeignet um einen öffentlichen Parkplatz anzuordnen.

Südlich wird für Tagesgäste und dem Anglerverein ein Großparkplatz P2 vorgesehen. Dessen Zufahrt wird in einer zulässigen Entfernung vom Knotenpunkt mit der Kreisstraße gelegt. Durch

die Flächenausweisungen können auch in Stoßzeiten ausreichende Parkkapazitäten vorgehalten werden.

4.10. Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 b, Nummer 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Zeichnerische Festsetzung

An den Randbereichen des SO 2 und SO 5 werden zentrale Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“, „Abwasser“ und „Wasser“ festgesetzt.

Für die Ver- und Entsorgung des Gebiets werden unter Berücksichtigung des aktuellen Planungsstandes und der Erkenntnisse aus den Abstimmungen der Planungsbeteiligten Standorte für zentrale Versorgungseinheiten verortet. Aufgrund der geplanten Trassenführung für die Versorgung mit Elektrizität erweisen sich die Flächenausweisungen als günstig und werden durch die Festsetzung gesichert. Die Zweckbestimmung der Flächen für Versorgungsanlagen wurden in der Planzeichnung dargestellt und definieren ihre Zulässigkeit. Fläche 1 wird für die Errichtung einer Schmutzwasserpumpstation für die Abwasserentsorgung der westlichen und zentralen Sondergebiete, sowie als Standort der Versorgungsanlagen mit Elektrizität und Trinkwasser des Areals geplant.

Im Bereich des SO 5 wird Fläche 2 für Ver- und Versorgungsanlagen benötigt um die Erschließung des Sondergebiets 5 sicherzustellen.

4.11. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die nachfolgenden Festsetzungen sind im Rahmen der Umweltprüfung zum Vorhaben ermittelt worden. Das Ziel der Umweltprüfung ist die Regeneration des Landschaftsraumes nach Beendigung der Umsetzungen der Planung. Zur Erreichung dieses Zieles sind Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich, die sich an folgenden Grundsätzen orientieren:

- Vermeidung und Verminderung des Eingriffs durch Unterlassen vermeidbarer Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft (Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahmen)
- Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist (Ausgleichsmaßnahmen). Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine Beeinträchtigung des

Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder landschaftsgerecht neugestaltet ist (§ 15 Abs. 2 BNatSchG)

- falls ein Ausgleich des Eingriffes nicht möglich ist, sind an anderer Stelle Maßnahmen zur Verbesserung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes durchzuführen, die geeignet sind, die durch den Eingriff gestörten Funktionen der Landschaft an anderer Stelle zu gewährleisten (Ersatzmaßnahmen)
- dabei prioritäre Prüfung der Möglichkeit von Entsiegelungsmaßnahmen.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nachzuweisen. Das kann durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan geschehen, wie nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB) und/oder als Bindung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB). Die Festsetzungen können auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffes vorgenommen werden (Ersatz). Außerdem können auch vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden.

4.11.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Textliche Festsetzung

V1 Ökologische Baubegleitung

Es ist eine ökologische Baubegleitung (öBB) bei Realisierung der durch den B-Plan ermöglichten baulichen Anlagen vorzusehen, welche die naturschutzfachlich sachgerechte Ausführung der nachfolgend formulierten Vermeidungsmaßnahmen sowie die Überprüfung der Einhaltung von gesetzlichen Vorgaben zu gewährleisten hat.

V2 Begrenzung von Schall-, Schadstoff- und Lichtemissionen

Während der Bauarbeiten ist die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschmissionen – zu beachten (AVV Baulärm). Hier ist insbesondere auf die Einhaltung der Vorgaben der zulässigen Lärmmissionswerte entsprechend der vorhandenen Gebietsnutzungen sowie die Festlegung des Nachtzeitraumes von 22.00 bis 7.00 Uhr zu achten. Zur Vermeidung bzw. Minimierung baubedingter Störungen von seltenen, gefährdeten und geschützten Tierarten sind zudem ausschließlich Maschinen und Fahrzeuge, die den Anforderungen der 32. BImSchV genügen und mit dem RAL-Umweltzeichen (RAL - ZU 53) ausgestattet sind, einzusetzen. Die Baumaßnahmen sind zudem ausschließlich tageszeitlich durchzuführen.

Der Einsatz von künstlichem Licht sollte auf das unbedingt erforderliche Maß begrenzt werden, soweit sicherheitstechnische Belange eingehalten werden können. Wo möglich können Bewegungsmelder oder Zeitschaltuhren genutzt werden. Die Schaffung differenzierter Bereiche mit unterschiedlicher Beleuchtungsintensität (z.B. Hauptwege und Hauptgebäude intensiver als Nebenwege und Parkplätze, Strand etc.) wird empfohlen. Es sind bevorzugt LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur unter 3.300 Kelvin) eingesetzt werden. Die Lampengehäuse sollten nach oben abgeschirmt sein.

V3 Schutz des Bodens

Baubedingte Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion, Durchmischung mit Fremdstoffen) sind auf das den Umständen entsprechende notwendige Maß zu beschränken. Zur Baustelleneinrichtung (z.B. auch Lagerplätze) sind ausschließlich Flächen zu nutzen, die anschließend überbaut werden sollen. Zu erhaltende Vegetationsflächen sind von einer bauzeitlichen Inanspruchnahme auszunehmen (Bautabuzone).

Bei sich im Rahmen der Bauvorbereitung und Bauausführung ergebenden Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen i.S. des § 2 Abs. 3 BBodSchG z.B. Altlasten relevante Sachverhalte, wie organoleptische Auffälligkeiten, Abfall u.ä., besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt gemäß § 4 Abs. 2 BBodSchG die Pflicht, Maßnahmen zur Abwehr der davon drohenden schädlichen Bodenveränderung zu ergreifen. Nach § 15 Abs. 1 und 3 BBodSchG i.V.m. § 31 sind bekannt gewordene oder verursachte schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten unverzüglich der für die Überwachung zuständigen Behörde (Umweltamt) mitzuteilen.

Bei jeglichen Schachtungs- und anderen Bodenarbeiten sowie bei Befahren mit Arbeitsmaschinen sind Maßnahmen des Bodenschutzes zu ergreifen. Besonders zu beachten ist der Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB). Der nutzbare Zustand des bei Bauarbeiten abgetragenen Mutterbodens ist zu erhalten und der Boden vor Vernichtung bzw. vor Vergeudung zu schützen. Anfallender Bodenaushub ist auf dem Grundstück zu belassen und möglichst wieder zu verwerten.

Die Beeinträchtigung auch des nicht verlagerten Bodens ist zu vermeiden bzw. zu minimieren. Die DIN-Vorschriften 18.300 „Erdarbeiten“ sowie DIN 18.915 „Bodenarbeiten“ sind einzuhalten. Zur Vermeidung von Bodenbelastungen durch die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen sind geeignete Vorkehrungen, wie Auslegung von Folienböden und Abdeckung mit Folien, zu treffen.

Baubedingte Belastungen des Bodens, z.B. solche, die durch Verdichtung oder Durchmischung von Boden mit Fremdstoffen entstehen, sind auf das notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen.

Ausgehobener Boden ist vor dem Wiedereinbau auf seine Wiederverwendbarkeit zu prüfen. Entsprechend ist die DIN 19.731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

V4 Schutz des Grund- und Oberflächenwassers

Schadstoffe, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers und des Bodenwasserhaushaltes sowie des Oberflächengewässers (Seelhausener See) herbeiführen können, z.B. Betriebsstoffe für die eingesetzten Baumaschinen, sind sachgemäß zu verwenden und zu lagern. Baumaschinen sind auf den versiegelten Flächen abzustellen, um Tropfverluste von Ölen u.a. Stoffen in Boden und Grundwasser zu vermeiden. Im unmittelbaren Uferbereich sowie bei den Baumaßnahmen im See sind ausschließlich ökologisch abbaubare Schmierstoffe zu verwenden. Insbesondere für die baulichen Anlagen innerhalb / über der Wasserfläche sind umweltverträgliche Materialien und Betriebsstoffe zu verwenden. Einträge in das Gewässer sind ausnahmslos zu vermeiden. Eine Einführung anfallenden Niederschlagswassers (über Dächer) ist über entsprechend verträgliche Materialien zulässig.

V5 Schutz von Gehölzbeständen

Innerhalb des Plangebietes werden Gehölzbestände erhalten. Diese sind während der Baumaßnahmen in den entsprechenden Bereichen vor Beschädigungen zu schützen. Dies betrifft auch Gehölzbestände, die sich außerhalb des Plangebietes befinden und durch die Baumaßnahmen gefährdet werden könnten. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ sind zu beachten. Die Gehölzstrukturen sind mit geeigneten Mitteln zu schützen (z.B. ortsfeste Schutzzäune, Bretterverschalung o.ä.).

V6 Baubedingter Schutz von Tieren

Anzulegende Baugruben oder -gräben sind so herzustellen, dass hineinstürzende Tiere die Möglichkeit haben, diese selbständig wieder zu verlassen. Dies kann beispielsweise durch Bodenmodellierungen (Rampe) oder den Einbau von Brettern o.ä. erfolgen. Bei kleinen Baugruben können Abdeckungen (z.B. mit Metallplatten) ausreichend sein. Die Maßnahmen sind während der gesamten Bauzeit, wo erforderlich, einzuhalten.

Für Baumaßnahmen innerhalb des Gewässers (Seelhausener See) ist eine entsprechende Bauzeitregelung einzuhalten. So dürfen Eingriffe ausschließlich in den Zeiten von 1. Juni bis 30. September sowie im Januar stattfinden.

4.11.2. Maßnahmen zum Erhalt

Zeichnerische Festsetzung

Im Plangebiet werden Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entsprechend der Kennzeichnung 13.2.2. PlanZV umgrenzt.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden Flächen für den Erhalt definiert und zeichnerisch festgesetzt. Diese beinhalten den Bereich der begrüneten Erdwälle entlang der Umgehungsstraße, den Erhalt der weg begleitenden Baumpflanzungen entlang der Strandstraße und der östlichen Extensivwiese. Die Erhaltungsmaßnahmen werden durch die textlichen Festsetzungen näher bestimmt.

Textliche Festsetzung

E1 Erhalt begrünter Erdwälle

Die mittels Ansaat und Gehölzpflanzung begrüneten Erdwälle (§ 4-Maßnahme) sind zu erhalten. Hierfür sind bedarfsgerechte Pflegemaßnahmen, soweit erforderlich durchzuführen (einjährige Mahd der Krautfluren zur Unterdrückung unerwünschten Aufwuchses, wenn erforderlich Pflegeschnitte).

E2 Erhalt der weg begleitenden Baumpflanzungen

Die entlang des Weges („Strandstraße“) bestehenden Baumpflanzungen sind zu erhalten und bedarfsgerechte Pflegemaßnahmen, soweit erforderlich durchzuführen (einjährige Mahd der Krautfluren zur Unterdrückung unerwünschten Aufwuchses, wenn erforderlich Pflegeschnitte). Ausfälle sind artgleich zu ersetzen.

E3 Erhalt und Pflege einer Extensivwiese Ost

Die bestehende extensive Wiesenfläche im Osten des PG soll erhalten und aufgewertet werden. Hierfür ist das nachfolgende Pflegekonzept zur Mahd / Beweidung einzuhalten. Zuvor ist unerwünschter Aufwuchs von Brennnesseln, Goldrute und Brombeeren zu entfernen und durch regelmäßige (punktuelle) Mahd zurückzudrängen.

Innerhalb der Fläche sind folgende naturschutzfachliche Anforderungen an die Nutzung zu berücksichtigen:

- *keine Bodenbearbeitungen,*

- *vollständiger Verzicht von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.*

Allgemeine Anforderungen an die Durchführung der Mahd:

- *Zu mähen ist lediglich die Hälfte der Fläche im zeitigen Frühjahr vor Brutbeginn. Die 2. Hälfte der Fläche ist ab Ende Juli zu mähen (Artenschutz Braunkehlchen).*
- *Der Mindestabstand von 15 cm zwischen Boden und Mähwerk ist bei jeder Mahd zwingend einzuhalten.*
- *Die Fortbewegung der Mähtechnik ist stets in Schrittgeschwindigkeit zu gewährleisten.*

Mit der Umsetzung des Pflegekonzeptes können hochwertige Biotopstrukturen geschaffen und erhalten werden, die das Plangebiet als möglichen Lebensraum insbesondere für die Avifauna aufwerten. Für die potenziell vorhandenen Bodenbrüter bleibt das Plangebiet so weiterhin als Lebensraum erhalten.

Alternativ ist die Möglichkeit der Beweidung (z.B. mit Schafen) anstelle der Mahd zu prüfen.

4.11.3. Maßnahmen zur Kompensation

Zeichnerische Festsetzung

Im Plangebiet werden die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umgrenzt (Planzeichen 13.1 PlanZV) und entsprechend der Maßnahmebezeichnung zeichnerisch gekennzeichnet.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft definiert und im Plangebiet verortet. Diese gelten als Kompensationsmaßnahmen zum Eingriff in die Natur und Landschaft und wurden auf Grundlage der vorgenommene Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung unter Berücksichtigung gestalterischer Aspekte bestimmt. Die Kompensationsmaßnahmen werden durch die textlichen Festsetzungen näher bestimmt.

Die vorliegenden Maßnahmen (M1-M9) wurden entsprechend der Bilanzierung vorgenommen und kompensieren den Eingriff, der durch das Vorhaben entsteht.

Textliche Festsetzung

M1 Erhalt und Erweiterung flächiger Baumbestand

Innerhalb der Maßnahmenfläche ist der bestehende Baumbestand durch weitere Anpflanzungen heimischer Laubbäume zu erweitern. Es sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden (Vorkommensgebiet 2 - Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland).

Mindest-Pflanzqualitäten:

Bäume: Heister (Höhe 100-125 cm)

Je 50 m² ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Die Pflanzungen haben in lockerer Anordnung zu erfolgen. Die Umsetzung der Maßnahme ist vorzugsweise als Herbstpflanzung vorzunehmen und hat spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung der Erschließung für die Sondergebietsflächen (SO 1) zu erfolgen. Für eine Dauer von 3 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege). In dieser Zeit sind die Pflanzungen gegen Windbruch und Wildverbiss zu schützen.

M2 Aufwertung und Pflege einer mageren Frischwiese

Die Wiesen sind zunächst möglichst kurz abzumähen. Die Mahd hat dabei vor Beginn der Vogelbrutzeit (vor dem 01. März) zu erfolgen. Die Wiesenfläche ist direkt anschließend zu vertikutieren. Auf etwa 25 % der Fläche ist der Oberboden etwa 10-15 cm abzuschleppen und abzufahren. Wo möglich sollte der Oberboden außerhalb der Maßnahmenfläche wieder aufgebracht werden. Andernfalls ist dieser fachgerecht zu entsorgen. Auf etwa 50 % der Maßnahmenfläche ist anschließend ein mageres Substrat (z.B. Sand) aufzubringen. Wenn möglich kann Kalk dem Gemisch beigemischt werden. Aufgrund der bereits vorhandenen Vegetationsdecke ist eine Ansaat nicht erforderlich. Innerhalb der Flächen können vereinzelte Solitärer Bäume gepflanzt werden. Die Bedeckung der Maßnahmenflächen (mit Kronenflächen) sollte dabei einen Deckungsgrad von 10 % jedoch nicht überschreiten. Es sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden (Vorkommensgebiet 2 - Mittel- und Ostdeutsches Tiefland und Hügelland).

Die Umsetzung der Maßnahme hat spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung der Erschließung für die Sondergebietsflächen (SO 1) zu erfolgen.

Die Pflege der Flächen hat durch extensive Beweidung (Schafe oder Rinder) oder Mahd zu erfolgen. Hierfür ist ein Beweidungs- oder Mahdkonzept zu entwickeln, um artenschutzrechtliche Verbote auszuschließen und eine Überdüngung zu vermeiden. Mahdgut ist generell von den Flächen zu entfernen.

Dünge- und Pflanzenschutzmittel sind unzulässig.

Etwa drei Jahre nach Umsetzung der Maßnahme ist eine Bestandserfassung durchzuführen (Monitoring) um den Erfolg der Maßnahme zu kontrollieren und ggf. Maßnahmen zum Gegensteuern bzw. Verbessern zu entwickeln.

M3 Anlage lockerer Feldhecken mit Krautsaumbereichen

Innerhalb der Maßnahmenflächen sind lockere Feldhecken durch die Pflanzung von Sträuchern und Bäumen vorzunehmen. Die Pflanzabstände der Reihen sowie der Gehölze untereinander sollen dabei etwa 1,50 m zu betragen. Die Pflanzungen sind so anzulegen, dass

an den Außenrändern der Maßnahmenflächen jeweils mindestens 3 m bis zur ersten Pflanzreihe für die Entwicklung eines Krautsaumes verbleiben.

Es sind überwiegend Vogelnährgehölze sowie dornige Arten zu verwenden. Innerhalb der Pflanzflächen sind etwa 5 % der Pflanzungen als Bäume vorzunehmen. Es sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden (Vorkommensgebiet 2 - Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland).

Mindest-Pflanzqualitäten:

Sträucher: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm

Bäume: Heister (Höhe 200-250 cm) oder Hochstamm (Stammumfang 10-12 cm)

Die Umsetzung der Maßnahme ist vorzugsweise als Herbstpflanzung vorzunehmen und hat spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung der Erschließung für die Sondergebietsflächen (SO 1) zu erfolgen. Für die Dauer von 3 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege). In dieser Zeit sind die Pflanzungen gegen Windbruch und Wildverbiss zu schützen.

M4 Anlage von Sandmagerrasen

Die Maßnahmenflächen sind vor der Ansaat vorzubereiten. Eventuell vorhandener Aufwuchs ist zunächst zu entfernen. Es ist eine geringfügige Schicht Substrat (abgemagerter Mutterboden) aufzubringen. Auf den Flächen ist ein geeignetes, gebietsheimisches Saatgut für Sandmagerrasen auszubringen (UG 5 - Mitteldeutsches Tief- und Hügelland). Wenn erforderlich kann eine Spritzansaat angewendet werden um ein schnelleres Anwachsen zu gewährleisten (Erosionsschutz).

Die Umsetzung der Maßnahme ist vorzugsweise als Frühjahrs- oder Herbstansaat vorzunehmen und hat spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung der Erschließung für die Sondergebietsflächen (SO 1) zu erfolgen. Die Flächen sind einmal jährlich, im zeitigen Frühjahr (Februar - März), zu mähen. Mahdgut ist generell von den Flächen zu entfernen.

M5 Anlage trockener Gebüsche

Innerhalb der Maßnahmenflächen sind trockene Gebüsche durch die Pflanzung von Sträuchern vorzunehmen. Die Pflanzabstände der Reihen sowie der Gehölze untereinander sollen dabei etwa 1,00 m zu betragen. Durch die vorherrschenden Standortbedingungen (Bodensubstrat sandig, mager) sind entsprechende heimische, standortgerechte Arten zu verwenden (Vorkommensgebiet 2 - Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland).

Mindest-Pflanzqualitäten:

Sträucher: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm

Die Umsetzung der Maßnahme ist vorzugsweise als Herbstpflanzung vorzunehmen und hat spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung der Erschließung für die

Sondergebietsflächen (SO 1) zu erfolgen. Für die Dauer von 3 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege).

M6 Anlage von Röhrichtsäumen

Innerhalb der festgelegten Flächen sind Röhrichtsäume anzulegen. Hierfür sind bspw. Topfballen, Röhrichtmatten oder selbst gewonnene Pflanzenteile (Umsetzen) zu verwenden. Vorzugsweise sind Pflanzen aus dem Seelhausener See zu verwenden, da diese bereits an die Standortbedingungen angepasst sind. In diesem Fall sind etwa spatenbreite und -tiefe Soden abzustechen. Das Laub der Pflanzen ist zuvor zurück zu schneiden (außerhalb der Vegetationszeit gem. § 39 BNatSchG). Die Pflanzen sind bis zu einer Wassertiefe von max. 30 cm zu setzen und bis zum Anwachsen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Walzen aus Kokos, Röhricht oder Xylit, Steinmatratzen oder Faschinen) vor Wellenschlag zu schützen. Die Umsetzung der Maßnahme ist vorzugsweise im zeitigen Frühjahr vorzunehmen und hat spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung der Erschließung für die Sondergebietsflächen (SO 1) zu erfolgen. Pflegemaßnahmen sind nicht erforderlich.

M7 Anlage von Landröhricht-Beständen

Innerhalb der festgelegten Flächen sind Bestände aus Landröhricht anzulegen. Hierfür sind bspw. Topfballen, Röhrichtmatten oder selbst gewonnene Pflanzenteile (Umsetzen) zu verwenden. Vorzugsweise sind Pflanzen aus der direkten Umgebung zu verwenden. In diesem Fall sind etwa spatenbreite und -tiefe Soden abzustechen. Das Laub der Pflanzen ist zuvor zurück zu schneiden (außerhalb der Vegetationszeit gem. § 39 BNatSchG). Die Pflanzen sind in Reihen über etwa 50 % der Maßnahmenfläche zu pflanzen. Die übrige Fläche ist aufgrund der i.d.R. hohen Ausbreitungstoleranz der Pflanzen einer Selbstentwicklung zu überlassen. Die Umsetzung der Maßnahme ist vorzugsweise im zeitigen Frühjahr vorzunehmen und hat spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung der Erschließung für die Sondergebietsflächen (SO 1) zu erfolgen. Pflegemaßnahmen sind nicht erforderlich.

M8 Herstellung von Dünengrasflächen aus standortgerechten einheimischen Gräsern

Die Maßnahmenflächen sind vor der Pflanzung vorzubereiten. Eventuell vorhandener Aufwuchs ist zunächst zu entfernen. Auf den Flächen sind Anpflanzungen mit heimischen standortgerechten Gräsern vorzunehmen (UG 5 - Mitteldeutsches Tief- und Hügelland). Diese sollten trockenheits- und sonnentolerant sein und mit mageren Nährstoffverhältnissen zurechtkommen. Bei der Auswahl der Gräser ist sich mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Es wird auf die „sächsische Artenliste für Gräser und krautige Pflanzen“ verwiesen.

Je m² sind jeweils 2 Pflanzen zu setzen. Die Umsetzung der Maßnahme ist vorzugsweise als Frühjahrs- oder Herbstpflanzung vorzunehmen und hat spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung der Erschließung für die Sondergebietsflächen (SO 1) zu erfolgen. Es ist eine Entwicklungspflege von 1 Jahr durchzuführen, um ein Anwachsen sicherzustellen. Bei einem Ausfall von mehr als 10 %, sind Nachpflanzungen vorzunehmen. Anschließende Pflegemaßnahmen sind in der Regel nicht erforderlich. Eventuell aufwachsende Gehölze sind zu entfernen. Es wird empfohlen eine Wurzelsperre zu den Maßnahmenflächen M4 einzubauen.

M9 Rückbau bestehender Versiegelungen

Die Flächen des bestehenden Parkplatzes am nördlichen Rand des Plangebietes sind fachgerecht zurückzubauen / zu entsiegeln. Die anfallenden Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen oder soweit möglich wieder zu nutzen. Nach dem vollständigen Ausbau des Aufbaus, ist der Teil der Fläche wieder zu verfüllen, der anschließend mit einer Feldhecke (Maßnahme M3) überpflanzt werden soll. Andere Teilflächen sind zu belassen oder nur mit einem besonders mageren Bodensubstrat geringfügig zu verfüllen (z.B. Sand-Erde-Gemisch), sodass sich ein mosaikartiger Mikrostandort entwickeln kann. Die Flächen sind anschließend der Selbstentwicklung zu überlassen (Ansaat durch Anflug). Die Entwicklung und Pflege der Entsiegelungsfläche ist entsprechend den Maßnahmenbeschreibungen zu M2 und M3 fortzusetzen.

Die Umsetzung der Maßnahme hat vor der erforderlichen Umsetzung der Maßnahmen M2 und M3 zu erfolgen.

4.11.4. Grünordnerische Festsetzungen

Textliche Festsetzungen

G1 Begrünung der SO 1A - 1T – Dauerwohnen und Ferienwohnen

Innerhalb der Sondergebietsflächen ist je angefangene 100 m² Versiegelung im Baugebiet ein Baum der Qualität Hst. StU 8-10 cm oder alternativ 25 m² Hecke zu pflanzen und zu erhalten. Zu verwenden sind hierbei heimische, standortgerechte (autochthone) Gehölze entsprechend Pflanzenliste 1 aus dem Vorkommensgebiet 2 - Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland. Alternativ können Obstgehölze (ausschließlich Hochstamm, keine Spalierform, vorzugsweise historische, regionale Obstsorten) verwendet werden.

Einfriedungen in Form von Zäunen oder Mauern zwischen den einzelnen Häuserparzellen sind nicht zulässig. Abgrenzungen können durch Heckenpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten (autochthonen) Arten entsprechend Pflanzenliste 2 erfolgen.

Die nicht überbauten Flächen innerhalb der SO sind dauerhaft zu begrünen. Auf mind. 30 % dieser nicht überbauten und nicht bepflanzten Flächen sind dafür mit einer Rasenansaat artenreiche Blühwiesen zu entwickeln und extensiv zu pflegen

G2 Begrünung der SO 2, 3, 6 - Wirtschaftshof, Hauptgebäude, Anglerstützpunkt

Die nicht überbauten Flächen innerhalb der SO sind dauerhaft zu begrünen oder zu bepflanzen. Hierbei sind ausschließlich einheimische, standortgerechte (autochthone) Pflanzenarten aus dem Vorkommensgebiet 2 - Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland entsprechend Pflanzenlisten 1 und 2 zu verwenden.

Dachbegrünung oder Anlagen für Solarenergie oder Solarthermie auf den Dächern der zu errichtenden Gebäude werden empfohlen.

G3 Begrünung entlang von Verkehrsflächen

Entlang der Hauptwege (mit Breite 7,50 m) sind ein- oder beidseitig wegbegleitende Baumpflanzungen herzustellen und zu erhalten. Entlang dem östlichen Abschnitt des Hauptweges, zwischen SO 3 und dem Anglerstützpunkt, ist eine einreihige Bepflanzung südlich des Weges ausreichend. Die Bäume sind in der Qualität: Hst., StU 10-12 cm, anzupflanzen und zu erhalten. Zu verwenden sind heimische, standortgerechte (autochthone) Laubbaumarten aus dem Vorkommensgebiet 2 - Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland entsprechend Pflanzenliste 1. Die Bäume sind in einem Abstand zueinander von etwa 10-20 m zu pflanzen.

G4 Begrünung auf Parkplatzflächen

Innerhalb der Parkplatzflächen ist je 75 m² Stellplatzfläche ein Baum der Qualität Hst., StU 10-12 cm zu pflanzen und zu erhalten. Zu verwenden sind hierbei heimische, standortgerechte (autochthone) Gehölze entsprechend Pflanzenliste 1 aus dem Vorkommensgebiet 2 - Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland. Die Bäume sind in den anstehenden Boden oder in Baumrigolen mit mind. 12 m² Fläche zu pflanzen.

Nicht mit Stellplätzen bzw. Verkehrsflächen überbaute Flächen innerhalb der Parkplätze sind dauerhaft zu begrünen. Dafür sind artenreiche Blühwiesen mit einer Ansaat zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Als Ansaat ist gebietsheimisches Saatgut (UG 5 - Mitteldeutsches Tief- und Hügelland) in der Ausführung als Grundmischung für artenreiche Blühwiesen zu verwenden. Eine Mahd hat zweimal jährlich (Juni und Oktober) zu erfolgen. Das Mähgut ist von den Flächen zu beräumen.

G5 Grünflächen

Die als Grünflächen festgesetzten Flächen sind als artenreiche Blühwiesen mit einer Ansaat zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Als Ansaat ist gebietsheimisches Saatgut (UG 5 - Mitteldeutsches Tief- und Hügelland) in der Ausführung als Grundmischung für artenreiche Blühwiesen zu verwenden. Eine zusätzliche, lockere Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten (autochthonen) Gehölzen entsprechend Pflanzenlisten 1 und 2 ist zulässig.

(siehe Pflanzliste 1 und 2)

4.11.5. Artenschutzfachliche Festsetzungen

Artenschutzfachliche Vermeidungsmaßnahmen

Textliche Festsetzung

V-AFB1 Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung bzw. Minimierung baubedingter Störungen von boden- und gehölzbrütenden Vogelarten ist der Beginn der Bauarbeiten jahreszeitlich außerhalb der Hauptreproduktionszeiten, zwischen dem 31. August und 1. März einzuordnen. Ist aus bautechnischen / vergaberechtlichen Gründen ein Baubeginn zwischen dem 31. August und 01. März nicht möglich, ist die Maßnahme V-AFB2 umzusetzen.

V-AFB2 Flächenfreigabe durch eine ökologische Baubegleitung vor Baubeginn

Sollte aus technischen- oder vergaberechtlichen Gründen die Einhaltung von V-AFB1 nicht gewährleistet werden können, so sind zwischen 1. März und 31. August (Hauptbrutzeit von Vögeln) die zu beanspruchenden Flächen durch fachkundiges Personal auf Vorkommen geschützter und streng geschützter Tierarten zu kontrollieren.

Kommt es im Rahmen der ökologischen Baubegleitung (öBB) zu der Feststellung, dass sich Bruthabitate von boden- oder gehölzbrütenden Vogelarten im bebaubaren Bereich befinden, ist mit dem Baubeginn bis zum Ende der jeweiligen Reproduktionsphase zu warten. Andernfalls können die Flächen durch die öBB nach der artenschutzrechtlichen Kontrolle freigegeben werden.

V-AFB3 Vermeidung von Beeinträchtigungen durch bauliche Anlagen

Bei der Gestaltung von Gebäuden soll darauf geachtet werden, glatte oder spiegelnde Oberflächen an Gebäuden in ihrer Flächenausdehnung zu reduzieren oder durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag zu gestalten. Neben einer angepassten Positionierung, wie der Vermeidung von Eckfenstern oder gegenüberliegenden Fenstern, können hierbei Verkleidungen oder Markierungen an den Fenstern bzw. Oberflächen angebracht werden. Diese sollten einen ausreichenden Maximalabstand aufweisen, um als sichtbares Hindernis

wirken zu können. Zur artenschutzgerechten Gestaltung und Ausführung von Glasflächen können diverse Leitfäden bezogen werden (bspw. NABU - Handlungsleitfaden Artenschutz an Glasflächen zur Vermeidung von Vogelkollision).

V-AFB4 Errichtung eines Amphibienschutzzaunes

Zum Schutz der Amphibienvorkommen, die in den südöstlichen Bereich des Plangebietes einwandern und sich hier Winterquartiere suchen könnten, ist vor Beginn der Baumaßnahmen in diesem Bereich und vor Beginn der Wanderungen der Tiere ein Amphibienschutzzaun entlang der östlichen Außengrenzen des Geltungsbereiches zu stellen. Da die Maßnahmen, Herstellung des Parkplatzes mit Erschließung und Errichtung baulicher Anlagen innerhalb Anglerstützpunkt, mitunter nicht zeitgleich stattfinden, ist die genaue Lage und Ausdehnung der erforderlichen Zäune zuvor durch die öBB (V-AFB2) festzulegen

Der Zaun ist nach den Laichwanderungen zum Gewässer zu stellen, wenn die Tiere aus ihren Winterquartieren ausgezogen sind und sich in ihren Laichgewässern befinden (etwa ab April). Der Baubeginn hat im Zusammenhang mit V-AFB1 somit frühestens im September des Jahres zu erfolgen. Der Schutzzaun ist bis zum Ende der Bauzeit zu erhalten, um ein erneutes Einwandern der Tiere nach Beendigung der Laichzeit in das Plangebiet zu verhindern. Der Schutzzaun ist bis zum Ende der Bauzeit zu erhalten, um ein erneutes Einwandern der Tiere nach Beendigung der Laichzeit in das Plangebiet zu verhindern.

Der Zaun ist den örtlichen Gegebenheiten anzupassen. Auf eine sachgerechte Ausführung der Zaunstellung ist zu achten: Senkrechte und faltenfreie Errichtung, Abdichten der Verbindungsstellen der einzelnen Teilstücke, Eingraben des Zauns mind. 10 cm in den Boden oder Anschüttung mit Sand als Schutz vor Unterwanderung, lichte Höhe mind. 50 cm.

V-AFB5 Schutz von Reptilien

In der Vegetationsperiode vor geplantem Baubeginn sind die von Baumaßnahmen betroffenen Flächen durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von Reptilien zu untersuchen. Sollten Vorkommen nachgewiesen werden, sind entsprechende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zu entwickeln und umzusetzen. Sollten Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden sind diese ebenfalls entsprechend umzusetzen (in Verbindung mit A-AFB1) und nachzuweisen.

Ausgleichsmaßnahmen/ CEF /FCS

Textliche Festsetzung

A-AFB1 Schaffung von Habitaten für Reptilien

Innerhalb der Magerwiesenflächen (Maßnahmenbereich M2, soweit möglich und eine einfache Bewirtschaftung nicht behindert wird) sind an geeigneten Stellen, jeweils in lockerer, unregelmäßiger Anordnung, folgende Habitatstrukturen einzubringen:

Anlage von Lesesteinhaufen/Steinlinsen/Steinwällen

Anlage von Sandlinsen

Anlage von Altholzhaufen.

Die Strukturen sind möglichst im Nahbereich zueinander anzulegen. Bei der Pflege der Wiesenflächen um die Strukturen sind diese, einschließlich eines Randbereiches von etwa 2 m, von der Mahd auszulassen. Aufwuchs innerhalb der Strukturen ist etwa zweijährlich, außerhalb der Vegetationszeit, zu mähen. Schnittgut ist zu entfernen. Eine selektive Entfernung von unerwünschtem Aufwuchs (z.B. Brombeere, Hartriegel, Neophyten) soll insbesondere am Beginn der Entwicklung erfolgen.

4.12. Sonstige Planzeichen

Zeichnerische Festsetzung

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) wird mittels Planzeichen 15.13. PlanZV gemäß Planeintrag zeichnerisch festgesetzt.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind aus der Planzeichnung zu entnehmen. Zusätzlich ist dieser im Luftbild auf der Planzeichnung, sowie unter Kapitel C Beschreibung des Plangebiets dargestellt.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke teilw.428, 429, teilw. 437, 438, teilw. 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, teilw. 447, teilw. 448, 566, 567, teilw. 568, teilw. 569 der Flur 5 in der Gemarkung Löbnitz und weist eine Gesamtfläche von 36,25 ha auf.

Zeichnerische Festsetzung

Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO) der Sonstigen Sondergebiete erfolgt durch das Planzeichen 15.14 der Planzeichenverordnung.

Die Abgrenzung erfolgt zwischen dem Gebiet SO 1A – Dauerwohnen und dem Baugebiet SO 1B - Ferienwohnen, da sich diese in der Art der baulichen Nutzung und im Maß der baulichen Nutzung unterscheiden.

Zeichnerisch wird das Sondergebiet SO 1T – Ferienwohnen gegenüber des SO 3 Hauptgebäude mit Rezeption, Servicebereich, sonstige öffentliche Einrichtungen abgegrenzt.

Die beiden Baugebiete unterscheiden sich sowohl in der Art der baulichen Nutzung als auch im Maß der baulichen Nutzung.

4.13. Nachrichtliche Übernahmen

4.13.1. Wasserflächen

Entlang der südwestlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs wird eine Wasserfläche nachrichtlich auf die Planzeichnung übernommen. Das Plangebiet ist am Seelhausener See gelegen. Da eine wasserseitige Entwicklung im Sinne der touristischen Nutzung erreicht werden soll, werden Wasserflächen entlang des bestehenden Uferstreifens festgesetzt.

4.13.2. Modellierungslinie

Die Modellierungslinie kennzeichnet die Grenze des Geländes, welches zum Schutz vor Hochwasser neugestaltet wird. Der Bereich bis zur Uferlinie wird über Böschungen und Bermen gesichert, sodass ein Abgang des Geländes verhindert wird. Durch die Gestaltung wird dem Ziel des Hochwasserschutzes dahingehend Rechnung getragen, dass die Baugebiete an der Modellierungslinie in Höhe von 84,00 anschließen können und somit unterhalb dieser Linie der Schaden im Fall eines Hochwasserereignisses lediglich auf die geplanten Stege und Terrassen begrenzt wird.

4.13.3. Abstandslinie (§ 25 Abs. 3 SächsWaldG)

Gemäß des § 25 Abs. 3 SächsWaldG ist eine Entfernung der baulichen Anlagen mit Feuerstätten von Wäldern, Mooren und Heiden von mindestens 30 Metern zu wahren. Die Umgebung weist Waldbestände auf, welche jedoch nicht in den Geltungsbereich einbezogen werden. Das Vorhaben greift nicht in die umliegenden Wälder ein.

Eine Entfernung von 30m zwischen Wald und Gebäuden ist stets zu wahren.

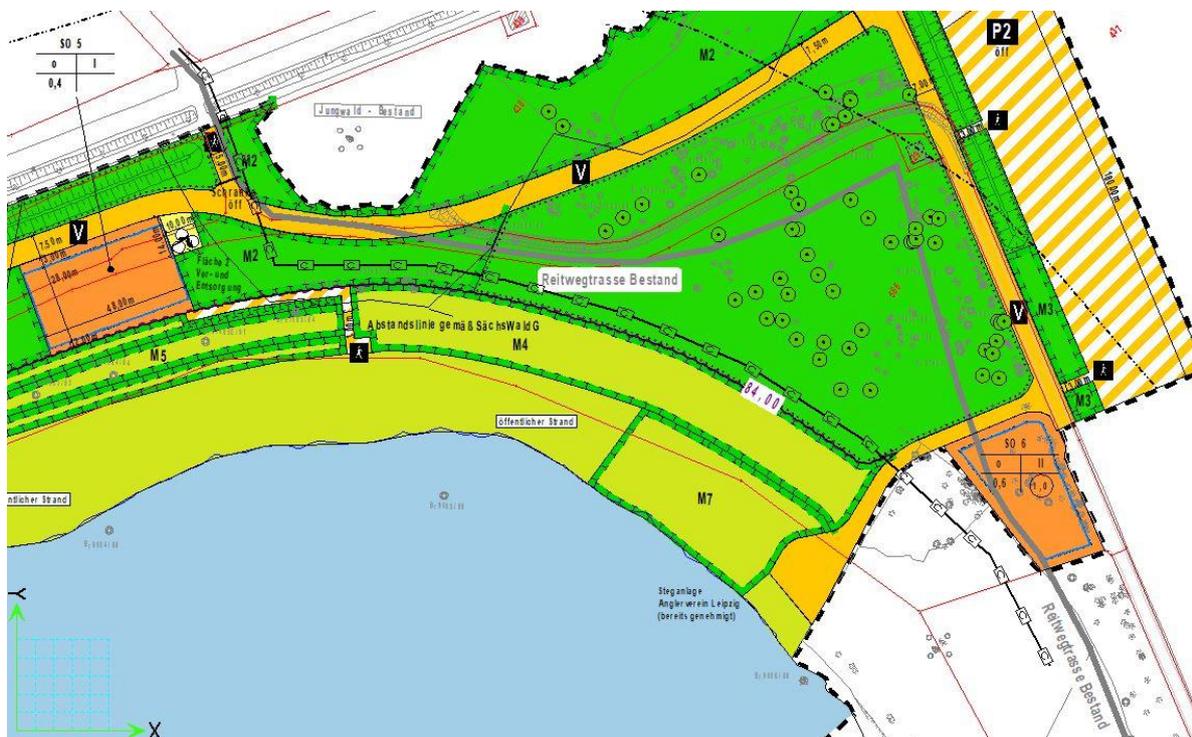
4.13.4. Bauvorbehaltslinie

Die Bauvorbehaltslinie resultiert aus den Standsicherheitsuntersuchungen in den erstellten Gutachten zur Böschungssanierung und wurde durch einen Sachverständigen für Geotechnik definiert und 2014 aktualisiert. Mit dieser Linie geht eine allgemeine Bauwarnung einher. Bebauungen an den gewachsenen Restlochabschnitten innerhalb der Bauvorbehaltslinie erfordern ein objekt konkretes Baugrundgutachten einschließlich einer Bewertung der

sicherheitsrelevanten Auswirkungen auf die Dauerstandsicherheit der Böschungen durch einen Sachverständigen für Geotechnik. Die Kennzeichnung wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen, da sie zu ihrem Verständnis zweckmäßig ist.

4.13.5. Reitweg

Das Plangebiet beinhaltet einen Reitweg, welcher durch das Vorhaben beeinflusst wird. Die bestehende Reitweg-Trasse wird auf das Vorhaben abgestimmt und umverlegt. Die Reitwegtrasse wird so geführt, dass Pferd und Reiter möglichst kurze Wege auf den Verkehrsflächen zurücklegen müssen, um mögliche Konflikte größtenteils auszuräumen. Der vorgeschlagene Weg verläuft über Grünflächen und führt den Nutzer auf die bestehende Wegführung außerhalb des Plangebiets. Das Vorhaben integriert den Reitweg, sodass eine Vereinbarkeit der Interessen erzielt wird.



Darstellung der geplanten Reitwegtrasse - Auszug Planzeichnung Teil A Stand Entwurf Juni 2024
Grau – bestehende Reitweg-Trasse

Die geplante Trasse wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen, da sie zu ihrem Verständnis zweckmäßig ist.

5. Flächenbilanz

Art der Nutzung	Flächenbezeichnung	Flächengröße in m ²	Flächengröße in ha	Flächenanteil in %
Sonstiges Sondergebiet	SO 1A	3.507	0,351	
Sonstiges Sondergebiet	SO 1B	2.436	0,244	
Sonstiges Sondergebiet	SO 1C	3.451	0,345	
Sonstiges Sondergebiet	SO 1D	2.666	0,267	
Sonstiges Sondergebiet	SO 1E	4.889	0,489	
Sonstiges Sondergebiet	SO 1F	2.079	0,208	
Sonstiges Sondergebiet	SO 1G	2.501	0,250	
Sonstiges Sondergebiet	SO 1H	2.854	0,285	
Sonstiges Sondergebiet	SO 1I	2.376	0,238	
Sonstiges Sondergebiet	SO 1J	2.710	0,271	
Sonstiges Sondergebiet	SO 1K	2.388	0,239	
Sonstiges Sondergebiet	SO 1L	1.910	0,191	
Sonstiges Sondergebiet	SO 1M	1.464	0,146	
Sonstiges Sondergebiet	SO 1N	2.579	0,258	
Sonstiges Sondergebiet	SO 1P	2.460	0,246	
Sonstiges Sondergebiet	SO 1Q	3.980	0,398	
Sonstiges Sondergebiet	SO 1R	5.635	0,564	
Sonstiges Sondergebiet	SO 1S	3.818	0,382	
Sonstiges Sondergebiet	SO 1T	1.022	0,102	
Sonstiges Sondergebiet	SO 2	1.398	0,140	
Sonstiges Sondergebiet	SO 3	9.630	0,963	
Sonstiges Sondergebiet	SO 4	31.292	3,129	
Sonstiges Sondergebiet	SO 5	1.520	0,152	
Sonstiges Sondergebiet	SO 6	1.401	0,140	
Bauflächen		99.966	9,997	27,57
Öffentliche Straßenverkehrsfläche		18.871	1,887	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Verkehrsberuhigter Bereich	9.459	0,946	
	Fußgängerbereich	3.112	0,311	
	P1	3.148	0,315	

	P2	6.440	0,644	
Verkehrsflächen		41.030	4,103	11,31
Versorgungsflächen		458	0,046	0,13
Grünflächen besonderer Zweckbestimmung	Öffentlicher Strand	63.562	6,356	17,53
Grünflächen besonderer Zweckbestimmung	Spielplatz	388	0,039	0,11
Grünflächen		83.479	8,348	23,02
Wasserfläche		73.704	7,370	20,33
Summe		362.587	36,25	100

Tab. Flächenbilanz nach Art der Nutzung

Es können Abweichungen aufgrund von Rundung der einzelnen Flächen entstehen.

Aufgestellt durch:

Ingenieurbüro Ladde-Hobus

OT Bitterfeld

Binnengärtenstraße 10

06749 Bitterfeld-Wolfen

Bitterfeld-Wolfen, Juni 2024