

Begründung (Teil C)

Gemeinde Löbnitz

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

- Satzung -

November 2025

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	13
1.7.	Gesetzliche Grundlage	15
2.	Beschreibung des Plangebiets	16
2.1.	Einordnung und vorhandene Nutzung des Plangebiets	16
2.2.	Geologie und Bergwesen	17
2.3.	Altlasten	21
2.4.	Denkmalschutz und Archäologie	22
2.5.	Grenzmarken	22
2.6.	Wasserrecht	23
2.7.	Katastrophenschutz	24
2.8.	Flurbereinigungsverfahren	24
2.9.	Naturschutz/Artenschutz	24
3.	Beschreibung des Planvorhabens	25
3.1.	Zielstellung und Planungsinhalt	26
3.2.	Verkehrerschließung	27
3.3.	Entwässerung	29
3.3.1.	Schmutzwasser	29
3.3.2.	Niederschlagswasser	30
3.4.	Trinkwasser/ Löschwasser	32
3.5.	Elektrizität und Telekommunikation	33
3.6.	Naturschutz/ Artenschutz	34
3.7.	Immissionsschutz	34
3.8.	Sicherheits- und Gesundheitsschutz	36
3.9.	Fazit	36
4.	Planinhalt und Begründung der Festsetzungen	37
4.1.	Art der baulichen Nutzung	37
4.2.	Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen	40
4.2.1.	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	41
4.2.2.	Zahl der Vollgeschosse	42
4.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	44
4.4.	Flächen für Nebenanlagen, sowie Stellplätze und Garagen	45
4.5.	Fläche für den Gemeinbedarf	46
4.6.	Flächen für Versorgungsanlagen	47
4.7.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	48
4.8.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	48
4.9.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	49
4.10.	Verwendungsbeschränkungen für luftverunreinigende Stoffe	50
4.11.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	50

4.12.	Gestaltung von Einfriedungen	51
4.13.	Grünflächen	52
4.14.	Verkehrsflächen	52
4.15.	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	54
4.15.1.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	55
4.15.2.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	56
4.15.3.	Maßnahmen zur Kompensation	57
4.15.4.	Grünordnerische Festsetzungen	59
4.15.5.	Artenschutzfachliche Festsetzungen	62
4.16.	Sonstige Planzeichen	62
4.17.	Nachrichtliche Übernahmen	63
4.17.1.	Wasserflächen/ Gewässerrandstreifen	63
4.17.2.	Modellierungslinie	63
4.17.3.	Abstandslinie (§ 25 Abs. 3 SächsWaldG)	64
4.17.4.	Bauvorbehaltslinie	64
4.17.5.	Reitweg	65
5.	Flächenbilanz	66

Bestandteil der Bebauungsplansatzung

Planzeichnung (Teil A)

- zeichnerische Darstellung
- Planzeichenerklärung

Textliche Festsetzungen(Teil B)

- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften
- Grünordnerische Festsetzungen
- Artenschutzfachliche Festsetzungen

Begründung (Teil C)

- Begründung zum Entwurf

Anlagen

- Umweltbericht zum Entwurf
erstellt durch Büro Knoblich Landschaftsarchitekten (November 2025) mit Anlagen
- Verkehrliche Untersuchung Freizeitanlage Seelhausener See
erstellt durch Schlothauer und Wauer (02.01.2025) mit Anlage
- Schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm
Schalltechnische Untersuchung zum Gewerbelärm
erstellt durch GICON®-Großmann Ingenieur Consult GmbH (23.01.2025)
- Geotechnischer Bericht
erstellt durch Baugrund Geotechnik GmbH (16.08.2016)

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 den Axel-Wohlschläger-Weg (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 in der Gemarkung Löbnitz Flur 5 die Flurstücke:

428 (tlw.), 429, 437 (tlw.), 438 (tlw.), 440 (tlw.), 441 (tlw.), 442, 443, 444, 445, 446, 447 (tlw.), 448 (tlw.), 566 (tlw.), 567 (tlw.), 568 (tlw.), 569 (tlw.) und weist insgesamt eine Fläche von 30,71 ha auf.



Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen - Auszug Geoportal Sachsenatlas vom 29.01.2025
Darstellung des Geltungsbereichs

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. 2 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)

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind von den Gemeinden zu beachten und unterliegen daher nicht der bauleitplanerischen Abwägung wie zum Beispiel die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange. Den rechtlichen Möglichkeiten, die kommunale Planungshoheit einzuschränken, stehen Mitwirkungsrechte der Gemeinden bei der Aufstellung des Landesentwicklungsplanes und der Regionalpläne gegenüber.

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 Rahmensetzungen 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 des Bebauungsplans dar.

Es besteht eine inhaltliche Trennung des Bauleitverfahrens und der LMBV-Maßnahme. Die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH sanierte die nordöstlichen Uferbereiche des Seelhausener Sees mit einer Uferstabilisierung und -

sicherung für eine Nachnutzung. Die Planungen begannen um das Jahr 2000 und unterlagen durch die Hochwasserereignisse 2002 und 2013 maßgebliche Änderungen. Ein Eingriff in den gewachsenen Bestand vor dem Hintergrund der notwendigen Sanierung des Bereichs ist daher unvermeidlich. Die Eingriffsfolgenbewältigung gemäß § 14 ff BNatSchG wurden 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.

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf wird durch die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH darauf hingewiesen, dass die im Zusammenhang mit der §4-Maßnahme „Strand Löbnitz“ stehenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im 4. Quartal 2024 und 1. Quartal 2025 mit anschließender Fertigstellungs- und Entwicklungspflege bis Ende 2027 umgesetzt werden.

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 Auslegung erfolgte vom 05.08.2024 – 06.09.2024. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen und unter Berücksichtigung ökologischer und ökonomischer Belange wurde die Planung überarbeitet und in einem 2. Entwurf zur erneuten Beteiligung und Offenlage gebracht. 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 weiterzuentwickeln (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 in direkter Lage am Seelhausener See und der damit verbundenen 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. Gleichzeitig besteht in der Gemeinde derzeit ein strukturelles Defizit an qualitativ hochwertigen

Beherbergungsangeboten, insbesondere im Segment Ferienwohnungen / Ferienhäuser mit Zusatzangeboten.

Es wurde ebenso 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 land- und wasserseitigen Angeboten 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

1.7.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

1.7.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

1.7.3 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)

1.7.4 Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

1.7.5 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

1.7.6 Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340) geändert worden ist

1.7.7 Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

1.7.8 Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 22. Juli 2024 (SächsGVBl. S. 672) geändert worden ist

1.7.9 Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

1.7.10 Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2024 (SächsGVBl. S. 636) geändert worden ist

1.7.11 Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist

1.7.12 Landesentwicklungsplan 2013 des Landes Sachsen vom 30. August 2013

1.7.13 Regionalplan Leipzig-Westsachsen, in Kraft getreten am 16. Dezember 2021

1.7.14 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 Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft (LMBV) als Sanierungsverpflichteter schafft, wie bereits an umliegenden Seen in der Region geschehen, durch die umfassenden Umstrukturierungen der einstigen Tagebaurestlöcher eine Wiedernutzbarmachung der Bergbaufolgelandschaften.

Die Sanierung (§4-Maßnahme) umfasst eine großflächige Uferstabilisierung, eine Verlegung des Radwegs und das Anlegen eines öffentlichen Strandes im Planungsbereich. Von der Maßnahme gehen wichtige wirtschaftliche Impulse aus, die auf eine Erhöhung des Folgenutzungsstandards und touristische Nachnutzung gerichtet sind.

Der Seelhausener See wurde 2002 und 2013 durch Hochwasserereignisse beeinflusst. Im Jahr 2013 stieg der Wasserspiegel infolge des Hochwassers auf einen Pegel von 84,30m NHN an. Für das Plangebiet ist der Hochwasserschutz zu beachten. Derzeit befindet sich ein Hochwasserschutzkonzept der Mulde durch die Länder Sachsen und Sachsen-Anhalt in Erarbeitung. Gemäß der aktuellen Kartierung liegt das Bebauungsplangebiet außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Teilflächen befinden sich jedoch in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich (Risikogebiet) nach § 75 Abs. 1 Nr. 1 SächsWG. (siehe auch Punkt 2.6 Wasserrecht)

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

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.

Am südlichen Ortsrand von Löbnitz, in etwa 200m Entfernung zum Plangebiet, befindet sich eine Biogasanlage, welche den Grundpflichten der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) unterliegt.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet im unmittelbaren Flugplatzumfeld des Verkehrslandeplatzes Roitzschjora. Es wird direkt durch den westlichen An- und Abflugsektor und das Platzrundensystem (Motorflug) tangiert. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Flugplatz Roitzschjora und dessen Flugbetrieb mit Fluglärmbelastung für die Anrainer des Plangebietes zu rechnen ist. Etwaige Forderungen, zeitliche Einschränkungen oder Abwehransprüche können wegen der Vorbelastung des Areals durch den Flugbetrieb im Nachgang von den Nutzern des Plangebietes nicht geltend gemacht werden.

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 mit einem Wert von $k_{fu} = 0,7 \times 10^{-4}$ m/s) (mittlerer k_f -Wert festgestellt im Bodengutachten BauGEO 2016 siehe Anlage), 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]

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 Bebauungen sollten spezifische Untersuchungen zur Beschaffenheit des Grundwassers durchgeführt bzw. entsprechende Informationen bei den zuständigen Bau- bzw. Wasserbehörden eingeholt werden.

Es befinden sich 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 Goitzsche“, 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.

Die Teilflächen Vorfeld und Tagesanlagen Rösa, welche den überwiegenden Teil des Plangebietes umfassen, wurden gemäß Bescheid des Sächsischen Oberbergamtes vom 29.07.2024 aus der Bergaufsicht entlassen.

Demnach ist nach Prüfung und Abschlussbefahrung festgestellt worden, dass die ordnungsgemäße und vollständige Durchführung des ABP Tagebau Goitsche und seiner Ergänzungen für die Teilflächen Vorfeld und Tagesanlage Rösa gemäß § 55 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 bis 9 und Abs. 2 sowie § 69 Abs. 2 BBergG nachgewiesen wurde und nach allgemeiner Erfahrung nicht mehr damit zu rechnen ist, dass durch den dort ehemals stattgefundenen Betrieb Gefahren für Leben und Gesundheit Dritter, für andere Bergbaubetriebe und für Lagerstätten, deren Schutz im öffentlichen Interesse liegt, oder gemeinschädliche Einwirkungen eintreten werden. Die Wiedernutzbarmachung erfolgte ordnungsgemäß und die eingetretene Folgenutzung steht im Einklang mit regionalplanerischen Ausweisungen bzw. Belangen.

Für den Uferstreifen und die Wasserfläche des Seelhausener Sees besteht jedoch die Bergaufsicht weiter.

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.

Im Bereich der Ferienhäuser sind je Baufeld (SO 1B – SO 1U) mindestens eine Rammkernsondierung zur Beurteilung des Baugrundes durchzuführen. Im Falle einer Abweichung zu den bisher erkundeten Bodenverhältnissen (siehe oben) sind weitergehende Untersuchungen notwendig und im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Für die baulichen Anlagen im SO 1A und SO 3 sind jeweils objektkonkrete Baugrundgutachten im Rahmen der Genehmigungsplanung zu erstellen. Das Aufstellen der geplanten Mobilheime kann nach Abtrag des Oberbodens (schluffig) und Herstellung eines Schotterpolsters oder Streifen- bzw. Punktfundamenten auf dem gewachsenen Boden erfolgen.

Dahingehend wurde im Rahmen einer weiteren Baugrunduntersuchung sechs Rammkernsondierungen im böschungsnahen Bereich getätigt. Dabei wird in der Schichtenfolge schluffige und kiesige Sande festgestellt. Ab 1,00m unter Geländeoberkante ist mit mitteldicht bis dicht gelagertem Sand zu rechnen. Die Sondierungen werden bis zu einer Endtiefe von 8,00m vorgenommen. Ergänzend wurde ein

sachverständiges Fachbüro für Geotechnik mit der Zusammenstellung aller geotechnischen Untersuchungen sowie Sondierungen mit einer Abgabe einer Kurzbewertung zum Sachverhalt beauftragt. Zusammenfassend sind folgende Punkte in der Kurzbewertung herausgearbeitet worden:

Das Plangebiet des genannten Bebauungsplans umfasst einen Abschnitt der nordöstlichen Uferböschung des Seelhausener Sees im Bereich der Löbnitzer Bucht. Das bodenmechanische Abschlussgutachten zur §4-Maßnahme beschreibt diese Böschungen – von Norden über Nordosten bis in den Südosten – als gewachsen und flach. Es wurden damals hohe Sicherheitsreserven festgestellt, mit Ausnahme einzelner Abschnitte an der Nordböschung, bei denen durch Kliffbildung Defizite im Widerstand gegen Wellenschlag erkannt wurden. Diese Bereiche wurden saniert, jedoch durch das Hochwasser im Jahr 2013 weitgehend zerstört und danach in diesem Zustand belassen. Im Plangebiet selbst traten beim Hochwasser 2013 keine Schäden auf. Dieser unversehrte Zustand war auch noch gegeben, als 2016 eine Baugrunduntersuchung für die Entwurfsplanung (Böschungssanierung) durchgeführt wurde. In diesem Zusammenhang bestätigten Standsicherheitsuntersuchungen nach EC-7 die großen Sicherheitsreserven des Abschlussgutachtens. Die geplante Abflachung der Böschung auf eine Generalneigung von 1:9 bis 1:11 (im Mittel 1:10 bzw. 5,7°) wurde als standsicher bewertet, auch im Hinblick auf lokal vorkommende locker gelagerte Sande in den Baugrundprofilen. Diese Böschungsneigung liegt nur wenig über den bekannten Restreibungswinkeln für die regional typischen Sande, womit sie als langjährig bewährter Sanierungsstandard galt.

Im Jahr 2020 wurden die Berechnungen für die überarbeitete Entwurfsplanung wiederholt [U5] und kamen trotz leicht weiter abgeflachter Böschungen zu vergleichbaren Ergebnissen. Dabei wurde bereits die Belastung durch mittlere bis schwere Baugeräte berücksichtigt. Aufgrund der absehbaren Nutzung schwerer Maschinen in Ufernähe erfolgten 2023 ergänzende Standsicherheitsuntersuchungen, wobei der Verfasser des Kurzberichts ab diesem Zeitpunkt nicht mehr in Planung oder Ausführung eingebunden war.

Aus Sicht des Verfassers ergibt sich, dass die abgeflachten Böschungen im gewachsenen Sand des Grundwasserleiters eingeschnitten und durch vorgelagerte Anstützungen aus lokalem Sand stabilisiert wurden. Für die maßgeblichen Randbedingungen – Wasserstand bis HW = 78,75 m und Flächenlast von 20 kN/m² auf den Bermen – wurde die Standsicherheit nachgewiesen.

Die dauerhafte Standsicherheit der Böschungen ist damit nachgewiesen. Allenfalls sollte geprüft werden, ob die verwendeten Lastansätze mit der aktuellen Planung übereinstimmen. Eine Ausbildung von Gleitflächen an den Schichtgrenzen sind nicht zu erwarten, da bei der Herstellung der Anstützungen technologisch bedingt eine Verzahnung mit dem anstehenden

Material entsteht. Aufgrund der körnigen Beschaffenheit sowohl der Anstützungen als auch des gewachsenen Bodens sind vorgegebene Gleitflächen hier nicht maßgeblich.

Darüber hinaus zeigen geotechnische Messungen aus der Nordostböschung, dass bei dynamischer Beanspruchung durch Baumaschinen bis 9 Tonnen keine kritischen Porenwasserdruckanstiege auftraten – was auf die hohe Durchlässigkeit der verwendeten Materialien zurückzuführen ist. Aus diesem Grund sieht der Verfasser auch keine Bedenken hinsichtlich einer möglichen Gefährdung der Böschung durch konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich eine Vielzahl an Filterbrunnen die bereits verwahrt oder gesichert sind. Die gesicherten Filterbrunnen wurden mit Geogitterbelegung auf einer Fläche von 4 x 4m in 2 m Tiefe gesichert. Zur Gewährleistung der Funktionalität des Geogitters gegen evtl. Nachbrüche in der Brunnenröhre muss die Überdeckung eingehalten werden. Ebenso wird eine Überbauung generell nicht empfohlen. Die verwahrten Filterbrunnen sind bis 1,5 m u. GOK zurückgebaut. Hier wird bei einer Überbauung ein Baugrundgutachten empfohlen.

Der Handlungsbedarf für eine Filterbrunnensicherung im Flachwasserbereich wird derzeit von der LMBV geprüft.

Weiterhin ist zu beachten, dass die LMBV aktuell eine Recherche zu nicht risskundigen Filterbrunnen durchführt. Es besteht demnach die Möglichkeit, dass weitere Brunnenstandorte aufgefunden werden.

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. Die Sanierung der betroffenen Flächen wurde durch vollständige Beräumung und anschließender Untersuchung des Gefahrenpotenzial

abgeschlossen, sodass nach zuständiger Fachbehörde kein altlastenrelevanter Handlungsbedarf besteht.

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])

Demnach bedarf es nach § 14 SächsDschG der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

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.

Der künftige Vorhaben-/Erschließungsträger kann im Rahmen des Zumutbaren an den notwendigen Kosten der archäologischen Ausgrabungen im gesamten Gebiet des B-Planes beteiligt werden (§ 14 Abs. 3 SächsDschG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Vorhaben-/Erschließungsträger und Landesamt für Archäologie abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarung verbindlich festgehalten.

Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Landesamt für Archäologie wird empfohlen.

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 Abs. 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. Das Schmutzwasser ist zur Kläranlage Löbnitz überzuleiten.
- 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 setzt den Nachweis der Unschädlichkeit entsprechend DWA-M 102 voraus. Eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung oder Einleitung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers ist zum gegebenen Zeitpunkt bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- 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).

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Teilflächen als überschwemmungsgefährdetes Gebiet nach § 75 Abs. 1 Nr. 1 SächsWG festgesetzt sind. Überschwemmungsgefährdete Gebiete, sind Gebiete, die erst bei Überschreiten eines Hochwasserereignisses, wie es statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, überschwemmt werden. Nach § 75 Abs. 5 SächsWG sind dem Risiko angepasste planerische und bautechnische Maßnahmen zu ergreifen, um Schäden durch eindringendes Wasser so weit wie möglich zu verhindern.

Insbesondere sind bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag wassergefährdender Stoffe bei Überschwemmungen zu verhindern.

Um Schäden durch zukünftige Hochwasserereignisse vorzubeugen, wird über die Textliche Festsetzung eine Mindesthöhe von 84,50m NHN für die OK von Bodenplatten baulicher Anlagen festgelegt. (siehe textliche Festsetzung 1.1.2)

Gemäß § 24 Abs. 2 SächsWG schließt an das Ufer landwärts ein zehn Meter breiter Gewässerrandstreifen an. Gewässerrandstreifen sollen vom Eigentümer oder Besitzer standortgerecht im Hinblick auf ihre Funktionen nach § 38 Abs. 1 WHG bewirtschaftet oder gepflegt werden. Der Gewässerrandstreifen dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.

Der Seelhausener See wird in dem Planbereich durch eine flache Uferneigung geprägt, welche sich zwischen der Wasserlinie und der Unterkante der ersten Böschung auf 20 – 40m erstreckt. Daran anschließend ist eine Uferböschung mit einer Berme von 5 – 10m Breite vorzufinden, woran sich eine weitere Böschung mit einer Böschungsoberkante von +84m ü NHN anschließt. Ein angemessener Gewässerrandstreifen zur Wahrung und Verbesserung der ökologischen Funktionen des Seelhausener Sees wird aufgrund der bestehenden Topografie auf natürliche Weise gewährleistet. Für das Oberflächengewässer wird ein 10 Meter breiter Gewässerrandstreifen in der Planzeichnung gekennzeichnet, dieser bemisst sich nach Abstimmung mit der zuständigen Behörde ab der Wasserlinie.

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“.

Für die Realisierung der beabsichtigten städtebauliche Entwicklung wurde nach intensiver Abstimmung und Abwägung zur Verfahrenswahl und anschließender Überprüfung durch die

untere Naturschutzbehörde ein Befreiungsverfahren nach § 67 BNatSchG bzw. § 39 SächNatSchG geführt. Der Antrag auf Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet wurde seitens der Gemeinde Löbnitz zurückgezogen.

Die Befreiung von den Verboten der Landschaftsschutzgebietsverordnung stellt ein separates Verfahren dar, welches unter einer rechtlichen Prüfung der Befreiungslage durch die untere Naturschutzbehörde und der Beteiligung der anerkannten Sächsischen Naturschutzverbände durchgeführt worden ist. Diese hatten die Gelegenheit bis zum 22.09.2025 eine Stellungnahme zum Befreiungsverfahren abzugeben.

Die Stellungnahmen wurden im Rahmen einer Abwägung behandelt, sodass ein entsprechender Abwägungsvorschlag an die untere Naturschutzbehörde übermittelt werden konnte.

Das Landratsamt Nordsachsen (untere Naturschutzbehörde) hat die Befreiung unter Erlass von Nebenbestimmungen erteilt. Diese sind über den städtebaulichen Vertrag, welcher am 24.11.2025 durch den Gemeinderat beschlossen worden ist, rechtlich gesichert und verpflichtet den Vorhabenträger zur Einhaltung der Vertragsgegenstände. Das Einvernehmen ist nach Beschlussfassung und Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrags hergestellt worden.

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 planungsrechtliche Sicherung der Flächen für die Errichtung eines Ferienresorts in Verbindung mit der Nutzung von Uferflächen als öffentlichen Strand.

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 des Axel-Wohlschläger-Wegs, sowie aufgrund der §4-Maßnahme durch begrünte Erdwälle entlang der Umgehungsstraße eingefasst. Zusammen mit dem Waldbestand wird eine Abgrenzung des Plangebiets erzielt. Die Erdwälle werden durch fünf Zugänge unterbrochen, um die verkehrstechnische Erschließung des Gebiets zu gewährleisten. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche, welche ebenfalls aus der §4-Maßnahme der LMBV resultiert, dient der verkehrlichen Haupterschließung und verbindet die sich daran anschließenden Bauflächen miteinander.

Des Weiteren werden Parkflächen (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) 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. Des Weiteren sollen in diesem Bereich Räumlichkeiten für die Umweltbildung zur Verfügung gestellt werden. Aus Erfahrung des Vorhabenträgers korrespondiert das Angebot mit den Interessen der Feriengäste, welche stark an Natur und Umwelt interessiert sind. Daraus ergibt sich ein beidseitiger Vorteil. Planungsgespräche zwischen den Naturschutzverbänden und dem Vorhabenträger werden in der weiteren Planung geführt.

Der Investor beabsichtigt den Bau von Ferienhäusern in Form von Mobilheimen. Unter dem Begriff Mobilheim sind transportable Wohn- oder Freizeiteinheiten, die auf einem Fahrgestell montiert ist und meist schlüsselfertig von einem Hersteller geliefert wird, zu verstehen.

Ein wesentlicher Vorteil liegt im schnellen und unkomplizierten Rückbau: Da Mobilheime nicht fest mit dem Boden verbunden sind, können sie bei Bedarf zügig entfernt oder an einen anderen Standort versetzt werden.

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 Baugebiete zu sichern, werden an geeigneten Stellen Flächen für Versorgungsanlagen zeichnerisch festgesetzt. Entlang der Uferlinie wird eine Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, welche die Nutzung als öffentlichen Strand dauerhaft sichert.

Für die geplanten baulichen Anlagen wird die Modellierungslinie – 84,00 m NHN eingehalten. Unterhalb dieser Höhenmarke befinden sich lediglich Zuwegungen zum Strand. Um Schäden durch zukünftige Hochwasserereignisse vorzubeugen, wird eine Mindesthöhe von 84,50m NHN für die OK von Bodenplatten baulicher Anlagen festgelegt.

Der Anglerverein erhält die Möglichkeit in der dafür vorgesehenen Sondergebietsfläche SO 4 ein Vereinsgebäude zu errichten und die Parkplätze auf P2 mitzunutzen. Die Steganlage Anglerverein wurde bereits genehmigt und errichtet.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Goitsche“. Für den Planvollzug ist ein Befreiungsverfahren nach § 67 BNatSchG bzw. § 39 SächNatSchG geführt worden. (siehe auch Punkt 2.9 Naturschutz/Artenschutz)

Ziel der Planung ist es den Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereichs zu kompensieren, vorhandene Grün- und Vegetationsflächen einzubeziehen und dauerhaft durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu sichern, um einen möglichst schonenden Umgang mit Natur und Umwelt zu erzielen.

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.

An den öffentlichen Straßeneinmündungen und an geplanten öffentlichen Zufahrten sollten die Mindestsichtfelder (Mindestmaße für Haltesichtweite, Anfahrtsicht und Annäherungssicht) eingehalten werden. Wuchshöhen an den Einmündungen sind dauerhaft zu beschränken.

Eine Reduzierung der ursprünglich erlaubten Geschwindigkeit von 100km/h auf der Umgehungsstraße wird seitens der Gemeinde Löbnitz auf 70 km/h angeordnet und im August 2025 umgesetzt. Eine weitere Reduzierung der Geschwindigkeit auf 50 km/h ist plausibel.

Die Hauptachse, welche im Rahmen der §4-Maßnahme der LMBV als Teil des Uferrundweges ausgebaut wurde, dient der zentralen Erschließung. Die Flächenausweisung auf der Planzeichnung orientiert sich am Bestand und wird mit einer Breite zwischen 5,50m und teilweise 7,50m festgesetzt. Untergeordnete Fahrwege werden mit einer Breite von 4,50 m festgesetzt und fußläufige Wege mit 2,00 m.

Innerhalb des Geltungsbereiches werden die Verkehrsflächen als Mischverkehrsflächen (verkehrsberuhigter Bereich) angelegt. Demnach gelten die Vorschriften der StVO, wonach alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt sind und auf gegenseitige Rücksichtnahme zu achten haben. Es gilt die Schrittgeschwindigkeit zu halten. Fußgänger dürfen die gesamte Fahrbahn nutzen und sind in der Pflicht sich so zu verhalten, dass der Verkehr nicht behindert wird.

Um das Gefährdungspotenzial neben der verkehrstechnischen Anordnung weiter zu minimieren, wird die Erschließung in einem Einbahnsystem geplant. Die zentrale Einfahrt liegt im Bereich des SO 3 und Parkplatz P1. Die geplanten Schrankenanlagen dienen dem Fernhalten von nicht gebietszugehörigem motorisiertem Verkehr, der öffentlichen und sicheren Benutzung durch Fußgänger, Skater und Radfahrer. Diese sind durch letztere passierbar. Am großen Goitzschensee und anderen Neuseengebieten ist diese Methode geübte Praxis und wird von allen Benutzergruppen angenommen.

Zentrale Ausfahrt ist die bereits vorhandene öffentliche Verkehrsfläche in der Mitte des Ferienhausgebiets. Im nordwestlichen Bereich der Verkehrsfläche zusätzlich eine Umlaufsperre errichtet, damit einerseits PKW-Fahrer an der Ausfahrt in dieser Richtung gehindert und Radfahrer an dieser Stelle gezwungen werden abzusteigen.

Das Parken im Verkehrsberuhigten Bereich ist durch Verzicht von gekennzeichneten Parkflächen ausgeschlossen und führt zu einer höheren Aufenthaltsqualität und ermöglicht Kindern das Spielen. Die Parkplätze P1 und P2 sind öffentlich zugänglich.

Im Sinne einer ökologischen Bauweise und der angestrebten naturnahen Gestaltung des Freiraums im Plangebiet soll in Abhängigkeit der Nutzung und des Belastungsgrads auf eine Vollversiegelung von Parkplatzflächen und Wegen verzichtet werden. Wasser- und

luftdurchlässige Materialien und Bauweisen tragen zu einem schonenden Umgang mit Grund und Boden bei. Der Versiegelungsgrad kann dadurch gemindert und das dort anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert werden.

Die Befahrbarkeit des gesamten Wegenetzes für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ist gewährleistet.

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. Im Falle eines Ausbaus ist auf die barrierefreie Gestaltung der Haltestellen und die direkte Fußwegeverbindung zu dem Plangebiet zu achten.

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

3.3.1. Schmutzwasser

Der Anschluss des Gebietes an das vorhandene Abwassernetz ist generell möglich. Im Zuge der weiteren Planung werden die Untersuchungen unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit konkretisiert. Gemäß aktueller Planung wird das Schmutzwasser 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.

In der Fläche 1 wird ein Standort des Übergabepunktes an den zuständigen Entsorgungsbetriebs geplant. Fläche 2 dient der Errichtung einer Schmutzwasserpumpstation. Fläche 3 dient der Errichtung von Schmutzwasserentsorgungsanlagen für die Fläche für den Gemeinbedarf.

Seitens des Abwasserzweckverbandes Unteres Leinetal kann die Entsorgung des Schmutzwassers gewährleistet werden. Die damit verbundenen Aufwendungen werden zudem in einem einvernehmlichen Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und dem Abwasserzweckverband gesichert.

3.3.2. Niederschlagswasser

In Folge der Klimaveränderung kommt es häufiger zu Starkregenereignissen oder zu langen Trockenphasen. Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, dem natürlichen, hydrologischen Kreislauf mit der Niederschlagswasserbewirtschaftung möglichst nahe zu kommen. Regenwasserrückhalt, Verdunstung und Versickerung leisten einen essenziellen Beitrag zur Annäherung an den natürlichen lokalen Wasserhaushalt (Forderung DWA-A 102).

Die Grundwasserneubildung wird durch die geplante Versickerung von Niederschlagswasser gefördert. Verdunstung, beispielsweise durch Gründächer, und Beschattung durch Baumpflanzungen haben zudem einen positiven Beitrag zur Beeinflussung des Mikroklimas. Die Gewährleistung eines ausreichenden Wurzelraums setzt die erforderlichen Voraussetzungen für die Entwicklung gesunder und leistungsfähiger Bäume, welche wiederum zur Bindung von CO₂ beitragen. Gründächer als auch andere begrünte Regenwasserinfrastruktur bildet Lebensraum für Pflanzen und Tiere und trägt zur Förderung der Biodiversität bei. Qualitative Effekte wie ein verbessertes Wohlbefinden durch sichtbares und wirksames Grün entsprechen dem Charakter des Ferienresorts.

Zur Einhaltung der Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB und des § 55 WHG ist im Plangebiet eine schadlose Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers vorzusehen. Die Regenwasserbewirtschaftung hat unter Beachtung des Grundsatzes der ortsnahe Versickerung zu erfolgen. Soweit hydrogeologische und bodenkundliche Voraussetzungen gegeben sind, ist die Versickerung auf den Grundstücken nach dem Stand der Technik durchzuführen. Maßgeblich ist dabei das Arbeitsblatt DWA-A 138 'Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser'. Die Bemessung von Versickerungsanlagen hat auf Grundlage lokaler Bodenkennwerte, des Abflussbeiwerts und des regionalen Bemessungsregens zu erfolgen. Der in den Rammkernsondierungen angetroffene Boden eignet sich für eine schadlose Versickerung.

Niederschlagswasser, welches von Dachflächen und versiegelten Flächen anfällt, soll der Versickerung z.B. über Flächen- oder Muldenversickerung zugeführt und bei Bedarf in Zisternen u.Ä. zur weiteren Nutzung zwischengespeichert werden.

Eine konzentrierte Versickerung ist nach gutachterlicher Bewertung nicht bedenklich. Eine flächenmäßige Versickerung erzeugt keine negativen Auswirkungen auf die Standsicherheit der Böschungen.

Überprüfung der Umsetzbarkeit einer entwässerungstechnischen Versickerung nach Tab. 3 DWA-A 138-1

1. Der Abstand Sohle Versickerungsanlage zum MHGW ist $\geq 1\text{ m}$

Der Seelhausener See befindet sich laut Gutachten (Geotechnischer Bericht BAUGEO 2016, Anlage 3.1.) auf einer Höhe von +78,11. Die geplanten Baugebiete befinden sich oberhalb eines Geländeneiveaus von +84,00. Da eine flächenmäßige Versickerung Anwendung findet, wird ein Abstand $\geq 1\text{ m}$ gewährleistet.

2. Keine Altlasten, altlastenverdächtige Flächen oder schädliche Bodenveränderungen vorhanden

Die Altlastenbearbeitung ist für alle Flächen abgeschlossen, sodass kein altlastenbezogenes Grundwassermonitoring erforderlich ist. Die Sanierung der betroffenen Flächen wurde durch vollständige Beräumung und anschließender Untersuchung des Gefahrenpotenzial abgeschlossen, sodass nach zuständiger Fachbehörde kein altlastenrelevanter Handlungsbedarf besteht. (siehe 2.3. Altlasten)

3. Kein Trinkwasserschutzgebiet; Risiko einer Verschmutzung durch die Versickerungsanlage ist nicht gegeben/ sehr gering

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

4. $k_f \geq 1 \times 10^{-6} \text{ m/s}$

Gemäß des Geotechnischen Berichts (BAUGEO, 2016) wird die Eignung des Bodens für die Versickerung festgestellt. Die Böden im Plangebiet werden mit einem mittleren K-Wert von $k_{fu} = 0,7 \times 10^{-4} \text{ m/s}$ angegeben. Das Kriterium ist hiermit erfüllt.

5. Eine geotechnische Gefährdung im Projektgebiet (z.B. Bodenverflüssigung, Quellböden, Unterspülung, Karstgesteine) durch die Versickerungsanlage ist ausgeschlossen.

Eine geotechnische Gefährdung wird gutachterlich nicht festgestellt. Siehe Punkt 2.2 Geologie und Bergwesen

6. Mindestabstände zu Gebäuden/Baugruben sind einzuhalten/unkritisch.

Die Grundstücksgrößen, überbaubaren Flächen und Abstände im Geltungsbereich lassen die Einhaltung der erforderlichen Mindestabstände zu Gebäuden gemäß DWA-A 138 grundsätzlich zu. Es bestehen keine Hinweise auf kritische Abstände, sodass das Kriterium als erfüllt bewertet wird.

7. Der Standort der Versickerungsanlage liegt in der Nähe eines Hangs. Hangrutschung oder Wasseraustritt des infiltrierten Oberflächenwassers an einem Hang sind unwahrscheinlich.

Eine Ausbildung von Gleitflächen an den Schichtgrenzen sind nicht zu erwarten, da bei der Herstellung der Anstützungen technologisch bedingt eine Verzahnung mit dem anstehenden Material entsteht. Aufgrund der körnigen Beschaffenheit sowohl der Anstützungen als auch des gewachsenen Bodens sind vorgegebene Gleitflächen hier nicht maßgeblich. (siehe auch 2.2 Geologie und Bergwesen)

Die Umsetzbarkeit einer entwässerungstechnischen Versickerung ist gegeben, da die Kriterien gutachterlich nachgewiesen sind.

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.

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 Abs. 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 erfolgen. Es wird empfohlen auf die Errichtung von Löschwasserbrunnen im Kippenbereich zu verzichten.

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 Ferienhäuser werden mittels Luft-Wärme-Pumpe beheizt.

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. Die Feinsteuerung und Sicherung der Maßnahmen erfolgt über Maßnahmeblätter, die als Anlagen im städtebaulichen Vertrag gelten.

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 so weit wie möglich vermieden werden.

Die 16. BImSchV i.V.m. mitgeltenden Normen und Richtlinien gilt lediglich für den Neubau oder die wesentliche Änderung einer Straße. Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens einer bestehenden Straße stellt keine wesentliche Änderung dar. Für eine vorhandene Wohnbebauung im näheren Umfeld zum Plangebiet entsteht somit kein Anspruch auf Maßnahmen zum Schallschutz.

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

Die LMBV errichtete 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.

In den verschiedenen Planungsphasen wurden die Untersuchungen aktualisiert und an den Erkenntnissen und Anregungen aus den Beteiligungen zum Vorentwurf und 1. Entwurf angepasst. Der zweite Entwurf des Bebauungsplans Nr.12 "Seelhausener See - Erholung und Freizeit Löbnitzer Bucht" umfasst eine Schalltechnische Untersuchung zum Gewerbelärm, sowie zum Verkehrslärm, welche die verkehrstechnischen Änderungen und entstehende Verkehre aus dem Plangebiet berücksichtigt.

Die Untersuchung zum Gewerbelärm stellt folgende Ergebnisse dar:

E1 Die Beurteilungspegel der Gesamtbelastung halten die an den Immissionsorten für die jeweilige Gebietseinordnung gemäß Nr. 6.1 TA Lärm /1/ geltenden Immissionsrichtwerte in der Tag- und Nachtzeit ein.

E2 Die an allen Immissionsorten für kurzzeitige Geräuschspitzen (Maximalpegel) geltenden Immissionsrichtwerte werden stets eingehalten.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind keine Konflikte zu erwarten.

[Auszug Schalltechnische Untersuchung zum Gewerbelärm – GICON]

Da das Plangebiet durch seine Lage an der Umgehungsstraße Löbnitz (Industriestraße) durch Straßenverkehrslärm vorbelastet ist, wird das Konfliktpotenzial untersucht und bewertet. Dabei

sind die Verkehrsuntersuchungen Freizeitanlage Seelhausener See vom 02.01.2025 und die Verkehrszählung der SCHLOTHAUER & WAUER Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH vom 22.06.2023 zugrunde gelegt worden.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass in den Sondergebieten SO 1S und SO 3 Konflikte möglich sind. Im SO 1S werden die Orientierungswerte überschritten und daher empfohlen schutzbedürftigen Räume auf der Südwestseite anzuordnen. Durch die Nähe des SO3 zur Industriestraße wird eine Überschreitung der Orientierungswerte festgestellt und die Empfehlung der Anordnung schutzbedürftiger Räume auf der Südwestseite gegeben.

Die unter Punkt 6 gegebene Empfehlung wird in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

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.

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. Die lokale Wirtschaft (Einzelhandel, Bäcker, 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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 1 Abs. 2 BauNVO, § 10 Abs. 1 und 4 BauNVO, § 11 und § 12 BauNVO)

Zeichnerische Festsetzung

Auf der Planzeichnung werden Sondergebiete, die der Erholung dienen (SO 1B- SO1U) und Sonstige Sondergebiete (SO 1A, SO 2, SO 3 und SO 4) festgesetzt. Die 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 Sondergebiete, die der Erholung dienen nach § 10 BauNVO festgesetzt. Nach § 10 Abs. 1 BauNVO kommen als Sondergebiete, die der Erholung dienen, insbesondere Ferienhausgebiete in Betracht.

Als Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO werden die Sondergebiete SO 1A, SO 2, SO 3 und SO 4 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 jeweils zulässigen Nutzungen in den Sondergebieten nach § 10 und § 11 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 Sonstige 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 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 liegt kein Konflikt zu den raumordnerischen Zielstellungen vor. Die für SO1A vorgesehene bauliche Nutzung ist mit den raumordnerischen Zielen gem. dem Landesentwicklungsplan 2013 zu vereinbaren. In Teilen des SO1A ist eine zum Ferienwohnen akzessorische Wohnnutzung durch den Eigentümer der Ferienhausanlagen vorgesehen. Eine zusätzliche Zersiedelung tritt hierdurch nicht ein. Diese spezifische Nutzung ist nur in unmittelbarer Nähe zur Ferienhausanlage, an die sie anknüpft, verwirklichtbar. Flächen außerhalb des Plangebiets eignen sich hierfür auf Grund der räumlichen Distanz zur Ferienhausanlage nicht. SO1A ist an den übrigen Ortsteil im Plangebiet städtebaulich angebunden. Die akzessorische Wohnnutzung ist im Verhältnis zum gesamten Plangebiet deutlich untergeordnet.

Die Gemeinde hat erwogen, reine Wohnungen für Betriebsinhaber und Bereitschaftspersonal im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO zuzulassen. Dies hätte jedoch eine strikte Bindung an den Bestand des Inhaberschafts- oder Beschäftigungsverhältnisses erfordert. Hierfür lagen keine städtebaulichen Gründe vor, so dass auch eine untergeordnete Wohnnutzung einzelner Personen über ein privilegiertes Verhältnis hinaus zulässig sein soll. Dies schließt die Festsetzung von echten Betriebsinhaberwohnungen aus.

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

1.1.2 .SO 1B bis SO 1U– Ferienwohnen

Das Ferienhausgebiet dient der Erholung.

Zulässig sind Ferienhäuser, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

Nach § 10 Abs. 2 sind für Sondergebiete, die der Erholung dienen, die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen.

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 weiterzuentwickeln (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 Sonstige Sondergebiet SO 2 dient der Unterbringung von Gebäuden zur Bewirtschaftung des Ferienresorts.

Zulässig sind Gebäude mit Lagerräumen und Aufenthalts-, Büro- und Verwaltungsräumen für Mitarbeiter, Garagen und Stellplätze, Müllsammelstellen und Lagerplätze.

Gemäß § 11 wird festgesetzt, dass bestimmte, der Eigenart des Gebiets entsprechende Anlagen und Einrichtungen allgemein zulässig sind. 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 Sonstige 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 dem Konzept 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. Es ist

geplant Räumlichkeiten für die Umweltbildung anzubieten, um auf die Natur und Umwelt und dessen Besonderheiten des Standortes einzugehen. 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 – Anglerstützpunkt

Das Sonstige Sondergebiet SO 4 dient der Unterbringung des ansässigen Anglervereins.

Zulässig sind bauliche Anlagen, die dem Angelsport dienen.

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 4 die Zulässigkeit eines Vereinsgebäudes legitimiert.

4.2. Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 16 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

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 und Ferienwohnen

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

SO 1B – SO 1U – 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 – Anglerstützpunkt

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

Fläche für den Gemeinbedarf - Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen hier: kommunale Tourismuseinrichtungen und temporäre Veranstaltungen.

- Die Grundflächenzahl beträgt 0,4 als Höchstmaß.
- Die Zahl der Vollgeschosse beträgt 1 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 0,4 gilt gemäß § 17 BauNVO als Obergrenze für Ferienhausgebiete. 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 SO 1B – SO 1U wird eine geringe bauliche Dichte (GRZ 0,2) 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.

Das Sonstige Sondergebiet SO 1A erfährt durch die Wahl der GRZ von 0,4 eine angemessene Bebauungsdichte, welche aus einem Testentwurf abgeleitet worden ist.

Um dem Anglerstützpunkt (SO 4) einen Planungsspielraum zu geben, wird für das 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 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 und SO 4 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 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 1U -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 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 4 - 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.

Textliche Festsetzung

1.2.1 Die Anzahl der Vollgeschosse im Sondergebiet SO 1A beträgt 1. Zulässig ist darüber hinaus ein ausgebautes Dachgeschoss oder ein Staffelgeschoss, soweit dessen Grundfläche mit einer Höhe $\geq 2,30$ Meter $2/3$ der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses nicht übersteigt. Die maximale Höhe baulicher Anlagen im SO 1A beträgt 95,00m NHN.

Im Baugebiet SO 1A – Dauerwohnen und Ferienwohnen 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. Darüber hinaus wird die maximale Höhe auf 95,00 m NHN beschränkt, um ein verträgliches Erscheinungsbild des Ensembles zu gewährleisten und planerisch auf eventuelle Geländemodellierungen in dem Bereich zu reagieren.

Aufgrund der Randlage und der gestalterischen Einbindung in die umgebende Bebauung ist nicht von einem städtebaulich oder landschaftlich störenden Erscheinungsbild auszugehen. Eine Beeinträchtigung der nachbarlichen Belange oder des Ortsbildes ist daher nicht zu erwarten.

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

Textliche Festsetzung

1.2.2. 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. In dem geltenden Braunkohlenplan für die Tagebaubereiche Goitzsche Delitzsch-Südwest und Breitenfeld wird auf den Sachverhalt verwiesen und in die Bauleitplanung übertragen. Demnach, dass unterhalb der Ordinate +84,0 m NHN keine gegründeten Bauwerke errichtet werden sollen. Damit wird verhindert, dass Bauwerke bei einer Inanspruchnahme des potenziellen Hochwasserschutzraums im Wasser stehen oder überflutet werden. Zum anderen soll für den Umstand Vorsorge getragen werden, dass bei einer nochmaligen unkontrollierten Flutung des Seelhausener Sees mit Hochwasser aus der Mulde Schäden an Bauwerken entstehen können

Da die Geländemodellierung im Rahmen der §4-Maßnahme der LMBV bei einer Höhe von 84,00m NHN enden soll, wird diese als Festpunkt definiert, um o.g. Zielen zu entsprechen.

4.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, § 14 und § 23 Abs. 5 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 eines Ferienhausgebietes. 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 in den Sondergebieten SO 1B – SO 1U als nicht zielführend.

4.4. Flächen für Nebenanlagen, sowie Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

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 festgesetzt. Die Errichtung dieser notwendigen Stellplätze und deren Zufahrten ist zusätzlich zu der in 1.3.3 zugelassenen Grundfläche für Nebenanlagen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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 zusätzliche 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 sonstigen 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. Je Ferienhaus ist nur ein Geräteschuppen oder eine vergleichbare Nebenanlage (im Sinne des § 14 BauNVO) mit einer Grundfläche bis zu 15m² auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Darüber hinaus gilt die textliche Festsetzung 1.3.1.

Nebenanlagen in Form von Schuppen und ähnliche Abstellmöglichkeiten sollen aufgrund des angestrebten Bildes und des schonenden Umgangs mit Grund und Boden pro Ferienhaus nur bis maximal 15m² Grundfläche zulässig sein. Damit werden größere Versiegelungen durch Nebenanlagen verhindert.

Textliche Festsetzung

1.3.4. In den Baugebieten ist die Errichtung von Nebenanlagen außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen unzulässig.

Da mit der Festsetzung 1.3.3. lediglich die Zulässigkeit auf den überbaubaren Grundstücksflächen begründet ist, wird eine Festsetzung für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Demnach ist die Errichtung von Nebenanlagen unzulässig, da das Erscheinungsbild der Ferienanlage bei Zulässigkeit beeinträchtigt werden könnte und an Attraktivität verliert.

4.5. Fläche für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zeichnerische Festsetzung

Es wird eine Fläche für den Gemeinbedarf kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen hier: kommunale Tourismuseinrichtungen und temporäre Veranstaltungen zeichnerisch festgesetzt.

Textliche Festsetzung

1.4. Fläche für den Gemeinbedarf

Die Fläche für den Gemeinbedarf dient der Unterbringung von kommunalen Tourismuseinrichtungen und der Durchführung temporärer Veranstaltungen.

Zulässig sind Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke, sowie diesen zugeordneten Schank- und Speisewirtschaften.

Mit der Ausweisung der Fläche soll der historischen Bockwindmühle aus der Ortschaft ein neuer repräsentativer Standort gegeben werden. Des Weiteren wird durch die Gemeinde angestrebt kommunale Tourismuseinrichtungen in Verbindung mit sanitären Anlagen, welche für Besucher des Strandes zur Verfügung stehen, zu errichten.

Die Lage und verkehrliche Anbindung begünstigt die Fläche für den Gemeinbedarf ebenso diese als temporären Veranstaltungsort zu nutzen.

4.6. Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr.12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Zeichnerische Festsetzung

Es werden zentrale Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“, „Abwasser“ und „Wasser“ gemäß Planeintrag festgesetzt.

Textliche Festsetzung

1.5. Die Flächen für Versorgungsanlagen dienen der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen für Elektrizität, Abwasser und Trinkwasser.

Für die Ver- und Entsorgung des Gebiets werden unter Berücksichtigung des aktuellen Planungstandes 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.

Innerhalb der Fläche 1 wird ein Übergabe-/Anbindepunkt für die Abwasserentsorgung zum öffentlichen Leitungsbestand, sowie weitere Ver- und Entsorgungsanlagen geplant.

Fläche 2 wird für die Abwasserentsorgung (Schmutzwasserpumpstation) der westlichen und zentralen Sondergebiete, sowie als Standort der Versorgungsanlagen mit Elektrizität und Trinkwasser des Areals geplant.

Fläche 3 wird für das Errichten von Ver- und Entsorgungsanlagen benötigt, um die Erschließung der Gemeinbedarfsfläche sicherzustellen.

4.7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Textliche Festsetzung

1.6. Auf den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Die Nutzung dieser Flächen dient der Gewährleistung der Erschließung, der Sicherheit des Fußgängerverkehrs, sowie der Installation und Unterhaltung von Versorgungsanlagen.

Nach § 4 Abs. 1 SächsBO dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, welche für die innere Erschließung des Ferienhausgebiets dienen, verbleiben in Privateigentum, sodass für die verfolgte Nutzung eine rechtliche Sicherung notwendig wird. Die textliche Festsetzung geht mit dem Hinweis, dass eine rechtliche Sicherung vorliegt, wenn eine Grunddienstbarkeit und eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bauaufsichtsbehörde im Grundbuch eingetragen oder wenn dafür eine Baulast übernommen worden ist, einher.

4.8. 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

1.7. 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 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung soll ein schonender und sparsamer Umgang mit Grund und Boden erfolgen. Dabei sind Bodenbeeinträchtigungen 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.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Textliche Festsetzung

1.8.1. Niederschlagswasser, welches von Dachflächen und versiegelten Flächen anfällt, soll der Versickerung z.B. über Flächen- oder Muldenversickerung zugeführt und bei Bedarf in Zisternen u.Ä. zur weiteren Nutzung zwischengespeichert werden.

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

Textliche Festsetzung:

1.8.2. 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.

4.10. Verwendungsbeschränkungen für luftverunreinigende Stoffe

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Textliche Festsetzung

1.9.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist lediglich die Verwendung von flüssigen Brennstoffen und Erdgas in Kaminen zur Raumheizung zulässig.

Textliche Festsetzung

1.9.2. In den Sondergebieten SO 1A und SO 3 sind zusätzlich auch Holzkamine für Sauna und zur Raumheizung zulässig.

Die Festsetzungen dienen dem vorbeugenden Immissionsschutz. Die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB verfolgen das Ziel die Natur und Umwelt am Standort zu schützen und dem Erholungszweck Rechnung zu tragen. Es sollen Beschränkungen hinsichtlich der Verwendung von luftverunreinigenden Stoffen getroffen werden. Schädliche Umwelteinwirkungen sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen (§ 3 Abs. 1 BImSchG). Die Festsetzung sichert sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebiets die Qualität der Luftverhältnisse, da die Verbrennung bestimmter Heizstoffe mit einer Verunreinigung der Luft einhergeht.

Dennoch ist das Betreiben von Holzkaminen für den zentralen Bereich SO 3 und des SO 1A zulässig, da dort beispielsweise Saunen mit einem holzbefeuerten Ofen ermöglicht werden sollen.

4.11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Textliche Festsetzung

1.10. In den Teilgebieten SO 1S und SO 3 ist durch eine geeignete Grundrissgestaltung oder durch eine erhöhte Schalldämmung der Außenbauteile sicherzustellen, dass die Anforderungen an den Schallschutz innerhalb schutzbedürftiger Räume eingehalten werden. Es sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zu treffen.

Da das Plangebiet durch Straßenverkehrslärm des Industriestraße vorbelastet ist, wurde zur Beurteilung der Auswirkungen auf die Planung und umliegender Nutzungen eine

schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese stellte im Ergebnis einen möglichen Konflikt in den Baugebieten SO 1S (Ferienwohnen) und SO 3 (Hauptgebäude mit Rezeption etc.) fest. Im Gutachten werden verschiedene Planungsempfehlungen und Maßnahmen angegeben und Festsetzungen zum Bebauungsplan empfohlen.

Im Bebauungsplan wird die Festsetzung zur Anordnung schutzbedürftiger Räume dabei verbindlich in die textlichen Festsetzungen übernommen, um den Anforderungen an den Schallschutz Rechnung zu tragen.

(siehe auch 3.7. Immissionsschutz)

4.12. Gestaltung von Einfriedungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)

Textliche Festsetzung

2.1.1. Entlang der Außengrenzen des Resorts (SO 1F – SO 1U) ist eine Einfriedung in Höhe von max. 1,60m zulässig. Ausgenommen davon ist die Errichtung von Einfriedungen entlang der Böschungsoberkante zum Strand nur in Höhe von max. 1,00m zulässig. Entlang der Böschungsoberkante sind für Pflanzungen ausschließlich gewässertypische Gehölze zu verwenden.

2.1.2. Im Sondergebiet SO 1A ist eine äußere Einfriedung in Höhe von max. 1,60m zulässig.

2.1.3. Im Sondergebiet SO 2 ist eine äußere Einfriedung in Höhe von max. 2,00m zulässig.

2.1.4 Zur Gewährleistung der Kleintierdurchlässigkeit müssen alle Zäune einen Bodenabstand von mind. 10 cm aufweisen. Die Einfriedungen sind als Metallzäune vorzugsweise durch Erdspieße, maximal mit Punktfundamenten oder als natürliche Hecke (Höhe max. 2,00m) herzustellen. Auch Metallzäune mit hinterpflanzter Hecke sind zulässig. Streifenfundamente sind unzulässig.

2.1.5. Westlich der Gemeinbedarfsfläche (in der Maßnamefläche M2) sind Einfriedungen zulässig, soweit sie zur Abgrenzung des geplanten Mühlenstandorts dienen.

Eine Einzäunung der einzelnen Ferienparzellen soll für die Wahrung des Bildes verhindert werden und wird daher nur entlang der äußeren Grenzen zugelassen. Die öffentliche Strandnutzung wird im Wesen durch umfangreiche Maßnameflächen in Rahmen der Kompensation des Eingriffs unterbrochen. Mittels Einfriedung soll das Durchwandern dieser geschützten und schutzbedürftigen Maßnameflächen verhindert werden. Für die

Gemeinbedarfsfläche wird aufgrund des benötigten Platzbedarfs der Mühle und dessen Sicherheitsbereichs eine Einfriedung außerhalb des Baugebiets benötigt. Diese soll auf der westlich gelegenen Maßnahmefläche M2 realisiert werden. Eine Beeinträchtigung der zu etablierenden Frischwiese durch den Zaun kann ausgeschlossen werden.

4.13. 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 modellierte das Gelände entsprechend vorangegangenen 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. Die aktive Nutzung der Fläche als Badestrand erfordert ein dauerhaftes Freihalten der Liegeflächen von jeglichem Bewuchs. Sowie die öffentliche Zugänglichkeit voraus. Letztere ist dauerhaft gesichert.

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.

4.14. 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 Flächenausweisungen des Hauptweges (realisiert durch §4-Maßnahme) orientiert sich am Bestand und weist eine Breite zwischen 7,50 m bis 5,50 m auf. Für untergeordnete Wegebeziehungen und fußläufige Wege werden Flächenausweisungen von 4,50m bzw. 2,00m Breite vorgenommen.

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. (siehe auch Punkt 3.2. Verkehrserschließung)

Die Planstraßen (Verkehrsberuhigter Bereich) dienen der Erschließung der geplanten Nutzungen und berücksichtigen ebenfalls die Befahrbarkeit größerer Fahrzeuge, die beispielsweise im Rettungsfall eingesetzt werden im Einbahnstraßensystem Da die Verkehrsbelastung der Planstraßen durch Kfz vergleichsweise gering ist, wird empfohlen die Erschließungsstraßen als Verkehrsberuhigten Bereich auszuführen.

Die fußläufigen Verbindungen werden in einer Breite von 2,00m ausgewiesen und sichern die Erreichbarkeit des öffentlichen Strandes, 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.

4.15. 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 Eingriffs 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.

4.15.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Textliche Festsetzung

3.1. V1 Schutz des Bodens (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bei 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 wieder zu verwerten.

Die Beeinträchtigung auch des nicht verlagerten Bodens ist zu vermeiden bzw. zu minimieren. Die DIN-Vorschriften 18.300 Ausgabe 2019-09 „Erdarbeiten“ sowie 18.915 Ausgabe 2018-06 „Bodenarbeiten“ sind zu beachten.

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. Die DIN-Vorschrift 19.731 Ausgabe 2023-10 „Verwertung von Bodenmaterial“ ist zu beachten.

Textliche Festsetzung

3.2. V2 Schutz von Gehölzbeständen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

Im Sondergebiet SO1A sind Gehölzbestände zu erhalten. Innerhalb der Maßnahmenflächen M1 und M2 sind Gehölzbestände mit der zeichnerischen Bezeichnung „Erhaltung Bäume“ zu 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 R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ sind zu beachten. Die Gehölzstrukturen sind mit geeigneten Mitteln zu schützen (z.B. ortsfeste Schutzzäune, Bretterschalung o.ä.).

4.15.2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zeichnerische Festsetzung

Im Plangebiet werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft der Kennzeichnung 1.3.1. PlanZV umgrenzt und mittels Planeinschrieb gekennzeichnet.

Textliche Festsetzung

4.1. S1 Erhalt begrünter Erdwälle

Innerhalb der Maßnahmenfläche S1 sind die Erdwälle als naturnah begrünte Elemente zu erhalten und zu pflegen.

4.2. S2 Erhalt der wegbegleitenden Gehölzpflanzungen

Die entlang des Weges („Axel-Wohlschläger-Weg“) bestehenden Baumpflanzungen, sowie die entlang des Radweges (Hauptweg) angelegten Feldhecken, 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.

4.3. S3 Erhalt einer Extensivwiese Ost

Die bestehende extensive Wiesenfläche Innerhalb der Maßnahmenfläche S3 ist zu erhalten und durch einschürige Mahd zu pflegen.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft definiert und zeichnerisch festgesetzt. Diese

beinhalten den Bereich der begrünter Erdwälle entlang der Umgehungsstraße, den Erhalt der wegbegleitenden Baumpflanzungen des Radrundweges und der östlichen Extensivwiese. Die Maßnahmen werden durch die textlichen Festsetzungen näher bestimmt und sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrags.

4.15.3. 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.

Textliche Festsetzung

5.1. M1 Erweiterung flächiger Baumbestand (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Innerhalb der Maßnahmenfläche (M1) ist der bestehende Baumbestand durch weitere Anpflanzungen heimischer Baumarten zu erweitern. Es sind heimische, standortgerechte Arten des Vorkommensgebiets 2 - Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland gem. Pflanzenliste 3 zu verwenden.

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.

5.2. M2 Aufwertung von sonstigem extensivem Grünland zu einer mageren Frischwiese/Magerweide (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Innerhalb der Maßnahmenfläche (M2) ist eine magere Frischwiese/Magerweide anzulegen und zu unterhalten.

5.3. M3 Anlage lockerer Feldhecken mit Krautsaumbereichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Innerhalb der Maßnahmenflächen (M3) sind lockere Feldhecken durch die Pflanzung von Sträuchern und Bäumen anzulegen und zu unterhalten. 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 aus

dem Vorkommensgebiet 2 - Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland gem. Pflanzenliste 1 zu verwenden.

5.4. M4 Entwicklung von Sandmagerrasen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Auf den Flächen (M4) ist ein Sandmagerrasen zu entwickeln und zu unterhalten.

5.5. M5 Anlage trockener Gebüsche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Innerhalb der Maßnahmenflächen (M5) sind trockene Gebüsche durch die Pflanzung von Sträuchern anzulegen und zu unterhalten.

5.6. M6 Anlage von Röhrichtsäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Innerhalb der festgelegten Flächen (M6) sind Röhrichtsäume anzulegen und zu unterhalten.

5.7. M7 Anlage von Landröhricht-Beständen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Innerhalb der festgelegten Flächen (M7) sind Bestände aus Landröhricht anzulegen.

5.8. M8 Herstellung von Dünengrasflächen aus standortgerechten einheimischen Gräsern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Auf den Flächen (M8) sind Anpflanzungen mit heimischen standortgerechten Gräsern der UG 5 Mitteldeutsches Tief- und Hügelland gem. Pflanzenliste 3 vorzunehmen.

5.9. M9 Rückbau bestehender Versiegelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

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 (Entsiegelung) hat vor der erforderlichen Umsetzung der Maßnahmen M2 und M3 zu erfolgen.

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 im Zusammenhang mit den jeweiligen Maßnahmebeschreibungen im Umweltbericht näher bestimmt.

Die vorliegenden Maßnahmen M1-M9 (Gegenstand des städtebaulichen Vertrags), wurden entsprechend in Bilanzierung berücksichtigt und kompensieren den Eingriff, der durch das Vorhaben entsteht. Es sind die jeweiligen Maßnahmebeschreibungen aus dem Umweltbericht zu berücksichtigen.

4.15.4. Grünordnerische Festsetzungen

6.1. G1 Begrünung der SO 1A – 1U – Dauerwohnen und Ferienwohnen

Innerhalb der Sondergebietsflächen SO 1A bis 1U ist je angefangene 100 m² Versiegelung im Baugebiet ein Baum der Qualität Hochstamm, Stammumfang 8-10 cm oder alternativ 25 m² Hecke zu pflanzen und zu erhalten.

Einfriedungen zwischen den einzelnen Häuserparzellen sind nur als Heckenpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten (autochthonen) Arten entsprechend Pflanzenliste 2 zulässig.

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.

6.2. G2 Begrünung der SO 2, 3, 4 - Wirtschaftshof, Hauptgebäude, Anglerstützpunkt

Die nicht überbauten Flächen innerhalb der SO 2, 3 und 4 sind dauerhaft zu begrünen oder zu bepflanzen.

6.3. G3 Begrünung entlang von Verkehrsflächen

Entlang der Hauptwege sind ein- oder beidseitig wegbegleitende Baumpflanzungen herzustellen und zu erhalten. Entlang dem östlichen Abschnitt des Hauptweges, zwischen SO 3 und dem Anglerstützpunkt (SO 4), ist eine einreihige Bepflanzung südlich des Weges ausreichend. Die Bäume sind in der Qualität: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm,

anzupflanzen und zu erhalten. Die Bäume sind in einem Abstand von etwa 10-20 m zueinander zu pflanzen.

6.4. G4 Begrünung auf Parkplatzflächen

Innerhalb der Parkplatzflächen (P1 und P2) ist je 75 m² Stellplatzfläche ein Baum der Qualität Hochstamm, Stammumfang 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) entsprechend Pflanzenliste 3 in der Ausführung als Grundmischung für artenreiche Blühwiesen zu verwenden.

6.5. 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) entsprechend Pflanzenliste 3 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.

Pflanzenliste 1	
Pflanzqualität: Hochstamm vorzugsweise sind Vogelnährgehölze (*) zu verwenden	
Wiss. Name	Dtsch. Name
<i>Acer campestre</i> *	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i> *	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Malus sylvestris</i> *	Wildapfel
<i>Pinus sylvestris</i>	Wald-Kiefer
<i>Prunus avium</i> *	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i> *	Traubenkirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne
<i>Quercus petraea</i> *	Traubeneiche
<i>Sorbus aucuparia</i> *	Vogelbeere

Pflanzenliste 2	
Pflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm vorzugsweise sind Vogelnährgehölze (*) zu verwenden	
Wiss. Name	Dtsch. Name
<i>Cornus sanguinea</i> *	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i> *	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i> *	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus oxycantha</i> *	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i> *	Schlehe
<i>Rosa canina</i> *	Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i> *	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i> *	Roter Holunder

Pflanzenliste 3	
Heimische standortgerechte Gräser der Untereinheit der geographischen Gliederung 5 Mitteldeutsches Tief- und Hügelland	
Wiss. Name	Dtsch. Name
<i>Agrostis capillaris</i>	Rotes Straußgras
<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Gewöhnliches Ruchgras
<i>Brachypodium pinnatum</i>	Fieder-Zwenke
<i>Bromus hordeaceus</i> subsp. <i>hordeadeus</i>	Flaum-Trespe
<i>Bromus tectorum</i>	Dach-Trespe
<i>Calamagrostis epigejos</i>	Land-Reitgras
<i>Festuca rupicola</i>	Furchen-Schwingel

4.15.5. Artenschutzfachliche Festsetzungen

Ausgleichsmaßnahmen / FCS

Textliche Festsetzung

7.1 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.

4.16. 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 insgesamt eine Fläche von 30,71 ha auf.

Zeichnerische Festsetzung

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

Die Abgrenzung erfolgt zwischen dem Gebiet SO 1A – Dauerwohnen und Ferienwohnen 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 1U – 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.

4.17. Nachrichtliche Übernahmen

4.17.1. Wasserflächen/ Gewässerrandstreifen

Entlang der südwestlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs wird eine Wasserfläche nachrichtlich auf die Planzeichnung übernommen. Das Plangebiet ist am Seelhausener See gelegen.

Gemäß § 24 Abs. 2 SächsWG schließt an das Ufer landwärts ein zehn Meter breiter Gewässerrandstreifen an. Gewässerrandstreifen sollen vom Eigentümer oder Besitzer standortgerecht im Hinblick auf ihre Funktionen nach § 38 Abs. 1 WHG bewirtschaftet oder gepflegt werden. Der Gewässerrandstreifen dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.

Der Seelhausener See wird in dem Planbereich durch eine flache Uferneigung geprägt, welche sich zwischen der Wasserlinie und der Unterkante der ersten Böschung auf 20 – 40m erstreckt. Daran anschließend ist eine Uferböschung mit einer Berme von 5 – 10m Breite vorzufinden, woran sich eine weitere Böschung mit einer Böschungsoberkante von +84m anschließt. Ein angemessener Gewässerrandstreifen zur Wahrung und Verbesserung der ökologischen Funktionen des Seelhausener Sees wird aufgrund der bestehenden Topografie auf natürliche Weise gewährleistet. Für den Seelhausener See wird der 10 Meter breite Gewässerrandstreifen in der Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet.

4.17.2. 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 Schäden an baulichen Anlagen im Fall eines Hochwasserereignisses unterhalb der Linie vermieden werden.

Zusätzlich gilt am Seelhausener See, dass unterhalb der Ordinate +84,0 m NHN keine gegründeten Bauwerke errichtet werden sollen. Damit wird zum einen verhindert werden, dass Bauwerke bei einer Inanspruchnahme des potenziellen Hochwasserschutzraums im Wasser stehen oder überflutet werden. Zum anderen soll für den Umstand Vorsorge getragen werden, dass bei einer nochmaligen unkontrollierten Flutung des Seelhausener Sees mit Hochwasser aus der Mulde Schäden an Bauwerken entstehen können

4.17.3. 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. Diese befinden sich an der östlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereichs. Das Vorhaben greift nicht in die umliegenden Wälder ein.

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

4.17.4. Bauvorbehaltslinie

Mit der Sicherheitslinie werden am Seelhausener See diejenigen Flächen begrenzt, auf welche unmittelbare Auswirkungen bei der bautechnischen Herstellung und Nutzung des Seelhausener Sees als potenzieller Hochwasserschutzraum auf die Geländeoberfläche und die darauf befindlichen Nutzungen oder geplanten Folgenutzungen im Sinne einer Warnung vor allgemeinen Gefährdungen nicht vollständig ausgeschlossen werden können.

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 Teilflächen Vorfeld und Tagesanlagen Rösa, welche den überwiegenden Teil des Plangebietes umfassen, wurden gemäß Bescheid des Sächsischen Oberbergamtes vom 29.07.2024 aus der Bergaufsicht entlassen. Demnach ist nach Prüfung und Abschlussbefahrung festgestellt worden, dass die ordnungsgemäße und vollständige Durchführung des ABP Tagebau Goitsche und seiner Ergänzungen für die Teilflächen Vorfeld und Tagesanlage Rösa gemäß § 55 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 bis 9 und Abs. 2 sowie § 69 Abs. 2 BBergG nachgewiesen wurde und nach allgemeiner Erfahrung nicht mehr damit zu rechnen

ist, dass durch den dort ehemals stattgefundenen Betrieb Gefahren für Leben und Gesundheit Dritter, für andere Bergbaubetriebe und für Lagerstätten, deren Schutz im öffentlichen Interesse liegt, oder gemeinschädliche Einwirkungen eintreten werden.

Es wird ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren für Vorhaben in diesem Bereich empfohlen.

Die Kennzeichnung wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen, da sie zu ihrem Verständnis zweckmäßig ist.

4.17.5. 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 Wegeführung außerhalb des Plangebiets. Das Vorhaben integriert den Reitweg, sodass eine Vereinbarkeit der Interessen erzielt wird.



Darstellung der geplanten Reitwegtrasse – Auszug Planzeichnung Teil A, 2. Entwurf Januar 2025

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	5.481	0,548	1,79
Sondergebiet Erholung	SO 1B	3.177	0,318	1,03
Sondergebiet Erholung	SO 1C	1.980	0,198	0,64
Sondergebiet Erholung	SO 1D	1.214	0,121	0,40
Sondergebiet Erholung	SO 1E	2.841	0,284	0,93
Sondergebiet Erholung	SO 1F	5.466	0,546	1,78
Sondergebiet Erholung	SO 1G	1.976	0,198	0,64
Sondergebiet Erholung	SO 1H	2.210	0,221	0,72
Sondergebiet Erholung	SO 1I	3.086	0,308	1,00
Sondergebiet Erholung	SO 1J	2.998	0,300	0,98
Sondergebiet Erholung	SO 1K	2.105	0,211	0,68
Sondergebiet Erholung	SO 1L	2.009	0,201	0,65
Sondergebiet Erholung	SO 1M	1.725	0,173	0,56
Sondergebiet Erholung	SO 1N	1.623	0,162	0,53
Sondergebiet Erholung	SO 1O	2.370	0,237	0,77
Sondergebiet Erholung	SO 1P	2.036	0,204	0,66
Sondergebiet Erholung	SO 1Q	3.873	0,387	1,26
Sondergebiet Erholung	SO 1R	4.142	0,413	1,35
Sondergebiet Erholung	SO 1S	4.225	0,422	1,38
Sondergebiet Erholung	SO 1T	2.311	0,231	0,75
Sondergebiet Erholung	SO 1U	1.277	0,126	0,42
Sonstiges Sondergebiet	SO 2	1.508	0,151	0,49
Sonstiges Sondergebiet	SO 3	9.166	0,917	2,99
Sonstiges Sondergebiet	SO 4	1.200	0,120	0,39
Gemeinbedarfsfläche		1.543	0,154	0,50
Bauflächen		71.542	7,154	23,30
Öffentliche Straßenverkehrsfläche		14.070	1,407	4,58
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Verkehrsberuhigter Bereich	5.932	0,593	1,93
	Fußgängerbereich	1.825	0,183	0,59

	P1	3.148	0,315	1,03
	P2	6.389	0,639	2,08
Verkehrsflächen		31.365	3,137	10,21
Versorgungsflächen		472	0,047	0,16
Grünflächen besonderer Zweckbestimmung	Öffentlicher Strand	70.367	7,037	22,92
	Spielplatz	376	0,037	0,12
Grünflächen		83.212	8,321	27,10
Wasserfläche		49.719	4,972	16,19
Summe		307.057	30,706	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, November 2025