

GEMEINDE LOHSA

BEBAUUNGSPLAN „AM SCHWARZWASSER“

VORENTWURF i.d.F. vom 04. MÄRZ 2024

TEIL C-1: BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel der Planaufstellung, Planungserfordernis	3
2	Planungsgrundlagen	3
2.1	Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes	3
2.2	Beschreibung des Plangebietes	4
2.3	Nutzungsrestriktionen	5
2.3.1	Wasserrecht	5
2.3.2	Forstrecht / Waldabstand	5
3	Planungsrechtliche Vorgaben	6
3.1	Landesentwicklungsplan	6
3.2	Regionalplanung	6
3.3	Flächennutzungsplan	7
4	Nutzungskonzept / Städtebauliche Konzeption	8
5	Erschließungskonzeption	8
5.1	Verkehrerschließung	8
5.2	Zugänglichkeit und Flächen für Feuerwehr, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	9
5.3	Hausmüllentsorgung	9
5.4	Medienschließung	10
5.5	Umgang mit Niederschlagswasser	10
6	Begründung der planerischen Festsetzungen	10
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
6.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen	11
6.3	Mindestgröße der Baugrundstücke	11
6.4	Private Grünflächen	11
6.5	Grünordnerische Maßnahmen	12
7	Hinweise	12
8	Flächenbilanz	12
9	Voraussichtliche Auswirkungen	12
9.1	Artenschutzrecht	12

9.2	Sonstige Auswirkungen auf Natur und Landschaft	13
9.3	Auswirkungen auf den Verkehr und die infrastrukturelle Ausstattung.....	13
9.4	Nachbarschaft und bestehende schutzbedürftige Nutzungen	13
9.5	Auswirkungen auf private Eigentümerbelange	14

Anlage 1: Bestandsbebauung Freizeitverein Am Schwarzwasser, Stand 16.12.2022

1 Ziel der Planaufstellung, Planungserfordernis

Der Ortsteil Groß Särchen der Gemeinde Lohsa war schon immer ein touristisch geprägter Ort. Neben den Übernachtungsmöglichkeiten auf den Zeltplätzen am Knappensee gab und gibt es eine Vielzahl von Privatvermietern im Ort, die sowohl Ferienwohnungen als auch Bungalows zur Vermietung an Feriengäste anbieten.

Das sich südlich an die Wohnbebauung des Ortsteils Groß Särchen anschließende Plangebiet des Freizeitvereins „Am Schwarzwasser“ entstand bereits zu DDR-Zeiten zunächst als Wochenendhaussiedlung, später z.T. als Ferienobjekt für Werktätige und wird aktuell überwiegend zu Freizeit- und Erholungszwecken sowohl saisonal als auch ganzjährig genutzt. Die Flächen befinden sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB), so dass derzeit nur die Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen möglich ist. Die Mehrheit der Gebäude besteht bereits seit Jahrzehnten, so dass die Bausubstanz teilweise veraltet ist und nicht mehr den heutigen Anforderungen genügt.

Mit dem Bebauungsplan soll eine möglichst weitgehende Sicherung der vorhandenen Bebauung und derzeitigen Nutzung sowie eine zukünftige rechtlich gesicherte Entwicklung der Fläche ermöglicht werden. Der Standort soll weiterhin zu Erholungszwecken dienen, da mit der touristischen Entwicklung des Lausitzer Seenlandes die Nachfrage auch in der Gemeinde Lohsa zwischen der südlich angrenzenden Lausitzer Heide- und Teichlandschaft und dem nördlich gelegenen Lausitzer Seenland hierfür ein entsprechender Bedarf besteht und künftig sogar zunehmen wird.

Die Gemeinde Lohsa hat daher am 06.12.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Schwarzwasser“ gefasst.

Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplans ist die Ausweisung der Flächen des Freizeitvereins „Am Schwarzwasser“ als Ferienhausgebiet, um den Eigentümern der vorhandenen Gebäude einen größeren Spielraum für die Nutzung der Grundstücke einzuräumen. Infolge des Generationenwechsels besteht neben der Eigennutzung zu Erholungszwecken auch eine Nachfrage für eine Fremdvermietung der Bungalows, womit einem Leerstand vorgebeugt wird.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Gemeinde Lohsa am südlichen Ortsrand des Ortsteils Groß Särchen zwischen den Straßen Am Bahnhof und Am Schwarzwasser.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der südlichen Grenze des bebauten Grundstücks Am Bahnhof 6 (Flurstücke 149/11 und 243/1 Gemarkung Groß Särchen) und dem Garagenkomplex auf Flurstück 148/8 Gemarkung Groß Särchen
- im Osten vom öffentlich gewidmeten Wegeabschnitt „Am Schwarzwasser“, der parallel entlang der Commerauer Flutmulde führt
- im Süden vom landwirtschaftlich genutzten Flurstück 231/1 Gemarkung Groß Särchen
- im Westen von den an die Straße Am Schwarzwasser bzw. die Vereinssiedlung westlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 236/9, 242/2, 242/3, 242/4, 242/5, 242/6, 236/26, 236/27, 236/28, 236/29, 236/30, 236/31, 236/32, 236/33, 236/17, 236/18, 236/19, 236/20, 236/21, 236/22, 236/23, 236/24, 236/25, 236/34, 236/35, 236/10, 236/11, 236/12, 236/13, 236/14, 236/15, 236/16, 235/12, 235/13, 235/14, 235/15, 235/16, 235/17, 235/4, 235/5, 235/6, 148/18, 235/7, 148/19, 235/8, 148/20, 235/9, 148/21, 235/10, 148/22, 235/18, 148/23, 235/19, 148/24, 235/20, 148/25, 235/21, 148/26, 235/22, 148/27, 235/23, 231/2, 148/10, 148/11, 148/12, 148/13, 148/14 der Gemarkung Groß Särchen. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 3,0 ha.

2.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich zwischen der ehemaligen Bahntrasse und der Commerauer Flutmulde. Auf den Messtischblättern vor 1945 ist auf dem Areal ein Sportplatz verzeichnet, zu DDR-Zeiten wurde dieser aufgegeben und die Fläche überwiegend mit drei verschiedenen genehmigten Haustypen von Wochenendhäusern bebaut (Baugenehmigung von ca. 1978):

- 23 x Holzbungalow Typ „Weißwasser“ - 30,42 m² Grundfläche
- 14 x Massivbungalow Typ „Weißwasser“ – 25,48 m² Grundfläche
- 18 x Finnhütte Typ „Palinske“ – 26,50 m² Grundfläche.

Außerdem liegen Baugenehmigungen für eine Garage mit 14 m² Grundfläche auf Flst. 242/3 und für einen Doppelbungalow mit 55,19 m² Grundfläche auf Flst. 242/6 vor.

Die ursprünglichen Grundstücksgrößen sind mit 300 m² bis 400 m³ relativ homogen. Im Zuge der Teilung und des Erwerbs durch die ehemaligen Pächter wurden an einzelnen Stellen zwei bzw. drei Parzellen zu größeren Grundstücken zusammengefasst.

Im Laufe der Zeit wurden die genehmigten Bungalowtypen vielfach um Terrassen, Anbauten etc. ergänzt, wobei der Überbauungsgrad der einzelnen Grundstücke mit dem Hauptgebäude zwischen 5 % und 20 % liegt (im Durchschnitt des gesamten Plangebietes bei 10%), der Überbauungsgrad einschließlich aller Nebenanlagen und Wege etc. bis auf eine Ausnahme bei 15 % bis 40% (im Durchschnitt des gesamten Plangebietes bei 25%). Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch überwiegend als Ziergarten gestaltet, in unterschiedlichem Umfang sind darüber hinaus Nutzbeete angelegt.

Gehölzbestand ist auf den Grundstücken in unterschiedlicher Ausprägung vorhanden. Es dominieren Zier- und Nadelgehölze sowie Schnithecken und niedrige Obstgehölze (Beerensträucher, Viertelstämmchen). Landschaftsbildprägender Laubgehölzbestand ist vorwiegend am südwestlichen Plangebietsrand als Gehölzreiche Abgrenzung des Vereinsgeländes gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, zwischen dem nordöstlichen Abschnitt der Straße Am Schwarzwasser und der östlich gelegenen Commerauer Flutmulde und in Form von Einzelbäumen auf dem Vereinsgrundstück Flst. 236/9 vorhanden.

In der Umgebung des Standortes sind mit der Commerauer Flutmulde, dem Umfluter Groß Särchen, dem Hoyerswerdaer Schwarzwasser sowie dem Warthaer Teichgebiet (mit dem zum Plangebiet nächstgelegenen Kiefernbuschteich) und dessen Grabensystem zahlreiche Gewässer vorhanden, wobei das Plangebiet selbst an keines der Gewässer direkt angrenzt und auch außerhalb des Gewässerrandstreifens gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit § 24 Sächsisches Wassergesetz liegt.

Das nach § 72 Abs. 2 Nr. 2 SächsWG festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Hoyerswerdaer Schwarzwassers grenzt östlich an das Plangebiet an bzw. ragt im Süden randlich in dieses hinein. Festsetzungsgrundlage des Überschwemmungsgebietes ist das HQ100, von stärkeren Hochwasserereignissen sind zusätzliche Flächen am östlichen Rand des Plangebietes betroffen¹.

Südöstlich des Plangebietes ist der Uferbereich des Kiefernbuschteiches jenseits der Commerauer Flutmulde mit Wald bestockt, der Abstand zum Plangebiet beträgt teilweise weniger als 30 m.

Im Norden grenzt die bebaute Ortslage von Groß Särchen an das Plangebiet an, welches ansonsten von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben ist.

75 m südöstlich des Plangebietes liegt das FFH-Gebiet 4651-304 (landesinterne Nr. 311) „Teichgruppe Wartha“, der Wald im Umfeld der Teiche ist dem FFH-Lebensraumtyp „Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwälder“ zuzuordnen und gleichzeitig als § 30-Biotop „Stieleichen-Hainbuchenwald feuchter Standorte“ besonders geschützt.

¹ LFULG, Hochwassergefahrenkarte Gefährdung bei HQ300 und Extremhochwasser

Ca. 330 m östlich des Plangebietes beginnt das Biosphärenreservat Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft.



Grundstück mit Finnhütten Typ „Palinske“ im südlichen Teil des Plangebietes



Commerauer Flutmulde östlich des Plangebietes, im Hintergrund Wald am Kiefernbuschteich



Privater Erschließungsweg



Vereinsgrundstück mit Gehölzbestand und Mobilfunkmast

2.3 Nutzungsrestriktionen

2.3.1 Wasserrecht

Überschwemmungsgebiet

Für die im Überschwemmungsgebiet liegenden Teile des Plangebiets sind die Vorschriften des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten. Die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten grundsätzlich untersagt, kann aber im Ausnahmefall unter den in § 78 Abs. 2 WHG aufgeführten Bedingungen zugelassen werden.

Darüber hinaus ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen grundsätzlich untersagt. Die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage kann von der unteren Wasserbehörde im Einzelfall genehmigt werden, wenn die in § 78 Abs. 5 WHG aufgeführten Bedingungen erfüllt sind.

2.3.2 Forstrecht / Waldabstand

Im Uferbereichen des Kiefernbuschteiches ist benachbart zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Wald im Sinne des § 2 Abs.1 SächsWaldG vorhanden. Nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG müssen mit baulichen Anlagen mit Feuerstätten und Gebäuden zum Wald ein Abstand von mindestens 30 m einhalten. Bereits vorhandene zulässigerweise errichtete Gebäude und bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz. Auf ein Risiko durch umstürzende Bäume oder herabfallende Baumteile in einem 30 m breiten Randstreifen entlang der Waldbestockung wird hingewiesen.

3 Planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Landesentwicklungsplan

Die Gemeinde Lohsa wird in der Festlegungskarte "Raumstruktur" des LEP 2013 dem „Ländlichen Raum“ zugeordnet. Das Gemeindegebiet gehört zum Einzugsbereich von Hoyerswerda, welches als Oberzentrum in Funktionsteilung zusammen mit Bautzen und Görlitz einen Oberzentralen Städteverbund bildet. Der ländliche Raum soll unter Berücksichtigung seiner siedlungsstrukturellen Besonderheiten und seiner Vielfalt als attraktiver Lebens-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum weiterentwickelt und gestärkt werden (G 1.2.2).

Gemäß der Festlegungskarten wird das Gemeindegebiet als Bergbaufolgelandschaft Braunkohle und damit als Raum mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen. Im Festlegungsteil zur Wirtschaftsentwicklung wird im Kapitel 2.3.3 auf Tourismus und Erholung eingegangen.

Demnach sind folgende Ziele und Grundsätze des LEP für die kommunale Entwicklung maßgebend:

Z 2.1.3.1 Die Räume mit besonderem Handlungsbedarf sind so zu entwickeln und zu fördern, dass sie aus eigener Kraft ihre Entwicklungsvoraussetzungen und ihre Wettbewerbsfähigkeit verbessern können. Dabei sind die spezifischen Entwicklungspotenziale dieser Räume zu stärken, indem regionale Wirkungskreisläufe aufgebaut, durch verstärkte interkommunale, regionale, länder- und grenzübergreifende Zusammenarbeit strukturelle Defizite abgebaut, Synergieeffekte erschlossen [...]werden.

G 2.3.3.3 Die Bergbaufolgelandschaften „Lausitzer Seenland“ (Łužiska jězorina) [...] sowie weitere Tagebaufolgeseen sollen im Hinblick auf die touristische, einschließlich tagestouristische, Nutzung unter Berücksichtigung weiterer Raumansprüche entwickelt und soweit möglich mit angrenzenden Tourismusregionen vernetzt werden. Die touristische Entwicklung in den Bergbaufolgelandschaften soll regional [...] abgestimmt und auf Nachhaltigkeit ausgerichtet werden.

G 2.3.3.5 Camping- und Caravaningplätze sowie Ferienhaus- und Ferienwohnungsanlagen sollen naturverträglich geplant und in Größe, Kapazität und Qualität auf die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur abgestimmt und möglichst an bebaute Ortslagen angebunden werden.

G 2.3.3.12 [...] Eine freie Zugänglichkeit zu Gewässern soll gesichert werden.

Z 2.3.3.13 Die Erreichbarkeit bestehender Tourismus- und Naherholungsgebiete durch Einrichtungen des ÖPNV/SPNV ist durch die Aufgabenträger zu gewährleisten und zu verbessern. Die ÖPNV/SPNV-Angebote sind mit der Entwicklung neuer Tourismusangebote abzustimmen.

3.2 Regionalplanung

Braunkohlenplan

Die nach § 5 Absatz 1 SächsLPIG für Braunkohletagebaue bzw. für stillgelegte Braunkohletagebaue aufzustellenden Braunkohlenpläne bzw. Sanierungsrahmenpläne sind Teilregionalpläne. Insoweit sind neben den Grundsätzen und Zielen des Regionalplanes die Grundsätze der Braunkohlenpläne zu berücksichtigen und deren Ziele zu beachten.

Der Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan für den Tagebau I Werminghoff (Knappenrode) ist seit dem 15.08.2004 rechtsverbindlich. Das vorliegende Plangebiet liegt am südlichen Rand des Sanierungsgebietes dieses Sanierungsrahmenplanes und ist als Siedlungsfläche ausgewiesen.

Das Verfahren zur Teilfortschreibung dieses Sanierungsrahmenplanes zur Festlegung der Grenze des Bereichs mit Originärausweisungen wurde am 19.10.2023 mit Inkrafttreten der Teilfortschreibung abgeschlossen. Nunmehr liegt das Plangebiet außerhalb der Grenze des Bereiches mit Originärausweisungen, für den die zeichnerischen Festlegungen des Sanierungsrahmenplanes weiterhin maßgeblich sind.

Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien

Regionalplanerische Festlegungen der Zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien, in Kraft getreten am 26.10.2023, weist das Plangebiet als Teil der (großräumigen) Gebiete mit klimatisch bedingten Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts aus. Weitere regionalplanerische Festlegungen betreffen nicht den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Das im Regionalplan ausgewiesene Vorranggebiet Retentionsraum liegt nordöstlich bzw. südöstlich des Plangebietes. Die südöstlich jenseits der Commerauer Flutmulde gelegenen Teiche sind im Regionalplan als Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz festgelegt. Die östlich des Geltungsbereiches verlaufende Commerauer Flutmulde ist als sanierungsbedürftiges Fließgewässer ausgewiesen.

3.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Lohsa besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, in Kraft getreten am 1. August 2020. Darin ist das Plangebiet als Fläche für Dauerkleingärten ausgewiesen. Allerdings entspricht diese Darstellung nicht dem tatsächlich vorhandenen Bestand, da die Bebauung mit Wochenendhäusern seit Ende der 1970er Jahre keine Dauerkleingartennutzung nach Bundeskleingartengesetz darstellt. Ein Rückbau der Bestandnutzung und Reduzierung auf eine Dauerkleingartennutzung ist unrealistisch, da hierfür kein Bedarf besteht und darüber hinaus mit erheblichen Eingriffen in private Eigentumsrechte verbunden wäre.

Da die bestehende Nutzung, die über das im Dauerkleingarten zulässige Maß hinausgeht, gesichert werden soll, ergibt sich planungsrechtlich das Erfordernis der Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

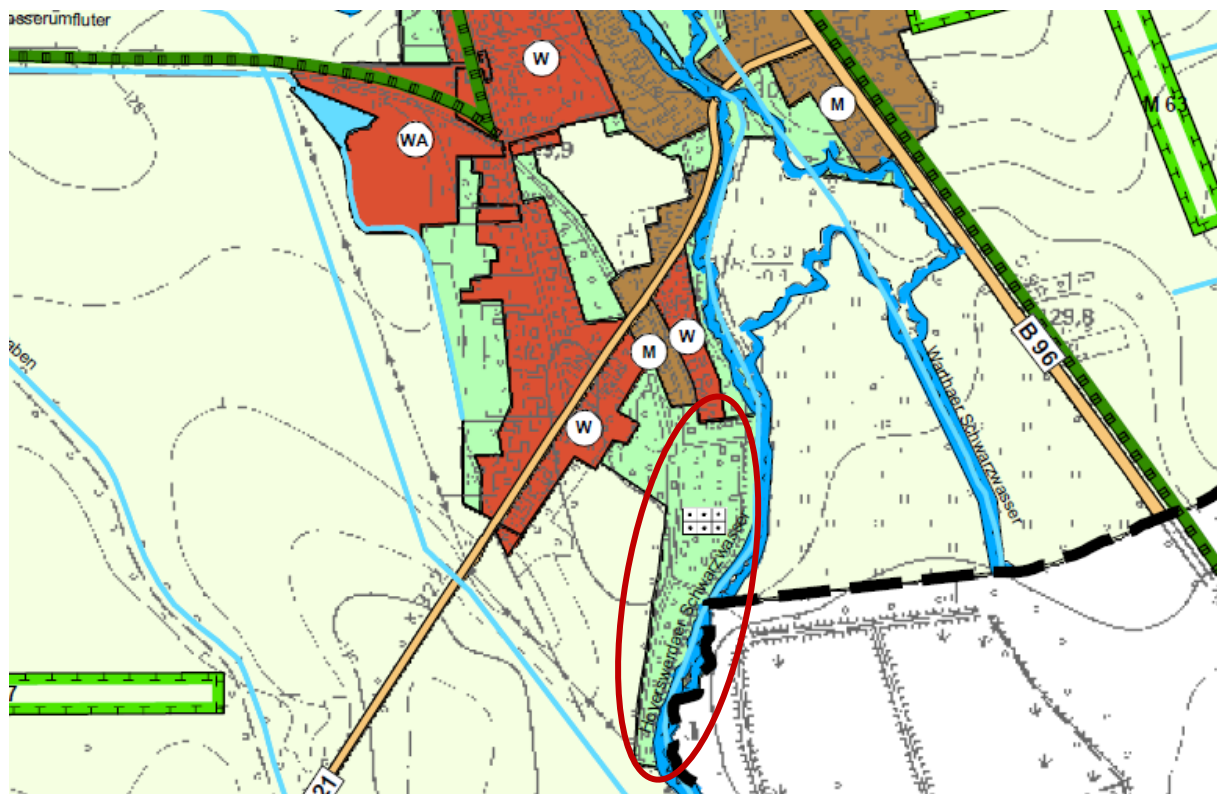


Abb. 11: Auszug Flächennutzungsplan Einheitsgemeinde Lohsa mit Markierung des Plangebietes

4 Nutzungskonzept / Städtebauliche Konzeption

Im Zusammenhang mit der positiven Entwicklung des Lausitzer Seenlandes als erheblicher Wirtschaftsfaktor stellt der nördlich der Ortslage Groß Särchen gelegene Knappensee, zusammen mit dem Silbersee, das Haupterholungsgebiet der Gemeinde Lohsa dar.

Auch das Areal des Freizeitvereins „Am Schwarzwasser“ e.V. ist als Freizeit- und Erholungsgebiet zwischen Knappensee und Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft von Bedeutung. Die bereits vorhandenen Nutzungen sollen weitergeführt und eine maßvolle bauliche Entwicklung ermöglicht werden. Um die Gebäude einem größeren Nutzerkreis als den Pächtern bzw. Eigentümern zur Erholungsnutzung zur Verfügung zu stellen, ist die Festsetzung eines Sondergebietes, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ nach § 10 BauNVO vorgesehen.

In Ferienhausgebieten sind Ferienhäuser zulässig, 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.

Mit der Festsetzung als Ferienhausgebiet wird die langfristige Sicherung der bereits seit den 1970er Jahren vorhandenen Erholungsfunktion des Vereinsgeländes verfolgt, die auch den Zielen der Gemeinde Lohsa zur weiteren touristischen Entwicklung der Kommune entspricht. Das Plangebiet ist einerseits wegen seiner naturräumlichen Lage für eine naturverbundene Feriennutzung geeignet, andererseits ist es bereits baulich und nutzungsseitig durch eine Erholungsnutzung vorgeprägt.

Die Kriterien Größe und Ausstattung sind bei der überwiegenden Zahl der Bestandsgebäude bereits derzeit für die beabsichtigte Nutzung gegeben.

Das Plangebiet grenzt direkt an die dörfliche Bebauung der Ortslage Groß Särchen an und ist über diese verkehrs- und medienseitig erschlossen. Mit dem im Jahr 2021 erfolgten Anschluss an das öffentliche Abwassernetz ist auch die zentrale Schmutzwasserentsorgung vollständig gesichert.

Die Versorgung für den Erholungsaufenthalt ist durch die in der unmittelbar angrenzenden Ortslage Groß Särchen (Bäckerei, Café, Gaststätte, Arztpraxis) sowie weitere vorhandene Versorgungseinrichtungen im Gemeindegebiet sichergestellt. Zusätzliche Versorgungseinrichtungen sind daher nicht erforderlich und zum Schutz der Gebietsruhe auch nicht vorgesehen.

Auf gestalterische Festsetzungen wird im Bebauungsplan verzichtet, da hierzu in der Vereinssatzung entsprechende Regelungen vorhanden sind.

5 Erschließungskonzeption

5.1 Verkehrserschließung

Eine gesicherte äußere Verkehrserschließung des Plangebietes ist von der Bundesstraße B 96 über die Rachlauer Straße und die Straße Am Bahnhof vorhanden. Damit ist das Baugebiet an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Innere Erschließung

Die Zufahrt zum Vereinsgelände erfolgt aus nordwestlicher Richtung über die öffentliche Straße Am Bahnhof (Flst. 149/12). Darüber hinaus sind Teile der Straße Am Schwarzwasser in kommunalem Eigentum und öffentlich gewidmet (Flst. 240/5, 236/5, 241/2, 241/3).

Die Grundstücke am westlichen und nördlichen Rand des Plangebietes sind direkt von der öffentlichen Straße erschlossen. Alle übrigen Grundstücke sind durch Privatwege auf dem Vereinsgrundstück erschlossen, die auch durch die Feuerwehr befahrbar sind. Ausbaumaßnahmen sind nicht erforderlich.

Ruhender Verkehr

Um Belästigungen durch Abgase und Lärm in den schutzbedürftigen Bereichen für die Erholung zu vermeiden, sind Pkw-Stellplätze lediglich am westlichen Rand des Plangebietes vorhanden. An die öffentliche Straße schließt sich eine Parkplatzfläche für Eigentümer, Gäste, Bewohner und Besucher an; südlich davon stehen auf der westlichen Seite des Privatweges den Vereinsmitgliedern und Eigentümern weitere Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Nach Vereinsparkordnung darf darüber hinaus auch entlang der öffentlichen Straßen und Wege sowie der Vereinswege geparkt werden, soweit eine Restfahrbahnbreite von > 3,0 m eingehalten wird.

Gemäß Richtzahlentabelle der VwVSächsBO ist ein Kfz-Stellplatz je Wohneinheit Wochenend-/ Ferienhaus nachzuweisen: Da sich durch Aufstellung des Bebauungsplans die Anzahl der Grundstücke nicht erhöht, bedarf es hinsichtlich der Stellplatzkonzeption keiner Veränderung.

5.2 Zugänglichkeit und Flächen für Feuerwehr, Rettungsdienst und Katastrophenschutz

Damit bei einem Brand die Rettung von Menschen, sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind, müssen Zufahrtsstraßen, Zugänge zum Bauvorhaben vorhanden und die erforderliche Bewegungsfreiheit und Sicherheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte gewährleistet sein. Die Kriterien für die Planung und Ausführung dieser Voraussetzungen sind in der SächsBO § 5, der VwVSächsBO Nr. 5 der DIN 14090 sowie der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr und den Erläuterungen festgelegt. Dabei sind die notwendigen Abstände zu den Objekten zu beachten. Der ungehinderte und gewaltfreie Zutritt der Feuerwehr in das Gebiet, ist jederzeit zu gewährleisten. Der Zugang zum Gebiet ist durch die Installation einer Feuerwehrschießung (z.B. Feuerwehrschießsystem Bautzen II) zu ermöglichen. Art der Ausführung und Ort der Installation sind mit der örtlichen Feuerwehr und dem Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz des Landratsamtes Bautzen abzustimmen.

Die Zufahrten, Zugänge sowie Flächen für die Feuerwehr sind ständig frei zu halten und auszuweisen. Alle Flächen der Feuerwehr müssen ausreichend befestigt und tragfähig sein und gemäß DIN 4066 „Hinweisschilder für die Feuerwehr“ als solche gekennzeichnet sein. Zufahrten und Verkehrsflächen innerhalb des oben genannten Bereiches sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16 Tonnen und einer Achslast von 10 Tonnen befahren werden können.

Die im Plangebiet bestehenden öffentlichen Straßen und der im Südwesten liegende private Erschließungsweg mit Anbindung an die Rachlauer Straße (außerhalb des Plangebietes) dienen als Rettungsweg für die Feuerwehr.

Für die Feuerwehr ist im Einsatzfall der ungehinderte Zugang auf das eingefriedete Grundstück zu gewährleisten. Aufgrund der geforderten Abstandsflächen muss jedes Ferienhaus in maximal 50 m Entfernung zu einer Straßenverkehrsfläche bzw. Erschließungsfläche liegen. Diese Voraussetzung ist im gesamten Plangebiet erfüllt.

Weiterhin ist zu beachten, dass die erforderlichen Löschwassermengen von 48 m³/h über 2 Stunden im Löschbereich von 300 m (Fahrbarer Weg vom zu schützenden Objekt bis zur Löschwasserentnahmestelle) zur Verfügung stehen (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 Nr. 7) müssen. Entsprechend der Wasserressource ist an der Wasserentnahmestelle eine Bewegungsfläche für die Feuerwehr nach DIN 14090 bzw. der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr und der Erläuterungen zu planen. Nördlich des Vereinsgebäudes ist eine Fläche für die Feuerwehr festgesetzt, auf bzw. unter der eine Löschwasserzisterne o.ä. errichtet werden kann. Mit diesem Standort ist gewährleistet, dass alle Gebäude im 300 m - Löschradius um die Entnahmestelle liegen.

5.3 Hausmüllentsorgung

Die Hausmüllentsorgung erfolgt von der hierfür festgesetzten Fläche am Vereinsgebäude. Die Fläche ist über die westliche öffentliche Verkehrsfläche erreichbar. Im Bereich der Stellplätze St 1 kann eine Wendemöglichkeit hergestellt werden.

5.4 Medienschließung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie und Trinkwasser ist vorhanden. Das gesamte Areal wurde im Jahr 2021 an das öffentliche Abwassernetz angeschlossen.

Da sich die Anzahl der Grundstücke durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht erhöht, ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich des Bedarfes.

5.5 Umgang mit Niederschlagswasser

Das im Geltungsbereich anfallende, unbelastete Niederschlagswasser soll wie bisher durch Versickerung vor Ort oder Verdunstung dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden. Durch die Begrenzung der überbaubaren Grundflächen sowie durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Befestigungen von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen werden innerhalb des Plangebietes das Maß der Bodenversiegelung und damit die Niederschlagswasserableitung minimiert.

Die Entwässerung der Verkehrsflächen erfolgt wie im Bestand an geeigneter Stelle in angrenzende Vegetationsstrukturen. Dadurch stehen ausreichend Rückhalteflächen für die Verdunstung und Versickerung zur Verfügung. Da keine Änderungen an den Verkehrsflächen vorgesehen sind, ergibt sich kein zusätzlicher Bedarf hinsichtlich des Umgangs mit Regenwasser.

Das anfallende Niederschlagswasser im Sondergebiet wird wie bisher innerhalb des Gebiets selbst zurückgehalten und – sofern keine Nutzungsmöglichkeit zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser besteht - über die belebte Oberbodenzone versickert (bspw. Rückhaltung in Vegetationsstrukturen durch entsprechende Geländemodellierung) oder verwertet (Brauchwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung). Aufgrund des geringen zulässigen Überbauungsgrades, der sich ggü. der bestehenden Situation auch nicht verändert, stehen ausreichend geeignete Flächen für eine breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers zur Verfügung.

6 Begründung der planerischen Festsetzungen

Die planerischen Festsetzungen ergeben sich unmittelbar aus der städtebaulichen und Erschließungskonzeption.

Die detaillierte Begründung der einzelnen Festsetzungen wird in der Entwurfsphase ergänzt.

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Ferienhausgebiet umfasst alle Flächen der Bungalowsiedlung des Freizeitvereins „Am Schwarzwasser“ e.V. Die bestehenden Bungalows sollen zukünftig rechtlich gesichert durch Eigennutzung oder Vermietung saisonal oder ganzjährig zu Freizeit- und Erholungszwecken genutzt werden.

Mit der vorliegenden Planung sollen außerdem planungsrechtliche Regelungen für die Einordnung von Neu- und Anbauten getroffen werden, die mit dem Gebietscharakter vereinbar sind, um langfristig Planungssicherheit zu schaffen. Gleichzeitig soll das äußere Erscheinungsbild als durchgrüntes Naherholungsgebiet in aufgelockerter Bauweise und typischer Ausrichtung der Hauptbaukörper erhalten bzw. zurückgeführt werden.

Auch perspektivisch sollen zur Erhaltung des Gebietscharakters nur eingeschossige Einzelhäuser zulässig sein, lediglich für das bestehende Doppelhaus wird entsprechend dem Bestand hiervon eine Ausnahme gemacht.

Die zulässige Grundfläche der Ferienhäuser inkl. angebauter Terrassen, Wintergärten etc. wird im Bebauungsplan zur Erhaltung der besonderen Eigenart des Gebiets und unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten im Baugebiet SO 1 auf maximal 70 m² festgesetzt. Mit Nebenanlagen (Gewächshäuser, Schuppen, Wege und andere Einbauten) ist eine Überbauung von maximal 90 m² je

Grundstück zulässig. Für das Baugebiet SO 2 (Flurstück 242/6) wird aufgrund der Besonderheit der Bestandsbebauung eine gesonderte Festsetzung getroffen.

Mit der getroffenen Festsetzung wird einerseits das Maß der Überbauung begrenzt, um den Charakter der Siedlung zu erhalten, andererseits haben die Nutzer einen flexiblen Spielraum für individuelle Ansprüche (größere Hauptanlage und minimale Nebenanlagen oder kleinere Hauptanlage mit größeren Nebenanlagen).

Das festgesetzte Nutzungsmaß für das Vereinsgebäude im Baugebiet SO 3 lässt hier perspektivisch eine bauliche Entwicklung von + 20% für das Hauptgebäude und weitere Freianlagen (z.B. Spielplatz) zu.

6.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Mit der Festsetzung einer offenen Bauweise wird das „Zusammenwachsen“ von Baukörpern ausgeschlossen und der Einzelhauscharakter erhalten.

Zur Erhaltung zusammenhängender Grün- und Freiflächen und des Gehölzbestandes innerhalb des Sondergebietes werden die überbaubaren Flächen ausgehend von der Bestandsbebauung dahingehend begrenzt, dass unter Berücksichtigung der Abstandsflächenregelung des § 6 SächsBO die Ausnutzung des zulässigen Nutzungsmaßes auf jedem Grundstück möglich ist. Für eine maßvolle Entwicklung ist innerhalb der festgesetzten durchgehenden Baufenster eine ausreichende Flexibilität gegeben. Im Wesentlichen entspricht die Ausrichtung der Baufenster den vorhandenen Bauflichtungen.

Entgegen diesem Prinzip ist die Festsetzung eines durchgehenden Baufensters im südlichsten Teil des Plangebietes nicht möglich, da hier der gesetzliche Waldabstand zu beachten ist. Aus diesem Grund bieten die Baufenster nach Westen einen Entwicklungsspielraum (für Ersatzneubauten außerhalb des von Bebauung freizuhaltenden Waldabstandes), ansonsten ist das festgesetzte Baufenster auf die genehmigte Bestandsbebauung beschränkt.

6.3 Mindestgröße der Baugrundstücke

Das Planungsziel besteht in einer Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten der vorhandenen Grundstücke. Eine weitere Verdichtung durch die unbeschränkte Teilung von Grundstücken ist hingegen nicht beabsichtigt, da diese zur Erhöhung des Versiegelungsgrades infolge zusätzlicher Überbauung und zusätzlichem Stellplatzbedarf führen würde.

6.4 Private Grünflächen

Die Flächen aller nicht an der planungsrechtlichen Sicherung der Entwicklung zum Ferienhausgebiet interessierten Grundstückseigentümer / Nutzer werden als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „privater Erholungsgarten“ festgesetzt. Das betrifft die Flurstücke 236/11, 236/16, 236/19, 236/24, 236/25, 236/30 Gemarkung Groß Särchen.

Auf diesen Flächen besteht Bestandsschutz für die genehmigte Ursprungsbebauung (vgl. Punkt 2.2).

Die Ausweisung als Grünfläche mit dem Erhalt der ursprünglich genehmigten Bestandsbebauung von max. 30,42 m² und damit ohne bauliche Entwicklungsmöglichkeiten entspricht dem Wunsch der jeweiligen Eigentümer bzw. den Anforderungen an eine sozial gerechte und verträgliche Lösung, da sich diese Eigentümer bzw. Nutzer nicht an der Finanzierung der Kosten des Bebauungsplanes beteiligen. Aus städtebaulicher Sicht wirkt sich die Ausweisung dieser privaten Grünflächen (Erholungsgärten) positiv auf die künftige Flächenbilanz bzw. den gesamten Versiegelungsgrad aus (Siehe 9.2.)

6.5 Grünordnerische Maßnahmen

Die grünordnerischen Maßnahmen dienen zur Vermeidung und Minimierung von nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Dabei wird davon ausgegangen, dass der Charakter des Gebietes beibehalten wird, so dass neben den boden- und grundwasserschützenden Vorgaben die Erhaltung des vorhandenen Gehölzbestandes im Vordergrund steht.

7 Hinweise

Die für die Bauausführung relevanten Hinweise wurden in den Bebauungsplan zur Bauherreninformation übernommen. Die Hinweise besitzen keinen Festsetzungscharakter, sollten jedoch Bestandteil eines jeden Genehmigungsverfahrens sein und im Sinne einer Selbstbindung auch für gemeindliche Aufgaben berücksichtigt werden.

Hinweise werden auf Grundlage der eingehenden Stellungnahmen in der Entwurfsphase ergänzt.

8 Flächenbilanz

Größe des Plangebietes:	ca. 30.585 m ²
davon:	
SO Ferienhausgebiet	ca. 23.915 m ²
Private Grünflächen mit Zweckbestimmung Erholungsgarten	ca. 2.500 m ²
Flächen für die Ver- und Entsorgung	ca. 200 m ²
Verkehrsflächen	ca. 3.970 m ²

9 Voraussichtliche Auswirkungen

9.1 Artenschutzrecht

Gemäß § 44 (1) BNatSchG in Verbindung mit § 44 (5) BNatSchG ergeben sich

- bei Eingriffsvorhaben nach BNatSchG,
- für Vorhaben in Gebieten mit B-Plänen bzw. in Gebieten, für die ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst ist und
- im Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuches

für die Tierarten nach Anhang IV Buchstabe a der FFH-Richtlinie, für Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie für Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind, folgende Zugriffsverbote:

- Verbot von Fang, Verletzung oder Tötung von Tieren und der Schädigung ihrer Entwicklungsformen (§ 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG)²
- Verbot der erheblichen Störung (§ 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG)³
- Verbot der Entnahme/Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG)⁴

Zudem ist es verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs.1 Nr. 4).

² Das artenschutzrechtliche Tötungsverbot ist nicht erfüllt, wenn das vorhabenbedingte Tötungsrisiko unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen nicht höher ist als das Risiko, dem einzelne Exemplare der jeweiligen Art im Rahmen des allgemeinen Naturgeschehens stets ausgesetzt sind. Das gilt nicht nur für das betriebsbedingte Risiko von Kollisionen im Straßenverkehr, sondern auch für bau- und anlagebezogene Risiken.

³ Sofern die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt, liegt ein Verbot nicht vor. Der Begriff der lokalen Population ist funktional zu verstehen. Hier kommt es auf diejenigen Habitate und Aktivitätsbereiche der Art an, die in einem für die Lebensansprüche und Lebensraumansprüche der Art ausreichenden räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen.

⁴ Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt ein Verbot nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Anhand der vorliegenden Biotopstruktur ist von einem potenziellen Vorkommen der Artengruppen der Brutvögel, Amphibien, Reptilien, Offenlandinsekten und Fledermäuse auszugehen.

Aufgrund der bereits seit mehreren Jahrzehnten bestehenden baulichen Nutzung aller Grundstücke im Plangebiet und der gegenüber der bestehenden Nutzung nur unwesentlich veränderten geplanten Nutzungsintensität wird davon ausgegangen, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine zusätzlichen Wirkfaktoren auftreten. Damit werden durch die Planaufstellung artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht.

Unabhängig davon sind grundsätzlich bei allen Einzelvorhaben – analog der bestehenden Situation – artenschutzrechtliche Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Die betrifft v.a. Gehölzfällungen und Abbruch- oder Umbaumaßnahmen am Gebäudebestand.

9.2 Sonstige Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Durch die vorliegende Bebauungsplanung wird die Bestandsnutzung innerhalb des Geltungsbereiches im Wesentlichen beibehalten. Zwar darf die zulässige Gebäudegrundfläche maßvoll erweitert werden, der Gesamtüberbauungsgrad (d.h. einschließlich aller Nebenanlagen) reduziert sich ggü. dem bisherigen Maß jedoch geringfügig.

Bestandsüberbauung gesamt lt. Anlage 1 zur Begründung: 5.226,5 m²

Zulässige Überbauung gemäß den Festsetzungen des B-Plans:

SO 1: 47 Grundstücke x 90 m ²	= 4.230 m ²
SO 2: 1 Grundstück x 180 m ²	= 180 m ²
SO 3: Grundstück Vereinsgebäude	= 300 m ²
Private Grünflächen mit Zweckbestimmung	
Erholungsgärten mit Bestandsschutz: 6 Grundstücke x 30,4 m ²	= 182 m ²

Summe = 4.892 m²

Die Straßen-, Wege- und Parkplatzflächen bleiben gegenüber dem Bestand auch zukünftig in Lage und Umfang unverändert.

Zur Bilanzierung wird die Handlungsempfehlung zur Bilanzierung und Bewertung von Eingriffen im Freistaat Sachsen herangezogen. Danach ist die Fläche sowohl bisher im faktischen Wochenendhausgebiet als auch zukünftig im SO Ferienhausgebiet, dessen zulässiges Maß der baulichen Nutzung trotzdem die Orientierungswerte nach § 17 BauNVO für ein Wochenendhausgebiet einhält, als CIR 94300 Feriensiedlung mit einem Biotopwert von 5 einzustufen. Sämtliche Erschließungsflächen (öffentliche Straßen und private Wege) bleiben unverändert. Eine Biotopwertminderung, zusätzliche Flächenversiegelungen, Eingriffe in den Gebietswasserhaushalt, die klimatischen Verhältnisse und das Landschaftsbild sind daher nicht zu erwarten.

9.3 Auswirkungen auf den Verkehr und die infrastrukturelle Ausstattung

Die Verkehrs- und Mediierschließung bleibt gegenüber der derzeitigen Situation unverändert, insbesondere auch hinsichtlich der Einordnung der Pkw-Stellplätze am südwestlichen Plangebietsrand.

Da sowohl die Anzahl der Grundstücke als auch die zulässige Zahl der Ferienhäuser gegenüber dem Bestand unverändert bleibt, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf den Verkehr und die infrastrukturelle Ausstattung zu erwarten.

9.4 Nachbarschaft und bestehende schutzbedürftige Nutzungen

Sowohl die bisherige (Wochenendhausgebiet) als auch die zukünftige Nutzung (Ferienhausgebiet) stellen Erholungsnutzungen (Freizeitwohnen) im Sinne des § 10 BauNVO dar. Unter Berücksichtigung der festgesetzten zulässigen Grundflächen ist in der Ferienhaussiedlung auch keine intensivere Nutzung

als in einer Wochenendhaussiedlung (GRZ von 0,2 gemäß § 17 BauNVO) möglich. Nachteilige Auswirkungen sind mit der Festsetzung des Vereinsareals als Sondergebiet „Ferienhaussiedlung“ nicht zu erwarten. Eine Eigennutzung zu Erholungszwecken wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.

9.5 Auswirkungen auf private Eigentümerbelange

Private Eigentümerbelange sind grundsätzlich in die Abwägung im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens einzustellen.

Ohne Bebauungsplan wäre eine Neubebauung im planungsrechtlichen Außenbereich (momentane planungsrechtliche Situation) unzulässig.

Für die als private Grünfläche festgesetzten Grundstücke gilt damit weiterhin die derzeitige Bestandschutzregelung für genehmigte Baukörper. Teilweise handelt es sich hierbei um vereinseigene Grundstücke.

Für alle anderen Grundstücke ergeben sich entsprechend der planerischen Zielstellungen erweiterte Nutzungsmöglichkeiten.

GEMEINDE LOHSA

BEBAUUNGSPLAN „AM SCHWARZWASSER“

VORENTWURF i.d.F. vom 04. MÄRZ 2024

Teil C-2: UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird um Äußerung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten.