

**2. Änderung des  
Bebauungsplanes  
„Erschließung der Strandbereiche des  
Dreiweiberner See’s“  
Strandbereich Lohsa**

**2. Entwurf  
zur erneuten Beteiligung nach §4a Abs. 3 BauGB**

**Teil C  
Begründung zum Bebauungsplan**



**Gemeinde Lohsa**

**Fassung vom 17.04.2018**



**Geologische  
Landesuntersuchung  
GmbH Freiberg**

Büro Dresden  
Tiergartenstraße 48, 01219 Dresden  
Telefon: +49 351 47878-7757  
Telefax: +49 351 47878-78  
E-Mail: [kontakt@glu-freiberg.de](mailto:kontakt@glu-freiberg.de)

## Inhaltsverzeichnis

Rechtsgrundlagen .....	5
1 Anlass und Ziel der Planung.....	6
2 Verfahren .....	7
3 Übergeordnete Planungen .....	7
3.1 Landesentwicklungsplan Sachsen	7
3.2 Regionalplanerische Einordnung	8
3.3 Flächennutzungsplan	8
4 Erläuterungen zum Plangebiet .....	9
4.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs	9
4.2 Topographie, Geologie, Altlasten	9
4.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen	9
4.4 Grundstücksverhältnisse	10
5 Infrastruktur .....	10
5.1 Verkehrstechnische Erschließung	10
5.1.1 Niederschlagswasserbeseitigung	10
5.1.2 Schmutzwasser	11
5.1.3 Trinkwasser	11
5.1.4 Löschwasser	11
5.1.5 Stromversorgung	12
5.1.6 Telekommunikation	12
6 Altlasten / Altbergbau/ Boden .....	12
7 Planinhalt / Begründung der Festsetzungen .....	12
7.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 10-11 BauNVO)	12
7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16-19 BauNVO)	14
7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	14
7.2.2 Zulässige Höhe der baulichen Anlagen	15
7.2.3 Zahl der Vollgeschosse	15

7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22/23 BauNVO)	15
7.3.1	Bauweise	15
7.3.2	Überbaubare Grundstücksfläche	16
7.4	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	16
7.4.1	Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen (Lärmeinwirkungsbereiche)	16
7.5	Grünordnerische Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	16
7.5.1	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	17
7.5.1.1	Bepflanzung der unversiegelten Flächen auf den Grundstücken mit Großbäumen und Sträuchern auf der Fläche Sondergebiet (Bereich L und M, Maßnahme A 4) .....	17
7.5.1.2	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Herstellung einer Silbergrasflur (Maßnahme A 5) .....	17
7.5.1.3	Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern auf der Fläche Sondergebiet Camping (Maßnahme A 6).....	17
7.5.2	Grundsätzliche Maßnahmen zum Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft	18
7.5.3	Maßnahmen zum besonderen Artenschutz (§§39 und 44 BNatSchG)	18
7.5.4	Sonstige grünordnerische Maßnahmen	20
7.5.5	Durchführungszeitraum und Träger grünordnerischer Maßnahmen	20
7.5.6	Gehölzliste (Empfohlene Auswahl)	20
8	Erschließung .....	22
8.1	Niederschlagswasser	22
8.2	Trinkwasser	22
8.3	Abwasser	23
8.4	Stromversorgung	23
8.5	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	23
8.6	Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe a und Abs. 4§ 9 Absatz 1 Nummer 5 und Absatz 6 BauGB)	24
8.7	110 kV-Freileitung, Bauen im Schutzstreifen	24
8.8	Telekommunikation	24
8.9	Gasversorgung	24
9	Flächenbilanz .....	25
10	Anlagen.....	26



Anhang 1: Zustimmung des Eigentümers .....	27
Anhang 2: Umweltbericht .....	28

## Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017 geändert worden ist<sup>1</sup>
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist<sup>1</sup>
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- **Sächsische Bauordnung (SächsBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch das Gesetz vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588) geändert worden ist
- **Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)** vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349) geändert worden ist
- **Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)** vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (SächsGVBl. S. 630) geändert worden ist
- **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist
- **Sächsische Hohlraumverordnung (SächsHohlrVO)** vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191).

---

<sup>1</sup> Auf Grund des Inkrafttretens des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) am 13. Mai 2017 haben sich BauGB, BauNVO und PlanzVO geändert. Das Planungsverfahren wurde vor dem Inkrafttreten der Städtebaurechtsnovelle eingeleitet und wird daher nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften weitergeführt (Überleitungsvorschrift §233 (1) BauGB).

## **1 Anlass und Ziel der Planung**

Die Gemeindeverwaltung Lohsa hat am 13.01.2015 den Beschluss BV GR 02-01/2015 zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Erschließung der Strandbereiche des Dreiweiberner See’s“ innerhalb des Strandbereich Lohsa gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Der Dreiweiberner See wurde 2005 für die touristische Nutzung freigegeben und gewinnt seit dem zunehmend an Bedeutung. Die Erschließung des Sees erfolgte als Maßnahme gem. § 4 des Verwaltungsabkommens der bergtechnischen Sanierung.

Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan (1. Änderung, 2010) wurde die Grundlage für die touristische und sportliche Nutzung des Strandbereichs Lohsa geschaffen. Seitdem sind neue Entwicklungsperspektiven und Investitionsvorhaben in Bezug auf freie Flächen entstanden. Der Gemeinde liegen Anfragen für touristische/gewerbliche Flächen sowie für diverse sportliche Nutzungen (u.a. Minigolfanlage, Elektrofahrzeuge) bereits vor. Zurzeit stellt das Erscheinungsbild des Plangebietes teilweise einen städtebaulichen Missstand dar. Um einen längeren touristischen Aufenthalt anbieten zu können, soll im Plangebiet auch ein Caravanstellplatz errichtet werden. Im Zusammenhang mit den vorher genannten Nutzungen besteht die Notwendigkeit von Versorgungseinrichtungen, die im Rahmen der BauNVO und der Festsetzungen am Ort möglich sind, den touristischen Bereich abdecken und auch der umliegenden Wohnbebauung zu Gute kommen. Außerdem hat sich der Bestand geändert, im Strandbereich F ist eine gastronomische Einrichtung entstanden.

Die 2. Änderung/Qualifizierung des Bebauungsplanes im Strandbereich Lohsa sieht die Anpassung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen an den Bestand und an die geplante touristische und Freizeitnutzung in Form von Festsetzung von Sondergebieten und Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung vor. Außerdem wird die Schutzzone der oberirdischen Hochspannungsleitung mit 50 m in die Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplanes übernommen. Daher wird mit der 2. Änderung im Strandbereich Lohsa die zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung an die neuen Gegebenheiten angepasst und Entwicklungsmöglichkeiten für die lokale Freizeitinfrastruktur geschaffen, um die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde weiterhin zu gewährleisten. Diese Änderung ist nur durch ein Bauleitplanverfahren möglich.

Rechtsgrundlage für die Aufstellung der Bauleitplanung ist der § 2 BauGB (Baugesetzbuch), wonach Städte und Gemeinden zur Aufstellung von Bauleitplänen verpflichtet sind, sobald die geordnete städtebauliche Entwicklung dies erfordert.

Planungsziel für die 2. Änderung im Strandbereich Lohsa ist Sicherung des vorhandenen baulichen Bestandes und Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Weiterentwicklung von Tourismus und Naherholung in der Region.

Die weiteren Festsetzungen des geltenden Planrechts zu den Strandbereichen Dreiweiberner See der Gemeinde Lohsa bleiben von diesem Verfahren unberührt.

## **2 Verfahren**

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Erschließung der Strandbereiche des Dreiweiberner See’s“ wurde am 10.06.2008 als Satzung beschlossen. Mit dem Ziel der flächenmäßigen Erweiterung des Fremdenverkehrsangebots und der Ansiedlung eines Einkaufsmarktes am Strandbereich Lohsa wurde die erste Änderung in Form der Erweiterung des B-Planes beschlossen, das Verfahren wurde mit dem Satzungsbeschluss am 05.10.2010 abgeschlossen.

Zur Anpassung der baurechtlichen Festsetzungen den neuen Planungsabsichten und dem Bestand hat die Gemeindeverwaltung Lohsa am 13.01.2015 den Beschluss GR 02-01/2015 zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes innerhalb des Strandbereiches Lohsa gefasst. Die 2. Änderung des Bebauungsplans am Strandbereich Lohsa umfasst ausschließlich einen Teil, der bereits innerhalb der letzten Änderung / Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Erschließung der Strandbereiche des Dreiweiberner See’s“ liegt. Darüber hinaus werden keine Flächen überplant.

Die hier begründete 2. Änderung wurde im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden jedoch die Grundzüge der Planung berührt (Änderung des Artes und Maßes der baulichen Nutzung), daher wird das Verfahren nach §8-10 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan geführt. Eine Umweltprüfung wird durchzuführen, der Umweltbericht wird der Begründung beigelegt.

Die öffentliche Auslegung des 1. Entwurfs nach §3 Abs.2 BauGB erfolgte vom 10.10.2016 bis zum 11.11.2016. Die Trägerbeteiligung nach §4 Abs.2 BauGB zu dem 1. Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte vom 12.02.2017 bis zum 13.03.2017.

Nach der Abwägung der eingetroffenen Stellungnahmen wurde der 2. Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes erarbeitet. Laut §4a des BauGB unterliegen die geänderten Bebauungsplanunterlagen wiederholt einer Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung.

## **3 Übergeordnete Planungen**

### **3.1 Landesentwicklungsplan Sachsen**

Der Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) weist Lohsa als Gemeindegebiet im ländlichen Raum ohne Verdichtungsansätze aus. Die Gemeinde befindet sich in der Nähe von Hoyerswerda, wo die Verbindungsachsen Dresden-Cottbus/Berlin und Reichenberg-Bautzen-Cottbus/Berlin zusammenlaufen.

Für die Gemeinde Lohsa sind das Mittelzentrum Kamenz, welches 30 km südwestlich von Lohsa liegt und der oberzentrale Städteverbund Hoyerswerda-Bautzen-Görlitz maßgeblich.

Der Braunkohlenbergbau und seine Sanierung verursachen für die Gemeinde Lohsa einen besonderen landesplanerischen Handlungsbedarf. Wegen ihrer Lage in der

Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft und im Lausitzer Seenland besitzt die Gemeinde ein hohes Potenzial für die touristische Entwicklung.

### **3.2 Regionalplanerische Einordnung**

Die Gemeinde Lohsa befindet sich im Freistaat Sachsen, dem Landkreis Bautzen in der Oberlausitz. Sie ist mit einer Fläche von 134 km<sup>2</sup> die flächengrößte Gemeinde im Landkreis Bautzen und hat über 5.000 Einwohner. Zur Einheitsgemeinde gehören z.Z. 15 Ortsteile. Lohsa liegt an der Kleinen Spree östlich der Städte Wittichenau und Hoyerswerda.

Im Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien wird die Gemeinde Lohsa dem *Nahbereich des Oberzentrums* Hoyerswerda und der Kategorie *ländlicher Raum* zugeordnet.

Die Gemeinde Lohsa liegt in ca.12 km Entfernung von der Stadt Hoyerswerda, welche zum Oberzentralen Städteverbund Bautzen-Görlitz-Hoyerswerda gehört. Aufgrund ihrer zentralen Lage soll Lohsa in diesem Verflechtungsbereich zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen für den häufig wiederkehrenden Grundbedarf beitragen.

Lohsa befindet sich im Kernbereich des sorbischen Siedlungsgebietes und gehört zum Lausitzer Seenland.

Die Gemeinde Lohsa ist geprägt durch ihre extreme Lage inmitten der Bergbaufolgelandschaft „Lausitzer Seenland“ mit seinen sich noch stark verändernden Landschaftsstrukturen und dem Biosphärenreservat „Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“. Das Lausitzer Seenland soll in den kommenden Jahren durch die Flutung der stillgelegten Braunkohlentagebaue des Lausitzer Braunkohlenreviers entstehen.

Die Gemeinde Lohsa gehört zur Planungsregion Oberlausitz-Niederschlesien. Zuständig für die regionalplanerische Entwicklung ist der Regionale Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien. Da ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan für die Gemeinde noch nicht existiert, leiten sich die Ziele der Raumordnung für das Plangebiet aus der 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien, in Kraft getreten am 04. Februar 2010, ab. Die Raumnutzungskarte der ersten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Festsetzung als Vorranggebiet Erholung.

Der rechtsverbindliche Sanierungsrahmenplan für den stillgelegten Tagebau Lohsa, Teil II, Karte 3 enthält für den Geltungsbereich der 2. Änderung das Ziel der Raumordnung „Vorranggebiet für örtliche Freizeit- und Erholungsnutzung“.

Somit stehen Ziele der 2. Änderung des Bebauungsplanes im Strandbereich Lohsa den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

### **3.3 Flächennutzungsplan**

Für die Gemeinde Lohsa existiert kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan. Er befindet sich jedoch in Aufstellung. Es ist folgender Verfahrensstand erreicht:



Für den Flächennutzungsplan der Gemeinde Lohsa erfolgten im Zeitraum 15. Mai bis 17. Juni 2014 eine Offenlage und die Abwägung des 4. Entwurfs. Im Ergebnis der Abwägung wurde der Flächennutzungsplan am 10. Juni 2014 von der Gemeinde beschlossen und zur Genehmigung beim Landratsamt Bautzen eingereicht. Die Genehmigung wurde bisher nicht erteilt, so dass der Flächennutzungsplan keine Rechtsverbindlichkeit besitzt.

Der 5. Entwurf befindet sich derzeit in Bearbeitung. In dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan ist der Planbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes als Mischgebiete (§ 6 BauNVO), Sondergebiete für Erholung (§ 10 BauNVO) sowie Straßenverkehrsflächen dargestellt. Die Uferbereiche entlang des Dreiweiberner Sees stellen Flächen dar, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind (bergschadensgefährdende Gebiete).

## **4 Erläuterungen zum Plangebiet**

### **4.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs**

Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes „Erschließung der Strandbereiche des Dreiweiberner See's – Änderung/Erweiterung des Strandbereiches Lohsa“ vom 14.06.2011 bleibt von der geplanten Änderung unberührt. Die Änderungen beziehen sich auf einen Teilbereich des Ursprungsbebauungsplanes. Die Abgrenzung des Änderungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Änderungsgebiet wird begrenzt:

- im Norden: Uferbereich des Dreiweiberner See
- im Süden: S 108, Supermarkt Netto (im Gültigkeitsbereich des rechtskräftigen B-Plans)
- im Osten: Strandflächen
- im Westen: Wohngebiet „Am See“.

### **4.2 Topographie, Geologie, Altlasten**

Das Plangebiet im Bereich des Strandbereiches Lohsa kann als flach und eben liegendes Gelände bezeichnet werden. Die mittlere Geländehöhe liegt im Planbereich des Lohsaer Strandbereiches bei 126,3 mNN. Altlastenverdachtsmomente liegen für diesen Bereich nicht vor.

### **4.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen**

Rund um den Dreiweiberner See führt ein Rad- und Wanderweg, welcher durch die Einwohner der Gemeinde als auch durch Pendler rege benutzt wird. Dieser Rundweg ist als Abschnitt für das überregionale Radwegenetz von übergeordneter touristischer Bedeutung.

Der Änderungsbereich des Strandbereiches Lohsa ist derzeit noch nicht ausreichend entwickelt. Er besteht größtenteils aus offener Grünlandstrukturen sandiger Ausprägung.

Im Norden wurde eine gastronomische Einrichtung (Strandpyramide) errichtet, die der touristischen Zielstellung des Plangebietes entspricht. Zusätzlich stehen mittlerweile im Zentrum des Änderungsbereiches die ursprünglich bauplanungsrechtlich festgesetzten Stellplatzflächen (Bereich G) für die Öffentlichkeit zur Verfügung.

Innerhalb des SO-Bereiches H wird ein Großteil der festgesetzten Baufläche durch einen Lebensmittelmarkt und dessen Parkplatz genutzt. Dieser befindet sich allerdings nicht mehr innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung.

Über das Plangebiet des Strandbereiches Lohsa verläuft eine 110 KV-Freileitung. Der Schutzstreifen unterhalb der Freileitungen beträgt 50 m (jeweils 25 m Breite zu beiden Seiten der Mittellinie der Freileitung).

#### **4.4 Grundstücksverhältnisse**

Der Strandbereich Lohsa liegt südwestlich des Dreieißer See’s neben dem Wohngebiet „Am See“. Der Geltungsbereich der 2. Änderung im Strandbereich Lohsa umfasst die Flurstücke:

Gemarkung Lohsa, Flur 2, Flurstücke 364/2; 374, 375/1, 375/2; 376, 389 vollständig,

Gemarkung Lohsa, Flur 2, Flurstücke 364/3, 364/1 teilweise, und

Gemarkung Weißkollm, Flur 5, Flurstück 118/39 vollständig.

Das Flurbereinungsverfahren am Dreieißer See ist mit der Umsetzung des Flurbereinigungsplanes vom 30.08.2013 und dessen 1. Nachtrag vom 23.09.2014 abgeschlossen. Der neue Rechtszustand trat am 15.02.2015 an die Stelle des bisherigen Rechtszustandes.

Die im Plangebiet befindlichen Flächen / Teilflächen sind Eigentum der Gemeinde Lohsa.

## **5 Infrastruktur**

### **5.1 Verkehrstechnische Erschließung**

Das Plangebiet ist über eine Stichstraße von der Staatsstraße S108 aus verkehrstechnisch erschlossen.

In der Umgebung der Gemeinde Lohsa befinden sich gut ausgebaute Rad- und Wanderwege, welche die nachbergbauliche Landschaft erschließen und zu ihrer touristischen Entwicklung beitragen sollen. Der Rundweg Dreieißer See, Länge ca. 8 km, ist asphaltiert und durchquert den Geltungsbereich der 2. Änderung im Strandbereich Lohsa.

#### **5.1.1 Niederschlagswasserbeseitigung**

Aufgrund der vorherrschenden geologischen Verhältnisse ist am Standort von einer guten Versickerungsfähigkeit der anstehenden Sande auszugehen. So können die anfallenden

Niederschläge am Standort schadlos versickert werden. Der Nachweis der schadlosen Versickerung ist durch den Verursacher zu erbringen. Als dezentrale Versickerungsanlagen kommen am Standort Muldenversickerungsanlagen zur Anwendung. Bau und Betrieb dieser Versickerungsanlagen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Niederschlagswasserbeseitigung in Form von schadloser Versickerung wird textlich festgesetzt.

Übersteigt der Niederschlagswasseranfall die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens, muss überschüssiges Niederschlagswasser zurückgehalten und ggf. gedrosselt in den Regenwasserkanal im Bereich der Wohnsiedlung „Am See“ eingeleitet werden. Die Einleitung von Niederschlagswasser in die bestehende Schmutzwasserkanalisation ist unzulässig.

### **5.1.2 Schmutzwasser**

Der aktuelle Leitungsbestand des Eigenbetriebes der Gemeinde Lohsa wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Sind darüber hinaus Erschließungsmaßnahmen notwendig, so sind diese durch den jeweiligen Vorhabenträger in Abstimmung mit der Gemeinde durchzuführen. Vor der Durchführung von Baumaßnahmen sind Leitungsauskünfte einzuholen.

Im Rahmen der Erschließung wurde ein Pumpwerk im Bereich F errichtet und das Plangebiet mittels einer SW-Druckleitung (d 63 PE) an die vorhandene Schmutzwasserleitung im Bereich der Wohnsiedlung „Am See“ angeschlossen. Als weiterer Anschlusspunkt für die zukünftige Nutzung steht die Schmutzwasserkanalisation DN 150/200 der Ortslage Lohsa zur Verfügung.

### **5.1.3 Trinkwasser**

Der aktuelle Leitungsbestand des Eigenbetriebes der Gemeinde Lohsa wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. So besteht im Norden eine Trinkwasserleitung PE-HD DN 63 50, die derzeit durch die vorhandene Toilettenanlage der bestehenden gastronomischen Einrichtung genutzt wird. Als weiterer Anschlusspunkt für die zukünftige Nutzung steht die Trinkwasserhauptleitung DN 150 an der S 108 zur Verfügung.

### **5.1.4 Löschwasser**

Die Löschwasserversorgung des Strandbereichs Lohsa kann unmittelbar aus dem See erfolgen. Errichtung einer Löschwasserentnahmestelle im Strandbereich Lohsa bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Außerdem können nach Prüfung der Leistungsfähigkeit des vorhandenen bzw. geplanten Trinkwassernetzes Hydranten errichtet und betrieben werden. In der 2. Änderung ist eine genügend dimensionierte Fläche für die Feuerwehr festgesetzt.

### **5.1.5 Stromversorgung**

Das Plangebiet ist an das vorhandene Niederspannungsnetz im Bereich der Wohnsiedlung „Am See“ angeschlossen. Der aktuelle Leitungsbestand wurde in die Planzeichnung übernommen.

### **5.1.6 Telekommunikation**

In den Randzonen des Plangebietes befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH.

## **6 Altlasten / Altbergbau/ Boden**

Die Sanierungsarbeiten der Strandbereiche sind abgeschlossen. Die Plangebiete der Strandbereiche Dreiweibern und Lohsa befinden sich auf gewachsenem Boden.

Die Böschung des Tagebaurestloches Dreiweibern befindet sich unmittelbar östlich und nördlich des Plangebietes.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Betriebsplanes Grundwasserwiederanstieg "Restloch Burghammer". Nach der aktuellen Auskunft von LMBV, ist der Grundwasserwiederanstieg abgeschlossen.

Für geplante Bauvorhaben/Eingriffe in, an bzw. in der Nähe des Böschungssystems der Dreiweiberner Sees sind sowohl der Baugrund als auch die Standsicherheit des Restlochböschungssystems unter Berücksichtigung der geplanten und damit gegenüber den bodenmechanischen Eingangsparametern zu Böschungsgestaltung veränderten Lasten- und Tragungen durch das vorgesehene Bauvorhaben von einem durch die Bergbehörde anerkannten Geotechnischen Sachverständigen zu prüfen und nachzuweisen.

## **7 Planinhalt / Begründung der Festsetzungen**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 10-11 BauNVO)**

Entsprechend der städtebaulichen Ziele werden durch die 2. Änderung im Strandbereich Lohsa vier Sondergebiete festgesetzt:

#### SO Bereich F (Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO)

Dieser Bereich dient auch in der 2. Änderung der Unterbringung von gastronomischen Einrichtungen, sowie von Einrichtungen für die Erholung, sportliche Zwecke und den Fremdenverkehr. Das Baufeld im Nordosten wird dabei bereits umfassend durch einen bestehenden Gastronomiebetrieb genutzt. Die Bauflächen im Westen des Bereiches F stehen für Bau- und Nutzungsprojekte der Erlebnis- und Tourismuskultur zur Verfügung. Dem Bau von Gebäuden zur Fremdenbeherbergung ist dabei Vorrang zu gewähren. Allgemein zulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):

- Gebäude und Anlagen für den Fremdenverkehr und Fremdenbeherbergung

- Gebäude und Anlagen die der Versorgung des Gebietes dienen sowie gastronomische Einrichtungen
- Gebäude und Anlagen für sportliche Zwecke und Spielplätze
- Gebäude und Anlagen für Serviceleistungen, die der Eigenart des Baugebiets entsprechen.

#### SO Bereich H (Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO)

Dieser Bereich soll zukünftig ebenfalls der Unterbringung von Bau- und Nutzungsprojekte der Erlebnis- und Tourismuskultur dienen. Dabei spielt hier die Blickachse zum Dreiweiberner See von der S 108 eine besondere Rolle. Um das Landschaftsbild bzw. den Dreiweiberner See als Blickpunkt zu erhalten, sollen sich in diesem Bereich möglichst offene Baunutzungen mit regelmäßigen Unterbrechungen ansiedeln.

Allgemein zulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):

- Gebäude und Anlagen für den Fremdenverkehr und Fremdenbeherbergung
- Gebäude und Anlagen die der Versorgung des Gebietes dienen sowie gastronomische Einrichtungen
- Gebäude und Anlagen für sportliche Zwecke und Spielplätze
- Gebäude und Anlagen für Serviceleistungen, die der Eigenart des Baugebietes entsprechen.

#### SO Bereich L (Sondergebiet gem. § 10 BauNVO das der Erholung dient)

Dieser Bereich soll vorrangig der Nutzung als Stellplätze für Wohnmobile und anderweitige mobile Schlafgelegenheiten wie Zelte o.ä. dienen. Um darüber hinaus ein gewisses Maß an Versorgung und sanitärer Qualität für die Gäste des Strandbereiches bieten zu können, sind im gesamten Bereich L bauliche Anlagen und Gebäude zulässig. Die Nutzung als Stellfläche für Campinggäste soll den Schwerpunkt darstellen.

Allgemein zulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):

- Stellplätze für Wohnmobile und PKW
- Anlagen für das Parken und Versorgen von mehrtägig parkenden Wohnmobilen und des damit einhergehenden Fremdenverkehr.

#### SO Bereich M (Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO)

Dieser Bereich bietet zukünftig Entwicklungsmöglichkeiten für den Fremdenverkehr, und soll die Attraktivität des Strandbereiches als Tourismus- und Freizeitziel steigern.

Er dient wahlweise der Unterbringung von einer gastronomischen Einrichtung, Anlagen die der Erholung und dem sportlichen Zweck dienen, bzw. im Allgemeinen dem Fremdenverkehr zugutekommen. Da dieser Bereich des Strandes landschaftlich besonders attraktiv erscheint, ist eine hochbauliche Nutzung nur begrenzt erwünscht. Besser bietet sich dieser Bereich für die Unterbringung von grünflächenintensiven Anlagen zur Freizeitbeschäftigungen wie z.B. Minigolf an.

Allgemein zulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):

- Gebäude und Anlagen für den Fremdenverkehr und Fremdenbeherbergung
- Gebäude und Anlagen die der Versorgung des Gebietes dienen sowie gastronomische Einrichtungen
- Gebäude und Anlagen für sportliche Zwecke und Spielplätze
- Gebäude und Anlagen für Serviceleistungen, die der Eigenart des Baugebiets entsprechen

Bei der Neuanlage oder Erweiterung von Camping- und Wochenendplätzen sind die Anforderungen der Richtlinie über Camping- und Wochenendplätze (Sächsisches Amtsblatt vom 28.10.1992) und der DIN 18039 - Campingplätze - zu beachten.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16-19 BauNVO)**

### **7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Für die als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzten Baufelder werden Grundflächenzahlen festgesetzt. Diese orientieren sich an den Vorgaben des § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) hinsichtlich der Obergrenze für Sondergebiete die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO), bzw. Sonstigen Sondergebieten (§ 11 BauNVO).

#### SO Bereich F:

Entsprechend der Gebietseinstufung als Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO, wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Damit soll der unvorteilhaften Größenverteilung der Baugebiete Rechnung getragen werden.

#### SO Bereich H:

Entsprechend der Gebietseinstufung als Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO und der dafür in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenze der zulässigen Grundfläche, wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Damit soll dieser Bereich für flächenintensive Freizeitgestaltungsmöglichkeiten, oder Anlagen für den Fremdenverkehr zur Verfügung stehen.



#### SO Bereich L:

Entsprechend der Gebietseinstufung als Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO und zur Wahrung des Landschaftsbildes, wird eine GRZ von 0,4 (gemäß § 17 BauNVO) festgesetzt.

#### SO Bereich M:

Dieser Bereich soll zur Entwicklung von grünflächenintensiven Anlagen für Freizeit- und Tourismus dienen. Daher wird die überbaubare Fläche auf ein Minimum begrenzt (GRZ 0,2).

### **7.2.2 Zulässige Höhe der baulichen Anlagen**

Für die Dimensionierung der Baukörper werden maximal zulässige Gebäudehöhen über der Bezugshöhe festgesetzt. Die Festsetzung der zulässigen Höhe dient der Wahrung des natürlichen Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion des Strandbereiches und stellt den Rahmen für die Freizeitnutzung her (Sport-, Speisewirtschaft, Ver- und Entsorgung).

Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenze des Baugrundstückes.

Geringfügige Abweichungen von der festgesetzten Höhe können zugelassen werden.

Die zulässige Gebäudehöhe bezieht sich ausschließlich auf die Bauflächen, die sich nicht innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Leitung befinden. Innerhalb des Schutzstreifens ist eine Bebauung grundsätzlich nicht zulässig. Es kann jedoch objektgebunden auf Basis von Lage und Schnittdarstellungen durch die „Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH“ eine Bebaubarkeit geprüft und fallbezogen genehmigt werden.

### **7.2.3 Zahl der Vollgeschosse**

Zur Wahrung des Landschaftsbildes wird eine 1- bis maximal 2-geschossige (nur im Bereich H) Bauweise festgesetzt. Damit wird den Anforderungen einer modernen Schank- und Speisewirtschaft und begleitenden Einrichtung für die öffentliche Ver- und Entsorgung (z.B. WC-Anlagen, Erschließungsanlagen) entsprochen.

## **7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §22/23 BauNVO)**

### **7.3.1 Bauweise**

Da die ländliche Gebietscharakteristik gewahrt werden soll, sind bauliche Anlagen und Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Zu diesem Zweck wird eine offene Bauweise festgesetzt.



### **7.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

Durch die flächenhafte Festsetzung der Baugrenzen wird eine maximale Flexibilität bei der Anordnung von Bauwerken und baulicher Anlagen auf den Baufeldern ermöglicht. Die Entwicklung individueller Freizeitanlagen (insbesondere wenn es sich um Freiluftaktivitäten geht) wird damit ermöglicht.

## **7.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

### **7.4.1 Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen (Lärmeinwirkungsbereiche)**

Das Ingenieurbüro GICON Großmann Consult GmbH hat für die 2. Änderung des Bebauungsplanes im Strandbereich Lohsa ein schalltechnisches Gutachten erstellt (siehe Anlage). Die Untersuchungen haben ergeben, dass die Lärmeinwirkungen durch den Verkehrslärm die geltenden Orientierungswerte nach DIN 18005 in den Plangebiet M, F1, F2 und F3 einhalten. In den südlichen Bereichen der Plangebiete L und H wird dagegen eine Überschreitung im Tagzeitraum prognostiziert. Daher wird eine schallschutzoptimierte Planung u.a. durch eine geeignete Grundrissgestaltung (Aufenthaltsräume auf straßenabgewandter Seite oder die Errichtung von Versorgungs- und Sanitärgebäuden an straßennächster Position, empfohlen.

Die Lärmeinwirkungen durch den Gewerbelärm halten die in den Plangebieten M, F1, F2, F3 und L geltenden Orientierungswerte im Tagzeitraum ein. Für das Plangebiet H wird dagegen im westlichen Randbereich eine Überschreitung prognostiziert. Im Nachtzeitraum halten die Beurteilungspegel für Gewerbelärm die in den Plangebieten M, F1, F2, L und H geltenden Orientierungswerte ein. Für das Plangebiet F3 wird dagegen im südlichen Randbereich eine Überschreitung prognostiziert. Daher wird für das Plangebiet H eine schallschutzoptimierte Planung u.a. durch eine geeignete Flächengestaltung (schutzbedürftige Gebäude mit mittiger oder östlicher Orientierung innerhalb des Plangebietes) empfohlen. Im Plangebiet F3 wird daher eine schallschutzoptimierte Planung, u.a. durch eine geeignete Grundrissgestaltung (Aufenthaltsräume auf der dem Einzelhandel abgewandten Seite) empfohlen.

## **7.5 Grünordnerische Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Die grünordnerischen Festsetzungen zielen darauf ab, eine ausreichende Ein- und Durchgrünung des Gebiets sicher zu stellen, die landschaftsgerechte Einbindung von vorhandenen und geplanten Baukörpern zu gewährleisten und Habitatfunktionen für Tierarten dauerhaft zu gewährleisten.



### 7.5.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

#### 7.5.1.1 Bepflanzung der unversiegelten Flächen auf den Grundstücken mit Großbäumen und Sträuchern auf der Fläche Sondergebiet (Bereich L und M, Maßnahme A 4)

Größe Maßnahmenfläche A4: ca. 140 m<sup>2</sup>

1. Pro angefangene 200 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche je Flurstück sind 20 Stück Gehölze zu pflanzen. Die Flächen sind zu 100 % mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Für Pflanzungen im Schutzstreifen sind nur niedrigwachsende Gehölze (Wuchshöhe bis 3 m) zulässig. Es sind die Arten der Pflanzliste zu verwenden.
2. Die nicht überbaubaren Flächen sind zu 100 % mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Für Pflanzungen im Schutzstreifen sind nur niedrigwachsende Gehölze (Wuchshöhe bis 3 m) zulässig. Es sind die Arten der Pflanzliste zu verwenden.
3. Die Maßnahme ist zeitlich den Baumaßnahmen vorzuziehen.

#### 7.5.1.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Herstellung einer Silbergrasflur (Maßnahme A 5)

Größe Maßnahmenfläche A5: ca. 790 m<sup>2</sup>

1. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als magere sandige Rohbodenstandorte ohne Oberbodenaufgabe herzustellen und mit Silbergras zu bepflanzen. Einzelne Silbergraspflanzen sind auf den angrenzenden Nachbarflächen durch Teilung größerer Pflanzenbestände zu gewinnen und als Initialpflanzung auf den Flächen zu pflanzen.
2. Die Silbergrasflächen sind durch den Eigentümer frei von aufwachsendem Gehölz zu halten, sodass das Zielbiotop Silbergrasfläche einen dauerhaften Bestand als Ausgleichsmaßnahme erhält.
3. Die Maßnahme ist zeitlich den Baumaßnahmen vorzuziehen.

#### 7.5.1.3 Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern auf der Fläche Sondergebiet Camping (Maßnahme A 6)

Größe Maßnahmenfläche A5: ca. 50 m<sup>2</sup>

1. Zwischen den Stellplätzen sind 5 m lange und 1,50 m breite Flächen mit Sträucher zu bepflanzen.
2. Die Flächen sind zu 100 % mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Es sind die Arten der Pflanzliste (niedrigwachsende Straucharten) zu verwenden.
3. Die Pflanzflächen sind dauerhaft durch den Eigentümer zu unterhalten.
4. Die Maßnahme ist zeitlich der Nutzung als Sondergebiet Camping vorzuziehen.

## 7.5.2 Grundsätzliche Maßnahmen zum Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft

### Hinweis:

Schutzmaßnahmen sind bau- und vegetationstechnische Maßnahmen bzw. Auflagen, die dazu geeignet sind, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Dies sind im Regelfall Maßnahmen zum Schutz vor temporären Gefährdungen von Natur und Landschaft.

### **S 1 Bodenschutzmaßnahmen**

*Keine Änderung*

### **S 2 Schutz von Boden, Grund- und Oberflächenwasser vor baubedingten Schadstoffeinträgen**

Während der Bauphase besteht ein Risiko für Boden, Grund- und Oberflächenwasser in Folge des Übertritts von Schadstoffen. Während des Baubetriebes ist besondere Sorgfalt im Umgang mit Schadstoffen sowie mit Betriebsstoffen für die Baumaschinen walten zu lassen, um die Gefahr des Eintrags von auslaufenden Ölen, Schmier- und Treibstoffen zu vermeiden bzw. zu mindern. Baumaschinen sind nur in einwandfreiem technischem Zustand einzusetzen.

### **S 3 Baumschutzmaßnahmen**

*Keine Änderung*

### **S 4 Schutz empfindlicher Vegetation**

Während der Bauphase ist mit der Gefährdung von wertvollen/empfindlichen Vegetationsbeständen zu rechnen. Dabei handelt es sich gem. § 30 BNatSchG geschützte Silbergrasfluren, die sich am östlichen Rand des Geltungsbereiches befinden.

## 7.5.3 Maßnahmen zum besonderen Artenschutz (§§39 und 44 BNatSchG)

### **V 1 Bauzeitenbeschränkung**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der im Geltungsbereich vorkommenden Vögel während der Fortpflanzungszeit sind die Bauarbeiten außerhalb dieser Zeitspanne durchzuführen.

**Begründung:**

*Diese Festsetzung erfolgt, um erhebliche Beeinträchtigungen der im Geltungsbereich vorkommenden Vögel insbesondere während ihrer Aufzucht- und Reproduktionszeiten zu vermeiden.*

**V 2      Baufeldfreimachung außerhalb Biotopschutzzeit**

Zum vorsorglichen Schutz von Brut- und Fortpflanzungsstätten geschützter Tierarten, insbesondere Vögel, sind Baufeldfreimachungen und Gehölzbeseitigungen entsprechend § 39 (5) Bundesnaturschutzgesetz auf die Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu beschränken. Sollte in begründeten Fällen dennoch eine Beseitigung von Gehölzen während der Reproduktionszeit erforderlich sein, so ist dafür entsprechend eine Befreiung bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen. Dazu ist im Rahmen von speziellen Erhebungen nachzuweisen, dass von den Gehölzfällungen keine besetzten Vogelnester oder von Fledermäusen besiedelte Baumhöhlen betroffen sind. Bei einem Vorhandensein besetzter Vogelnester muss die Rodung der Gehölze zwingend außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit erfolgen.

**Begründung:**

*Die Festsetzung erfolgt, um Gefährdungen der im Geltungsbereich vorkommenden Vogelarten zu vermeiden.*

**V 3      Festlegungen zur Beleuchtung**

Alle neu angelegten Zufahrtswege sind mit insektenschonenden und hinsichtlich des Lichtkegels nur auf die Fahrbahn begrenzten Natriumdampf-Hochdrucklampen auszustatten. Diese haben eine geringe Lockwirkung auf Insekten.

**Begründung:**

*Diese Festsetzung erfolgt, um erhebliche Beeinträchtigungen von potenziellen Nahrungshabitaten und Jagdkorridoren der potenziell vorkommenden Fledermäuse langfristig zu vermeiden.*

**V 4      Maßnahmen zum Reptilienschutz**

Die potenziellen Habitatstrukturen der Zauneidechse müssen im Bereich des Baufeldes vor der Beräumung auf eine Besiedelung durch die Art untersucht werden. Dies sollte während der Aktivitätsphase der Zauneidechse zwischen März und September erfolgen, um potenziell vorkommende Tiere erfassen zu können und zu vermeiden, dass sich Tiere Überwinterungsquartiere innerhalb des Baufeldes suchen. Um zu vermeiden, dass während der Bauphase Einzeltiere in den Baubereich hineinlaufen, ist im betreffenden Bereich die Anlage eines temporären Schutzzaunes vorgesehen.

Die Flächenberäumung wird auf die artenschutzrechtlichen Belange, insbesondere den Schutz der Zauneidechse, angepasst. Der Oberboden wird dazu aus südlicher Richtung

in Nordwestliche Richtung verschoben, so dass die Tiere in benachbarte Habitate fliehen können. Die Arbeiten werden durch eine fachkundige Person begleitet, so dass eine Tötung von Einzeltieren durch Überfahren vermieden werden kann. Nach dem Entfernen der Habitatstrukturen wird das Baufeld mit einem mobilen Reptilienschutzzaun abgegrenzt. Somit wird das Eindringen von Tieren in den Baubereich verhindert

**Begründung:**

*Die Festsetzung erfolgt, um Gefährdungen der im Geltungsbereich potenziell vorkommenden Zauneidechsen zu vermeiden.*

#### 7.5.4 Sonstige grünordnerische Maßnahmen

- Alle festgesetzten Begrünungen und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eventuelle Pflanzausfälle sind zeitnah zu ersetzen.
- Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist zu unterirdischen Leitungen in der Regel ein seitlicher Abstand von mind. 2,50 m einzuhalten.
- Für Pflanzungen sind die Grenzabstände zu Nachbargrundstücken gemäß Sächsischem Nachbarschaftsgesetz einzuhalten
- Baustelleneinrichtungen, baubedingte Lagerflächen u. ä. sind nur auf dem Baugrundstück zulässig.

#### 7.5.5 Durchführungszeitraum und Träger grünordnerischer Maßnahmen

##### Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen

Maßnahmen zum Schutz und zur Erhaltung von Bäumen und sonstigen Vegetationsstrukturen und Maßnahmen zur Vermeidung von Gefährdungen von Tierarten sind rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten durchzuführen und ggf. während der Baumaßnahmen vorzuhalten.

##### Kompensationsmaßnahmen

Die zur Eingriffskompensation festgesetzten Maßnahmen (7.1) werden durch den Erschließungsträger rechtzeitig nach Genehmigung des Bebauungsplanes durchgeführt. Diesbezüglich ist ein Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Lohsa und dem Vorhabenträger abzuschließen.

#### 7.5.6 Gehölzliste (Empfohlene Auswahl)

##### Bäume

Bergahorn                      *Acer pseudoplatanus*                      Birke                                      *Betula pendula*

Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>	Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Silberweide	<i>Salix alba</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Fichte	<i>Picea abies</i>	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>	Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	Wildbirne	<i>Pyrus pyraster</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatic</i>	Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>	Tanne	<i>Abies alba</i>
Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>	Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>

### **Straucharten**

Besenginster	<i>Cytisus scoparius</i>	Hirschholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wacholder	<i>Juniperus communis</i>	Färberginster	<i>Genista tinctoria</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>	Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Wilde Stachelbeere	<i>Ribes uva crispa</i>	Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	Weißdorn	<i>Crataegus ssp.</i>
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>	Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>	Kriechweide	<i>Salix repens</i>
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>

### **Apfel**

Berlepsch	Rheinischer Bohnapfel	Boskoop	Gascoynes Scharlachroter
Goldparmäne	Schöner von Herrnhut	Jacob Lebel	Kaiser Wilhelm

Landsberger Renette	Ontario	Prinz Albrecht	Gelbe Renette	Sächsische
Zimtrenette	Martens Gravensteiner Sämling	Oberlausitzer Nelkenapfel	Oberlausitzer Muscurette	
<b>Birnen</b>				
Gellert´s Butterbirne	Gute Graue	Köstliche Charneu	von	Konferenzbirne
Maklone	Poiteau			
<b>Süßkirschen</b>				
Altenburger Melonenkirsche	Große Germersdorfer	Hedelfinger	Kassin´s Frühe	
Schneider´s späte Knorpel				
<b>Pflaumen</b>				
Althanus Reneklode	(Bautzner) Ganszwetschge	Wangenheim		

## 8 Erschließung

### 8.1 Niederschlagswasser

Die örtlichen Bodenverhältnisse lassen eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer über die belebte Bodenschicht zu. Dadurch können die vorhandenen Entwässerungskapazitäten in Form des Regenwasserkanals geschont werden. Da der Untergrund des Geländes möglicherweise jedoch nicht an allen Stellen eine ausreichende Versickerungsfähigkeit aufweist, muss überschüssiges Regenwasser auf den Grundstücken zurückgehalten und gedrosselt in den Regenwasserkanal der Erschließungsstraße geleitet werden.

### 8.2 Trinkwasser

Die TW-Erschließung des Plangebietes ist für den Strandbereich F gewährleistet und für die anderen Bereiche möglich.

Auf Grundlage des 2. Entwurfs ist vor Erschließung der Baufelder eine TW-Bedarfsberechnung für das gesamt anzuschließende Gebiet auf Basis der vorhandenen Leitung PE-HD 63 zu berechnen und falls diese nicht ausreichend ist, mit dem Versorgungsträger eine Kapazitätserhöhung zu vereinbaren. Die Bedarfsberechnung erfolgt durch den Entwickler der Bauflächen über die Gemeindeverwaltung Lohsa. Der Bedarf ist mit dem Versorgungsträger verbindlich abzustimmen.

### **8.3 Abwasser**

Die abwassertechnische Erschließung des Plangebietes ist für alle Baufelder gewährleistet. Die Anforderungen an die Dimensionierung, Planung und Ausführung der Abwasseranlagen, -Pumpstationen und -Leitungen sind im Rahmen der Erschließung zu berücksichtigen. Beim Einsatz von Schneiradpumpen sind Sandfänge einzubauen.

Die Einleitung von Regen-Grund- und Oberflächenwasser in die Schmutzwasserkanalisation (und somit in die Kläranlage Lohsa) ist unzulässig.

Die Entsorgung von Inhalten der Chemietoiletten (Bereich L) über die öffentliche Abwasser-Anlage ist unzulässig. Die Einrichtung einer Schüttstelle in die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Lohsa ist aus Kapazitätsgründen nicht möglich. Die Abwasserentsorgung der mobilen Toiletten vom Bereich L ist daher über andere Einrichtungen zu lösen (z.B. abflusslose Sammelgruben mit anschließender Abfuhr).

### **8.4 Stromversorgung**

Der Strandbereich F ist elektrotechnisch erschlossen. Die Elt-Versorgung der zu erschließenden Baufelder ist möglich und erfolgt im Bedarfsfall durch den jeweiligen Vorhabenträger. Die Bedarfsermittlung sowie die Festlegung ggf. notwendiger technischer Ausbaustufen haben im Rahmen der Bauplanung und -durchführung zu erfolgen. Vor der Durchführung von Baumaßnahmen sind Leitungsausgänge einzuholen. Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich. Abstand zu den Kabeln mind. 0,4 m ist einzuhalten. Auf den Flächen gem. §9 Abs.1 Nr.12, 13, 21 BauGB dürfen Bauwerke nicht errichtet, Versorgungsanlagen durch Bäume etc nicht gefährdet, Bau-, Betrieb- und Instandhaltungsarbeiten nicht behindert werden.

Aufgrund der Nutzungsänderung ist eine Umrüstung der Maststandorte der Hochspannungsfreileitung auf exponierte Standorte erforderlich. Die Leistung ist vom Vorhabenträger bei MITNETZ Strom GmbH zu beauftragen, dazu sind im Lageplan genutzte Flächen, insb. Strand-, Sport-, Spielflächen und deren Abgrenzungen detailliert zu kennzeichnen.

### **8.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Zufahrt zum Strandbereich Lohsa erfolgt über die Stichstraße von der S108 aus, und mündet am großen Parkplatz. Der bisherige Verlauf des bestehenden Rundradwegs wird im Änderungsbereich den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst. Hier fand teilweise, bedingt durch die Ansiedlung der gastronomischen Einrichtung, eine Verlegung eines Abschnittes des Radweges statt. Der neue Verlauf, sowie der bauliche Bestand, sind vermessungstechnisch aufgenommen und in die 2. Änderung des Bebauungsplanes übernommen worden. Darüber hinaus läuft der Rundradweg um den Dreiweiberner See fort. Im Sinne der Verkehrssicherheit ist dieser Bereich als Rad- und Fußweg abgegrenzt. Daher erfolgt dessen Festsetzung in diesem Bereich als Verkehrsfläche. Die Wegeführung und Mitbenutzung als Gewässerunterhaltungsweg ist zwingend durchlässig auf mind. 3,50



m lichte Breite beizubehalten und eindeutig zu kennzeichnen. Die motorisierte Nutzung des Weges für die Gewässerunterhaltung ist für die LMBV und die LTV dinglich zu sichern oder muss Inhalt der beschränkt öffentlichen Widmung sein. Die praktische Befahrung muss vor Ort problemlos jederzeit möglich sein.

### **8.6 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe a und Abs. 4§ 9 Absatz 1 Nummer 5 und Absatz 6 BauGB)**

Um den vorbeugenden und abwehrenden Brandschutz Genüge zu tun, ist es notwendig für den Bebauungsplan eine Feuerwehrstandfläche vorzuhalten.

### **8.7 110 kV-Freileitung, Bauen im Schutzstreifen**

Die Hinweise und Anmerkungen zur den Beschränkungen innerhalb des Schutzstreifens der oberirdischen 110 kV-Leitung sind als Hinweise den textlichen Festsetzungen beige-fügt. Da eine bauliche Nutzung der Flächen unterhalb des Schutzstreifens zwar untersagt, aber einzelfallbezogen zugelassen werden kann, sind die Baufelder im Bebauungsplan auch über die Grenzen des Schutzstreifens hinaus festgesetzt. Damit ist abgesichert, dass im Falle einer Änderung der Leitung (z.B. unterirdische Verlegung), der Bebauungsplan seine städtebaulichen Ziele ohne Einschränkungen umsetzen kann, ohne erneut eine Änderung erforderlich zu machen. Die Entwicklung des gesamten Planbereiches wird zukünftig in enger Abstimmung mit dem Übertragungsnetzbetreiber erfolgen.

### **8.8 Telekommunikation**

In den Randzonen des Plangebietes befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Zur Versorgung des neuen Baugebietes ist Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Netzes ist der Beginn der Erschließungsmaßnahmen vom jeweiligen Vorhabenträger mindestens 3 Monate vor Baubeginn bei Telekom Deutschland GmbH anzuzeigen.

Eine unterirdische Versorgung ist aus wirtschaftlichen Gründen nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich.

### **8.9 Gasversorgung**

Bei Bedarf ist die Erschließung mit Erdgas über Verteilnetz "Am See" gegeben.



## 9 Flächenbilanz

Bezeichnung	Flächengröße (m <sup>2</sup> )
Gesamtgeltungsbereich Strandbereich Lohsa	40.727
<b>davon Bereich der 2. Änderung:</b>	<b>24.033</b>
Straßenverkehrsfläche	3425
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	2383
davon Parkfläche (Bereich G)	2.383
Summe Verkehrsflächen:	5808
<b>Baugebiete:</b>	
SO Bereich F	9.579
SO Bereich H	3.134
SO Bereich L	2176
SO Bereich M	763
Summe Baugebiete:	15652
<b>Fläche für Naturschutz/Landschaft</b>	
davon öffentliche Grünfläche	1.538
davon Fläche zur Bepflanzung	949
Summe:	2.487
<b>Anlage zur Versorgung:</b>	
Feuerwehrfläche	86



## **10 Anlagen**

Anlage 01 Textteil zur Grünordnung

Anlage 02 Schalltechnisches Gutachten



## **Anhang 1: Zustimmung des Eigentümers**



## **Anhang 2: Umweltbericht**