

2. Änderung Bebauungsplan der Gemeinde Großpösna „Grunaer Bucht“

-Begründung-

(Fassung vom 15. Oktober 2018 ergänzt 07.04.2021)



Planungsträger

Gemeinde Großpösna
Im Rittergut 1
D-04463 Großpösna
T +49 34297 718-0
F +49 34297 718-10

Planverfasser

DENK architekten ingenieure
Gießelstraße 18
D-04229 Leipzig

Boy und Partner
IB für Bauwesen GmbH
Graf- Stauffenberg-Straße 36
06618 Naumburg (Saale)

Datum

15. Oktober 2018 ergänzt 07.04.2021

Vorbemerkungen zur Begründung

Im Zuge der Umsetzung des B-Planes „Grunaer Bucht“ sieht die Gemeinde Großpösna die Notwendigkeit zur Durchführung einer 2. Änderung des Bebauungsplanes „Grunaer Bucht“. Inhalte sind u.a. die Anpassung an das aktuelle Planungsrecht unter Berücksichtigung der Bestandssituation und die weitere geplante Entwicklung des Gebietes.

Der aktuell vorliegende Entwurf ist mit dem GOP abgestimmt und enthält dessen Aussagen und Festlegungen.

Die nachfolgende Begründung baut auf der Begründung des rechtswirksamen B-Planes auf und ergänzt diese um die Änderungen.

Anlage zum Satzungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Erfordernis der Planung.....	5
2.	Planungsgrundlagen.....	6
2.1.	Gesetze und Verordnungen	6
2.2.	Rechtsplanung	7
2.2.1.	verbindliche Rechtsplanung.....	7
2.3.	Studien, Gutachten und sonstige informelle Planung	7
3.	Verfahren	8
4.	Planungsgebiet	9
4.1.	Lage	9
4.2.	Räumlicher Geltungsbereich	10
4.3.	Verkehrerschließung	11
4.4.	Technische Infrastruktur	11
4.5.	Baulasten	13
4.6.	Altlasten.....	13
4.7.	Denkmalschutz und Archäologie	15
4.8.	Geologische und hydrologische Verhältnisse.....	15
4.8.1.	Baugrund	17
4.9.	Natur und Landschaft	19
4.10.	Schutzgebiete	19
4.11.	Schutzobjekte/ geschützte Biotope	19
5.	Ziele und Grundsätze der Landes-, Regional- Kommunalen Bauleitplanung.....	20
5.1.	Landesentwicklungsplan Sachsen 2013.....	20
5.2.	Regionalplan Leipzig Westsachsen – Beteiligungsentwurf 2017	20
5.3.	Braunkohlenplan Espenhain vom 25. Juli 2008	26
5.4.	<i>Betriebsplan Grundwasserwiederanstieg „Espenhain“</i>	28
5.5.	Flächennutzungsplan Großpösna vom 25. April 2005.....	29
5.6.	Angrenzende Bebauungspläne	30
5.7.	Grünordnungsplan	30
6.	Planungsinhalte und Begründung der Festsetzungen	31
6.1.	Art der baulichen Nutzungen (Übersicht)	31
6.1.1.	Sonstiges Sondergebiet SO 1 (Maritimtouristik)	31
6.1.2.	Sonstiges Sondergebiet SO 2 (Wohnmobilhafen)	34
6.1.3.	Sonstiges Sondergebiet SO 3 (Ferienwohnungen)	35
6.1.4.	Sonstiges Sondergebiet SO 4 (Ferienwohnungen)	36
6.1.5.	Sonstiges Sondergebiet SO 5 (Ferienwohnungen)	36
6.1.6.	Sonstiges Sondergebiet SO 6 (Ferienwohnungen)	37
6.2.	Maß der baulichen Nutzung	38
6.2.1.	Grundflächenzahl - GRZ (§ 16; 19 BauNVO)	38
6.2.2.	Geschossflächenzahl - GFZ (§16 BauNVO und § 20 Abs. 2-4 Bau NVO)	39
6.2.3.	Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO)	40
6.2.4.	Höhe der baulichen Anlagen.....	40
6.2.5.	Bauweise,	41
6.2.6.	Überbaubare Grundstücksfläche/ Baugrenzen	41
6.3.	Flächen für Nebenanlagen.....	42
6.4.	Von Bebauung freizuhaltende Flächen.....	43
6.5.	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	43
6.5.1.	Verkehrsflächen	44
6.5.2.	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	44
6.5.3.	Private Verkehrsfläche	44
6.6.	Zusammenfassung der baulichen Nutzung.....	45

6.7.	Zusammenfassung und Gegenüberstellung der Flächenbilanz	46
6.8.	Flächen für die Abwasserbeseitigung	47
6.9.	öffentliche und private Grünflächen	48
6.10.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB	50
6.11.	Gehölzanpflanzliste	52
6.12.	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB	53
6.13.	Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	53
6.14.	Flächen für Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB	56
6.15.	Artenschutz	57
6.16.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	61
6.17.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen.....	63
6.18.	Gestaltung baulicher Anlagen.....	63
6.19.	Hinweise	63
6.19.1.	Bauvorbehalts- und Sicherheitslinie	63
6.19.2.	Gewässerrandstreifen	65
6.19.3.	Hafenmauer und Schiffsanleger als KBE-System.....	66
6.19.4.	Ökologische Baubegleitung	66
6.19.5.	Betretungsgebot und Leinenzwang	67
6.19.6.	Musikgroßveranstaltung.....	67
6.20.	Maßnahmen zur Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen	67
7.	Auswirkungen der Planung	70
7.1.	Bodenrechtliche Auswirkung	70

Anlage 1 - Lageplan externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Historie

Durch den Betrieb des Tagebaus Espenhain wurden bis zum September 1999 im heutigen Territorium der Gemeinde Großpösna:

- die Ortslagen und Gemarkungen Magdeborn, Göhren, Dechwitz, Gruna, Göltzchen, Dreiskau-Muckern, Rödgen, Störmthal, Güldengossa
- die Gösel
- die ehemalige Fernverkehrsstraße F95 in Anspruch genommen, teilweise komplett überbaggert und somit die Landschaft mit all ihren Funktionen nachhaltig verändert.

Die F95 wurde westlich um den Tagebau herumgeführt und mit der B2 auf einer Trasse zusammengelegt. Der Ort Magdeborn mit 3.200 Einwohnern wurde aufgehoben und die Einwohner umgesiedelt, die Gösel wurde auf einer Länge von ca. 8 km trockengelegt bzw. teilweise überbaggert und in einem weiten Bogen südlich um den Tagebau verlegt bis zur neuen Einmündung in die Pleiße. Im Dezember 1993 begann die Stilllegung des Tagebaus. 1996 verließ der letzte Kohlezug den Tagebau Espenhain. Noch parallel zum Kohleabbau wurde 1994 mit den umfangreichen bergbaulichen Sanierungsmaßnahmen durch die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbauverwaltungsgesellschaft (LMBV) begonnen.

Die Maßnahmen der Böschungssanierung (Grundsanierung) wurden im Jahr 2010 abgeschlossen. Seit September 2003 wurde das Restloch Störmthal mit Fremdwässern geflutet. Das für 2011 erwartete Flutungsende wurde 2012 erreicht.

Per Allgemeinverfügung des Landkreises Leipzig zum Störmthaler See (aus 2014 / Fassung 2015) wurde der Störmthaler See am 27.04.2014 zur Nutzung freigegeben.

Die Lage des Vorhabens befindet sich im Bereich des ehemaligen Magdeborner Ortsteiles Gruna. Entsprechend der Typographie der entstehenden Landschaft erfolgte die Benennung "Magdeborner Halbinsel" und "Grunaer Bucht".

Perspektive

In den Folgejahren fanden die Sanierungsarbeiten (Aufforstungen, Herstellen der Wegeverbindungen entsprechend § 2 und 4 VA IV BKS sowie Ufer- und Geländegestaltungen auf Grundlage des § 4 VA IV BKS) parallel mit der Flutung des Restloches, statt.

Die Plangenehmigung der §4-Maßnahmen Segelhafens Grunaer Bucht wurden durch die LDL, AZ 42 – 8960.20/44/4 am 02. Juni 2010 erteilt. Der Baubeginn der §4-Maßnahmen erfolgt im August 2010 und endete im Oktober 2010.

Um eine sich hieran anschließende Entwicklung und Nachnutzung des Gebietes zu sichern, wurde auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Großpösna beschlossen, für den 1. Bauabschnitt „Grunaer Bucht“ Baurecht zu schaffen.

Die für die Erschließung des touristischen Gebietes Magdeborner Halbinsel 1. Bauabschnitt „Grunaer Bucht“ notwendigen Maßnahmen waren Gegenstand des B-Planverfahrens.

Mit Datum vom 01.04.2011 wurde der B-Plan Grunaer Bucht rechtswirksam. Seitens der Gemeinde und des Investors wurde das Gebiet entwickelt. Als erstes wurde das Hotel Casa Marina am 27.04.2014 eröffnet. Parallel dazu wurden die Sondergebiete (SO2 und SO3) sowie der Hafen realisiert. Seit Inbetriebnahme der Ferienanlage hat sich das Gebiet als attraktives touristisches Erholungsgebiet mit Freizeitangebot etabliert, Mit Datum vom 29.07.2016 wurde die 1. Änderung des B-Planes Grunaer Bucht rechtswirksam.

Die touristischen Entwicklungen im Bereich des Leipziger Neuseenlandes, die Nachfrage der Erholungssuchenden und der sich abzeichnende Synergieeffekt für die Gemeinde Großpösna und das Leipziger Umland haben die Gemeinde bewogen das Änderungsverfahren zur 2. Änderung des B-Planes Grunaer Bucht zu führen.

Ziel ist es, die zur Bebauung und Gebietsentwicklung zur Verfügung stehenden begrenzten Flächen effektiver zu nutzen und die Flächen teilweise zu vergrößern bzw. im Übrigen nachzverdichten, damit zugleich ohne erheblichen weiteren Flächenverbrauch dem Umstand Rechnung zu tragen, dass der Gesamtstandort im Rahmen der ferienhaustypischen Nutzungen sehr gut „angenommen“ wird.

Im Rahmen dieser Änderung werden Erweiterungsmöglichkeiten des Baufeldes SO1A geschaffen (SO1Aa; SO1Ab und SO1Ac). Diese Änderungen sind in der 2. Änderung als Bestand enthalten.

Aktuell läuft die Umsetzung des Baufeldes SO4. Das SO5 und das SO6 sollen in den nächsten Jahren folgen.

Nachfolgend werden die geplanten Änderungen des 2. Änderungsverfahrens kurz zusammengefasst:

- Anpassung Grundflächen- und Geschossflächenzahl für alle Baugebiete
- Erweiterung Baufeld SO1A für Hotelanbau, Neuausweisung Baufeld SO1D
- Erweiterung Geltungsbereich im Nordwesten des SO1 und Anpassung an den Bestand
- Erweiterung Baufeld im SO2
- Anpassung Baufeld SO3 an den Bestand
- Nachverdichtung Baufeld SO4
- Anpassung der grünordnerischen Festsetzungen
- Neuausweisung eines Badestrandes für das SO4
- Anpassung des Geltungsbereiches an die aktuelle Liegenschaft
- Anpassung der Verkehrsflächen an den Bestand
- Wegfall Fläche P1 aus dem Geltungsbereich

2. Planungsgrundlagen

2.1. Gesetze und Verordnungen

Für die Planung und Realisierung gelten insbesondere die nachfolgend aufgeführten Gesetzes- und Verordnungsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (**BauGB**), in der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung – **BauNVO** – in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786)
- Planzeichenverordnung 1990 – **PlanzV 90** – vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58); geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. 5. 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert
- Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG** – in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542) zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Bundesimmissionsschutzgesetz – **BImSchG** – in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013, Art. 3 G vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771, 2773)

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung – **UVPG** – in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94); zuletzt geändert durch Artikel 2 Gesetz vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370, 3376)
- Sächsische Bauordnung (**SächsBO**), in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Februar 2017 (SächsGVBl. S. 50)
- Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Sächsisches Naturschutzgesetz -**SächsNatSchG**) vom 06.06.2013 (SächsGVBl. Jg. 2013 Bl.-Nr. 8 S. 451 zuletzt geändert durch Art. 18 Haushaltsgesetz 2015/2016 vom 29.04.2015 (SächsGVBl. S. 349)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (**SächsGemO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. März 2014 (SächsGVBl. S. 146) zuletzt geändert durch Art. 18 Haushaltsgesetz 2015/2016 vom 29.04.2015 (SächsGVBl. S. 349)
- Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

2.2. Rechtsplanung

2.2.1. verbindliche Rechtsplanung

Als Grundlage für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Grunaer Bucht“ der Gemeinde Großpösna gelten insbesondere die nachfolgend aufgeführten verbindlichen Rechtsplanungen:

- Landesentwicklungsplan 2013 Sachsen (LEP 2013) verbindlich seit 31. August 2013
- Regionalplan Westsachsen 2008 (RPIWS 2008) verbindliche Fassung vom 25. Juli 2008)
- Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2017 (RPIWS), Entwurf zur Gesamtfortschreibung des RPIWS 2008 nach § 6 Abs. 1 SächsLPlG Stand 14.12.2017 (RPILWS 2017 – Entwurf Stand 29.05.2017)
- Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan Tagebau Espenhain, verbindlich seit 15. April 2004, zuletzt geändert entsprechend Bekanntmachung vom 25. Juli 2008
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Großpösna in der Fassung der Genehmigung vom 25. April 2005 bzw. der Genehmigung der 1. Änderung vom 30.11.2017.

2.3. Studien, Gutachten und sonstige informelle Planung

Dem B-Plan Grunaer Bucht in seiner Ursprungsfassung lagen zum 30. Juni 2010 nachfolgend genannte Planungen, Studien, Gutachten und sonstige informelle Planungen vor, die den Geltungsbereich des Bebauungsplanes betreffen:

- Planfeststellungsbeschluss für das Gewässerbauvorhaben „Wasserwirtschaftliche Maßnahmen im Tagebauterritorium Espenhain“ Az.: 6.1.1-8962.41-esp des Regierungspräsidiums Leipzig vom 30. April 2008
- 59. Ergänzung zum Abschlussbetriebsplan Tagebau Espenhain (Wegenetz)
- 108. Ergänzung zum Abschlussbetriebsplan Tagebau Espenhain (Endgestaltung Grunaer Bucht mit Auflagen des Sächsischen Oberbergamtes)
- 113. Ergänzung zum Abschlussbetriebsplan Tagebau Espenhain (Präzisierung Wegenetz)
- Vorplanung Wasser- und Abwassertechnische Erschließung der Magdeborner Halbinsel als §4-Maßnahme mit Stand Februar 2006, Verfasser eta Aktiengesellschaft

- Vorplanung Wegenetz nach §2 und 4 VA III BKS mit Stand vom August 2006, Verfasser eta Aktiengesellschaft
- Vorplanung zum Segelhafen Grunaer Bucht am Störnthaler See mit Stand vom Juni 2008, Verfasser Planerzirkel Hans Gerd Kleymann
- Überarbeitung der Vorplanung und Städtebaulicher Vorentwurf zum Segelhafen Grunaer Bucht am Störnthaler See mit Stand vom September 2009, Verfasser DENK architekten ingenieure
- Errichtung des Segelhafens Grunaer Bucht am Störnthaler See als §4-Maßnahme nach VA IV Braunkohlesanierung, Projektträger LMBV mbH, Planung DENK, mit der Entwurfsplanung vom 18.03.2010, der Genehmigungsplanung vom 15.04.2010, der Plangenehmigung der LDL vom 02. Juni 2010 und der Ausführungsplanung vom 02.07.2010
- Entwurfsplanung für die Erschließungsmaßnahmen des touristischen Gebietes Magdeborner Halbinsel 1.BA Grunaer Bucht vom 16.04.2010, überarbeitet gemäß Abwägungsergebnis zu den TÖB-Stellungnahmen mit Stand vom 16.07.2010, Generalplaner DENK architekten ingenieure, Leipzig

Die Planungen für die Erschließungsmaßnahmen der Magdeborner Halbinsel bezüglich Verkehr, Trinkwasser, Abwasser, Löschwasser, Brauchwasser und Regenwasser wurden durch die Gemeinde Großpösna im Dezember 2009 beauftragt und umgesetzt.

Die Nutzung von Flächen auf der Magdeborner Halbinsel für eine jährliche Großveranstaltung (Highfieldfestival) wurde in separaten Antragsverfahren bearbeitet. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden durch diese Veranstaltung nicht genutzt oder anderweitig in Anspruch genommen.

Der 2. Änderung liegen folgende weitere Unterlagen und Planungen zu Grunde

- Kartenunterlagen LMBV übergeben am 08.06.2017 (Register_Nr. 33531-02 Stand 12/2016 – RW Daten)
- Liegenschaftskarte aktuell mit Stand vom 13.04.2017 (ergänzt durch Zuarbeit Lagovida)
- Erfassung der Avifauna und Herpetofauna im Bereich des B-Planes Grunaer Bucht. Stand Oktober 2017; erstellt Naturförderungsgesellschaft Ökologische Station Borna-Birkenhain e.V.
- Anpassung Grünordnungsplan an die 2. Änderung Bebauungsplan Grunaer Bucht mit Datum vom April 2018 (Planerzirkel H.G. Kleymann, Ankerstraße 15; 06128 Halle/ Saale)

3. Verfahren

Der Gemeinderat Großpösna hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Sitzung vom 27.03.2017 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Beschluss Nr. 98-563-I-17 beschlossen.

Mit Datum vom 20.11.2017 wurde der Vorentwurf der 2. Änderung gebilligt und zur Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB bestimmt. Die Offenlage wurde mit Datum vom 01. Dezember 2017 Ausgabe 12/2017 im Amtsblatt der Rundschau bekannt gemacht.

Die Planunterlagen lagen im Zeitraum vom 11.12.2017 – 19.01.2018 in der Gemeinde Großpösna zur Einsicht für Jedermann öffentlich aus. Parallel dazu konnten die Planunterlagen unter www.grosspoesna.de eingesehen werden.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 29.11.2017 – 19.01.2018.

Die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 09.07.2018 bis zum 10.08.2018.

Die abschließende Abwägung erfolgte am 15.10.2018. Der Bebauungsplan wurde mit Begründung und Umweltbericht am 15.10.2018 als Satzung beschlossen.

4. Planungsgebiet

4.1. Lage

Das Planungsgebiet liegt im sogenannten „Leipziger Neuseenland“, welches durch das Vorhandensein diverser Braunkohletagebaue geprägt wurde und zur Zeit durch umfangreiche Landschafts- und Braunkohletagebausanierungen zu einer großflächigen Gewässer- und Erholungslandschaft umgestaltet wird. Die dabei neu entstandenen Cospudener und Markkleeberger Seen und der an das Planungsgebiet unmittelbar angrenzende zukünftige Störmthaler See prägen die zukünftige Erholungslandschaft „Leipziger Neuseenland“ nachhaltig und sind durch den Neubau der A 38 verkehrstechnisch auch überregional erschlossen.

Das Planungsgebiet liegt östlich der ehemaligen Tagesanlagen des Tagebaus Espenhain im Bereich des ehemaligen Kiesabbaus und der Aufschließung der ehemals geplanten Tagebauerweiterung Richtung Dreiskau-Muckern.

Vor Beginn der Umsetzung des B-Planes war das Plangebiet auf zwei wesentliche Geländeneiveaus aufgeteilt, die durch die Hauptböschung des Störmthaler Sees getrennt werden. Ein ca. 30 bis 100 m breiter Uferstreifen entlang der Seeegrenze des Plangebietes lag auf einem Niveau von ca. 118,5 m über NHN. Die verbleibenden Flächen lagen oberhalb der Böschungskante des Störmthaler Sees auf einem Geländeneiveau von durchschnittlich 128 m über NHN. Der mittlere Wasserstand des Störmthaler Sees ist im Planfeststellungsbeschluss mit 117,00 m über NHN festgelegt worden.

Mit Datum vom 02.06.2010 wurde die wasserrechtliche Plangenehmigung zur Errichtung des Segelhafens in der Grunaer Bucht des Störmthaler Sees – Erdprojekt einschließlich Moleninsel, Sukzessionsinsel und Geländekonturen von der Landesdirektion Leipzig erteilt und der Hafen errichtet.

In der Zwischenzeit sind große Teile des Gebietes realisiert, das Lagovida Ferienhaus Resort ist im Betrieb und wird mit Hotel und Ferienhäuser sowie dem reizvollen Umfeld von Urlaubern und Erholungssuchenden gut angenommen.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes mussten durch alle Beteiligten sehr viele Annahmen getroffen werden, da es an dieser Stelle eigentlich noch „nichts“ gab. Die komplette Gestaltung des Gebietes, der künftige Wasserstand, die Uferausprägung usw. waren Planideen für die Entwicklung einer ersten touristischen Einrichtung am Störmthaler See. Zu einem solchen Zeitpunkt kann man nicht alle Details, Zusammenhänge und Entwicklungen kennen. Mit der Umsetzung eines solchen umfangreichen Vorhabens erlangen die Beteiligten neue Erkenntnisse, machen neue Erfahrungen und es entwickeln sich auch die Anforderungen/ Ansprüche der Nutzer und Besucher.

Mit der Errichtung der baulichen Anlagen für das Ferienresort am Störmthaler See und vor allem im Betrieb der letzten Jahre, zeigte sich ein abweichender Bedarf an die Gestaltung der geplanten Ferienanlagen. Bedingt durch technologische Probleme im laufenden Betrieb aufgrund von gastronomisch und organisatorisch ungünstigen Funktionsstandorten im Gebiet bedarf es Verschiebungen/ Änderungen von Nutzungsbereichen. Im Rahmen der Planungen und Baugenehmigungsverfahren stellte sich heraus, dass einige Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht oder nur sehr schwierig umgesetzt werden können. Hierzu zählt vor allem die für die einzelnen Baugebiete festgesetzte Grundflächenzahl. Auch im Hinblick auf die grünordnerischen Festsetzungen gibt es Anpassungsbedarf.

Weiterhin sorgte das Hochwasser 2013 dafür, dass östlich des SO3 Uferbereiche stark abgespült wurden und hier die Sanierung eine geänderte Uferausprägung zur Folge hatte.

Unter Punkt 1. sind die geplanten Änderungen kurz zusammengefasst.

4.2. Räumlicher Geltungsbereich

Gemäß Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan „Grunaer Bucht“ enthält der Planumgriff die Flurstücke Nr. 79, 96, 102a, 104a und 105a der Gemarkung Gruna komplett, teilweise die Flurstücke Nr. 1/4, 76, 83, 89, 93/1, 93/2, 95, 100, 102, 104, 106/1, 106a und 113/3 der Gemarkung Gruna und ebenfalls teilweise die Flurstücke Nr. 1/9, 2/2, 195, 198 und 199 der Gemarkung Göltzschen.

Im Rahmen der 2. Änderung wird der Umgriff des Plangebietes im Bereich des Sondergebietes SO 1, Baufeld 1.B, erweitert, indem - beginnend am nordwestlichen Eckpunkt dieses Teilbereiches des SO 1 - die nördliche, geschwungene Grenze um 6 m in nördliche Richtung verschoben wird, vom neuen, verschobenen nordwestlichen Eckpunkt 25 m in östliche Richtung in adäquatem Kurvenradius verläuft, dort in südliche Richtung um 4 m zurück-springt und weiter in östliche Richtung mit ebenso adäquatem Kurvenradius bis zur Verlängerung (um 2 m) der bisherigen östlichen Grenze dieses Teilbereiches des SO 1 verläuft.

Im Zuge der Grundstücksneubildungen und der zuvor genannten Erweiterung umfasst der Geltungsbereich zum Zeitpunkt der zweiten Änderung folgende Flurstücke:

Gemarkung Gruna

Flurstücke: 1/6; 1/13; 1/14; 1/16; 1/21; 1/27;;1/29; 1/30; 1/31;1/32; 1/33; 76/7;76/8; 76/9; 76/10; 76/11; 76/4; 79/4; 89/1; 89/3; 89/4; 93/4; 93/5; 93/7; 93/8; 93/9; 93/10; 95/2; 100/2; 102/2; 104/2; 104/4; 105/a sowie Teile der Flurstücke: 1/8; 1/20; 1/24; 113/3; 76/12.

Im Zuge der Erarbeitung des Entwurfes wurden Grundstücksteilungen vorgenommen. Aus dem Flurstück 1/28 entstanden die Flurstücke 1/30; 1/31; 1/32 und 1/33.

Aus dem Flurstück 76/2 wurden die Flurstücke 76/7 und 76/8 gebildet. Aus dem Flurstück 76/3 entstanden die Flurstücke 76/9; 76/10 und 76/11. Weiterhin wurde das Flurstück 76/6 in die 76/12 und 76/13 geteilt, wobei die 76/13 außerhalb des Geltungsbereiches liegt.

Gemarkung Göltzschen

Flurstücke: 2/13; 1/14; 195/5; 198/1; 198/2; 198/4; 198/6; 199/1; 199/2; 199/4; 199/7; 199/8 sowie Teile der Flurstücke: 2/14; 195; 2/16; 198/5

In den Randlagen des Geltungsbereiches befinden sich ursprünglich im Wesentlichen neu hergestellte Rohbodenflächen und Böschungen. Die Endgestaltung der Böschungen erfolgte über eine §4-Maßnahme in Projektträgerschaft der LMBV mbH. Im Kerngebiet befindet sich ein bestehendes Kleingewässer.

Die durch den Bebauungsplan betroffenen Grundstücke sind nachfolgend aufgelistet.

Vermessungs- und Grenzmarken

Im Bereich des geplanten Vorhabens können sich Vermessungs- und Grenzmarken befinden, die entsprechend § 6 Abs. 2 des Sächsischen Vermessungs- und Geobasisinformationsgesetzes besonders zu schützen sind bzw. erhalten werden müssen. Handlungen, die die Erkennbarkeit oder Verwendbarkeit von Grenzmarken beeinträchtigen, sind zu unterlassen. Arbeiten, bei denen die Gefahr von Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Grenzmarken besteht, hat auf eigene Kosten deren Sicherung bei einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zu veranlassen.

4.3. Verkehrserschließung

Die äußere und innere Verkehrserschließung sind umgesetzt.

Das Plangebiet ist über die neue Ortsstraße „Alte F95“, die dem Verlauf der ehemaligen F95 entspricht, an die Staatsstraße S 242 angeschlossen. Innerhalb des Gebietes dienen die Hafenstraße, der Grunaer Bogen und der Hafenblick der verkehrlichen Erschließung. Die übrigen Wege innerhalb des Geltungsbereiches wurden an das Wegenetz der Grundsanierung entsprechend §2 VA IV BKS angeschlossen. Der Anschluss an die geplanten Hauptwirtschaftswege an der Nord- und an der Südgrenze des Plangebietes wurde umgesetzt.

Im Rahmen der Erschließung wurde südlich des SO1A ein Haltepunkt für Reisebusse geschaffen, um eine Einbindung der Region als bedeutsames Erholungsgebiet und Tourismusstandort zu gewährleisten. Eine erste Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgte 2015 mit der Buslinie 106 Markleeberg-Magdeborner Halbinsel-Böhlen und zurück. Diese verkehrt nur an den Wochenenden und Feiertagen und wird lt. Aussage des Betreibers des Ferienresort gut angenommen. Von Markleeberg und Böhlen aus gelangt man mit der S-Bahn in die Innenstadt von Leipzig.

4.4. Technische Infrastruktur

Ebenso wie die Verkehrserschließung ist die technische Haupterschließung realisiert. Die Mediierschließung verläuft über das Zuständigkeitsgebiet mehrerer Zweckverbände. Für die betroffenen Gemarkungen Gruna und Göltzchen ist der Zweckverband Wasser Abwasser Bornaer Land (ZBL) für die Trinkwasserversorgung und der Abwasserzweckverband Espenhain für die Schmutzwasserentsorgung zuständig.

Elektroenergie

Zur Energieversorgung der Nutzungen im B-Plangebiet erfolgte der Anschluss an die Netze regionaler Energieversorger. Im Bereich des Lagergebäudes in Richtung Wohnmobilhafen wurde eine Mittelspannungsstation für das Ferienresort errichtet. Hierbei handelt es sich die Kunden-Trafostation „Am Campingplatz“. Von hier aus erfolgt die Versorgung des gesamten Gebietes. Teilweise wird der Bedarf mit Strom aus dem eigenen Blockheizkraftwerk abgedeckt. Die Kundenstation wurde auf dem Plan nicht dargestellt. Eine Station der enviaM befindet sich im südlichen Bereich des Grunaer Bogens.

Die Leitungsführung der Mittelspannungsleitung wurde nachrichtlich übernommen. Niederspannungsleitungen werden nicht dargestellt. Der B-Plan dient nicht der Leitungsauskunft und aus der Darstellung können keine rechtlichen Ansprüche erhoben werden. Für Baumaßnahmen ist bei dem Versorger Auskunft einzuholen. Für Kabeltrassen ist ein Schutzstreifen von 2,0 m, Niederspannungsfreileitungen 6,0 m und Mittelspannungsfreileitungen 15,0 m Schutzstreifen in Ansatz zu bringen.

Im Zuge der weiteren inneren Erschließung des Gebietes sind die erforderlichen Abstimmungen mit der envia Mitteldeutsche Energie AG bzw. der Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH vorzunehmen.

Die Trassen sollen soweit möglich im öffentlichen Verkehrsraum in den schwächer befestigten Flächen (Fuß- und Radwege oder Grünstreifen) angeordnet werden.

Seitens der enviaM wurde im Rahmen der Beteiligung auf die Einhaltung der Abstände von Großgrünpflanzungen zu den Kabeltrassen (Abstand von mind. 1,5 m) hingewiesen. Im Schutzstreifen von Freileitungen darf nur eine maximale Wuchshöhe von 4 m erreichen.

Werden durch Baumaßnahmen Umverlegungen der Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Ein entsprechender Antrag ist frühestmöglich an das Anlagenmanagement der Mitnetz Strom Markleeberg... zu stellen. Dies trifft auch bei Veränderungen der Tiefenlage der Kabel zu.

Gasversorgung

Primärenergieträger für die Versorgung mit Wärme ist Propangas. Das Gebiet wird über einen unterirdischen Tank mit einem Volumen von 2,9 m³ der ein Blockheizkraftwerk betreibt mit Wärme versorgt. Neben Warmwasser wird hier auch Elektroenergie erzeugt, die selbst genutzt zbd tw. ins Netz eingespeist wird. Insofern das Blockheizkraftwerk in Spitzenzeiten die Wärmeversorgung nicht abdecken kann, wird mit einem Gasheizkessel der Spitzenbedarf abgepuffert. Die vorhandenen Anlagen sind bereits so ausgelegt, dass damit auch das geplante SO4 versorgt werden kann.

Im April 2018 wurde durch den Landkreis Leipzig die Errichtung eines Flüssiggaslagers (29,3 t LPG) nach Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigt. Die Errichtung des größeren Propangastanks dient der Erhöhung der Lagerkapazitäten und der Optimierung des Reservebedarf. Damit reduziert sich auch die Häufigkeit der Betankungen.

Trinkwasser

Die Trinkwasserleitung wurde von der Hauptversorgungsleitung DN 350 des Zweckverbandes Bornaer Land herangeführt. Der Anschlusspunkt befindet sich in der Nähe des Sportplatzes der Gemeinde Espenhain. Die Leitung wurde nach der Querung der B95 und der Gleistrassen der Privatbahn östlich der S242 geführt und quert die K7926 und das Bachbett der neuen Gösel. Nach Querung der S242 im Bereich der Einfahrt zur Magdeborner Halbinsel verläuft die Leitung östlich der ehemaligen F95. Vor den Absetzteichen der MUEG (Flurstück 114c der Gemarkung Gruna) verspringt die Leitung in den Straßenkörper und verläuft weiter im Straßenkörper in das Plangebiet.

An der Südseite des Planungsbereiches wurde die Leitung im Straßenkörper des Hauptwirtschaftswegs um die Grunaer Bucht weitergeführt, quert den ehemaligen Bachlauf der Gösel und schwenkt auf dem Grunaer Weg nach Südosten. Auf dem Grunaer Weg verläuft die Trinkwasserleitung bis zur S242, quert diese und bindet in der Ortslage Muckern in die Ortsnetzleitung ein. Damit wurde ein vollständiger Ringschluss sichergestellt.

Anbindemöglichkeiten wurden in der Verlängerung der ehemaligen F95 für den Bereich der restlichen Magdeborner Halbinsel und beim Abzweig in den Grunaer Weg für den Bereich des Hochufers Dreiskau vorgesehen.

Im Rahmen der künftigen weiteren Erschließung und Bebauung ist gemäß Hinweis des ZBL (Zweckverband Wasser/ Abwasser Bornaer Land) für die Genehmigung der Anbindung an das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz ist dem Zweckverband Wasser/Abwasser Bornaer Land eine Aufstellung der Gesamtzahl der geplanten Entnahmestellen mit dem jeweiligen geplanten Verbrauch anzuzeigen.

In der Straße „Hafenblick“ befindet sich eine Trinkwasserleitung PE 100 da 90 x 8,2. Sollen weitere Entnahmestellen als bisher vorhanden sind, an diese Leitung angebunden werden, ist dem ZBL der Nachweis zu erbringen, das die vorhandene Nennweite ausreichend ist (hydraulischer Nachweis).

Die Satzung des Zweckverbandes Wasser/Abwasser Bornaer Land über die öffentliche Wasserversorgung vom 18.12.2007 in der aktuell gültigen Fassung ist bei der weiteren Planung zu beachten.

Schmutzwasser

Zuständiger Abwasserzweckverband ist der AZV Espenhain. Das Abwasser im Planungsgebiet wird im Trennsystem gesammelt. Hierzu wurden im Straßenkörper Freispiegelleitungen und Betonfertigteilschächte eingebaut. Das Abwasser wird zu einer Abwasserpumpstation geführt. Die ableitende Druckleitung verläuft parallel zur Trinkwasserleitung in Richtung Espenhain geführt und mündet kurz nach der Querung der neuen Gösel in die Abwasserdruckleitung DN 500 des Abwasserzweckverbandes Espenhain. Diese führt das eingeleitete Abwasser der Kläranlage Espenhain zu.

Regenwasser

Im Rahmen des Geotechnischen Berichtes (Baugrundgutachten vom 18.03.2010) wurde die Versickerungsfähigkeit des Bodens untersucht. Dieser trifft nachfolgende Aussagen:

„Für die Versickerung von Oberflächenwasser entlang der Verkehrsflächen ist die Modellschicht MS 3 (Mittel- Grobsand, Kies; SE, SU, GU) mit Durchlässigkeitswerten von i. M. $k_f = 5 \cdot 10^{-5} \text{ m/s}$ geeignet. Deren Oberkante liegt i. M. bei +125,7 m NHN (min. +124,1 m NHN; max. +126,9 m NHN).

Die anfallenden Niederschlagswässer der Verkehrsflächen werden in ausreichend groß angelegten Mulden gesammelt und vor Ort verdunstet und versickert. Eine Ableitung des Niederschlagswassers über das Abwassersystem und eine regelmäßige Einleitung in den Störmthaler See sind nicht geplant. Alle baulichen Einrichtungen im Plangebiet haben/ bzw. erhalten vorbehaltlich sicherheitsrelevanter Bestimmungen extensiv begrünte Dächer. Somit ist eine zeitverzögerte Ableitung des Niederschlagswassers gegeben. Das von Gebäuden abgeleitete Niederschlagswasser wird dezentral vor Ort versickert.

Im Gebiet stehen tertiäre Sande an, in denen das Regenwasser sehr schnell versickert. Dies zeigen auch die Erfahrungen aus dem laufenden Betrieb des Ferienresort.

Im Rahmen der Umsetzung des Gebietes wurde mit Datum vom 11.07.2013 eine Erlaubnis zur Gewässerbenutzung für den Bereich des Hafenhoteles erteilt.

Mit Datum vom 07.09.2017 wurde seitens des Ferienresorts ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zum Einleiten von Niederschlagswasser für den Bereich des SO4 gestellt.

Die den Bereich der Baufelder SO3 und SO4 kreuzende Entwässerungsleitung gab es bereits vor der Erschließung des Gebietes. Sie diente nach der vorliegenden Erkenntnis der Ableitung (Notüberlauf) für die Unterhalb des Kleingewässers angelegten Rigolen. Die Leitung wurde im Rahmen der Erschließung des SO3 im Jahr 2013/14 mit einer Nennweite von DN 300 neu verlegt. Sie befindet sich im Eigentum der Ferienresort GmbH & Co KG.

Telekom

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom, die auf der Planzeichnung nachrichtlich abgebildet sind.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Die Anlagen der Telekommunikation sind frei zu halten.

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit TK-Infrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer TK-Linien erforderlich. Die Leitungsführung ist innerhalb der Flächen der Grundstücke der öffentlichen Straßen geplant. Im Rahmen der künftigen Erschließung soll eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen werden.

4.5. Baulasten

Im B-Plangebiet Grunaer Bucht sind keine Baulasten vorhanden.

4.6. Altlasten

Im sächsischen Altlastenkataster sind mehrere Altlastverdachtsflächen registriert, die im Zusammenhang mit dem Tagebau Espenhain entstanden sind.

Das Plangebiet wird teilweise durch die Altlast LL 522 - Montageplatz Gruna tangiert (Bereich des Parkplatzes (Flurstück 95/2)). Die Altlastenbearbeitung ist inzwischen abgeschlossen. Fundamentreste und lokale Bodenbelastungen, die bei Baumaßnahmen zu erhöhten Aufwendungen wegen der eventuell notwendigen Abfallentsorgung führen können, sind nicht auszuschließen. Der Parkplatz verfügt über eine wassergebundene Oberfläche. Versickerungsanlagen sind nicht vorhanden und auch nicht geplant.

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen (Errichtung Feriendorf, Mediierschließung, Verkehrswegenetz) ist ein Auffinden von Bodenkontaminationen auch nach Abschluss der Altlastensanierung nicht auszuschließen. Während der weiteren Planungs-, Aushub/Erdbau-, Bodenaustausch-, Einbau- und Verfüll- sowie Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen sind zur Kenntnis kommende Sachverhalte (z.B. organoleptische Auffälligkeiten im Boden, Abfall), die auf schädliche Bodenveränderungen/Altlasten (i. S. des § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) hinweisen, zu dokumentieren und die zuständige Behörde (nach § 13 Abs. 1 SächsABG) entsprechend § 10 Abs. 2 SächsABG davon in Kenntnis zu setzen.

Bei der Planung von Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA A 138 zu beachten, um auszuschließen, dass sich im hydraulischen Einflussbereich keine Verunreinigungen befinden.

Die Aushub/Erdbau-, Bodenaustausch-, Einbau- und Verfüll- sowie Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen sind i. S. des Punkt 1.2.4 (Qualitätssicherung) der LAGA TR Boden, Stand 05.11.2004 zu dokumentieren.

Werden bei den Erschließungsarbeiten kontaminierte Stoffe vorgefunden, sind diese zu separieren und zu untersuchen. Anhand der Untersuchungsergebnisse ist über eine Verwertung/Behandlung oder Entsorgung des anfallenden kontaminierten Materials zu entscheiden. Entsprechend des § 7 Abs. 2 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes hat die Abfallverwertung Vorrang vor der Entsorgung. Demzufolge ist das gesamte kontaminierte Material einer Behandlung zu unterziehen, sofern es zumutbar und verhältnismäßig ist. Ist eine Behandlung des kontaminierten Materials nicht möglich, ist es einer geordneten Entsorgung auf einer Deponie des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Westsachsen unter Verwendung der entsprechenden Unterlagen gemäß der Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise zu unterziehen.

Anfallende Abfälle (Bodenaushub) sind soweit nicht vermeidbar, einer Verwertung zuzuführen. Darüber hinaus anfallender im Plangebiet nicht verwertbarer Bodenaushub ist anderweitig einer stofflichen Verwertung zuzuführen. Eine Ablagerung zur Beseitigung ist gemäß § 2 Abs. 5 des SächsABG nicht genehmigungsfähig.

Die bei der Bauvorbereitung und – Durchführung anfallenden Abfälle sind nach Abfällen zur Verwertung und Abfällen zur Beseitigung zu trennen. Abfälle zur Beseitigung sind unter Verwendung der entsprechenden Unterlagen gemäß der Nachweisverordnung einer Entsorgungsanlage des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Westsachsen anzudienen, sofern diese nicht von der Annahme ausgeschlossen sind.

Entsprechend § 6 der Abfallwirtschaftssatzung des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Westsachsen in der Fassung vom 19.03.2007 besteht ein allgemeiner Anschluss- und Benutzerzwang an die Entsorgungseinrichtungen des Zweckverbandes. Danach besteht das Recht und die Pflicht alle anfallenden Abfälle den Entsorgungseinrichtungen des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Westsachsen anzudienen, sofern diese nicht nach § 7 der Abfallwirtschaftssatzung von der Annahme ausgeschlossen sind.

Aktuell erfolgt die Entsorgung des anfallenden hausmüllähnlichem Gewerbemüll über das Servicecenter im Bereich des SO2. Hier erfolgen die Sammlung, das Pressen und die Abholung. Eine weitere temporäre Sammelstelle gibt es am SO3. Im Zuge der weiteren Realisierung des Gebietes soll dies analog gehandhabt werden. Die Servicestelle steht als Bewirtschafter zur Verfügung, dem im Gebiet der anfallende hausmüllähnliche Gewerbeabfall angedient werden kann. Insofern erforderlich (weiter Wege) kann über ein oder zwei weitere temporäre

Standorte nachgedacht werden. Diese sind so herzurichten, dass sie optisch abgeschirmt werden.

4.7. Denkmalschutz und Archäologie

Im B-Plangebiet Grunaer Bucht sind keine in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft wurden, vorhanden. Bei Eingriffen in den Bodenbereich ist bezüglich der archäologischen Belange ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung zu stellen. Alle Geländeschürfe sind mit dem Landesamt für Archäologie Sachsen vor Baubeginn abzustimmen.

4.8. Geologische und hydrologische Verhältnisse

Bodenverhältnisse laut geotechnischer Bericht zur Erschließung und Errichtung Segelhafens Grunaer Bucht vom 18.03.2010, FCB Fachbüro für Consulting und Bodenmechanik GmbH, Espenhain.(BGU)

„Das Planungsgebiet liegt großräumig im Bereich der nordwestsächsischen (Leipziger) Hochscholle. Regionalgeologisch gehört es zum Nordwestsächsisch-Thüringischen Braunkohlegebiet (Eismann, 1970) und zum Weißelsterbecken (Meyer, 1950).

Die im Untersuchungsgebiet für das Bauvorhaben maßgebliche tertiäre Schicht ist dem Formsand-Muschelsand-Komplex zuzuordnen. Diese Schicht wird durch schwach schluffige bis schluffige, mittelsandige Feinsande geprägt, die in die Bodengruppen SU und SU* eingestuft werden können. Die Gesamtmächtigkeit dieser Schicht beträgt bis zu 10,00 M innerhalb des bis 25,00 m mächtigen Schichtenpaketes aus oligozänen Meeressedimenten.

Oberflächennah ist gering mächtiger Aue- bzw. Lößlehm verbreitet, der von Geschiebelehm der Saale-Kaltzeit unterlagert wird. Dieser Geschiebelehm setzt sich überwiegend aus Schluff, sandig kiesig (UL), und untergeordnet aus Sand, schluffig tonig (SU*), zusammen. Seine Mächtigkeit schwankt zwischen 0 und 1,85 m. Stellenweise sind die oberen 1,00 bis 2,00 Meter der Schichtenfolge durch anthropogene Auffüllungen, die aus Sand, Kies, Schluff und Bauschutt bestehen, ersetzt. Darunter sind bis zum Tertiär die ebenfalls saaleeiszeitlichen Schotter der Markkleeberger Mulde (GWL 1.6) verbreitet und entbohrt worden. Sie bestehen vorwiegend aus sandigen Kiesen und Sanden, die in die Bodengruppen GU und SU eingestuft werden.“ (BGU)

„Um die nahegelegene Ortschaft Dreiskau – Muckern ist der natürliche Boden noch erhalten, bestehend aus Sandlöss – Braunstaugleye mit Parabraunerden. Daraus resultieren eine geringe bis mittlere Wasserdurchlässigkeit, ein mittleres Sorptions- und Puffervermögen, ein schwach saurer bis saurer pH-Wert, ein mittleres Ertragspotential und eine geringe Grundwasserneubildungsrate.

Durch die Abbautätigkeit und Aufkippung (aus dem Tagebau Peres) westlich des entstehenden Sees wurde die Bodenbildung unterbrochen und es entstanden neue Voraussetzungen für die weitere Bodenbildung. Aus den vorhandenen Substraten kann je nach Kalkanteil eine Entwicklung zu Rendzina oder Ranker erwartet werden.

Zur Erfassung der im Untersuchungsgebiet nach Beendigung der Abbautätigkeit vorkommenden Substrate wurde am 06.07.2007 durch die Firma JENA-GEOS Ingenieurbüro GmbH aus Jena eine Geländebegehung vorgenommen. Dabei wurden die an der Oberfläche anstehenden Substrate erfasst und kartiert.

Im Untersuchungsgebiet dominieren kulturfremde Quartärsubstrate. Es handelt sich dabei größtenteils um Substratgemenge bestehend aus Geschiebelehm und Schmelzwassersanden, zum Teil auch Sandlöss. Diese Substratgemenge wurden den Kartierungseinheiten Kies führender Kipp-Lehmsand, Kies führender Kipp-Lehmsand schwach humos und Kies führender Kipp-Lehmsand mittel humos zugeordnet. Sie unterscheiden sich im Wesentlichen nur durch

verschieden hohe Humusgehalte. Die Kies führenden Lehmsande liegen vor allem im mittleren Teil des Untersuchungsgebietes als dicht bewachsene, unregelmäßige Aufhaldungen vor. Im südlichen Teil sind sie als flächenhafte Decksubstrate verbreitet.

Die Anteile der Gemengepartner wechseln lokal, wobei die dominierende Bodenart als mittel kiesiger, mittel lehmiger Sand anzusprechen ist. Im äußersten Südosten der Begutachtungsfläche enthalten die Lehmsande Bauschuttanteile.

Die Bodenreaktion liegt im Bereich der Plateaufläche (Probennahmepunkte 4 und 5) mit pH-Werten von 4,0 und 4,5 im stark sauren Bereich. In den Aufhaldungen nördlich der Zufahrt liegt die Bodenreaktion mit einem pH-Wert von 4,8 (Probe 3) im mäßig sauren Bereich. Das Dargebot an pflanzenverfügbaren Nährstoffen zeigt sich differenziert. Den insgesamt hohen Magnesiumgehalten stehen niedrige Kaliumgehalte und sehr niedrige Phosphorgehalte gegenüber.

Die Kiessande im nördlichen Teil der Begutachtungsfläche reagieren im schwach sauren Bereich (pH 5,4 in Probe 1). Die Gehalte an pflanzenverfügbaren Nährstoffen sind für Magnesium, Kalium und Phosphor als sehr niedrig einzuschätzen. Für die kleinflächig verbreiteten Sande und Kiessande im mittleren und südlichen Teil des Untersuchungsgebietes sind die gleichen Analogieschlüsse zu ziehen.

Der Geschiebemergel im Südosten der Fläche ist für Rekultivierungszwecke gut geeignet, seine flächenhafte Verbreitung ist aber insgesamt von untergeordneter Bedeutung.

Die im gesamten östlichen Teil des Untersuchungsgebietes verbreiteten Kohle führenden Lehmsande (Tertiärsubstrate) sind für Rekultivierungsmaßnahmen nicht geeignet. Ausschlaggebend dafür ist die extrem saure Bodenreaktion mit pH-Werten von kleiner 3. Selbst bei hohen meliorativen Aufwendungen ist nur mit mäßigen bis schlechten Rekultivierungserfolgen zu rechnen. Für diese Bereiche ist eine Abdeckung mit kulturfrendlichen Substraten zu empfehlen.“(GOP)

Im wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren wurde ein Schwankungsbereich des Störnthaler Sees zwischen + 116,85 m üNN und + 117,8 m NHN zu Grunde gelegt. Hierbei wurden maximal 100-jährige Regen-/Hochwasserereignisse berücksichtigt. Entsprechend der hydrogeologischen Verhältnisse im B-Plan-Gebiet ist mit Grundwasserständen oberhalb des Seewasserspiegels zu rechnen. Da also mit Seewasserständen von bis zu 117,8 m NHN gerechnet werden muss (in Extremereignissen auch höher), müssen ebenso Grundwasserstände größer 117,8 m NHN im B-Plan-Gebiet angesetzt werden.

Gemäß Unterlagen zur 2. Änderung des B-Planes (Risswerk LMBV Stand 12/2015) liegt der maximale Wasserstand bei 117,8 m üNN zuzüglich Wellenauflaufzone bei 118,3 m üNN.

„Innerhalb der nachfolgend als Modellschicht MS 3 [Mittel-Grobsand, Kies; SE, SU, GU: mitteldichte Lagerung] sowie innerhalb von sandig ausgeprägten Partien der Modellschicht MS 2.2 [Geschiebelehm, Geschiebemergel; UL – SU*: Schluff, feinsandig, tonig; Sand, schluffig steife bis halbsteife Konsistenz] kann es temporär, d.h. niederschlagsbedingt, zu Schichtwasserbildungen kommen.“

Das Plangebiet liegt im Bereich des Grundwasseranstieges nach Einstellung der bergbaubedingten Grundwasserabsenkung im ehemaligen Tagebau Espenhain und befindet sich innerhalb eines wasserrechtlichen Untersuchungsgebietes. Im Umring des wasserrechtlichen Untersuchungsgebietes gibt es Bereiche, in denen sich prognostisch flurnahe Grundwasserstände zwischen 0 m und 2 m unter Geländeoberkante einstellen werden. Bei vorgesehenen Bauvorhaben ist die Grundwassersituation durch den Bauherren eingehender zu untersuchen.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der nach Sanierungsrahmenplan festgelegten Sicherheitszone. Diese ist für den Tagebau Espenhain in der Regel ein Abstand von 150 m zur ursprünglichen Tagebauoberkante definiert. Für Bebauungen innerhalb der Sicherheitszone gilt eine Bauwarnung, solange die Aufhebung der Sicherheitslinie nicht erfolgt ist. Damit wird auf

die Besonderheiten des Baugrundes in der unmittelbaren Nähe von Restlochböschungen hingewiesen, denen durch entsprechende objekt- und situationsbezogene Baugrund- und Standsicherheitsuntersuchungen Rechnung getragen werden muss. Restlochböschungssysteme sind im Rahmen der bergbaulichen Sanierung abgestimmt und gemäß dem Sanierungsrahmenplan vorgesehene Folgenutzungszielen dauerstandsicher hergestellt. Bei Nutzungsänderungen, die eine erhöhte Lasteintragung auf das Restlochböschungssystem zur Folge haben (z. B. Bebauungen) wird auch nach der Aufhebung der Sicherheitslinie eine entsprechende Baugrund- und Standsicherheitsuntersuchung empfohlen.

Mit dem Vorhaben erfolgen Änderungen bzw. Eingriffe in das bestehende Böschungssystem und es werden zusätzliche Lasteintragungen durch die Bebauungen entstehen. Diese Veränderungen sind durch entsprechende bodenmechanische Standsicherheitsnachweis zu belegen, von einem vom Sächsischen Oberbergamt Freiberg anerkannten Sachverständigen für Geotechnik zu bestätigen und der LMBV mbH, als bergrechtlichen Verantwortlichen, kostenfrei zur Verfügung zu stellen. Gefährdungen bezüglich der

- Lage auf Kippe
- Lage auf Kippe über überschütteten Böschungen
- Lage im Übergangsbereich gewachsen zu geschütteten Böden, sowie
- auf Randlage (bis 200 m) an das Tagebaurestloch sind durch den Bergbau möglich.

Im Plangebiet ist der Übergangsbereich von gewachsenen zu gekippten Böden betroffen. Kippböden stellen einen Risikobaugrund dar. Das „Bauen auf Kippe“, insbesondere das Fließ-, Setzungs-, Rutschungs- und Sackungsverhalten von Kippböden ist bei der Bauausführung zu beachten. Das Hinzuziehen eines Sachverständigen für Geotechnik der im Umgang mit Kippböden über die nötige Fachkunde verfügt, wird empfohlen.

Infolge des Grundwasseranstieges ist auf Kippflächen mit Sättigungssetzungen und Sackungen zu rechnen.

Das relevante bodenmechanische Hauptgutachten vom 30.06.2004 zum Standsicherheitsnachweis Restloch Störmthal ist nach vorheriger Absprache in der Abteilung Geotechnik der LMBV, Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH einsehbar.

Im Plangebiet befinden sich Grundwassermessstellen, die zu erhalten und vor Beschädigungen zu schützen sind. Ein ungehinderter Zugang zu Kontroll- und Wartungsmaßnahmen sind jederzeit zu gewährleisten. Weiterhin befinden sich verwahrte sowie noch unverwahrte Filterbrunnen im Plangebiet. Die erforderlichen Verwahrarbeiten der noch offenen Filterbrunnenstandorte werden durch die LMBV mbH sukzessive durchgeführt.“(BGU)

4.8.1. Baugrund

Seitens des LMBV wurde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens darauf hingewiesen, dass es nicht auszuschließen ist, dass im Zusammenhang mit Gestaltungs- und Baumaßnahmen lockere, umgelagerte Böden mit zu berücksichtigenden bodenmechanischen Eigenschaften in den Baugebieten anstehen. Durch Baugrunduntersuchungen und spezielle Bauweisen kann diesem Sachverhalt Rechnung getragen werden.

Der Nachweis der Standsicherheit der Böschungen in Verbindung mit Lasteintragungen durch Bauwerke ist zu erbringen. Das trifft insbesondere für Baumaßnahmen in Hang-/Böschungslagen zu. Vorgesehene Geländeaufschüttungen und Stützmauern sind ebenso zu prüfen (z.B. S05, S06).

Laut Stellungnahme des LMBV (20.07.2018) ist der Grundwasserwiederanstieg weitestgehend abgeschlossen. Zu beachten sind saisonale und witterungsbedingte Schwankungen. Der aktuelle Grundwasserstand liegt bei + 118m NHN (Februar 2018). Somit ist der quasi stationäre Endwasserstand erreicht.

Seitens der Landesdirektion Sachsen wurde im Rahmen der Stellungnahme zur 2. Änderung des B-Planes darauf hingewiesen, dass Sowohl das Grundwasser als auch das Seewasser im Bereich der Grunaer Bucht aufgrund der bergbaulichen Beeinflussung sehr hohe Sulfatgehalte (nach Untersuchungen LMBV wurden ca. >1000 mg/l bis 3000 mg/l Sulfat festgestellt, d. h. chemisch stark angreifende Verhältnisse vorkommend) aufweisen und niedrige pH-Werte. Die für Baumaßnahmen anzusetzende Betonaggressivitätsklasse ist durch Untersuchungen vor Ort unter Beachtung möglicher zeitlicher Entwicklung und Schwankung festzustellen.

„Für die Versickerung von Oberflächenwasser entlang der Verkehrsflächen ist die Modellschicht MS 3 (Mittel- Grobsand, Kies; SE, SU, GU) mit Durchlässigkeitswerten von i. M. $k_f = 5 \cdot 10^{-5}$ m/s geeignet. Deren Oberkante liegt i. M. bei +125,7 m NHN (min. +124,1 m NHN; max. +126,9 m NHN).

Da über große Strecken der Verkehrsflächenentwässerung die Seitenmulden innerhalb der MS 2.1 und 2.2. mit einem $k_f < 5 \cdot 10^{-6}$ m/s liegen werden, in denen nur eine sehr geringe Versickerungsfähigkeit anzunehmen ist, sind die Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser in Anlehnung an ATV-DVWK-A 138, [L17] zu planen. Empfohlen wird ein Mulden-Rigolen-Element mit Kontakt zur MS 3.“ (BGU)

Laut Hinweis des Sächsischen Landesamtes für Umweltschutz, Landwirtschaft und Geologie sind Versickerungsanlagen standortspezifisch gemäß den Empfehlungen des DWA Arbeitsblattes 138 zu planen, zu errichten und zu betreiben. In diesem Zusammenhang sind auch die prognostischen Grundwasserverhältnisse zu beachten.

Hinweise natürliche Radioaktivität

Gemäß Stellungnahme des Sächsischen Landesamtes für Umweltschutz, Landwirtschaft und Geologie liegt das Plangebiet in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten bzw. für das keine Prognosewerte zu Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorliegen. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

Auf Grundlage der EU-Richtlinie [5] wurde im Juni 2017 das neue Strahlenschutzgesetz [6] verabschiedet. In diesem wurde zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m^3 festgeschrieben. Dieser Referenzwert tritt zum 31. Dezember 2018 in Kraft und ist bei der weiteren Erschließung und Bebauung zu beachten.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden wird empfohlen, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

Filterbrunnen

Die Sicherung der vorhandenen Filterbrunnenstandorte innerhalb des Plangebietes wurde abgeschlossen. Die Filterbrunnen sind mit kohäsivem Versatzmaterial verwahrt worden. Das bedeutet, dass in diesem Bereich gestörte Lagerungsverhältnisse vorliegen und somit bei der

Nachnutzung zu berücksichtigen sind. Bei Erdarbeiten muss mit der Freilegung der Filterbrunnenröhre gerechnet werden. Die Brunnenröhre wurde i.d.R. bis 1,5 m unter Geländeoberkante zurückgebaut.

Im Bereich von Filterbrunnenstandorten, welche mit Geogitter gesichert wurden, darf das in 2 m Tiefe befindliche Geogitter (4x4 m) nicht beschädigt werden. Ein Geländeabtrag an diesen Filterbrunnen wird untersagt.

Baugrunduntersuchungen

Für alle Vorhaben sind zur Abklärung der vorliegenden Baugrundverhältnisse Baugrunduntersuchungen entsprechend der geplanten Baumaßnahme angezeigt. Das Plangebiet befindet sich lt. Stellungnahme des Sächsischen Landesamtes für Umweltschutz, Landwirtschaft und Geologie in der Frosteinwirkungszone II nach RStO 12 sowie in der Erdbebenzone 0 nach DIN 4149.

4.9. Natur und Landschaft

Das Landschaftsbild war vor Beginn der Planung durch die bergbauliche Tätigkeit stark beeinflusst. Die weit verbreiteten Sukzessionsflächen, die bereits stark verbuscht oder mit Pioniergehölzen durchsetzt sind, sind weitgehend der natürlichen Sukzession überlassen. Diese typische Bergbaufolgelandschaft bietet einen geringen landschaftlichen Reiz. Dennoch gibt es im Planungsgebiet ein hochwertiges und vielfältiges faunistisches Arteninventar.

In den Baugebietsbereichen hat sich insbesondere das Landschaftsbild verändert, hier sind die geplanten Touristischen Einrichtungen entstanden. Das Umfeld wurde begrünt.

Die Bereiche um den geschützten Biotop haben sich sukzessiv weiter entwickelt. Auch Offenlandbereiche werden von natürlicher Sukzession erobert.

4.10. Schutzgebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Wasserschutzgebiete oder FFH-Gebiete (nach Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) / Vogelschutzgebiete). Ca. 3,4 km westlich befindet sich das Naturschutzgebiet ‚Rückhaltebecken Störna‘, eine durch den Tagebau entstandene Senke, welche bei Normalwasserstand kaum bis gar nicht gefüllt ist. Das Gebiet ist ebenfalls ein nach der europäischen Vogelschutzrichtlinie geschützter Bereich (SPA). Der Laubwald, das ‚Oberholz‘ 3,6 km östlich der Grunaer Bucht ist Bestandteil eines europäischen Vogelschutzgebietes (Laubwaldgebiete östlich von Leipzig).

4.11. Schutzobjekte/ geschützte Biotope

Zur Bewertung von Natur- und Landschaft wurde eine erste Biotoptypenkartierung durch die Naturförderungsgesellschaft Ökologische Station Birkenhain e.V. angefertigt. Diese erfolgte von Mai bis Juli 2010. Eine Vielzahl der vorkommenden Biotoptypen unterliegt einem Schutz nach §30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 Sächsisches Naturschutzgesetzes (SächsNatSchG), wie z.B. Röhrichte, natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche und Trockenrasen.

Auf der Planzeichnung sind die Gewässer als geschützte Biotope nachrichtlich dargestellt.

Im Auftrag der Gemeindeverwaltung Großpösna führte die Naturförderungsgesellschaft Ökologische Station Borna-Birkenhain e.V. im Jahr 2017 eine nochmalige Kartierung der Avifauna und Herpetofauna des ca. 27,5 ha großen B-Plangebietes Grunaer Bucht durch.

Die Erfassung erfolgte durch 6 Kontrollgänge im Zeitraum April bis Juli 2017. Weitere Aussagen enthält der Umweltbericht.

5. Ziele und Grundsätze der Landes-, Regional- kommunalen Bauleitplanung

5.1. Landesentwicklungsplan Sachsen 2013

Im Landesentwicklungsplan wurden für das Planungsgebiet folgende wesentliche Grundsätze formuliert:

„Bergbaufolgelandschaften

Z 2.1.3.2 In den Bergbaufolgelandschaften des Braunkohlenbergbaus, des ehemaligen Uranerzbergbaus, des sonstigen Erzbergbaus und des Steinkohlenbergbaus sollen ganzheitliche, regional beziehungsweise bei Bedarf länderübergreifend abgestimmte Entwicklungsstrategien erarbeitet und umgesetzt werden. Sanierungsmaßnahmen sind so durchzuführen, dass vielfältig nutzbare, attraktive, weitgehend nachsorgefreie und ökologisch funktionsfähige Bergbaufolgelandschaften bei Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit entstehen und bergbaubedingte Nutzungseinschränkungen begrenzt werden. Diese Gebiete sind durch die Träger der Regionalplanung räumlich und sachlich zu konkretisieren.“

„G 2.3.3.3 Die Bergbaufolgelandschaften „Lausitzer Seenland“ (Łužiska jězorina), „Leipziger Neuseenland“ sowie weitere Tagebaufolgeländer 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, bei Ausdehnung über Ländergrenzen hinweg auch überregional, abgestimmt und auf Nachhaltigkeit ausgerichtet werden.“

Vorbehaltsgebiete Erholung

„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.“

5.2. Regionalplan Leipzig Westsachsen 2017 - Beteiligungsentwurf

Ziele und Grundsätze der Regionalplanung

Die Fortschreibung des Regionalplans Westsachsen trifft für die Gemeinde Großpösna folgende Festlegungen:

Karte 1 Raumstruktur

Gemäß dieser Karte liegt die Gemeinde Großpösna im verdichteten Bereich im ländlichen Raum mit besonderer Gemeindefunktion Tourismus.

Karte 3 Grundzentrale Verflechtungsbereiche (Nahbereiche)

Die Gemeinde Großpösna ist als Grundzentrum im zentralörtlichen Verbund mit Naunhof ausgewiesen.

Diese Ausweisung ist für die Entwicklung und die Stabilität der Gemeinde von existenzieller Bedeutung. Großpösna übt grundzentrale Funktionen für Nachbargemeinden und Gemeinden des ländlichen Raumes aus insbesondere im Bereich der Daseinsvorsorge bei Angeboten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

Karte 4 Aktionsräume der Regionalentwicklung

Lage im Leipziger Muldenland, Kommunales Forum Südraum Leipzig und Grüner Ring, Leipzig

Karte 6 Räume mit besonderem Handlungsbedarf

lt. Kapitel 2.1.3. Bergbaufolgelandschaft mit Entwicklungsschwerpunkt

Karte 7 Landschaftseinheiten

Lage im Bereich Lösshügellandschaften, mit Zuordnung zur Döbelner Lösshügellandschaft

Im Döbelner Lösshügelland soll der Charakter eines landwirtschaftlich geprägten Gebiets bewahrt und die Landschaft zielgerichtet auch im Sinne der Landespflege weiterentwickelt werden.

Karte 9 Schutzgebiete

Teile im Osten des Gemeindegebietes sind als FFH – Gebiet bzw. als SPA Gebiet (Europäisches Vogelschutzgebiet) ausgewiesen.

Karte 14 – Raumnutzung

Bereich mit Originäerausweisungen der Braunkohlenpläne, Fläche für Erholung/ Waldmehrung

Speziell enthalten die in Karte 14 „Raumnutzung“ nachrichtlich übernommen und generalisierten Originäerausweisungen der Braunkohlenpläne sind zusätzlich zu den Zielen und Grundsätzen des Regionalplanes zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

„Originäerausweisungen“ in den Braunkohlenplänen erfolgen für die die Nutzungsarten:

Braunkohlenabbau, Natur und Landschaft, Erholung, Landwirtschaft, Waldmehrung und Waldschutz sowie Hochwasserschutz (Rückhaltebecken) und Deponie. Für die Anwendung dieser „Originäerausweisungen“ sind daher die jeweiligen Braunkohlenpläne maßgebend. Die Karte 14 „Raumnutzung“ enthält zu diesen Festlegungen somit lediglich eine nachrichtliche und generalisierte Darstellung, basierend auf dem jeweiligen Verfahrensstand des Braunkohlenplans.



Abbildung 1: Ausschnitt aus Karte 14 Regionalplan Westsachsen 2006

Zu später, durch Ausformungen im Zuge der Braunkohlesanierung entstandenen Veränderungen topographischer Elemente, maßgeblich der Seekonturen, erfolgen bewusst keine Aktualisierungen in der Raumnutzungskarte gegenüber den verbindlichen Planständen, weil diese punktuell Verfälschungen von Originärausweisungen zur Konsequenz hätten. Im Zuge laufender bzw. künftiger Fortschreibungsverfahren von Braunkohlenplänen können erforderliche sachliche Anpassungen vorgenommen werden. Alle weiteren innerhalb des „Bereichs mit Originärausweisungen der Braunkohlenpläne“ enthaltenen Ausweisungen in der Raumnutzungskarte erfolgen stets originär im Regionalplan. Darüber hinaus sind in den Braunkohlenplänen aufgrund der Maßstabebene und spezifischer Sanierungserfordernisse spezielle Ausweisungen enthalten. Sofern die Grenze des Plangebiets des Braunkohlenplans nicht identisch ist mit der Grenze des „Bereichs mit Originärausweisungen der Braunkohlenpläne“, wird diese im Braunkohlenplanverfahren festgelegt. Damit können bei Bedarf auch Änderungen an den Grenzen der Originärausweisungen vorgenommen werden, wenn diesbezüglich zugleich eine Teilfortschreibung des Regionalplans Westsachsen erfolgt. Mit der dargestellten Verfahrensweise wird gesichert, dass die Originärausweisungen der Braunkohlenpläne jeweils als Module entsprechend dem letzten vorliegenden Verfahrensstand in Karte „Raumnutzung“ übernommen und bei Bedarf angepasst werden können, ohne selbst Gegenstand der Gesamtfortschreibung des Regionalplans zu sein.

Der aktuelle Beteiligungsentwurf zeigt am Westufer des Störnthaler See eine geänderte Ausweisung. Hier wurden aus Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Natur und Landschaft Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Arten und Biotopschutz. Hier bedarf es seitens der Gemeinde noch einer Klärung zur endgültigen Ausweisung.

Die aktuell geplante Ausweisung kann aus Sicht der Gemeinde zu gravierenden Einschnitten bei der Nutzung des Sees führen (z.B. Bootsverkehr, Radverkehr...)

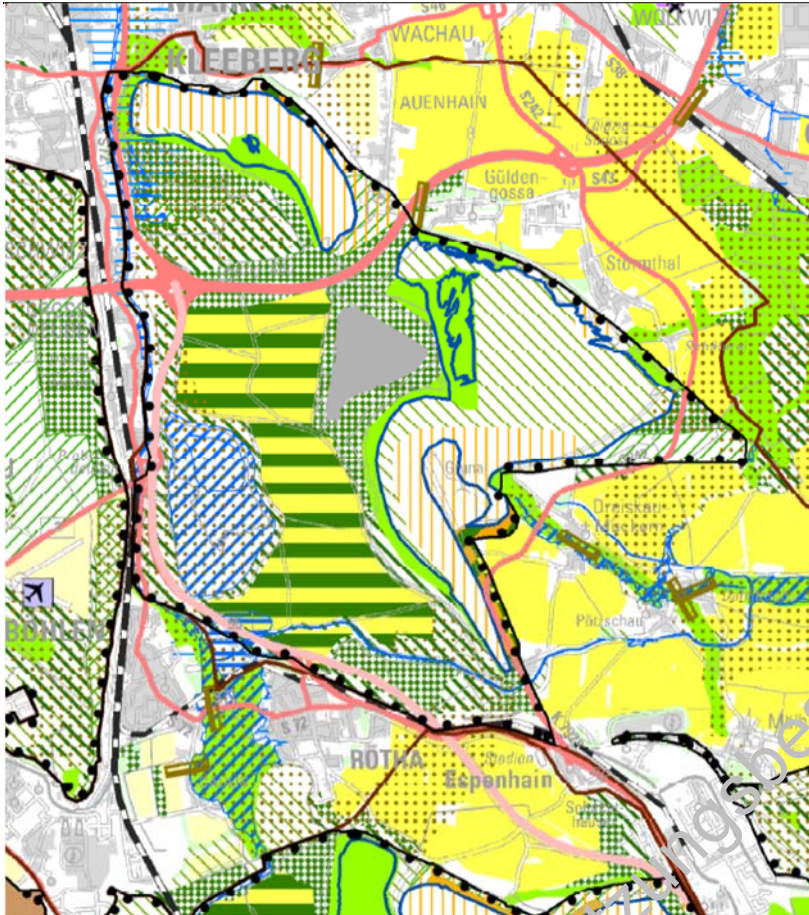


Abbildung 1: Ausschnitt aus Karte 14 Raumnutzung / Festlegungskarte des Regionalplan Leipzig-West Sachsen Beteiligungsentwurf

Karte 15 – Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft

Laut Karte liegt das Plangebiet in einem Regionalen Schwerpunkt der Bergbausanierung sowie im Gebiet zur deutlichen Anreicherung von Hecken und Gehölzen.

Anhang 3 beschreibt die Leitbilder für die Kulturlandschaftsentwicklung der Bergbaufolgelandschaften wie folgt:

„In den Bergbaufolgelandschaften des Nord- und Südraums Leipzig soll die neue Identität und die Besonderheit des Gebiets betont werden, indem die bergbauliche und industrielle Überprägung des Raums als Chance genutzt wird, eine neue und unverwechselbare Landschaftsstruktur als Identitätsfaktor weiterzuentwickeln, die von vielfältigen Kontrasten und einer langen Geschichte gravierender Landschaftsveränderungen lebt.“

Dabei sollen

- bei noch weitgehend erhaltenen Auen bergbaulich verlegte Fließgewässer mit möglichst naturnaher Entwicklung rückverlegt und bei bergbaubedingter Zerstörung der Auen ihre Verläufe erhalten, jedoch durch geeignete Maßnahmen wie naturnahe Sohl- und Böschungsgestaltung, Uferrandstreifen, Uferbewuchs und vordringliche Abwasserreinigung in ihrem ökologischen Wert verbessert werden,
- kleinere Abbauhohlformen vollständig der natürlichen Sukzession überlassen und durch den Schutz von Sukzessionsflächen in geeigneten Teilbereichen größerer Tagebauflächen langfristig stabile ökologische Verhältnisse befördert werden, wobei magere Trockenstandorte, Quellaustritte und Röhrichtgebiete Schwerpunkte bilden,
- die Erholungsbedingungen in den Bergbaufolgelandschaften gezielt und nachhaltig weiterentwickelt und der Waldanteil zum Ausgleich des gestörten Naturhaushalts und zur Erholungsvorsorge mittel- bis langfristig wesentlich erhöht werden, indem insbesondere im

- Südraum Leipzig große, funktional zusammen- hängende Waldgebiete neu angelegt bzw. ausgebaut **und in die Gestaltung eines „Grünen Rings“ um Leipzig eingebunden werden,**
- Sport- und Freizeitmöglichkeiten geschaffen und erweitert werden, indem ausgewählte Tagebauseen oder Teile von ihnen einer landschaftsverträglichen Erholungsnutzung zugeführt werden, während andere bzw. davon räumlich getrennte Teilbereiche mit vielgestaltigen Uferandlinien und Flachwasserbereichen vorrangig dem Natur- und Landschaftsschutz dienen,
 - ausgewählte, besonders prägende Bergbauhinterlassenschaften wie Industriebauten als Landmarken, Geräte und industrielle Absetzanlagen bewahrt werden und die Landschaftsentwicklung durch geologische Anschnitte, Findlinge, ausgewählte Erosionsrinnen und Rutschungen unter Beachtung der öffentlichen Sicherheit so lange wie möglich ablesbar und erlebbar bleiben,
 - die erhalten gebliebenen Bereiche der vorindustriellen Kulturlandschaften mit Auen, Feuchtwiesen, Teichen und historischen Siedlungskernen bewahrt und eine standort- und umweltgerechte Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft erhalten und weiterentwickelt werden, die im Gesamttraum zur Landschaftsentwicklung unter Verknüpfung ursprünglicher und wiedernutzbar gemachter Teilbereiche beiträgt.“

G 1.1.7.

Der Raum Borna-Markleeberg-Markranstädt soll als attraktiver, zukunftsweisender Lebens-, Kultur- und Wirtschaftsraum gestaltet werden. Dazu sollen insbesondere Bergbaufolgelandschaften mit wassergebundenen Freizeit- und Tourismusangeboten als Bestandteil des „Leipziger Neuseenlandes“ entwickelt, die Entwicklung des Wirtschaftsfaktors Erholung und Tourismus gefördert, die Potenziale der Autobahnen A 38 und A 72 für die gewerbliche Entwicklung genutzt, der Industriestandort Böhlen-Lippendorf als Kraftwerksstandort im Verbund mit dem Tagebau Vereinigtes Schleenhain erhalten und als Bestandteil des Chemiedreiecks Buna-Böhlen-Leuna im länderübergreifenden Verbund ausgebaut, an den Altstandorten Espenhain und Thierbach günstige Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbe geschaffen und eine vielfältige Kultur- und Erholungslandschaft mit funktional zusammenhängenden Waldgebieten entwickelt werden.

Z 2.1.3.1

„In den Bergbaufolgelandschaften des Braunkohleabbaus ist die Wiedernutzbar-machung und Sanierung der stillgelegten Tagebaubereiche fortzuführen. Bei der Sanierung sind regionale Ausgewogenheiten zwischen den Teilrevieren nördlich und südlich von Leipzig zu gewährleisten und die Ausprägung neuer kulturlandschaftlicher Identitäten zu unterstützen. Die zu sanierenden Tagebaubereiche sind nachhaltig zu gestalterisch akzeptanzfähigen und vielfältig nutzbaren Bergbaufolgelandschaften zu entwickeln.“

Z 2.1.3.5

Die Städte und Gemeinden innerhalb des Raums mit besonderem Handlungsbedarf Bergbaufolgelandschaft sind im Zuge von Maßnahmen zur Beseitigung struktureller Nachteile und zur Förderung der regionalen Entwicklung besonders zu unterstützen.

Erholungs- und Tourismusgebiete

Z 2.3.3.1.4

Im „Leipziger Neuseenland“ sind eine abwechslungsreiche und erlebniswirksame Bergbaufolgelandschaft weiter zu entwickeln und regional abgestimmte vielfältige touristische Angebote, insbesondere für Wasser-, Aktiv- und Trendsportarten zu schaffen.

Z 2.3.3.1.5

Es ist darauf hinzuwirken, das „Leipziger Neuseenland“ als Teil der Gewässerlandschaft im mitteldeutschen Raum so weiter zu entwickeln, dass die wassertouristischen Entwicklungsräume gestärkt werden und zur Umsetzung wassertouristischer Entwicklungsprojekte beigetragen wird.

Die Ziele 2.3.3.1.4 und 2.3.3.1.5 konkretisieren G 2.3.3.3 des LEP, wonach die Bergbaufolgelandschaften ... „Leipziger Neuseenland“ sowie weitere Tagebaufolgeseen im Hinblick auf die touristische einschließlich tages-touristische Nutzung unter Berücksichtigung weiterer Raumansprüche entwickelt und soweit möglich mit angrenzenden Tourismusregionen vernetzt werden sollen. Die touristische Entwicklung in den Bergbaufolgelandschaften soll regional, bei Ausdehnung über Ländergrenzen hinweg auch überregional, abgestimmt und auf Nachhaltigkeit ausgerichtet werden.

Auf Grundlage einer Einschätzung der natürlichen Gegebenheiten, Eignungen bzw. Profile der einzelnen Gewässer wurden dazu aus tourismusfachlicher Sicht unterschiedliche Entwicklungsperspektiven (Schwerpunktsetzungen) bezüglich der infrastrukturellen Entwicklung der Seen herausgearbeitet. Danach werden die Entwicklungsschwerpunkte „Naturerleben“, „Naherholung“ und „Tourismus“ unterschieden.

Die Gewässer mit Entwicklungsschwerpunkt „Tourismus“ weisen bereits existierende Infrastrukturen und Planungen auf, die auf den überregionalen Übernachtungstourismus ausgerichtet und mit umfangreichen Wassersportangeboten versehen sind; für Investoren liegt Planungssicherheit vor, ausreichende Infrastruktur oder Entwicklungsflächen für diese sind vorhanden. Die Seen und Flüsse weisen Alleinstellungsmerkmale und eine Nähe zu landseitigen Attraktionspunkten auf.

(in der Planungsregion: Elbe, Stadtgewässer Leipzig, Cospudener See, Hainer See, Kulkwitzer See, Markkleeberger See, Schladitzer See, Seelhausener See, Störnthalener See, Zwenkauer See).

Tourismusschwerpunkte

Z 2.3.3.2.3

In den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion „Tourismus“ Bad Dübener Heide, Bad Lausick, Belgern-Schildau, Dahlen, Großpösna, Kohren-Sahlis, Naunhof, Rackwitz, Wermsdorf und Zwenkau ist die tourismusbezogene infrastrukturelle Ausstattung unter Beachtung siedlungs- und landschaftsräumlicher Bedingungen und Erfordernisse zu sichern und qualitativ weiterzuentwickeln.

Touristischer Gewässerverbund Leipziger Neuseenland

Z 2.3.3.3.8

Ausgehend vom „Leipziger Wasserknoten“ mit dem Stadthafen Leipzig sind gewässertouristisch nutzbare Verbindungen über den Cospudener bis zum Zwenkauer See, über den Markkleeberger bis zum Störnthalener See, über den Lindenauer Hafen bis zum Saale-Leipzig-Kanal bzw. bis zum Auensee vorrangig zu realisieren.

Auf eine gewässertouristisch nutzbare Verbindung zwischen dem Seelhausener See und dem Großen Goitzschesees ist hinzuwirken.

Öffentlicher Personennahverkehr

G 3.4.6

Die Erreichbarkeit der Tourismusgebiete mit dem ÖPNV ist sicherzustellen. Die Anbindung und Erschließung der Tourismusgebiete „Dübener Heide“, „Dahlener Heide“, „Wermsdorfer Wald“, und „Leipziger Neuseenland“ sind im Rahmen der Gesamtverkehrsplanung des ÖPNV zu verbessern.

Landschaftsentwicklung und Sanierung

Z 4.1.1.4

Die Sanierung der Flächen im Bereich der „Regionalen Schwerpunkte der Bergbausanierung“ ist so fortzuführen, dass eine vielfältige und erlebniswirksame Landschaft entsteht.

Bergbau und Rohstoffsicherung

Die Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für den Rohstoffabbau sowie die Vorranggebiete für die langfristige Sicherung von Rohstofflagerstätten sind in Karte 14 „Raumnutzung“ festgelegt.

Die in den „Bereichen mit Originärausweisungen der Braunkohlenpläne“ festgelegten Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für den Braunkohlenabbau sind in Karte 14 „Raumnutzung“ nachrichtlich dargestellt.

5.3. Braunkohlenplan Espenhain vom 25. Juli 2008

Der Braunkohlenplan wurde durch den Regionalen Planungsverband Westsachsen als **Sanierungsrahmenplan Tagebau Espenhain** aufgestellt, am 11. Oktober 1996 durch Satzung festgestellt und am 19. Januar 1998 vom Sächsischen Staatsministerium für Umwelt und Landesentwicklung genehmigt. Gemäß § 9 Abs. 2 des Sächsischen Landesplanungsgesetzes trat seine Verbindlichkeit am 08. August 1998 ein. Er enthält insgesamt 36 Sanierungsziele. Ihre Fortschreibung erfolgt in Abhängigkeit neuer Planungserkenntnisse, die im Zusammenhang mit Sanierungsfortschritten einhergehen. Die letzte fortgeschriebene Fassung wurde am 25.07.2008 bekannt gemacht.

Als allgemeine Gestaltungsgrundsätze gelten:

- Bergbaubedingte Gefährdungspotentiale sind so zu beseitigen, dass die öffentliche Sicherheit gewährleistet ist,
- Maßnahmen zur Oberflächengestaltung sind so durchzuführen, dass eine vielfältig nutzbare, gestalterisch akzeptanzfähige und weitgehend nachsorgefreie Bergbaufolgelandschaft entsteht,
- wasserwirtschaftliche Sanierungsmaßnahmen sind auf die Wiederherstellung eines sich weitgehend selbstregulierenden Gebietswasserhaushaltes auszurichten,
- die Voraussetzungen für die Errichtung von Anlagen für Freizeit, Erholung mit Einordnung in das regional bedeutsame Erholungsgebiet Südraum Leipzig sind herzustellen,
- neu entstehende Seen und Kippenbereiche sind infrastrukturell zu erschließen und verbliebene Defizite in abbaubedingt beeinträchtigten Netzen abzubauen sowie die Voraussetzungen für ein großes zusammenhängendes Waldgebiet und die Gestaltung einer großräumigen Erholungslandschaft sind für den verdichteten Raum Leipzig zu schaffen.

Nach erfolgter Sanierung der Böschungssysteme des Tagebaurestloches wird im Gebiet bis zum Jahr 2011 der Störmthaler See entstehen. Der mittlere Wasserstand soll bei 117 m NHN liegen, bei der Flutung ist eine Wasserqualität zu sichern, die eine Badenutzung auf Dauer gewährleistet.

Die Sanierung soll so erfolgen, dass sich die Böschungen durch entsprechende Reliefenergie und Hangneigungen in das Landschaftsbild einpassen und die Uferlinie aufgegliedert wird.

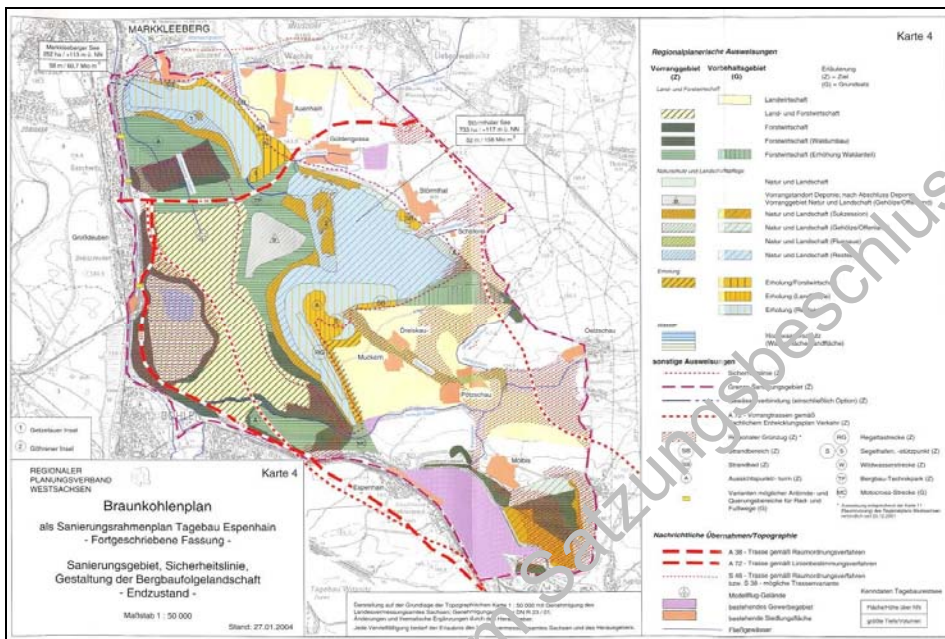
Entsprechend der Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten im Regionalplan und damit auch im Sanierungsrahmenplan, sind Voraussetzungen für Erholung und Möglichkeiten für den Natur- und Landschaftsschutz zu schaffen und damit die Lebensqualität der Bewohner und Besucher der Region zu verbessern:

- Nördlich von Dreiskau-Muckern und im Bereich der Ortschaft Störmthal sind **Freizeit- und Erholungseinrichtungen** sowie **Strandbereiche** einzurichten.
- Der Bereich der Magdeborner Halbinsel mit den östlich und südwestlich angrenzenden Bereichen (ehemalige Tagebauausfahrt) wird zu einem **Wassersportzentrum** mit den Schwerpunkten **Segelhafen** und **Ruder- und Kanuregattastrecke** mit internationalem Ausbaustandard entwickelt.
- Das Sanierungsgebiet ist durch ein Netz von **Wander-, Rad-, Wirtschafts- und Reitwegen** in Verbindung mit Aussichtspunkten zu erschließen.

- Auf Kippenflächen (z. B. im Umfeld von Deponie und Autobahndamm) und in Tagebaurandbereichen (Nordostteil mit Verbund zum Oberholz) sind möglichst **zusammenhängende Waldgebiete** anzulegen. Die Aufforstungen sollten naturnah sowie standort- und funktionsgerecht erfolgen.
- Flächen am Westufer des Störmthaler Sees und im Bereich der Brückenkippeninsel sowie am Nordufer südlich von Güldengossa sind dem natürlichen **Sukzessionsprozess** zu überlassen, wobei die Schaffung von Flachwasserbereichen eine wichtige ökologische Rolle spielt.
- Durch Aufforstungen bzw. Gehölzanreicherungen sind **Biotopverbünde** im Osten zwischen See und Oberholz bzw. im Westen entlang des Ufers zu schaffen.
- Die **Zentraldeponie Cröbern** ist so zu errichten und zu betreiben, dass Auswirkungen auf das Grund- und Oberflächenwasser sowie die anderen Schutzgüter auf Dauer ausgeschlossen werden. Nach Abschluss des Betriebes ist der Deponiestandort und die sich daran anschließenden Betriebsflächen der RWE Entsorgung GmbH durch Schutzpflanzungen und Aufforstungen wirksam gegenüber der Umgebung abzuschirmen.
- Die durch den Tagebau gekappten **Vorfluter sind zu revitalisieren** und naturnah einzubinden, wobei es zur Realisierbarkeit Detailuntersuchungen im Rahmen der fortschreitenden Sanierung und Bergbaufolgegestaltung bedarf.
- Außerhalb des Planungsgebietes wird die Flutung des Markkleeberger Sees bis zu einer Endwasserspiegelhöhe von 113 m NN fortgesetzt und bis zum Jahr 2004 abgeschlossen. Für die Kopplung beider Restseen soll ein offener, soweit wie möglich **naturnaher Gewässerverbund** realisiert werden, der neben der Zielfunktion der Vorflutanbindung weitere wichtige Funktionen, wie Landschaftsverbund, Biotopverbundfunktion zur Verringerung der Barrierewirkung der geplanten A 38, Schaffung von Wegebeziehungen und visuellen Beziehungen zwischen den Seen und Sicherung von touristischen Nutzungsanforderungen (Bootspassage für Paddelboote, Kajak, Segelboote, kleinere Fahrgastschiffe) mit der Option des Anschlusses an die Fließgewässer des „Leipziger Wasserknotens“ berücksichtigt.
- Der Störmthaler See soll zunächst durch aufgehendes Grundwasser, ab 2003 zusätzlich mit Tagebausümpfungswasser aus den Tagebaubereichen Profen und Vereinigtes Schleenhain bis zu einer Endwasserspiegelhöhe von 117 m NN im Jahr 2011 geflutet werden. Dabei ist eine Wasserqualität zu sichern, die einen Badebetrieb sowie das Leben von Fischen und anderen Organismen auf Dauer gewährleistet.
 - Zur hydraulischen Beherrschung unterschiedlicher Wasserstände (Wasserspiegelunterschied von 4m) im Markkleeberger und im Störmthaler See wurde zwischen den künftigen Restseen bis vor Güldengossa-Auenhain ein **Damm** geschüttet. Die Geländeausformung wurde so durchgeführt, dass
 - die Auflagefläche für die Autobahn A 38,
 - ein Gewässer- und Landschaftsverbund zwischen Störmthaler und Markkleeberger See,
 - die Wegeeinordnung zur Erschließung von Seen und Kippenflächen,
 - die Vorflutanbindung und wassertouristische Nutzung
- gewährleistet werden. Zur Abschirmung der 10 bis 20 Meter über Seen-Niveau liegenden Verkehrsstrasse gegenüber Siedlungen und Erholungsbereichen ist die Trasse in einer **Waldzone** zu führen.
- Durch umfassende avioteknische Begrünungen, auch als Zwischenbegrünungsmaßnahmen, soll der Staubschutz gewährleistet werden.

- Die **Straßenverbindung Störmthal-Espenhain** wurde durch eine Neutrassierung der K 7925 unter Anbindung des Ortsteils Dreiskau-Muckern und Umwidmung zur Staatsstraße S242 hergestellt.
- Weitere Aussagen des Sanierungsrahmenplanes betreffen die Ausweisung von Nutzungsbeschränkungen innerhalb der **Sicherheitslinie** für Teilbereiche gegenüber von Güldengossa und Störmthal, die im Zuge der herzustellenden Standsicherheit präzisiert werden. (siehe Punkt 6.16 Hinweise)

Die Vorbehalts- bzw. Vorranggebiete für Erholung liegen auf der Magdeborner Halbinsel einschließlich angrenzender Seebereiche (Regattastrecke, Segelhafen, Badestrand u. a.) und östlich davon bei Dreiskau-Muckern sowie bei Störmthal.



5.4. Betriebsplan Grundwasserwiederanstieg „Espenhain“

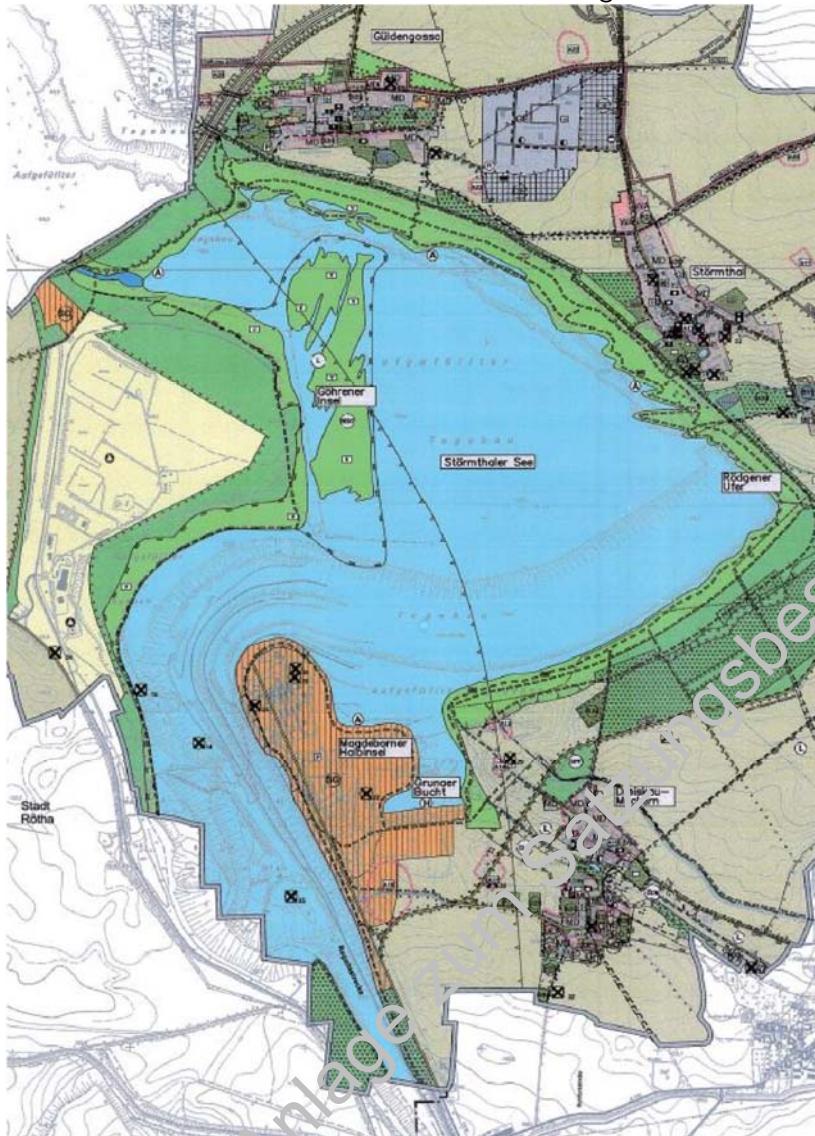
Gemäß Hinweise des Oberbergamtes Freiberg liegt der Geltungsbereich des B-Planes weiterhin im Geltungsbereich des Betriebsplanes Grundwasserwiederanstieg „Espenhain“.

Gemäß Hinweis des Oberbergamtes wurde die LMBV zur künftigen Beeinflussung des Grundwasserstandes mit Email vom 09.02.2018 angefragt. Mit Datum vom 09.02.2018 dazu keine Aussage vor. Laut Stellungnahme des LMBV vom 20.07.2018 liegt der derzeitige Grundwasserstand „bei ca. + 118 m NHN (Februar 2018). Damit ist der stationäre Endwasserstand erreicht. Lokal stehen oberflächennah bindige Schichten an. Daher ist die Bildung von schwebendem Grundwasser über möglichen oberflächennahen Stauern zu berücksichtigen. Diese Niederschlagsabhängigen nicht auszuschließenden flurnahen Grundwasserstände, sind nicht im Zusammenhang mit dem Grundwasserwiederanstieg infolge der Beendigung der Bergbautätigkeit zu sehen.“ Hingewiesen wurde seitens des LMBV weiterhin „auf ein eine gewisse Unschärfe bei der Angabe von Grundwasserflurabständen, da die durchgeführten Grundwassermodellrechnungen großräumig sind und genaue Angaben nur unter Betrachtung der höhenmäßigen Situation Vor-Ort, einschließlich detaillierter Kenntnisse zum Baugrund möglich sind.“

Die Abklärung der ortskonkreten hydrogeologischen Verhältnisse kann daher nur über ein Baugrundgutachten bewertet werden.“

5.5. Flächennutzungsplan Großpösna vom 25. April 2005

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Großpösna wurden für das Planungsgebiet wesentliche Grundsätze formuliert. Nachfolgend sind diese inhaltlich zusammengefasst.



Der ehemalige Tagebau Espenhain, der zu den regionalen Schwerpunkten der Bergbausanierung gehört, ist zusammen mit der angrenzenden Landschaft zum regional bedeutsamen Erholungsgebiet zu entwickeln. Ziel ist es, "eine attraktive und erlebniswirksame Bergbaufolgelandschaft mit gemeindeübergreifenden, vielfältigen Angeboten an Sport- und Freizeitmöglichkeiten" zu schaffen. In diesem Zusammenhang werden 1 Hafen in der Grunaer Bucht und 4 Anlegestege (Magdeborner Halbinsel, Vorflutausbündung zum Markkleeberger See, Güldengossa und Störmtal) geschaffen. Die konkrete Planung der Anlegestege erfolgt unter Berücksichtigung der Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft und wird im Rahmen der weiteren Planungsphasen naturschutzrechtlich abgewogen. Die Raumplanung weist der entstehenden Göhrener Insel und dem Westufer den Vorrang Natur und Landschaft zu. Vorranggebiete zur Erhöhung des Waldanteils erstrecken sich über das Gebiet der Deponie Cröbern in Richtung der Trasse der BAB 38 und umschließenden Tagebaurand ab Güldengossa in Richtung Osten bis zur Ortslage Dreiskau-Muckern. Die rekultivierten Kippen im Westen des Plangebietes liegen im Vorranggebiet für Land- und Forstwirtschaft.

Auch die weiteren Tagebaubereiche zählen aus regionalplanerischer Sicht zu den schutzbedürftigen Bereichen, die mit verschiedenen Vorbehaltsfunktionen belegt sind. Der künftige Störnthaler See ist als Landschaftssee mit Badenutzung konzipiert.

Aktuell liegt die 1. Änderung des FNP, genehmigt mit Schreiben vom 30.11.2017 vor. Das Sondergebiet Magdeborner Halbinsel war nicht Gegenstand dieser 1. Änderung (für diesen Bereich gelten die Festlegungen/ Darstellungen aus dem FNP 2005 fort).

5.6. Angrenzende Bebauungspläne

Es sind keine Bebauungspläne für unmittelbar angrenzende Gebiete vorhanden.

5.7. Grünordnungsplan

Zum Bebauungsplan Grunaer Bucht wurde mit Datum vom März 2011 ein Grünordnungsplan erstellt. Dieser wurde im Rahmen der 2. Änderung angepasst. Der Grünordnungsplan zur 2. Änderung liegt mit Fassung vom April 2018 vor. Dieser ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Festlegungen des Grünordnungsplanes wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Der vorliegende Grünordnungsplan beinhaltet Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Beide, Umweltbericht und Grünordnungsplan, liegen als gesonderter Teil der Begründung zum Bauleitplan den Unterlagen bei. Sie stellen die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde dar.

Auf der Grundlage der Bestandserhebung und -bewertung der Schutzgüter wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Die Eingriffsbilanzierung berücksichtigt auch das Vermeidungs- und Minimierungsgebot.

Die Ziele des Grünordnungsplanes sind die Weiterentwicklung der Erholungsfunktion für die Grunaer Bucht, sowie Erhalt und Schutz der bereits entstandenen natürlichen Lebensräume. Ziele der weiteren Entwicklung des Bereiches sind zum einem die Erhaltung von Offenlandbereichen und zum anderen die Erhaltung von Bereichen mit ungestörter Sukzession. Im Rahmen der Anpassung des Grünordnungsplanes erfolgen Begehungen. Bei der Begehung im Oktober 2017 konnte die voranschreitende Sukzession auf den brachliegenden Flächen festgestellt werden. Die Entwicklung von offenen und vegetationsarmen Flächen ist durch die Entstehung von Krautfluren und Pionierwäldern zurückgedrängt worden.

Durch die Naturförderungsgesellschaft Ökologische Station Borna-Birkenhain e.V. wurde eine Erfassung der Avifauna und Herpetofauna im Bereich des B-Planes Grunaer Bucht in 2017 erstellt.

Dem Grünordnungsplan liegt ein Maßnahmenkonzept aus Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen zugrunde, welches versucht hat die Eingriffe von Anfang an gering zu halten und danach den Kompensationsbedarf ausgleichen. Dieser wurde durch die Bilanzierung des Eingriffes ermittelt, welche angelehnt an die „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ erfolgt ist. In tabellarischer Form wurden die Biotoptypen des Plangebietes aus der Biotoptypenkartierung mit einer Bestandsaufnahme nach dem Schlüssel „Biotoptypen der Braunkohlen – Bergbaufolgelandschaften Mitteldeutschlands“ aufgelistet und bewertet.

Vermeidungsmaßnahmen

Der Kernbereich um das Teichbiotop wird von Bebauung freigehalten. Eine Zuwegung wird durch die Anlage von Wegen gesteuert, um eine möglichst ungestörte Entwicklung von Natur und Landschaft zu ermöglichen.

Ein Gewässerrandstreifen von 10 m Breite entlang des künftigen Seeufers wird nach §50 des Sächsischen Wassergesetzes nicht bebaut.

Minimierungsmaßnahmen

Das Vorhaben wurde auch unter dem Aspekt der Minimierung betrachtet. Als Minimierungsmaßnahmen wurden Festlegungen zur flächensparenden Dimensionierung, zum Erhalt/ Pflege von großflächigen unbebauten Wiesen und Gehölzstrukturen, zur Dachbegrünung und zur Verwendung einheimischer Gehölze getroffen.

Weiterhin gehören dazu Maßnahmen wie Ausführung von Stellplätzen und Fußwegen mit wasserdurchlässiger Oberfläche, die Wiederherstellung der Arbeitsbereiche nach erfolgter Bauausführung, die Beschränkung der Grundflächenzahl, die dezentrale Regenwasserversickerung, die Reglementierung zu den geschützten Biotopen bis hin zum durchzusetzenden Leinenzwang für Hunde.

Kompensationsmaßnahmen/ Gestaltungsmaßnahmen

Die Kompensations- und Gestaltungsmaßnahmen wurden auf der Planzeichnung mittels der Möglichkeiten der Planzeichenverordnung und der textlichen Festsetzungen im Text Teil B des B-Planes festgeschrieben und werden damit zum Satzungsbestandteil.

Im Vergleich zum B-Plan Grunaer Bucht aus dem Jahr 2011 ist festzustellen, dass Maßnahmen wie z.B. Ufersicherung und Röhrichtwalzen / Steinschüttungen am gesamten Ostufer entfallen sind.

Diese Maßnahmen wurden im Rahmen der Umsetzung des B-Planes in der Vergangenheit realisiert.

Durch das Hochwasser 2013 sind die durchgeführten Maßnahmen Anpflanzen von Röhrichtwalzen und Anlegen von Trockenrasenstandorten im Bereich der Ferienhaussiedlung SO3, der geplanten Ferienhaussiedlungen SO5 und SO6 sowie im östlichen Bereich des Parkplatzes weggespült worden. Die Wiederherstellung der Böschung wurde nach Vorgaben der LMBV durchgeführt.

Durch diese Erfahrungen mit dem Hochwasser von 2013 wird von weiteren Anpflanzungen von Röhrichtwalzen und Anlegen von Steinrücken zur Ufersicherung Abstand genommen.

6. Planungsinhalte und Begründung der Festsetzungen

6.1. Art der baulichen Nutzungen (Übersicht)

Die Art der baulichen Nutzung wird nach §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1-11 BauNVO festgelegt.

6.1.1. Sonstiges Sondergebiet SO 1 (Maritimtouristik)

Festsetzung:

SO 1 Sonstiges Sondergebiet (Maritimtouristik) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO
Das Gebiet dient der touristischen Nutzung und der Unterbringung von wasserbezogenen Einrichtungen.

Zulässig sind:

1. Bootslagerhallen und Trockenliegeplätze sowie Bootstankstellen und -waschplätze
2. Ferienwohnungen für wechselnde Nutzer
3. Beherbergungstätten
4. Spielplätze und Spielanlagen
5. wasserbauliche Anlagen
6. Wohnung für z.B. Aufsichts-, Saison- und Bereitschaftspersonal oder für Betriebsinhaber und -leiter nur im SO1A
7. Schank- und Speisegaststätten
8. kulturelle Einrichtungen

9. Parkplätze
10. Anlagen der inneren Erschließung
11. Freizeitbezogene Bauten und deren Nebenanlagen
12. Verkaufsstätten und Verkaufsstände, die vorwiegend der Versorgung der Besucher und Anlieger dienen

1.1.2. Außerhalb der Baugrenzen sind bauliche Anlagen für wassertouristische Nutzungen, freizeitbezogene Bauten sowie Verkaufsstände bis zu einer Grundfläche von gesamt 200m² und einer maximalen Firsthöhe von 3 m über angrenzendes Gelände (arithmetischer Mittelwert) zulässig.

1.1.3. Auf dem Baufeld 1.A sind im EG nur Gewerbeeinheiten zulässig, Wohneinheiten sind im Erdgeschoss nicht zulässig.

1.1.4. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß Angaben der Nutzungsschablone festgesetzt. Bezugsgröße ist die OK Gehweg im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.

1.1.5. Im Sondergebiet SO1 ist gemäß Planzeichen eine Nutzung als Surfstrand zulässig.

1.1.6. Im SO1D wird die Nutzung der Baufläche auf die Errichtung einer maximal 150 m² großen temporären (Nutzung April – September) Verkaufseinrichtung begrenzt.

Das Baufeld kann bis maximal 2 m aufgeschüttet werden bzw. ist die Errichtung von Stützmauern bis 2 m zulässig. Als Bezugspunkt dient die angrenzende Geländeoberfläche (arithmetischer Mittelwert).

1.1.7. Gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone ist im Bereich der Zufahrt der Slipanlage nur eine eingeschossige Überbauung im 3. OG als Verbindungsgeschoss mit einer lichten Durchfahrtshöhe von 6 m zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung des sonstiger Sondergebietes SO 1 (Maritimtouristik) im nördlichen Bereich des B-Plangebietes dient der planungsrechtlichen Sicherung des Hafenumfeldes. Durch die Festsetzung des Sondergebietes werden insbesondere die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Belange der Freizeit sowie die Belange der Wirtschaft berücksichtigt.

Das SO 1- Baufeld 1.A bietet die Möglichkeit der Ansiedlung von wasserbezogenen Folgeeinrichtungen sowie der öffentlichen Hafennutzung mit Gewerbe, Gastronomie und Beherbergungstätten. Um nur öffentliche Nutzungen im EG zuzulassen, werden auf diesen Baufeldern Wohneinheiten (WE) im EG nicht zugelassen.

In den vergangenen Jahren wurde im Sondergebiet SO1 Maritimtouristik das Ferienresort LAGOVIDA errichtet. Es ist seit 2014 im Betrieb und befindet sich in stetiger Entwicklung.

Es entstand am Hafen das Hotel „Casa Marina“ mit 36 modernen Doppelzimmern, und einem Restaurant mit Freisitz zum Wasser.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes (2016) erfolgten Erweiterungen der Baugrenzen am Baufeld 1A für Hotelanbauten (Lager- und Verwaltungsräume sowie einen Fitness- und Wellnessbereich, Tagungsraum).

Im August 2014 wurde eine Baugenehmigung zur Erweiterung der Gastronomieküche zur Schaffung von Lagerbereichen mit Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen.

Aufgrund der Nachfrage und dem sich aufzeigenden zusätzliche Bedarf an Ferienwohnungen und Ferienunterkünften wird im Rahmen der 2. Änderung eine Erweiterung des Hotelbereich (SO1 in Richtung Süden)vorgesehen. Im Baufeld 1 A sind die Baugrenzen, voll ausgeschöpft, so dass hier aktuell keine Erweiterungsmöglichkeit besteht.

Hierbei wird die Zufahrt zur Slipanlage dahingehend berücksichtigt, dass in diesem Bereich nur eine Art Verbinderbau im 3. OG zwischen den Baufeldern erfolgen soll. Damit soll die Nutzung der Slipanlage auch weiterhin ermöglicht werden.

Die mögliche Bebauung ist mit maximalen Gebäudehöhen, der zulässigen Geschossigkeit für die einzelnen Teilflächen des Baufeldes 1A in den Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung definiert.

Auf den Flächen für Nebenanlagen erfolgt die innergebietliche Erschließung durch Wege, Plätze, Parkplätze, Trockenliegeplätze und andere befestigte Flächen. Die nicht überbaubaren Flächen werden der baulichen Struktur entsprechend für die Hafen- und Hafenvorfelddnutzung, für die Ausbildung eines Platzes an der Hafenkante, Winterliegeplätze, Verkaufsstände und den Surfstrand benötigt und genutzt. Hier befinden sich aktuell, Wege, Stellplätze und Trockenliegeplätze. Am nördlichen Ufer wurde ein Surf- und Badestrand errichtet.

Die Gesamtgrundfläche der Verkaufsstände ist bis zu einer Fläche von 200m² und einer Firsthöhe von 3,00 m zulässig. Als Bezug für die drei Meter ist der arithmetische Mittelwert des Geländes anzusetzen. Die Begrenzung der Verkaufsstände im SO1 auf insgesamt 200 m² beziehen sich auf die Flächen außerhalb der Baugrenzen. Hintergrund sind die Zulässigkeit kleiner Imbiss- oder Eisstände bzw. für Standartikel, Souvenirs oder Ähnliches was mit der touristischen – ferienbezogenen Nutzung im Zusammenhang steht. Hiermit wird eine erforderliche Nutzung ermöglicht, diese aber gleichzeitig auf ein vertretbares Maß reduziert. Der Betreiber des SO1 zeichnet sich für alle SO 1 - Teilgebiete verantwortlich, so dass keine weitere Steuerung städtebaulich angezeigt ist.

20 v.H. der nicht überbaubaren Flächen sind als dauerhafte Grünflächen anzulegen. Die Begründung dafür erfolgt im Grünordnungsplan vom 20.07.2010,

Das SO 1- Baufeld 1.B ermöglicht die Ansiedlung von Beherbergungsstätten. Die auf Pfählen errichteten Gebäude stehen zum Teil im Wasser. Die baulichen Anlagen befinden sich innerhalb des Gewässerrandstreifens. Im Rahmen des Bauantrages wurden von der Unteren Wasserbehörde wasserrechtliche Genehmigungen erteilt.

Die als Höchstmaß vorgesehene Geschossigkeit und die Höhe der zulässigen baulichen Anlagen der einzelnen Baufelder des SO 1 ermöglicht eine grundflächenschonende Bauweise und ist geeignet einer übermäßigen Bebauung und Versiegelung des Grundstückes entgegenzuwirken.

Als Wahrzeichen der Grunaer Bucht ist auf dem Baufeld 1.C ein Hochpunkt vorgesehen, der sich von seiner Umgebung bewusst absetzen soll. Aus diesen gewollten landschaftsräumlichen Gründen wurde dabei den öffentlichen Belangen entsprochen und im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO auf eine Festsetzung der GRZ, Dachform und Neigung sowie der Geschossigkeit verzichtet.

Im Baufeld SO1.B wurden 7 Ferienhäuser mit 14 Ferienwohneinheiten und Terrasse zum Wasser errichtet. Aktuell ist die Errichtung einer Ferienapartmananlage mit 9 Wohneinheiten vorgesehen. Die ursprüngliche Absicht an dieser Stelle einen Vital-Club zu errichten hat sich im Rahmen einer Standortanalyse des Betreibers als unzumutbar herausgestellt. Vielmehr ist eine Wellnesslandschaft entweder unmittelbar neben dem Hotel oder auf dem Wohnmobilhafengelände zu einem späteren Zeitpunkt angedacht.

Um die Ferienappartements errichten zu können, wurde in diesem Bereich die Grenze des Bebauungsplangebietes (siehe Plan) erweitert. Die tlw. im Wasser befindliche Betonplatte (nur

diese überschreitet die B-Plan Grenze) wurde bereits mit der Genehmigungsfreistellung aus dem Jahr 2014 für den ursprünglich angedachten Vital-Club errichtet.

Weiterhin soll mit der Änderung die Überschreitung der Geltungsbereichsgrenze durch die fertig gestellten wasserseitigen Terrassen der Hafenhäuser um 2 m angepasst werden.

Im Rahmen der 2. Änderung wird ein weiteres Baufeld SO1D mit 400 m² ausgewiesen. Hier besteht der Bedarf zur Errichtung einer, saisonbetriebenen (April – September,) kleinen Verkaufseinrichtung (Imbiss) zur Versorgung der Gäste des Badestrandes. Die Verkaufseinrichtung wurde auf 150 m² begrenzt. Im Außenbereich soll die Möglichkeit zum Aufstellen von Sitzmöglichkeiten oder Stehtischen bestehen. Die Fläche kann bis 2 m aufgeschüttet werden, um bei einem Wasserhöchststand keinen Schaden zu nehmen.

Die Festsetzung der Zulässigkeit von „Wohnungen für z. B. Aufsichts-, Saison- und Bereitschaftspersonal oder für Betriebsinhaber und -leiter“ wurde für das SO1 auf den Bereich des SO1A beschränkt. Hier und im SO2 wird die Notwendigkeit der Anwesenheit derartigen Personals für erforderlich gehalten um zu jeder Zeit Personal vor Ort zu haben. In allen anderen Baugebieten wurde es, insbesondere vor dem Hintergrund der Etablierung von dauerhaftem Wohnen, ausgeschlossen.

6.1.2. Sonstiges Sondergebiet SO 2 (Wohnmobilhafen)

Festsetzung:

SO 2 Sonstiges Sondergebiet (Wohnmobilhafen) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

Das Gebiet dient der touristischen Nutzung und der Unterbringung von Wohnmobilen.

Zulässig sind:

1. Wohnung für z.B. Aufsichts-, Saison- und Bereitschaftspersonal oder für Betriebsinhaber und -leiter
2. Parkplätze und Stellflächen für Wohnmobile
3. Anlagen der inneren Erschließung
4. Verkaufsstätten bis zu einer Geschossfläche von 200 m², die vorwiegend der Versorgung der Gäste und Anlieger im Gebiet dienen.

Als Bezugsgröße für die maximale Traufhöhe wird die angrenzende Geländeoberfläche im arithmetischen Mittel festgesetzt.

Innerhalb des Sondergebietes aber außerhalb der Baugrenzen sind bauliche Anlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen sowie bauliche Anlagen in Form von Sanitäreinrichtungen die den Besuchern und Anliegern dienen, bis zu einer Grundfläche von insgesamt 200 m² zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse dieser Anlagen wird auf 1 Vollgeschoss begrenzt. Weiterhin ist die Errichtung eines Spielplatzes zulässig.

Im Sondergebiet SO 2 sind Abgrabungen bis zu einer maximalen Höhe von 4,00 m und Aufschüttungen bis zu einer maximalen Höhe von 3,00 m zulässig. Als Bezugspunkt dient das arithmetische Mittel der angrenzenden Fläche.

Im Sondergebiet SO 2 sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Als Bezugspunkt dient der Fußpunkt der Stützmauer (OK Fundament).

Begründung:

Die Festsetzung des sonstigen Sondergebietes SO 2 (Wohnmobilhafen) schafft die Möglichkeit für Ansiedlung von freizeitorientierten Bauten mit den notwendigen Folgeeinrichtungen sowie der Nutzung mit Gewerbebereichen, in Ergänzung zum bestehenden Areal um die Stellflächen für Wohnmobile. Der dem B-Plan zugrunde liegende städtebauliche Entwurf aus dem Jahr 2010 sieht für das Sondergebiet SO 2 eine maximale Anzahl von 90 Wohnmobilstellplätzen vor. 87

Stellplätze wurden in der Zwischenzeit umgesetzt. Die Aufteilung innerhalb der Fläche erfolgte gemäß nachrichtlicher Darstellung auf der Planzeichnung.

Um eine Eingliederung des Wohnmobilhafens in das Umfeld zu gewährleisten, wird die Anzahl beschränkt. Eine geringe Anzahl von Stellplätzen dient der/fördert die Integration in den landschaftsräumlichen Kontext und wirkt einer übermäßigen Nutzung/Belegung entgegen. Zudem kann mit einer Beschränkung der Anzahl eine höhere Auslastung bei der touristischen Vermietung gewährleistet werden, ohne den behutsamen Umgang mit der Natur zu vernachlässigen.

Auf den Flächen für Nebenanlagen erfolgt die innergebietliche Erschließung durch Wege, Plätze, Parkplätze und andere befestigte Flächen. Weiterhin wurde eine Spielfläche errichtet.

Im Bereich der Baufläche wurde ein Servicegebäude für den Wohnmobilhafen mit Sanitär- und Verkaufseinrichtung errichtet. Im Bereich der Nebenanlagen wird aktuell ein Gastank zur Wärmeversorgung errichtet.

Außerhalb der Baugrenzen sind im SO2 bauliche Anlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen sowie Sanitäranlagen die den Besuchern und Anliegern dienen, bis zu einer Grundfläche von 200 m² zulässig. Die Festsetzung soll die Möglichkeit eröffnen im Bereich des Wohnmobilhafens ggf. zusätzlich erforderliche Sanitäranlagen, bzw. andere Anlagen zur Ver- und Entsorgung zu errichten. Insbesondere in der Hauptsaison könnten diese erforderlich werden um den Bedarf zu decken. Der Betreiber des SO2 zeichnet sich für das gesamte SO2 verantwortlich, so dass keine weitere Steuerung städtebaulich angezeigt ist.

6.1.3. Sonstiges Sondergebiet SO 3 (Ferienwohnungen)

Festsetzung:

SO 3 Sonstiges Sondergebiet (Ferienwohnungen) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

Das Gebiet dient der touristischen Nutzung und der Beherbergung.

Zulässig sind:

1. Ferienwohnungen für wechselnde Nutzer
2. Beherbergungsstätten und deren Nebenanlagen
3. Parkplätze
4. Anlagen der inneren Erschließung

Geländeaufschüttungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.

Bezugsgröße für die Traufhöhe und die Geländeaufschüttungen ist die OK Gehweg im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.

Begründung:

Die Festsetzung des sonstigen Sondergebietes SO 3 dient der planungsrechtlichen Sicherung zur Unterbringung von Ferienwohnungen.

Im Zuge der 2. Änderung erfolgte eine Anpassung des Baugebietes an die örtlichen Gegebenheiten. Das komplette Baufeld wurde in Richtung Straße verschoben werden, da hier ein hoher Wasserstand im Rahmen des Hochwasserereignisses 2013 die geplante Bebauung mit den vorgegebenen Baugrenzen nicht zuließ.

Das Baugebiet wurde direkt an die vorhandene Verkehrsfläche angegliedert.

Auf den Flächen für Nebenanlagen erfolgt die innergebietliche Erschließung durch Wege, Plätze, Stellplätze und andere befestigte Flächen.

Im SO3 wurden in der Zwischenzeit 23 komfortable, barrierefreie Ferienwohnungen in Form von Dünenhäusern errichtet.

Auf die ursprüngliche Unterteilung der Baufelder (3A und 3B) konnte im Rahmen der Umsetzung verzichtet werden. Mit der 2. Änderung des B-Planes erfolgt für das SO3 die Anpassung des Baugebietes an den Bestand.

6.1.4. Sonstiges Sondergebiet SO 4 (Ferienwohnungen)

Festsetzung:

SO 4 Sonstiges Sondergebiet (Ferienwohnungen) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

Das Gebiet dient der touristischen Nutzung und der Beherbergung.

Zulässig sind:

1. Ferienwohnungen für wechselnde Nutzer
2. Beherbergungsstätten und deren Nebenanlagen
3. Parkplätze
4. Anlagen der inneren Erschließung

Geländeaufschüttungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.

Bezugsgröße für die Traufhöhe und die Geländeaufschüttungen ist die OK Gehweg im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.

Begründung:

Die Festsetzung des sonstigen Sondergebietes SO 4 dient der planungsrechtlichen Sicherung zur Unterbringung von Ferienwohnungen.

Auf den Flächen für Nebenanlagen soll die innergebietliche Erschließung durch Wege, Plätze, Parkplätze und andere befestigte Flächen erfolgen.

Der zugrunde liegende städtebauliche Entwurf aus dem Jahr 2010 sah für das Sondergebiet SO 4 eine maximale Anzahl von 20 Ferienwohnungen vor.

Im SO4 wurde in der Zwischenzeit ein Bauantrag für die Errichtung von 24 Ferienwohnungen gestellt.

Auf die ursprüngliche Unterteilung der Baufelder (4A und 4B) kann im Rahmen der Umsetzung verzichtet werden. Mit der 2. Änderung des B-Planes erfolgt für das SO4 die Anpassung des Baugebietes an die aktuell geplante Bebauung.

6.1.5. Sonstiges Sondergebiet SO 5 (Ferienwohnungen)

Festsetzung:

SO 5 Sonstiges Sondergebiet (Ferienwohnungen) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

Das Gebiet dient der touristischen Nutzung und der Beherbergung. Zulässig sind:

1. Ferienwohnungen für wechselnde Nutzer
2. Beherbergungsstätten und deren Nebenanlagen
3. Parkplätze
4. Anlagen der inneren Erschließung

Im Sondergebiet SO 5 sind Aufschüttungen bis zu einer maximalen Höhe von 3,00 m zulässig.

Im Sondergebiet SO 5 sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Bezugsgröße für die Traufhöhe ist die OK Gehweg im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt. Bezugsgröße für die Stützmauern und Geländeaufschüttungen ist die angrenzende Geländeoberfläche.

Begründung:

Die Festsetzung des sonstigen Sondergebietes SO 5 dient der planungsrechtlichen Sicherung zur Unterbringung von Ferienwohnungen.

Auf den Flächen für Nebenanlagen soll die innergebietsliche Erschließung durch Wege, Plätze, Parkplätze und andere befestigte Flächen erfolgen.

Der zugrunde liegende städtebauliche Entwurf aus dem Jahr 2010 sieht für das Sondergebiet SO 5 eine maximale Anzahl von 14 Ferienwohnungen vor. Bisher erfolgte noch keine Bebauung der Fläche. Eine geringe Anzahl von Ferienwohnungen dient der / fördert die Integration der neuen Bebauung in den landschaftsräumlichen Kontext und wirkt einer übermäßigen Bebauung entgegen. Zudem kann mit einer Beschränkung der Anzahl eine höhere Auslastung bei der touristischen Vermietung gewährleistet werden, ohne den behutsamen Umgang mit der Natur zu vernachlässigen.

Zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Belange sind Erschließungs- und Bauarbeiten ökologisch zu begleiten und zu überwachen. Diese ökologische Baubegleitung dient der Minimierung notwendiger Eingriffe und gewährleistet die ökologisch einwandfreie Umsetzung der Baumaßnahmen.

Zur eindeutigen Definition wurden Bezugshöhen festgesetzt. Geplant ist im SO5 die Errichtung von Ferienhäusern in Form von Einzel- ggf. Doppelhäusern.

Das SO5 wurde im Rahmen der 2. Änderung direkt an die Erschließungsstraße angegliedert.

6.1.6. Sonstiges Sondergebiet SO 6 (Ferienwohnungen)

Festsetzung:

SO 6 Sonstiges Sondergebiet (Ferienwohnungen) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

Das Gebiet dient der touristischen Nutzung und der Beherbergung. Zulässig sind:

1. Ferienwohnungen für wechselnde Nutzer
2. Beherbergungsstätten und deren Nebenanlagen
3. Parkplätze
4. Anlagen der inneren Erschließung

Geländeaufschüttungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 3,00 m zulässig.

Im Sondergebiet SO 6 sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Bezugsgröße für die Traufhöhe ist die OK Gehweg im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt. Bezugsgröße für die Stützmauern und Geländeaufschüttungen ist die angrenzende Geländeoberfläche.

Begründung:

Die Festsetzung des sonstigen Sondergebietes SO 6 dient der planungsrechtlichen Sicherung zur Unterbringung von Ferienwohnungen.

Auf den Flächen für Nebenanlagen soll die innergebietliche Erschließung durch Wege, Plätze, Parkplätze und andere befestigte Flächen erfolgen.

Der zugrunde liegende städtebauliche Entwurf aus dem Jahr 2010 sieht für das Sondergebiet SO6 eine maximale Anzahl von 6 Ferienwohnungen vor. Bisher erfolgte noch keine Bebauung der Fläche. Eine geringe Anzahl von Ferienwohnungen dient der / fördert die Integration der neuen Bebauung in den landschaftsräumlichen Kontext und wirkt einer übermäßigen Bebauung entgegen. Zudem kann mit einer Beschränkung der Anzahl eine höhere Auslastung bei der touristischen Vermietung gewährleistet werden, ohne den behutsamen Umgang mit der Natur zu vernachlässigen.

Zur eindeutigen Definition wurden Bezugshöhen festgesetzt.

Das SO6 wurde im Rahmen der 2. Änderung direkt an die Erschließungsstraße angegliedert.

Geplant ist im SO6 die Errichtung von Ferienhäusern in Form von Einzel- ggf. Doppelhäusern.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO festgelegt.

Die maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), sowie die maximalen Gebäudehöhen und Zahl der Vollgeschosse werden in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung für die einzelnen Baufelder abgebildet. Weiterhin werden die Baufelder durch Baugrenzen bestimmt.

6.2.1. Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)

Festsetzung:

Die Grundflächenzahl ist durch Einschriebe in der Nutzungsschablone im Plan festgesetzt

Grundflächenzahl

Als anrechenbare Grundstücksfläche zur Berechnung der Grundflächenzahl wird die Sondergebietsfläche lt. Darstellung auf der Planzeichnung definiert.

Für die Baugebiete SO3 und SO4 erfolgt die Definition der anrechenbaren Grundstücksfläche durch die entsprechende Schraffur auf der Planzeichnung (Sondergebietsfläche + anteilige Grünfläche).

Begründung:

Die Grundflächenzahl (BauNVO, § 19) gibt den Flächenanteil eines Baugrundstückes an, der überbaut werden darf.

Die als Höchstmaß festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) gibt das höchstzulässige Maß der Überbauung und Versiegelung an, um im Sinne der Schonung der natürlichen Ressourcen einer übermäßigen Bebauung und Versiegelung der Grundstücke entgegenzuwirken. Eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauGB kann in den Festsetzungen ermöglicht werden, insoweit es sich nicht um Ferienhausgebiete handelt. Die Teilgebiete SO3 – SO6 sind als

Ferienhausgebiete ausgewiesen. Damit steht hier die max. zulässige Grundflächenzahl lt. § 17 BauNVO mit 0,4 fest.

Die bisher im B-Plan als zulässig festgesetzte Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu 50 v. H. ist für diese Baugebiete nicht zulässig.

Im Rahmen der Umsetzung der Einzelvorhaben (Planungen und Baugenehmigungsverfahren) stellte sich heraus, dass einige Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht oder nur sehr schwierig umgesetzt werden können.

Hierzu zählen vor allem die für die einzelnen Baugebiete festgesetzte Grundflächenzahl und deren Berechnungsgrundlage. Als Berechnungsgrundlage galt bisher gemäß Bebauungsplan das festgesetzte Baufeld. Eine Einhaltung der Festsetzungen ist schier unmöglich, da die Baufelder sehr eng und klein festgesetzt wurden und mit einer niedrigen Grundflächenzahl (0,4 – 0,6) belegt sind. Für die Gebäude funktioniert dies teilweise, jedoch nicht, wenn Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätze, Terrassen und sonstige Nebenanlagen hinzukommen. In den zwischen Baufeld und Erschließungsstraße festgesetzten Grünflächen waren bisher meist zwar gebietstypische Nebenanlagen zugelassen, dies beinhaltet jedoch keine Stellplätze. Der Urlauber von heute erwartet Stellplätze an der Unterkunft. Für ein Ferienhaus für mehr als 4 Personen sollten es dann auch entsprechend mehr Stellplätze sein.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des B-Planes „Grunaer Bucht“ war an dem Standort „nichts“ und es war auch für die Gemeinde eine Herausforderung sich die künftige Bebauung hier in allen Einzelheiten vorzustellen und entsprechende Festsetzungen zu treffen.

Auch die dem B-Plan zugrunde liegende Liegenschaft sah zum damaligen Zeitpunkt anders aus.

Auf der Basis der aktuellen Bebauung wurden die erforderlichen Grundflächenzahlen ermittelt und entsprechend festgesetzt.

Für die Flächen der Baugebiete SO3 und SO4 funktioniert eine Grundflächenzahl von 0,4 nicht, wenn nur die ausgewiesene Sonderbaufläche als anrechenbare Grundstücksfläche zugrunde gelegt wird. Daher wurden für die Baugebiete SO3 und SO4 die anrechenbaren Grundstücksflächen separat definiert.

6.2.2. Geschossflächenzahl - GFZ (§20 BauNVO)

Festsetzung: entsprechend der Baufelder gemäß Einschrieb in der Nutzungsschablone.

Begründung

Um eine Eingliederung der baulichen Einrichtungen in das Umfeld zu gewährleisten, wird die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) beschränkt.

Als Berechnungsgrundlage wird gemäß §19 Abs. 3 Satz 2 BauNVO die zum jeweiligen Baufeld zugehörige Sondergebietsfläche festgesetzt. Für die Gebiete des SO3 und SO4 gilt als anrechenbare Grundstücksfläche die Festsetzung zur Grundflächenzahl.

Als Wahrzeichen der Grunaer Bucht ist auf dem Baufeld 1.C ein Hochpunkt vorgesehen, der sich von seiner Umgebung bewusst absetzen soll. Aus diesen gewollten landschaftsräumlichen Gründen wird dabei den öffentlichen Belangen entsprochen und im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO auf eine Festsetzung der GFZ verzichtet.

Um eine Eingliederung der baulichen Einrichtungen in den landschaftsräumlichen Kontext zu gewährleisten, ist eine über die Sondergebietsflächen hinausgehende Heranziehung der Grundstücksfläche für die Ermittlung der zulässigen Geschossflächenzahl nicht möglich.

6.2.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Festsetzung: entsprechend der Baufelder gemäß Einschrieb in der Nutzungsschablone.

Begründung:

- Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze durch Einschriebe in der Nutzungsschablone im Plan festgesetzt.

Eine Ausnahme bildet das Baufeld 1.C des Sondergebietes SO 1. Hier wird aus Gründen der Schaffung einer Landmarke, die als neues Wahrzeichen des Segelhafens Grunaer Bucht sichtbar ist, dem Erfordernis entsprochen und im Sinne des § 17 Abs. 2 (1) BauNVO von der Regelung Gebrauch gemacht und auf eine Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet

Um eine naturnahe Einbindung der Bebauung in den landschaftsräumlichen Kontext zu gewährleisten und die Entwicklung von Siedlungsstrukturen zu vermeiden wird die Anzahl der Vollgeschosse im SO 1 – Baufeld 1.A auf 3, in den Sondergebieten SO 1 – Baufeld 1.B, SO2, SO 3, SO 4, SO 5 und SO 6 auf 2 begrenzt. In Sondergebiet SO 1 – Baufeld 1.C wird zur Errichtung einer Landmarke die Anzahl der Vollgeschosse freigestellt.

Im Rahmen der 1. und 2. Änderung des B-Planes sind die Baufelder 1 Aa; 1Ab; 1Ac; 1Ad und 1Ae hinzugekommen.

Für die Erweiterung des Hotels ist das Baufeld 1Ae geplant. Hier soll ein viergeschossiges Gebäude entstehen, welches durch einen Verbinder nur im 3. OG das Gebäude an das Hauptgebäude angebunden werden kann. Der Verbinder ist nur im 3. OG möglich, da sich darunter die Zufahrt zur Slipanlage befindet. Diese soll erhalten bleiben.

6.2.4. Höhe der baulichen Anlagen

Festsetzung:

Festsetzung entsprechend der Baufelder gemäß Einschrieb in der Nutzungsschablone.

Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)
<ul style="list-style-type: none">• Im Bebauungsgebiet sind die zulässigen maximalen Gebäudehöhen - jeweils auf OK über Gehweg oder Straße im Bereich der Grundstückszufahrt (SO1; SO3; SO4; SO5 und SO6 oder über angrenzende Geländeoberfläche (SO2) - durch Einschrieb im Plan und in den textlichen Festsetzungen festgesetzt.• Überschreitungen der maximal festgesetzten Höhen sind durch untergeordnete Bauteile ausnahmsweise um maximal 1,5 m zulässig.

Begründung:

Um eine naturnahe Einbindung der Bebauung in den landschaftsräumlichen Kontext zu gewährleisten und die Entwicklung von Siedlungsstrukturen zu vermeiden wird die Höhe der baulichen Anlagen beschränkt. Bezugspunkt ist die Oberkante Traufhöhe/ Gebäudehöhe über Gehweg oder Straße im Bereich der Grundstückszufahrt oder über angrenzender Geländeoberfläche.

Die Festsetzung erfolgt baufeldweise. Eine Überschreitung durch untergeordnete Bauteile wird zugelassen, da diese nur untergeordnet sein werden und ggf. für den Betrieb erforderlich sind.

Die zulässige Gebäudehöhe wurde für das SO1B von 7 auf 8,5 m angehoben um die aktuell geplante Bebauung im Nordwesten des Gebietes realisieren zu können.

6.2.5. Bauweise,

Die Bauweise wird nach §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO festgelegt.

Festsetzung:

Offene, geschlossene bzw. abweichende Bauweise gemäß Einschrieb in der Nutzungsschablone.

Bauweise

- Für das SO 3 wird eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit Verbindungsmauern (Stütz- und Sichtschutzmauern) zwischen den einzelnen Gebäuden festgesetzt.
- Für das SO 4 wird eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt. Die Abweichung besteht in der Verbindung der Gebäudegruppen durch Hausanschlussräume, die zu mind. 1/3 der Grundfläche unterhalb der Geländeoberfläche liegen müssen.

Begründung:

Die Festsetzung der unterschiedlichen Bauweisen ermöglicht es, im B-Plangebiet „Grunaer Bucht“ ein differenziertes Erscheinungsbild zu erzeugen.

Die geschlossene Bauweise in den Sondergebieten SO 1 – Baufeld 1A, und SO 2 ermöglicht die Ausbildung größerer überdachter Nutzungsbereiche.

Die abweichende Bauweise in Sondergebiet SO 1 – Baufeld 1.C dient der Errichtung einer weithin sichtbaren Landmarke.

Im Rahmen der 2. Änderung wird die ursprünglich festgesetzte Bauweise der Gebiete SO3 und SO4 von einer offenen in eine abweichende Bauweise entsprechend dem Bestand bzw. der aktuell geplanten Bebauung angepasst.

Die Dünenhäuser im SO3 sind zur Straße hin durch Stütz und Sichtschutzmauern miteinander verbunden. Entsprechend wurde die Bauweise angepasst.

Im SO4 sollen Gebäudegruppen (Reihenhäuser) mit einer Länge errichtet werden. Jeweils zwei dieser Hausgruppen werden durch einen gemeinsamen, vorwiegend unterirdisch gelagerten Hausanschlussraum der nach Westen über die ursprüngliche Baugrenze hinausragt versorgt. Hierfür erfolgte die Anpassung der Bauweise und der Baugrenze. Auch die Terrassen liegen jetzt innerhalb des Baufeldes und nicht in der ausgewiesenen Grünfläche

Für alle andren Baufelder wird eine offene Bauweise festgesetzt. In den Sondergebieten SO 5 und SO 6 sieht die die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern zum Ferienwohnen vor.

6.2.6. Überbaubare Grundstücksfläche/ Baugrenzen

Festsetzung:

Überbaubare Grundstücksfläche

- Gemäß § 23 BauNVO ist die mit Gebäuden überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen bestimmt.
- Der Abstand der Baugrenzen von der Verkehrsfläche sowie die Größe der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind durch Maßeintragung im Plan festgesetzt. Ist der Abstand zu einer geschwungenen Straßenbegrenzungslinie oder der Abstand nichtparalleler Baugrenzen eingetragen, ist dieses jeweils der Abstand an der engsten Stelle.
- Überschreitungen der dargestellten Baugrenzen sind bis 1,50 m zulässig.

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Im gesamten Baugebiet dürfen Baugrenzen durch Unterbauungen, die vollständig unter der natürlichen Geländeoberfläche liegen, um 1,50 m überschritten werden soweit dabei die Realisierung von Pflanzbindungen nicht unmöglich gemacht wird. |
|---|

Begründung:

Die Erweiterung des Baufeldes SO1A wurde im Rahmen der 2. Änderung seitens der Gemeinde geprüft und nach Süden als möglich angesehen. Eine Erweiterung nach Osten würde die freie Sichtachse zum See stören.

Die Baugrenzen des SO1B werden entsprechend der Erweiterung des Geltungsbereiches im Nordwesten verschoben (Baufläche vergrößert).

Die Baugrenzen des Baufeldes SO2 werden im Rahmen der 2. Änderung entlang des Hafensblickes erweitert.

Die Baugrenzen des SO3 wurden als komplettes Baufeld im Rahmen der 2. Änderung nach Westen verschoben. Die Bebauungstiefe (Abstand zw. Den Baugrenzen) wurde dabei nicht verändert.

Die Baugrenze des SO4 wird im Rahmen der 2. Änderung nach Westen verschoben, um die geplanten Terrassen und vorwiegend unterirdischen Hausanschlussräume der geplanten Gebäudegruppen zu ermöglichen.

Die Festsetzung zur Zulässigkeit der Überschreitung der Baugrenzen bis 1,5 m wurde zurückgenommen, da diese eine Vergrößerung der überbaubaren Fläche um 1,5 zugelassen hätte.

Die Baugrenzen werden als ausreichend angesehen, so dass keiner Festsetzung zu zulässigen Überschreitungen bedarf.

Die Baugrenzen der Gebiete SO5 und SO6 wurden so gezogen, dass zum Wald ein Abstand von 30 m (Mindestabstand) eingehalten wird. Voraussetzung ist die Realisierung des PG 19.1. mit der damit verbundenen Waldumwandlung.

6.3. Flächen für Nebenanlagen

Festsetzung:

Flächen für Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 14 BauNVO)
--

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">• In den Gebieten SO 1, SO 2, SO 3, SO 5 und SO 6 ist die Errichtung von Garagen und Carports nicht zulässig. Im Sondergebiet SO 4 sind maximal 24 Garagen/Carports in Form von überdachten Stellplätzen mit mindestens einer offenen Seite (keine Toranlage) zur Straßenverkehrsfläche hin zulässig.• Stellplätze und Trockenliegeplätze für Boote sind auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht im Bereich von zeichnerisch festgesetzten Grünflächen zulässig.• Innerhalb der Sondergebiete sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig, ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Kleintierhaltung, Windenergieanlagen, Warenautomaten, Gewächshäuser, überdachte Terrassen, Wintergärten und Schwimmbäder.• Im SO3; SO4; SO5 und SO6 sind oberirdische Behälter nicht zulässig.• Allgemein sind im Bereich zwischen der jeweiligen vorderen Baugrenze und der zugehörigen Erschließungsstraße nur Nebenanlagen zulässig, die nicht mehr als 0,5 m über die Geländeoberfläche ragen. Dies gilt nicht für Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Wasser, Löschwasserentnahmestellen sowie zur Ableitung von Abwasser und Niederschlagswasser dienen. |
|---|

Begründung:

Die nicht überbaubaren Flächen des Sondergebietes SO 1 – Baufeld 1.A werden der städtebaulichen Struktur entsprechend für die Hafen- und Hafenvorfelddnutzung, für die Ausbildung eines Platzes an der Hafenkante, mobile Verkaufsstände, Winterliegeplätze sowie für einen Surfstrand benötigt.

Die nicht überbaubaren Flächen des Sondergebietes SO 2 werden für die innergebietliche Erschließung durch Wege, Plätze, Parkplätze und Stellflächen für Wohnmobile benötigt.

Die nicht überbaubaren Flächen des Sondergebietes SO 1 – Baufeld 1.B und der Sondergebiete SO 3, SO 4, SO 5 sowie SO 6 werden für die innergebietliche Erschließung durch Wege, Plätze und Stellplätze benötigt.

Die Errichtung von Garagen und Carports wurde in den Baugebieten außer im SO4 ausgeschlossen, da diese optisch in den Gebieten nicht gewollt und auch nicht als erforderlich angesehen werden. Die Bebauung soll im Hinblick auf das Landschaftsbild und die touristische Nutzung optisch ansprechend gestaltet werden. Derartige Anlagen passen nicht in Ferienhausgebiete.

Im SO4 sind die Garagen/Carports teilweise in die Gebäude integriert. Sie sind jeweils seitlich an den Gebäuden angeordnet und nach mindestens einer Seite offen („Torbogen“). Die Festsetzung wurde entsprechend angepasst. Es soll langfristig auch verhindert werden, dass diese zur Straße hin durch den Einbau eines Tores geschlossen werden und damit die Ansicht verändert/ verschlechtert wird.

Die Festsetzung, dass Nebenanlagen zwischen der Baugrenze und der Erschließungsanlage eine Höhe von 0,5 m nicht überragen sollen (außer Ausnahmen) soll dazu beitragen, dass die Flächen optisch großzügig und zusammenhängend ohne störende Einflüsse gestaltet werden sollen. Damit werden auch Einfriedungen ausgeschlossen, die zwischen den Ferienhäusern nicht erwünscht sind.

Der Ausschluss der Errichtung von Behältern im SO3 – SO6 sowie generell von Nebenanlagen zur Kleintierhaltung, Windkraftanlagen... erfolgte um insbesondere bei Privatisierung und Zerlegung der Gebiete an Einzeleigentümer hier einer unkontrollierten Errichtung derartiger Anlagen vorzubeugen, da diese nicht typisch für Ferienhausgebiete sind.

6.4. Von Bebauung freizuhalten Flächen

Festsetzung:

Von Bebauung freizuhalten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

- Im Sondergebiet SO 1 wird eine von der Bebauung freizuhalten Fläche festgesetzt.
(Ausnahme: Drehkran in Abstimmung mit Tragwerksplanung KBE)

Begründung:

Im Sondergebiet SO 1 – Baufeld 1.A kommt zur Befestigung des Hafenbeckens der Grunaer Bucht und des Aussichtspunktes ein Kunststoff-Bewehrtes-Erde-System zum Einsatz. Zum Schutz der Bewehrungslagen sind die betreffenden Flächen von Bebauung mit einem horizontalen Mindestabstand von 3,00 m von der Gründung der angrenzenden Bebauung freizuhalten. An dieser Festsetzung wird auch nach Realisierung der Maßnahme festgehalten.

6.5. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Art der Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Der B-Plan trifft keine Festlegungen zu den Oberflächen der Verkehrsflächen, da zum Zeitpunkt der Erstellung noch in vieler Hinsicht Unklarheiten herrschten. In der Zwischenzeit sind insbesondere Fußwege und Verkehrsflächen mit geringer Beanspruchung mit einem Oberflächenbelag aus Pflaster oder mit einer wassergebundenen Decke hergestellt wurden. Diese Verfahrensweise ist auch im Hinblick auf das Minimierungsgebot für weitere bauliche Maßnahmen anzuwenden

6.5.1. Verkehrsflächen

Festsetzung:

Verkehrsflächen

- Innerhalb der Sichtbereiche an den Knotenpunkten sind sichtbehindernde bauliche Anlagen und Pflanzungen über 0,6 m Höhe unzulässig.

Begründung:

Die ursprüngliche Festsetzung der Verkehrsflächen erfolgte auf der Grundlage der Erschließungsplanung (Erschließung Magdeborner Halbinsel, 1. Bauabschnitt „Grunaer Bucht“, Entwurfsplanung Verkehrserschließung, überarbeitet gemäß Abwägungsergebnis zu den TÖB-Stellungnahmen mit Stand vom 16.07.2010). Die Verkehrsflächen sind in der Zwischenzeit realisiert und werden entsprechend dem tatsächlichen Bestand auf der Planzeichnung festgesetzt. Die Oberflächen der Straßen und Wege sind in Asphalt ausgebildet. Die Oberflächen der Fußwege haben eine Oberfläche aus Pflaster. Dies soll bei der weiteren Erschließung oder Erneuerung beibehalten werden.

Die textliche Festsetzung dient der dauerhaften Freihaltung der Sichtbereiche.

6.5.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Festsetzung:

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz

- Gemäß Planzeichnung wird eine Fläche als Parkplatz festgesetzt. Der Parkplatz ist mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche zu errichten.

Begründung:

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird im Rahmen der 2. Änderung neu festgesetzt.

In diesem Bereich gab es bisher die Festsetzungen zu den Grünflächen G8 und G9 mit den Festlegungen zu den ganzjährigen bzw. zu der temporären Festsetzung von Parkplätzen.

Die Parkplätze waren als Busparkplätze und als Überlaufparkplätze für das Gebiet der Grunaer Bucht und das jährlich stattfindende Highfield (temporärer Teil) geplant.

Im Rahmen der weiteren Planung und der Ausweisung der Fläche soll eine ganzjährige Nutzung möglich sein. Die Fläche an sich wurde im Hinblick auf die Grünflächen G8 und G9 leicht geändert. Insbesondere wurde die Fläche im Osten verkleinert, da hier Biotopstrukturen und Avifauna vorhanden sind, die nicht zerstört oder beeinträchtigt werden sollen. Aktuell bleibt der Parkplatz noch hinter der Flächenausweisung zurück. Er verfügt über eine geschotterte Oberfläche und ist daher nicht als Grünfläche einzustufen oder auszuweisen.

Teile der Fläche dienten früher als De- und Montageplatz für Großgeräte und waren bereits stark verfestigt und teilversiegelt.

6.5.3. Private Verkehrsfläche

Festsetzung:

Keine Festsetzungen.

Begründung:

Es sind keine privaten Verkehrsflächen vorhanden.

6.6. Zusammenfassung der baulichen Nutzung

Festsetzung:

Zusammenfassung der baulichen Nutzung								
Auf den einzelnen Baufeldern sind für bauliche Anlagen folgende Angaben zulässig bzw. zwingend:								
Baufeld	Art der Nutzung	GRZ	GFZ	Vollgeschosse	Bauweise	Dachform	Dachneigung	Traufhöhe TH in m OK in m Ü NHN
1.A	SO 1	0,7	1,2	III	g	FD-PD	0° - 15°	9,00 m
1.Aa				II				8,50 m
1.Ab				I				4,50 m
1.Ac				I				5,50 m
1.Ad				I im III.OG				9,00 m
1.Ae				IV				13,00 m
1.B	SO 1	0,4	0,8	II	o	FD-PD	0° - 15°	8,50 m
1.C	SO 1	0,6	---	---	a	---	---	15,00 m
1.D	SO 1	0,8	0,6	I	o	FD-PD	0° - 15°	3,50 m
2	SO 2	0,6	0,8	II	g	FD-PD	0° - 15°	6,50 m
3.	SO 3	0,4	0,8	II	a	FD-PD	0° - 15°	7,00 m
4.	SO 4	0,32	6,4	II	a	FD-PD	0° - 15°	8,50 m
5	SO 5	0,4	0,8	II	o	FD-PD	0° - 15°	3,50 m
6	SO 6	0,4	0,8	II	o	FD-PD	0° - 15°	3,50 m

Begründung:

Siehe Begründungen der Einzelfestsetzungen.

Nachfolgend genannt ist die zusammenfassende Flächenbilanz der Einzelflächen, welche im B-Plan festgelegt sind.

6.7. Zusammenfassung und Gegenüberstellung der Flächenbilanz

Nutzungsart	Bezeichnung lt. B-Plan	Flächen lt. B-Plan in m ² / lt. 2. Änderung
Sondergebiete		47.023 /65.617
davon max. überbaubar bei Ausschöpfung GRZ 3,23ha und 3,33 ha Grünfläche im SO		
	SO 1	19.501/ 22.690
	SO 2	15.712/ 16.670
	SO 3	3.764 /8.735
	SO 4	2.849 /11.697
	SO 5	3.251 /3.625
	SO 6	1.946 /2.200
Grünflächen		132.338 /111.984
- Grünflächen, privat		57.620 /53.069
	PG 1	1.030 / entfallen
	PG 2	7.408 / 7.495
	PG 3	1.748 / 2.545
	PG 4	1.119 / 187
	PG 5	2.078 / ----
	PG 6	8.057 / 6.816
	PG 7	2.445 / 375
	PG 8	in SO3 enthalten – 1.000
	PG 9	2.580 / 1.000
	PG 10	2.590 / in SO3 enthalten - 2.695
	PG 11	1.436 / ---
	PG 12/PG12.1	7.421 / ins SO4 enthalten PG 12 5.390 und PG 12.1 - 1.137
	PG 13	3.915/ 4.500
	PG 14 .1/14.2	5.285 / 1.825/4.109
	PG 15	95 /---
	PG 16	95 / ---
	PG 17	6.158 / 6.615
	PG 18	2.431/ 2.634
	PG 19	11.510/ 13.825
- Grünflächen, öffentlich		64718 /58.915
	G 1	2.200 / 1.900
	G 2	964 / 99
	G 3	1.142 / 2.857
	G 4	2.802 / 3.600
	G 5	662 / 300
	G 6	478 / 200
	G 7	107 / 150
	G 8	2.259 /entfallen

	G 9	4.871 /entfallen
	G10	49.233 / 48.239
	G 11	---/ 930
	G12	640
Flächen für Wald		-/1.100
Verkehrsflächen		26.075 / 27.865
- Verkehrsflächen, versiegelt		13.816 / 22.750
- Verkehrsflächen, nicht versiegelt		12.259 / --
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		--/ 5.115
Flächen für Abwasserbeseitigung		199 /190
Wasserfläche		1.543 / 5.200
Gesamtfläche des B-Planbereiches		210.178 / 211.956

Der Umgriff des B-Planbereiches umfasst ca. 21 ha.

6.8. Flächen für die Abwasserbeseitigung

Festsetzung:

Flächen für die Abwasserbeseitigung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 und nach § 9 Abs. 6 BauGB

- Im nordöstlichen Teil des Planungsgebietes erfolgt zur Sammlung von Abwasser und Weiterleitung zur Abwasserbeseitigung in der Kläranlage Espenhain die Festsetzung einer Fläche zur Errichtung einer unterirdischen Abwasserpumpstation mit den erforderlichen oberirdischen Nebenanlagen und Zufahrten.

Begründung:

[Erschließung Magdeburger Halbinsel, 1. Bauabschnitt „Grunaer Bucht“, Entwurfsplanung Verkehrerschließung, überarbeitet gemäß Abwägungsergebnis zu den TÖB-Stellungnahmen mit Stand vom 16.07.2010, DENK Architekten Ingenieure, Leipzig] entnommen.

Die ursprüngliche Festsetzung, dass das anfallende Niederschlagswasser verursachungsnah auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern ist und eine Einleitung in den Störmthaler See nicht zulässig sei, hat sich als nicht sinnvoll erwiesen. Gemäß § 9 Abs. 14 BauGB können nur Flächen hierfür festgesetzt werden. Eine flächengenaue Festsetzung ist freilich weder praktikabel noch erforderlich:

Eine Ableitung des Niederschlagswassers über das Abwassersystem ist nicht vorgesehen. Alle baulichen Einrichtungen im Plangebiet erhalten vorbehaltlich sicherheitsrelevanter Bestimmungen extensiv begrünte Dächer. Somit ist eine zeitverzögerte Ableitung des Niederschlagswassers gegeben. Das von Gebäuden abgeleitete Niederschlagswasser wird dezentral vor Ort versickert. Es wurden Rigolen und Muldensysteme zur Versickerung angelegt.

Dieser Form der Entsorgung ist der Vorrang zu geben. Für punktuelle Versickerungen bzw. Benutzung von Gewässern liegt die erforderliche Erlaubnis vor.

Auf das Verbot der Direkteinleitung von Niederschlagswasser in den Störmthaler See kann mit Verweis auf das Wasserhaushaltsgesetz(WGH) verzichtet werden, da jegliche Einleitungen einer

wasserrechtlichen Genehmigung/Erlaubnis seitens der zuständigen Wasserbehörde bedarf. Damit ist dies rechtlich geregelt, es besteht kein Regelungsbedarf für die Gemeinde im Rahmen des B-Planes. Diese erfolgen im Rahmen der Genehmigungsverfahren für die jeweiligen Bauvorhaben oder parallel in wasserrechtlich in jedem Fall erforderlichen Genehmigungsverfahren und sind von den Bauherren zu beantragen.

Zu beachten ist weiterhin, dass die Straßen im B-Plan-Gebiet öffentlich zu widmen sind.

Zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Belange sind Erschließungs- und Bauarbeiten ökologisch zu begleiten und zu überwachen. Diese ökologische Baubegleitung dient der Minimierung notwendiger Eingriffe und gewährleistet die ökologisch einwandfreie Umsetzung der Baumaßnahmen.

6.9. öffentliche und private Grünflächen

Die Festsetzungen des Entwurfes basieren auf dem aktuellen Grünordnungsplan vom April 2018. Die Festlegungen des Grünordnungsplanes wurden sowohl zeichnerisch abgebildet, als auch textlich inhaltlich in den vorliegenden B-Planentwurf integriert.

Auf der Grundlage der Bestandserhebung und -bewertung der Schutzgüter wurde im Grünordnungsplan eine aktuelle Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gemäß § 8 NatSchG i. V. mit § 1 Bau GB durchgeführt.

Die Eingriffsbilanzierung berücksichtigt auch das Vermeidungs- und Minimierungsgebot.

Die Ziele des Grünordnungsplanes sind die Weiterentwicklung der Erholungsfunktion für die Grunaer Bucht, sowie Erhalt und Schutz der bereits existierenden natürlichen Lebensräume. Der Grünordnungsplan ist mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die Nummerierung der Maßnahmen erfolgte analog der Nummerierung der bisherigen Maßnahmen des B-Planes. Die Maßnahmen G8 und G 9 sind komplett entfallen. Die Maßnahmen G11 und G 12 sind neu hinzugekommen.

Öffentliche Grünflächen

- Die Grünflächen G1, G2, G3, G5, G6, G7 und G11, G12 sind öffentliche Grünflächen im Sinne von Verkehrsgrünflächen. Diese sind insofern nachfolgend nichts anderes festgelegt ist als extensive Wiesenflächen, durch Aussaat von Mager-Sandrasenmischungen für die freie Landschaft mit einer Ansaatstärke von 5.000 Diasporen/m², die gemäß § 40 Abs. 1 Nr. 4 Satz 4 BNatSchG aus regionaler Herkunft stammen und dem pH-Wert des Bodens angepasst sind, zu begrünen.
- Die Grünfläche G4 ist eine öffentliche Grünfläche.
- Die Grünfläche G10.1 wird als eine gewerblich betriebene, öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Spielplatz“, „Tiergehege“ festgesetzt. Die Errichtung von Spielmöglichkeiten (naturverbunden) ist innerhalb der Fläche zulässig. Innerhalb der Grünfläche sind bauliche Anlagen gemäß §14 Abs. 2 BauNVO wie Einrichtung für Trafostationen der Energieversorgung, Sanitärgebäude und Servicestationen mit einer Grundfläche von max. 200 m² zulässig. Das Tiergehege wird auf eine Fläche von maximal 300 m² begrenzt. Im Bereich des Tiergeheges ist die Errichtung von Tierunterständen und zur Nutzung erforderliche, bauliche Anlagen wie z.B. zur Tierfutterlagerung zulässig. Die Einzäunung ist mit einem Zaun mit einer Höhe von maximal 2 m zulässig.

- Die Grünfläche G 10.2. wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe Parkanlage“ festgesetzt. Die Grünfläche ist als Pufferfläche zwischen dem öffentlichen Spielplatzes und dem geschützten Teichbiotop zu entwickeln. Es besteht ein Entwicklungs- und Erhaltungsgebot für die vorhandenen Gehölzstrukturen.
- Für die öffentliche Grünfläche G 10.3 mit dem als Biotop geschütztem Teich und Umfeld wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt.
- Die Sondergebietsfläche wird als Grünfläche G 12 (640m²) mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün ausgewiesen. Notwendige Grundstückszufahrten über die Grünfläche G 12 sind mit einer maximalen Breite von je 3,5 m zulässig.

Begründung: Die öffentlichen Grünflächen G1; G2; G3, G4, G5 bis G7 sowie G 11 dienen vorwiegend der optischen Einbindung des Gebietes.

Im Bereich der ehemaligen Grünfläche G4 wurden die Maßnahmen zum Umbau vorhandener Gehölzgruppen und zur Entwicklung einer artenreichen Hecke auf der Planzeichnung konkretisiert und entsprechend als Flächen mit Pflanzbindung dargestellt.

Die Fläche G 10 wurde im Zuge der zweiten Änderung in drei Teilflächen unterteilt. Hierbei sind nach aktuellem Stand der Planung nur im Bereich der Fläche G 10.1 Nutzungen innerhalb der Grünfläche (Spielplatz, Tiergehege) angedacht. Gebäude ab 10 m sind verfahrenspflichtig. Auf die Festsetzung eines Baufensters innerhalb der Grünfläche wurde verzichtet, da zum heutigen Zeitpunkt nicht gesagt werden kann, wo ggf. kleine Gebäude, Unterstände etc. errichtet werden. Weiterhin soll deren Größe minimal gehalten werden und muss somit unter 10 m² liegen.

Die Fläche G10.2 soll eine Art Pufferfunktion zum geschützten Biotop übernehmen. Hier ist ein Naturlehrpfad als Nutzung angedacht. Im Bereich der Flächen G10.2 und 10.3 liegen mehrere Flächen zur Realisierung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für Ersatzhabitate. Diese sind als solche auf der Planzeichnung konkret abgebildet und unter den entsprechenden Punkten dieser Begründung beschrieben.

Neu festgesetzt wurde eine Grünfläche G 12 als Verkehrsgrünfläche im SO4. Hier wurde auch die Überfahrt zur Erschließung der Grundstücke geregelt.

Private Grünflächen

(Hinweis – Die Flächen PG1; PG5; PG9; PG11; PG15 und PG16 sind entfallen)

- Die Grünflächen PG2, PG4, PG6, PG13; PG14.2; PG19, werden als private Grünflächen festgesetzt. Die Errichtung von Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO ist nicht zulässig.
- Auf der Fläche PG3 ist die Errichtung eines Badestrandes zulässig. Der partielle Auftrag von Kies und Sand ist in einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig. Bauliche Anlagen für Wasserrettung mit einer maximalen Grundfläche von insgesamt 50 m² sind zulässig.
- Die Grünflächen PG8; PG10, PG17 und PG18 sind den Gebäuden des SO3; SO4 bzw. SO5 und SO6 als private Grünfläche zuzuordnen. Eine Nutzung als privater Badestrand ist im Bereich der Flächen PG10; PG17 und PG18 zulässig. In den Grünflächen PG8 und PG10 sind die Anpflanzungen von gebietsfremden Sträuchern (u.a. Potentillen, Berberitzen) zu entfernen und durch Pflanzung von einheimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste I zu ersetzen.

- Auf der Grünfläche PG7 ist die Errichtung von touristischen Freizeitanlagen (z.B. Minigolf o.ä.) zulässig.
- Die Grünfläche PG 14.1 wird als private Grünfläche zur privaten Nutzung mit der Zweckbestimmung „Badestrand für Gäste des Ferienresort“ festgesetzt. Der partielle Auftrag von Kies und Sand in einer Höhe von maximal 1,2 m ist zulässig.
- Innerhalb des Sondergebietes SO1 sind 20 v.H. der Sondergebietsfläche dauerhaft als Grünfläche einzurichten.

Begründung

Die Aufteilung der privaten Grünflächen (die teilweise trotzdem öffentlich zugänglich sind) wurde entsprechend den aktuellen Bedürfnissen angepasst. Bisher war in diesen Flächen teilweise die Errichtung von Stellplätzen erlaubt. Davon wird im Hinblick auf die geänderte Ausweisung der Sondergebietsflächen Abstand genommen.

Mit der Anpassung des Bebauungsplanes an den Bestand werden an anderer Stelle der Festsetzungen auch Baumstandorte zur Erhaltung festgeschrieben.

Die Festsetzung zum PG 14.1 sieht die Anlage eines weiteren ca. 60 m langen Badestrandes am Ufer des Sees vor. Hintergrund hierfür ist, dass die Fläche dem SO4 zugeordnet werden soll, da sich damit die Attraktivität für die Ferienwohnungen erhöht und eine bessere wirtschaftliche Auslastung avisiert wird. Aktuell ist die Möglichkeit der Einzäunung vorgesehen, hier besteht derzeit jedoch noch Gesprächsbedarf.

6.10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Hinweis (Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Plätze und Zufahrten).

- Im SO1a sind mindestens 45 Stück großkronige Laubbäume (Bäume mit einer erreichbaren Endwuchshöhe von mehr als 20 m) lt. Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (**Maßnahmen MG6**). Die auf der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte mit Erhaltungsgebot sind dabei mit anzurechnen.
- Im Bereich der Fläche PG7 sind mindestens 18 Stück großkronige Laubbäume (Bäume mit einer erreichbaren Endwuchshöhe von mehr als 20 m) lt. Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (**Maßnahmen MG6**). Die auf der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte mit Erhaltungsgebot sind dabei mit anzurechnen.
- Im Bereich der Fläche PG8 sind mindestens 5 Stück großkronige Laubbäume (Bäume mit einer erreichbaren Endwuchshöhe von mehr als 20 m) lt. Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (**Maßnahmen MG6**). Die auf der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte mit Erhaltungsgebot sind dabei mit anzurechnen.
- Im Bereich der Hafestraße und dem Hafeblick sind mindestens 50 Stück großkronige Laubbäume (Bäume mit einer erreichbaren Endwuchshöhe von mehr als 20 m) lt.

Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Maßnahmen MG6 in den Grünflächen G1; G2; G3; G5; G6; G7 und G11; G12).

- Im Bereich der Flächen mit **Pflanzbindung MG3** gemäß Darstellung auf der Planzeichnung sind artenreiche Hecken mit Pflanzen gemäß Pflanzliste 1 zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- Pro 500 m² Heckenfläche ist ein heimischer, großkroniger Baum (Baum mit einer erreichbaren Endwuchshöhe von mehr als 20 m) mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm zu pflanzen. Pflanzdichte der Heckenpflanzung wird auf mind. 1 Strauch pro 4m² festgesetzt.
- Gemäß Darstellung auf der Planzeichnung Fläche **M9** (Maßnahme M9) ist im Bereich der vorhandenen Heckenpflanzung ein Umbau der Gehölzgruppen mit nicht autochtonen Arten in heimische Hecken durch Entfernung der fremdländischen Arten und Pflanzung von Sträuchern gemäß Pflanzliste 1 vorzunehmen. Der Bestand an heimischen Arten ist zu erhalten.

Begründung

Im Rahmen der Realisierung des Gebietes wurden bereits zahlreiche Bäume gepflanzt. Diese wurden soweit deren Standorte bekannt, standortgenau zur Erhaltung festgesetzt. Darüber hinaus gibt es Festlegungen zur Gesamtzahl der in den Gebieten zu pflanzenden und dauerhaft zu erhaltenden Bäume (**MG6**)

In den Straßenräumen und auf dem Parkplatz im Sondergebiet Maritimtouristik sind großkronige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen (Pflanzliste I). Die Bäume sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Ziele:

- Gestaltung und Durchgrünung des Plangebietes
- Verbesserung des Kleinklimas
- Schaffung von Vegetationsstrukturen für einzelne Tierarten

Gemäß Grünordnungsplan sind artenreiche Hecken anzulegen (Maßnahme **MG3**). Durch Initialpflanzungen heimischer Arten erfolgt eine Abschirmung der Baugebiete und des Caravangebietes. Diese naturnahen Grünflächen sind dauerhaft und extensiv zu pflegen. Die Fläche ist mit heimischen Gehölzen gemäß Pflanzenliste I zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro 500 m² Heckenfläche ist ein heimischer, großkroniger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm zu pflanzen. Die Pflanzdichte der Heckenpflanzung ist 1 Strauch pro 4m².

Der Gehölzbestand im Westen des Plangebietes aus überwiegend fremdländischen Arten ist zu einer heimischen Hecke umzuwandeln, Maßnahme M9. Fremdländische Arten, sofern sie keine Brutstätte aufweisen, werden entfernt und Pflanzen nach Liste I werden nachgepflanzt. Heimische Gehölze bleiben erhalten.

Ziele:

- Schaffung von naturnahen Grünflächen
- Eingrünung der Parkplätze, des Wohnmobilhafens und der Wohngebiete
- Einbindung in die Landschaft / Aufwertung des Landschaftsbildes
- Verbesserung des Kleinklimas
- Beitrag zur Grundwasseranreicherung
- Schaffung von Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten

Bereits der Grünordnungsplan aus dem Jahr 2011 hat eine Umwandlung der vorhandenen Heckenstrukturen mit fremdländischen Arten in heimische Arten vorgesehen.

Diese Festlegungen, welche noch zu realisieren sind, spiegeln sich in der Festsetzung M9 wieder.

6.11. Gehölzanzpflanzliste

Festsetzung übernommen aus dem Grünordnungsplan vom April 2018 (Verfasser: Planerzirkel, Halle)

Gehölzanzpflanzliste

Originärfestsetzung im GOP, hier nachrichtlich übernommen. Pflanzenliste I – heimische Hecken und Bäume

Großkronige Bäume

Acer campestre - Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Alnus glutinosa - Schwarz-Erle
Betula pendula - Sand-Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Fagus sylvatica - Rot-Buche
Fraxinus excelsior - Gewöhnliche Esche
Quercus petraea - Trauben-Eiche
Quercus robur - Stiel-Eiche
Tilia cordata - Winter-Linde
Tilia platyphyllos - Sommer-Linde
Ulmus minor - Feld-Ulme
Ulmus laevis - Flatter-Ulme

Kleinkronige Bäume und Sträucher

Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus laevigata - Weißdorn
Crataegus monogyna - Eingrütiger Weißdorn
Euonymus europaea - Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Pyrus pyraster - Wild-Birne
Rosa canina - Hunds-Rose
Rosa rubiginosa - Zaun-Rose
Rubus fruticosus - Brombeere
Rubus idaeus - Himbeere
Salix caprea - Sal-Weide
Salix purpurea - Purpur-Weide
Salix viminalis - Korb-Weide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia - Eberesche
Virburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Begründung:

Bei den Arten der Pflanzliste handelt es sich um einheimische regionaltypische Arten.

6.12. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

- Gemäß Planzeichnung ist der "Naturnahe Graben" nördlich des SO2 im PG 6 mit temporärem Wasserstand zu erhalten.

6.13. Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Festsetzung:

Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

(Hinweis - Die Überformung der naturnahen Kleingewässer (geschützte Biotope §) in der Grünfläche G10.2 bzw. G10.3 bedarf einer Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 3 BNatSchG.)

- Die Fläche des geschützten Biotopes mit dem naturnahen Kleingewässer und dem umliegenden Bewuchs ist zu erhalten und der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Ein Betreten der Flächen durch Besucher/ Anwohner ist nur innerhalb der vorhandenen Wegführung zulässig.
- Die gemäß Planzeichnung festgesetzten Flächen **MG4** (Maßnahme MG4) sind als Magerrasenbiotop zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Dazu sind die Flächen als extensive Wiesenflächen, durch Ansaat von Mager- und Sandrasenmischungen für die freie Landschaft mit einer Ansaatstärke von 5.000 Diasporen/m², die gemäß § 40 Abs. 1 Satz 4 Nr.4 BNatSchG aus regionaler Herkunft stammen und dem pH-Wert des Bodens angepasst sind, zu begrünen. Bei nur symbolhafter Darstellung wird die Flächengröße der Maßnahmen wie folgt festgesetzt: MG4a = 77m²; MG4b= 590m²; MG4c= 520m²; MG4d = 980m²; MG4e= 1700m²; MG4f= 1041m²; MG5g =1000 m²; MG4h= 900m².
- Die gemäß Planzeichnung festgesetzten Flächen **MG5** (Maßnahme MG5) sind als Trockenrasenbiotop zu entwickeln. Dafür ist das vorhandene Rohbodenmaterial zu verwenden. Auf den Flächen ist weiterhin die Ansaat mit einer Mager-Sandrasenmischung für die freie Landschaft, mit einer Ansaatstärke von 3g/m² die, gemäß § 40 Abs. 1 Satz 4 Nr. 4 BNatSchG aus regionaler Herkunft stammen, in einem Mischungsverhältnis von 50% Blumen zu 50% Gräsern, vorzunehmen. Für die Maßnahmennummer (MG5a - nur Symbolhafte Darstellung) ist eine Fläche von 1150 m² zu entwickeln.
- Im SO3 ist zwischen den Gebäude und der Wasserlinie 50 % der Flächen als Trockenrasenstandort wie unter Punkt 12.3. beschreiben zu realisieren.

- Im Bereich der auf der Planzeichnung dargestellten Flächen **MG2** sind Steinschüttungen mit Findlingen oder Bruchsteinen aus der Region im Biotopmosaik anzulegen. Dazu sind die Steinschüttungen mit vegetationsarmen Flächen / Trockenrasen/ Magerrasen/ im Verhältnis 1:3 anzulegen. Bei nur symbolhafter Darstellung wird die Flächengröße der Maßnahmen wie folgt festgesetzt: MG2a= 20m²; MG2b bis MG2h je 500 m².
- Gemäß Kennzeichnung auf der Planzeichnung sind Ersatzhabitate für die Zauneidechse (M5) und die Wechselkröte (M7) zu realisieren und dauerhaft zu erhalten.
- Als Ersatzhabitat für die Wechselkröte sind Kleingewässer gemäß Darstellung auf der Planzeichnung von je mindestens 15m² Größe und 0,5 m Tiefe als abgedichtete Mulden mit Flachuferzonen anzulegen.
- Als Ersatzhabitat für die Zauneidechse sind im Bereich der auf der Planzeichnung dargestellten Flächen Sandflächen bzw. Flächen mit Holzhäcksel mit einer Grundfläche von jeweils ca. 30 - 40 m² herzustellen. Auf den Flächen sind Baumstubben bzw. Bruchsteine abzulagern.
- Gemäß Darstellung auf der Planzeichnung (PG19.1) erfolgt die Umwandlung der Pionierwaldfläche in eine Grünfläche mit einem gestuften Gehölmantel. Auf der Grünfläche sind zum Waldrand hin einheimische Sträucher Pflanzliste 1 zu pflanzen, daran anschließend ist eine Krautzone (Saum) anzulegen. Totholz des Einschlages ist im Bereich der Grünfläche zu belassen. Auf der gesamten Fläche ist in mehrjährigem Wechsel eine wiederkehrende Pflege durch Herbstmahd und Entbuschung durchzuführen. Direkt entlang der Verkehrsfläche ist ein Grünstreifen (Rasenfläche) anzulegen.
- Das Kleingewässer im Waldauforstungsgebiet ist zu erhalten.

Begründung:

Eine Vielzahl von Maßnahmen aus dem Grünordnungsplan wurde durch die Festsetzung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft erstmals in den Bebauungsplan übernommen.

Das Zentrum des Flangebietes bildet ein Teich. Dieser ist als natürlicher oder naturnahes stehendes Binnengewässer einschließlich seiner Ufer und dazugehöriger uferbegleitender naturnahen Vegetation als Biotop gemäß §30 BNatSchG und § 21 des SächsNatSchG geschützt. Um den Teich herum haben sich durch weitestgehend ungestörte Sukzession Röhrichte, Grasfluren und Pionierwälder entwickelt. Der Bereich ist im Bebauungsplan zur Erhaltung und als Standort natürlicher Entwicklung festgesetzt.

Ähnliches trifft auch für die temporären Kleingewässer zu. Auch diese wurde als geschützte Biotope abgebildet.

Aus dem Grünordnungsplan übernommen wurde die Maßnahme MG 4 – Anlage und Pflege, Extensivierung, Ausmagerung und Entwicklung von Wiesenfläche.

Diese Maßnahmen liegen ausschließlich im Bereich der privaten Grünflächen (PG12, PG12.1, PG7, PG 8 aber auch im Bereich der Flächen der Gebiete SO4 bis SO6. Hier sind insbesondere die nicht überbaubaren Bereiche zwischen den Gebäuden und Gebieten entsprechend zu entwickeln

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen G10.2 und G 10.3 wurde eine Fläche zur Entwicklung eines Trockenrasenbiotopes durch Umverlagerung von Substraten vorhandener Trockenrasenstandorte gemäß Festlegung des GOP ausgewiesen. Ebenso soll mit Uferflächen entlang des SO3 verfahren werden (entspricht Maßnahmen MG5).

Als potentieller Lebensraum für Tiere (Zauneidechse, Steinschmätzer, Offenlandbrüter) werden Steinschüttungen (**Maßnahme MG2**) mit Findlingen und Bruchsteinen aus der Region angelegt. Diese sind in den festgesetzten Grünflächen G10.1 und in den privaten Grünflächen PG6, PG12, PG13, PG14.2, PG17 und PG19 anzulegen um weitere Habitate zu schaffen, da ein Rückgang der Populationen von Zauneidechsen und Offenlandbrüter durch die Erfassung der Avifauna und Herpetofauna im Bereich des B-Planes gemäß Aufstellung der NFG Ökologische Station Borna-Birkenhain e.V. vom Oktober 2017 ersichtlich ist.

Diese Steinschüttungen sind immer Bestandteil eines Biotopmosaiks aus vegetationsarmen Flächen bzw. Trocken- und Magerrasen, Steinschüttungen mit Findlingen oder Bruchsteinen aus der Region, Totholz im Verhältnis 3:2:1.

Ziel der Maßnahme ist die Schaffung von Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten.

Innerhalb der Ferienwohngebiete sind an den Standort angepasste Magerrasen und extensive Wiesenflächen (**Maßnahme MG4**) anzulegen und entsprechend zu pflegen. Die Magerrasenflächen werden durch Aussaat von Mager- Sandrasenmischungen für die freie Landschaft mit einer Ansaatstärke von 5.000 Diasporen/m² die gemäß § 40 Abs. 1 Satz 4 Nr. 4 BNatschG aus regionaler Herkunft stammen und dem pH-Wert des Bodens angepasst sind, angelegt. Zur Entwicklung artenreicher Wiesen ist eine ein- bis zweischürige Mahd und anschließendem Abtransport des Mähgutes vorzunehmen. Auch eine extensive Beweidung mit Schafen und Ziegen ist möglich. Angestrebt wird die Entwicklung von Mager- oder Trockenrasen ohne Nährstoffzeiger.

Ziele:

- Ergänzung des landschaftsbildprägenden Offenlandes / Uferbereiches
- Schaffung von Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten

Der Trockenrasen (**Maßnahme MG5**) in Ufernähe, welche lt. Biotopgutachten unter Schutz (§ 21 des Sächsischen Naturschutzgesetzes (SächsNatSchG) zu § 30BNatSchG) stehen, bleibt in Teilen erhalten und wird weiterentwickelt. Der natürlichen Sukzession muss eine fachgerechte Pflege entgegenstehen. Im Zuge der Bodenmodellierung im künftigen Hafengebiet wird das Substrat inklusive des enthaltenen Samenpotentials abgetragen und in einer Mächtigkeit von bis zu 1,5 m auf den Rohbodenstandorten in den Grünflächen G10.2, G10.3 und den privaten Grünflächen PG10, PG14.2 (Darstellung Plan GOP) aufgetragen. Entwickelt sich kein Trockenrasenbiotop aus dem Samenpotential, sind die Trockenrasenflächen durch Aussaat von Mager- Sandrasenmischungen für die freie Landschaft mit einer Ansaatstärke von 5.000 Diasporen/m², die gemäß § 40 Abs. 1 Satz 4 Nr. 4 BNatschG aus regionaler Herkunft stammen und dem pH-Wert des Bodens angepasst sind, in einem Mischungsverhältnis von 50% Kräuter (Blumen) zu 50% Gräsern, vorzunehmen.

Ziele:

- Ergänzung des landschaftsbildprägenden Offenlandes / Uferbereiches
- Schaffung von Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten

Der Grünordnungsplan zeigt dazu in der Abbildung 14 einen Gestaltungsvorschlag für die Umsetzung der Maßnahme MG5 im SO3 (Dühnenhäuser).

Gestuffer Waldrandbereich in der privaten Grünfläche PG19.1

Der Sukzessionswaldrand besteht, von außen nach innen, aus einem Saum aus Kräutern und Stauden, einem Mantel aus Gehölzen und einer aufgelockerten Übergangszone zum Wald mit überwiegendem Anteil von Bäumen des Hauptbestandes. Die Umwandlung erfolgt durch

kräftige Auflichtung des Waldrandbereiches mit anschließender Pflanzung im Mantelbereich von einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzenliste I. Totholz des Einschlages verbleibt im Waldrandbereich. Zur Erhaltung des Waldrandsaumes ist in mehrjährigem Wechsel eine wiederkehrende Pflege durch Herbstmahd und Entbuschung durchzuführen. Ziele:

- Schaffung von Nahrungs-, Brut- und Deckungsmöglichkeiten
- Schaffung von kleinklimatischen unterschiedlichen Verhältnissen
- Schaffung von Artenreichtum

Für die Zauneidechse und die Wechselkröte sind Ersatzhabitats (M5 und M7) anzulegen und zu entwickeln. Bei den Maßnahmen handelt es sich nicht um CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures, (Übersetzung etwa Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion).

M5 Ersatzhabitat Zauneidechse

Beschreibung

Da mindestens ein Habitat der Zauneidechse zerstört wird, ist für die Art Ersatzlebensraum bereit zustellen. Es wird vorgeschlagen, am Waldrand nordöstlich des naturnahen Weihers an zwei Stellen Versteck-, Sonn- und Eiablageplatz anzulegen. Dazu sind auf jeweils ca. 30 -40m² Fläche Sand bzw. Holzhäcksel und Baumstubben oder Bruchsteine abzulagern. In diesen Bereichen können auch die, an den temporären Fangzäunen festgestellten Arten, frei gesetzt werden.

Zielsetzung

Aufwertung potentieller Lebensräume durch Anlage von Habitatstrukturen, Erhalt der Zauneidechsenpopulation.

Im Zuge der Baumaßnahme werden 3 Kleingewässer, die als Laichgewässer der Wechselkröte dienen, beansprucht. Aus diesem Grund sind Ersatzhabitats anzulegen. Es wird die Schaffung von 3 Kleingewässern von je mindestens 15 m² Größe innerhalb bzw. angrenzend der Sukzessionsflächen des B-Plan-gebietes vorgeschlagen. Es sind ca. 0,5 m tiefe, gedichtete Mulden mit Flach-uferzonen zu schaffen. Eine Initialbepflanzung ist nicht erforderlich (**Maßnahme M7**). Ziel ist die Erhaltung von Laichgewässern der Wechselkröte (zu Beginn der Baumaßnahme und bis zu Beginn der folgenden Laichsaison)

Weiterhin gibt es zwei Flächen außerhalb des Geltungsbereiches mit Kompensationsmaßnahmen gemäß Grünordnungsplan (2011). Diese wurden bereits realisiert.

Die Überformung des naturnahen Kleingewässers bzw. Änderungen der Wegführung bedürfen einer Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 3 BNatSchG der Unteren Naturschutzbehörde.

Die mit der Umsetzung der Festsetzung 12.7. auf der Fläche PG 19.1 verbundene Waldumwandlung wurde inzwischen mit Datum vom 23.02.2021 durch die zuständige Forstbehörde erteilt.

Damit besteht hier inzwischen Planungssicherheit.

6.14. Flächen für Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB

13.1. Gemäß Darstellung auf der Planzeichnung ist eine Waldaufforstung als Laubmischwald vorzunehmen. Schutzmaßnahmen vor Wildverbiss sind anzulegen und Sitzstöcke für Greifvögel zu errichten.
--

Begründung:

Im Süden des PG 19 hat sich durch natürliche Sukzession in der Zwischenzeit ein Pionierwald entwickelt, der bis an die vorhandene Verkehrsfläche reicht.

Bauflächen/ Gebäude benötigen lt. Waldgesetz einen Abstand von mind. 30 m zum Wald. Die Flächen des SO5 könnten nicht realisiert werden, wenn der Waldentwicklung nicht Einhalt geboten wird. Daher sind diese Flächen (lt. Planzeichnung als Fläche 19.1 dargestellt) im Zuge der Waldumwandlung als Grünfläche zu gestalten. Die Grünfläche soll gestuft mit einer Heckenstruktur, einer Krautstruktur und Grünfläche entwickelt werden. Im Gegenzug erfolgt die Aufforstung einer geeigneten Fläche im unmittelbaren Nahbereich.

Die Waldaufforstung erfolgt auf einer ca. 1.000m² großen Fläche mit Baum- und Straucharten aus stand- oder heimischen Arten gemäß Pflanzenliste I. Maßgeblich sind die „Hinweise zu naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen im Wald“ des Umweltamtes Sachsen. Gemäß „Potentiell Natürliche Vegetation“ (PNV) in Sachsen (Schmidt et al 2002) wird der Bereich als typischer Hainbuchen- Traubeneichenwald eingestuft. Schutzmaßnahmen vor Wildverbiss sind anzulegen sowie Sitzstöcke für Greifvögel.

Die Fläche zur Aufforstung ist auf der Planzeichnung dargestellt. Die genaue örtliche Lage ist mit der Forstbehörde abzustimmen.

6.15. Artenschutz

Das Plangebiet ist eine Bergbaufolgelandschaft. Hier hat der Mensch bereits mit dem Bergbau bereits die komplette ursprüngliche Natur zerstört.

Der die Wiedernutzbarmachung aufzeigende Abschlussbetriebsplan zeigt insoweit die Entwicklung mit und ohne menschliche Nutzung auf.

Zum B-Plangebiet gibt es eine aktuelle Erfassung der Avifauna und Herpetofauna über die Sommermonate 2017. Diese zeigt zum Artenschutzfachbeitrag (2010) Änderungen. Es gibt Arten die wurden 2010 nicht im Gebiet angetroffen, aber es gibt auch Arten, die es zwar 2010 gab jetzt aber nicht vorgefunden wurden.

Die Kartierung erfolgte entsprechend der einschlägigen Standards und wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Aktuell wurden 52 Vogelarten festgestellt, davon 37 Arten die als Brutvögel einzustufen sind. Besonders zu nennen sind Feldlerche, Feldschwirl, Bluthänfling, Schwarzkehlchen und Baumpieper. Die Brutvogelarten der Gebüsche konzentrieren sich in dem mittig liegenden Gehölzareal. Das darin liegende Kleingewässer bietet Blässhuhn, Graugans und Teichrohrsänger ein Brutrevier.

12 Vogelarten nutzen das Gebiet ausschließlich als Nahrungsgebiet und lediglich drei Vogelarten suchen es als Durchzugsgebiet auf.

Bei den Amphibienarten wurden aktuell die Knoblauchkröte, die Erdkröte der Teichfrosch vorgefunden. Neben dem geringen Artenspektrum ist der mangelnde Reproduktionsnachweis auffallend. Dieser wird dem Massenbestand an Sonnenbarschen im Kleingewässer sowie dem hohen Fischbestand im Störnthaler See zugeschrieben. Es wird eine Bekämpfung der Neozoen in dem Kleingewässer naturschutzfachlich angeraten. Diese ist jedoch nicht Aufgabe der Bauleitplanung.

Weitere Arten sind innerhalb des Untersuchungsgebietes nicht auszuschließen. Im Zuge des Neubaus der alten F95 wurde festgestellt, dass angrenzend Springfrosch, Wechselkröte und Laubfrosch vorkommen.

Die Zauneidechse wurde mit beiden Geschlechtern nachgewiesen. Im Gebiet gibt es weitere Teilbereiche mit Lebensräumen für diese Arten, Nachweise gelangen jedoch nicht. Die vorgefundene Anzahl wird als eher gering eingeschätzt. Dies wird mit den großflächigen

Veränderungen der Habitatstrukturen als Folge der Bebauung und Gehölzsukzession begründet. Es fehlt noch an Kleinstrukturen für die Art wie Totholzhaufen, Sandwällen und weiteren Lesesteinhaufen.

Im Uferbereich des Kleingewässers im zentralen Teil des Untersuchungsgebietes wurden Ringelnattern nachgewiesen. Potentiell bietet die Magdeborner Halbinsel auch Lebensraum für Blindschleichen.

Ebenso obliegt es nicht der Bauleitplanung oder der Gemeinde in einer so dynamischen Landschaft wie in der im Plangebiet ein Artenmonitoring durchzuführen. In einer sich wandelnden Bergbaufolgelandschaft sind Tier – und Artenbestand veränderlich. Dies lässt sich nicht vermeiden. Hier hat der Mensch den ersten Eingriff mit dem Bergbau vollzogen und die komplette ursprüngliche Natur zerstört. Der die Wiedernutzbarmachung betreffende Abschlussbetriebsplan zeigt insoweit die Entwicklung mit und ohne menschliche Nutzung auf.

Bei einer Entwicklung mit menschlicher Nutzung müssen i.d.R. auch Kompromisse gemacht werden, da sich Nutzungen auch wirtschaftlich tragen müssen. Diese wiederum sind abhängig von der Nachfrage. Die Schwierigkeit besteht einerseits Freizeitnutzungen zu etablieren und andererseits die natürliche Flora und Fauna zu etablieren bzw. zu erhalten.

Ergänzt werden diese Maßnahmen um die Maßnahmen aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, welche wie folgt in die Bilanzierung des GOP eingegangen sind.

M1 – ökologische Baubegleitung

M2 – Kontrolle von Baumhöhlen, Beachtung von Brutzeiten

M5 – Ersatzhabitate Zauneidechse (Relevanz für Bilanzierung)

M7 – Ersatzhabitate Wechselkröte (Relevanz für Bilanzierung)

M8-1 – Entwicklung Biotopmosaik, Ersatzhabitate Brachpieper, Dorngrasmücke, Feldlerche, Heidelerche, Schwarzkehlchen, Wiesenpieper (Relevanz für Bilanzierung)

M8-2 – Entwicklung Biotopmosaik, Ersatzhabitate Braunkehlchen, Dorngrasmücke, Feldlerche, Grauammer, Schafstelze, Schwarzkehlchen, Wiesenpieper (Relevanz für Bilanzierung)

M9 – Umbau der Gehölzgruppen mit nicht autochthonen Arten in heimische Hecken, Entfernung der fremdländischen Arten, langfristige Umwandlung (Relevanz für Bilanzierung)

M10 – Entwicklung Biotopmosaik, Ersatzhabitate Schwarzkehlchen, Feldlerche, Wiesenpieper, Schwarzkehlchen, Feldlerche, Dorngrasmücke, Steinschmätzer (Relevanz für Bilanzierung)

M11 – Ersatzhabitat für Flussregenpfeifer

Die Maßnahmen sind im GOP dargestellt und im B-Plan übernommen. Die externen Maßnahmen (Flächen außerhalb des Geltungsbereiches) M8-1, M8-2, M10 und M11, gemäß aufgestellten Bebauungsplan und Grünordnungsplan vom 21.03.2011, sind zwischen 2012 und 2015 durchgeführt worden. Die externen Maßnahmen können nicht mit dem B-Plan geregelt werden, da sie nicht im Geltungsbereich liegen. Somit besteht hier keine Handhabe zur Festsetzung.

Die Maßnahmen wurden umgesetzt. Dass sich auf der Fläche in den letzten 3 Jahren eine sukzessive Entwicklung vollzogen hat und die Fläche sich dadurch heute nicht in einem anderen Zustand zeigt ist der natürlichen Entwicklung und Veränderung bei nichteingreifen des Menschen zuzuschreiben.

Die rechtliche Umsetzung einschließlich der dinglicher Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen wird seitens der Gemeinde durch städtebauliche Verträge gesichert. Es wurden mit drei Eigentümern Verträge über die Durchführung von naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen (§ 11 Abs. 1 S. 2 Nr.2 BauGB) geschlossen und der UNB zur Kenntnis gegeben.

2017 wurde eine Erfassung der Avifauna und Herpetofauna im Bereich des B-Planes Grunaer Bucht durch die Naturförderungsgesellschaft Ökologische Station Borna- Birkenhain e.V., Fassung Oktober 2017, durchgeführt.

Nachfolgende Tabelle zeigt die Gegenüberstellung der Erfassungen der Brutvögel vom Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, Fassung Juli 2010 und Fassung 2017:

Gegenüberstellung - Nachweise von Brutvögeln im Bebauungsgebiet 2010 zu 2017

ART	Wissenschaftlicher Name	Nachweis 2010	Nachweis 2017
Amsel	Turdus merula	Ja	Ja
Bachstelze	Motacilla alba	Ja	Ja
Baumpieper	Anthus trivialis	Ja	Ja
Blaumeise	Parus caeruleus	Ja	Ja
Bluthänfling	Carduelis cannabina	Ja	Ja
Brachpieper	Anthus campestris	Ja	Nein
Braunkehlchen	Saxicola rubetra	Ja	Nein
Buchfink	Fringilla coelebs	Ja	Ja ¹²
Dorngrasmücke	Sylvia communis	Ja	Ja
Eichelhäher	Garrulus glandarius	Ja	Nein
Fasan	Phasianus colchicus	Ja	Ja
Feldlerche	Alauda arvensis	Ja	Ja
Feldschwirl	Locustella naevia	Ja	Ja
Fitis	Phylloscopus trochilus	Ja	Ja
Flußregenpfeifer	Charadrius dubius	Ja	Nein
Gartengrasmücke	Sylvia borin	Ja	Ja

RT	Wissenschaftlicher Name	Nachweis 2010	Nachweis 2017
Gelbspötter	Hippolais icterina	Ja	Nein
Goldammer	Emberiza citrinella	Ja	Ja
Graumammer	Emberiza calandra	Ja	Nein
Grünfink	Carduelis chloris	Ja	Ja
Heckenbraunelle	Prunella modularis	Ja	Nein
Heidelerche	Lullula arborea	Ja	Nein
Klappergrasmücke	Sylvia curruca	Ja	Ja
Kleinspecht	Dendrocopus minor	Ja	Nein
Kuckuck	Cuculus canorus	Ja	Ja
Mönchsgrasmücke	Sylvia atricapilla	Ja	Ja
Nachtigall	Luscinia megarhynchos	Ja	Ja
Neuntöter	Lanius collurio	Ja	Ja
Pirol	Oriolus oriolus	Ja	Ja

Ringeltaube	Columba palumbus	Ja	Ja
Rohrhammer	Emberiza schoeniclus	Ja	Nein
Rohrweihe	Circus aeruginosus	Ja	Ja, NG
Rotkehlchen	Erithacus rubecula	Ja	Nein
Schafstelze	Motacilla flava	Ja	Nein
Schlagschwirl	Locustella fluviatilis	Ja	Nein
Schwanzmeise	Aegithalos caudatus	Ja	Nein
Schwarzkehlchen	Saxicola rubicola	Ja	Ja
Singdrossel	Turdus philomelos	Ja	Nein
Sperbergrasmücke	Sylvia nisoria	Ja	Nein
Steinschmätzer	Oenanthe oenanthe	Ja	Nein
Stieglitz	Carduelis carduelis	Ja	Ja
Stockente	Anas platyrhynchos	Ja	Ja, NG
Sumpfrohrsänger	Acrocephalus palustris	Ja	Nein
Teichrohrsänger	Acrocephalus scirpaceus	Ja	Ja
Turteltaube	Streptopelia turtur	Ja	Nein
Wiesenpieper	Anthus pratensis	Ja	Nein
Zaunkönig	Troglodytes troglodytes	Ja	Ja
Zilpzalp	Phylloscopus collybita	Ja	Ja

- grün wertgebende Arten lt. Unterlage 3 ASR-FB (2010)

Übersicht der neuangesiedelten Brutvogelarten im Untersuchungsgebiet 2017 gemäß Erfassung der Avifauna und Herpetofauna im Bereich des B-Planes Grunaer Bucht durch die Naturförderungsgesellschaft Ökologische Station Borna-Birkenhain e.V., Fassung Oktober 2017:

ART	Wissenschaftlicher Name
Blässhuhn	Fulica atra
Feldsperling	Passer montanus
Grünspecht	Picus viridis
Hausrotschwanz	Phoenicurus ochruros
Kohlmeise	Parus major
Star	Sturnus vulgaris
Turmfalke	Falco tinnunculus

Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Grunaer Bucht, Fassung Juni 2010, wurde eine Betroffenheitsabschätzung dargelegt. Die Betroffenheitsabschätzung bezog sich auf geschützte Arten, die von der Maßnahme tatsächlich betroffen sein könnten. Von der Betrachtung ausgeschlossen wurden weit verbreitete, euryöke und ungefährdete Arten.

Im Vergleich der nachgewiesenen Brutvogelarten aus dem Jahr 2010 und 2017 ist festzustellen, dass gerade die besonders geschützten Arten der Betroffenheitsabschätzung, die als Brutbedingungen vegetationsarme, sandkiesige Flächen und mageres Grünland benötigen wie Brachpieper, Braunkehlchen, Flussregenpfeifer, Heidelerche, Schafstelze und Wiesenpieper, in der Erfassung 2017 fehlen.

Die Maßnahmen „Anlegen von Magerrasen“ und „Erhaltung der Trockenrasenbiotopflächen“ sowie der anderen im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag beschriebenen Maßnahmen sind zur Schaffung von Lebensräumen für die geschützten Brutvogelarten unerlässlich. Vor dem Baubeginn im SO 5 und SO 6 ist das Anlegen von Ersatzhabitaten für die Arten Feldlerche,

Schwarzkehlchen, Neuntöter und Feldschwirl zwingend erforderlich. Gleichzeitig ist ebenfalls festzustellen, dass durch die Baumaßnahmen für weitere Brutvogelarten wie Hausrotschwanz, Bachstelze, Kohlmeise, Blässhuhn etc. Habitats geschaffen wurden.

Gegenüberstellung - Nachweise von Amphibien und Reptilien im Bebauungsgebiet 2010 zu 2017

Art	Wissenschaftlicher Name	Nachweis 2010	Nachweis 2017
Amphibien			
Teichmolch	Triturus vulgaris	Ja	Nein
Erdkröte	Bufo bufo	Ja	Ja
Knoblauchkröte	Pelobates fuscus	Ja	Ja
Wechselkröte	Bufo viridis	Ja	Nein
Grasfrosch	Rana temporaria	Ja	Nein
Laubfrosch	Hyla arborea	Ja	Nein
Moorfrosch	Rana arvalis	Ja, pot.	Nein
Springfrosch	Rana dalmatina	Ja	Nein
Teichfrosch	Rana kl. Esculenta	Ja	Ja
Reptilien			
Ringelnatter	Natrix natrix	Nein	Ja
Zauneidechse	Lacerta agilis	Ja	Ja

- grün wertgebende Arten lt. Unterlage 4 ASR-FB (2010)

Auch bei dieser Gegenüberstellung ist ein Rückgang der geschützten Tierarten in 2017 festzustellen, was auf die Baumaßnahme zurückzuführen sein kann. Somit ergibt sich die Notwendigkeit der Durchführung der im B-Plan und GOP festgesetzten Maßnahmen.

6.16. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Keine Festsetzung:

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Begründung:

Geräuschimmissionen treten laut Verkehrsplanung und Lärmgutachten zur Erschließung des touristischen Gebiets Magdeborner Halbinsel I.BA „Grunaer Bucht“ vom 19.04.2010, Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH, Dresden im Rahmen des jährlich stattfindenden Highfield-Festival auf. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Text Teil B unter Punkt 18.6 aufgenommen.

Westlich der geplanten Ferien- und Wochenendhaussiedlung fand – erstmalig im August 2010 – eine Musikgroßveranstaltung (Highfield-Festival) mit ca. 25.000 Zuschauern statt. Die Lärmemissionen und die Auswirkungen auf die betroffenen Immissionspunkte sind nicht Gegenstand des Gutachtens aus dem Jahr 2010. Diese werden durch den verantwortlichen Veranstalter und die einbezogenen Genehmigungsbehörden in separaten Verfahren behandelt. Das Festival hat sich bewährt und ist einzigartig in seiner Art und wird gemäß der Planungen der Gemeinde auch in der Zukunft stattfinden.

Die Veranstaltung geht über ein Wochenende von Freitagabend beginnend bis Sonntagnacht. Für diese Zeit ist aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nähe mit erheblichen Lärmbeeinträchtigungen für den Hafенbereich, den Caravanplatz und die Wohn- und Schlafnutzungen zu rechnen. Es ist zu erwarten, dass die gesetzlichen Bestimmungen der Freizeitlärm-Richtlinie¹⁰ für seltene Ereignisse überschritten werden. Belastungen durch Auf- und Abbauphasen sind ebenso zu berücksichtigen. Seltene Ereignisse sind für maximal 10 Tage oder Nächte eines Kalenderjahres und in diesem Rahmen auch nicht an mehr als zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden zulässig und es sind hierfür folgende Immissionsgrenzwerte einzuhalten:

tags (06.00 bis 22.00 Uhr) außerhalb der Ruhezeiten 70 dB(A) tags

(06.00 bis 22.00 Uhr) innerhalb der Ruhezeiten 65 dB(A) nachts

(22.00 bis 06.00 Uhr) 55 dB(A)

Eine frühzeitige Regelung zwischen dem Veranstalter des Festivals und den Betreibern der Sondergebiete ist zwingend erforderlich. Es muss davon ausgegangen werden, dass die Nutzungen in der Grunaer Bucht für den Zeitraum der Veranstaltung nur mit erheblichen Einschränkungen möglich sind.“

Überdies war im Rahmen des ursprünglichen B-Plans folgende Bemerkungen des Schallgutachters Anlass für eine Festsetzung, die die Anordnung eines temporären Fahrverbots enthielt:

„Desweiteren ist diesem Schreiben ein Detailauszug aus der Verkehrslärmbelastung nachts (Anlage 17b) beigelegt. Hieraus ist ersichtlich, dass aus den Berechnungen ein Teil des Caravan-Bereiches über den Orientierungswert der DIN 18005 für Ferienhaus- und Freizeitanlagen von 40 dB(A) liegt. Als schalltechnische Maßnahmen bieten sich prinzipiell zwei Lösungen an:

1. Errichtung eines Lärmschutzwalles zwischen Fahrbahn und Campingplatz, der hierfür erforderliche Platz ist vorhanden. In diesem Zusammenhang verweisen wir darauf, dass die südlichen Stellplätze des Caravanplatzes etwa 1 Meter unter Straßenniveau liegen. Die erforderliche Wallhöhe wird ca. 1,50 m über Straßenniveau betragen.“
2. Festlegung eines LKW-Nachtfahrverbotes (im derzeitigen Rechenansatz liegt der Schwerverkehr nachts bei 5 % bzw. 5 LKW im Zeitraum 22.00 - 6.00 Uhr).

Die Möglichkeit zur rechtlichen Festsetzung von (zumal: tonnageabhängigen) Nachtfahrverboten besteht für die Gemeinde gemäß § 9 BauGB freilich nicht, weshalb auf diese Festsetzung nunmehr verzichtet wurde.

Die Gemeinde hält die oben unter 2. angeführte Lösung auch mit Blick auf die gestalterischen Absichten für besser. Da die Gemeinde hier selbst Straßenverkehrsbehörde ist, soll die Verwaltung die eintretenden Verhältnisse beobachten und nötigenfalls ein passendes Fahrverbot verfügen.

Entsprechende Festlegungen oder andere Lärmschutzmaßnahmen sind aus heutiger Sicht im Übrigen auch entbehrlich. Nachtverkehr findet nur durch die zulässigen Sondergebietsnutzungen selbst (Feriengäste- und ggf. Ver- und Entsorgung) statt. Im Zuge der Realisierung des Gebietes wurde ab dem Wohnmobilhafen von der zuständigen Straßenverkehrsbehörde im Übrigen eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h für das gesamte Gebiet verkehrsrechtlich angeordnet. Von einer unzutraglichen Verlärmung des Wohnmobilhafens ist vor diesem Hintergrund aktuell nicht auszugehen.

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

Festsetzung:

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB •
Keine Festsetzungen.

Begründung:

Es sind keine Festsetzungen getroffen worden und es besteht auch aktuell keine Veranlassung dazu.

6.18. Gestaltung baulicher Anlagen

Festsetzung:

Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB, § 89 SächsBO

- Die Dachneigung und Dachformen sind durch Einschrieb im Plan festgesetzt. Die zulässige Dachneigung im Sondergebiet SO 1, SO 2, SO 3, SO 4, SO 5 und SO 6 beträgt 0°-15°, ausgenommen Baufeld 1.C.
- Die Dächer sind extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, notwendige Treppenhäuser, Fahrstuhlschächte, Beleuchtungsflächen, Dachterrassen und Vordächer.
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur im 1. Vollgeschoss bis max. zur Fensterbrüstung des 2. Vollgeschosses bzw. bis max. zur Traufe zulässig.
- Im SO 1 sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung, nicht höher als 4,5 m über Oberfläche des Gehwegs und mit einer Ansichtsfläche von insgesamt nicht mehr als 3 m² je 10lfm Gebäudebreite zulässig.
- Werbeanlagen auf Außenflächen sind als Einzelbuchstaben oder -symbole auf einheitlichem Grund auszuführen. Die Breite der Werbeanlage darf inkl. der Zwischenräume die festgesetzte Fassadenfläche nicht überschreiten.
- Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist nicht zulässig.

Begründung:

Um eine naturnahe Einbindung der Bebauung in den landschaftsräumlichen Kontext zu gewährleisten, sollen die Dächer extensiv begrünt werden. Hierzu sind die Dachformen als Flachdächer oder Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 15° auszuführen.

Aufgrund seiner zukünftigen Bedeutung als Wahrzeichen soll sich die Landmarke in Sondergebiet SO 1 – Baufeld 1.C bewusst von seiner Umgebung absetzen. Daher stellt die freie Gestaltung der Dachform und -neigung eine Ausnahme dar.

Die Größe und Gestaltung von Werbeanlagen ist zugunsten der naturnahen Einbindung der Bebauung in den landschaftsräumlichen Kontext beschränkt. Sie soll durch ihre Erscheinung nicht in den Vordergrund treten, daher ist der Einsatz von wechselndem oder bewegtem Licht nicht zulässig.

6.19. Hinweise

6.19.1. Bauvorbehalts- und Sicherheitslinie

Hinweis

Bauvorbehalts- und Sicherheitslinie
Die Besonderheiten bezüglich dieser Ausweisung im B-Plan beziehen sich auf den

Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan Tagebau Espenhain verbindlich seit 15. April 2004, zuletzt geändert entsprechend Bekanntmachung vom 25. Juli 2008, in dem es heißt: „Entsprechend § 4 (4) SächsLPIG ist im Braunkohlenplan als Teilregionalplan eine Sicherheitslinie auszuweisen. Mit der Sicherheitslinie wird diejenige Fläche begrenzt, auf welcher unmittelbare Auswirkungen der bergbaulichen Sanierungstätigkeit auf die Geländeoberfläche und die darauf geplanten oder befindlichen Folgenutzungen im Sinne einer Bauwarnung nicht vollständig ausgeschlossen werden können.“

Die Flächen des Bebauungsplanes stehen noch unter Bergaufsicht. Bei geplanter Realisierung vor Beendigung der Bergaufsicht sind diese Maßnahmen beim Sächsischen Oberbergamt anzuzeigen.

Begründung:

Die Besonderheiten bezüglich dieser Ausweisung im B-Plan beziehen sich auf den Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan Tagebaubereich Espenhain, verbindlich seit 15. April 2004, zuletzt geändert entsprechend Bekanntmachung vom 25. Juli 2008.

Entsprechend § 4 Abs. 4 SächsLPIG ist im Braunkohlenplan als Teilregionalplan eine Sicherheitslinie auszuweisen. Mit der Sicherheitslinie wird diejenige Fläche begrenzt, auf welcher unmittelbare Auswirkungen der bergbaulichen Sanierungstätigkeit auf die Geländeoberfläche und die darauf geplanten oder befindlichen Folgenutzungen im Sinne einer Bauwarnung nicht vollständig ausgeschlossen werden können. Der Bereich zwischen den ehemaligen Abbau- bzw. Verkippungskanten und der Sicherheitslinie wird als Sicherheitszone definiert. Nach Herstellung der dauerstandsicheren Restlochböschungssysteme gemäß den bodenmechanischen Standsicherheitsnachweisen liegt die Restlochkante innerhalb dieser Sicherheitszone. Die bergbauliche Sanierung der Böschungssysteme orientiert sich an der jeweils vorgesehenen Folgenutzung. Nur im Ausnahmefall (wenn bereits vorhanden bzw. verbindlich geplant) werden konkrete Bauwerke als zu schützende Objekte berücksichtigt. Die Bauwarnung in der Sicherheitszone weist auf die Besonderheiten des Baugrunds in der unmittelbaren Nähe von Restlochböschungen hin. Nach Abschluss der Flutung wird im bodenmechanischen Abschlussgutachten die Dauerstandsicherheit der Restlochböschung mit Bezug auf die vorgesehene Folgenutzung bestätigt. Außerdem erfolgt darin die Angabe einer geotechnisch begründeten Bauvorbehaltslinie, innerhalb derer auch künftig insoweit eine Bauwarnung bestehen bleibt; falls Objekte nicht bereits vorhanden sind bzw. eine verbindliche Planung nicht vorliegt. Die Bauwarnung wird dabei grundsätzlich für den Bereich zwischen der bestehenden oder der zukünftigen Uferlinie des Restsees und der ausgewiesenen Bauvorbehaltslinie ausgesprochen. Grundsätzlich sind auch diese restlochnahen Bereiche innerhalb der Bauvorsorgelinie bebaubar, allerdings ist bei derartigen Vorhaben eine objekt- und investitionsbezogene Prüfung von Baugrund- und Standsicherheitsverhältnissen im Restlochböschungssystem hinsichtlich möglicher Veränderungen durch die vorgesehenen Bauwerke geboten, soweit noch keine verbindliche Beplanung eines Baubereichs vorliegen. Insofern löst die Bauvorbehaltslinie damit die bis zum Erreichen des Endwasserstands im Restloch gültige und sowohl technologisch als auch geotechnisch begründete Sicherheitslinie ab.

Maßnahmen zur Sicherung von Bauwerken im Definitionsbereich der Bauvorsorgelinie:

Zur Gewährleistung der Standsicherheit von Bauwerken und Gebäuden sind im Definitionsbereich der Bauvorsorgelinie folgende vorbeugenden Vorkehrungen zu treffen:

- gegenüber der DIN 4020: Geotechnische Untersuchungen für bauliche Zwecke (2003), erhöhter Umfang der Baugrunderkundung nach objektbezogenen Festlegungen eines geotechnischen Sachverständigen.

- Beachtung der Besonderheiten der Baugrunderkundung, zum Führen von bodenmechanischen Standsicherheitsnachweisen und zur Gründungsart von Gebäuden und Bauwerken jeglicher Art.
- Gründung von Baukörpern gemäß Baugrunduntersuchung laut geotechnischer Bericht zur Erschließung und Errichtung Segelhafen Grunaer Bucht vom 18. März 2010, FCB Fachbüro für Consulting und Bodenmechanik GmbH, Espenhain. Bei abweichenden Gründungsverhältnissen sind weitergehende Baugrunduntersuchungen durch den Grundstückseigentümer durchzuführen.

Im Bereich der Bauvorsorgelinie bestehen laut Aussage des Gutachtens jedoch keine grundsätzlichen Einschränkungen von Bebauungen, sofern die zulässigen Belastungen des Baugrundes und des Böschungssystems nicht überschritten werden.

Hinweis:

Die Bauvorbehalts- und Sicherheitslinie ist im Rahmen der B-Plan-Erstellung auf den tatsächlichen Stand der Grundsanierung in ihrer Lage anzupassen.

Sofern im Rahmen der erforderlichen Baugrunduntersuchungen Bohrungen abgeteuft werden, ist die geltende Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber dem LfUG gemäß § 4 Lagerstättengesetz (vgl. Sächsisches Amtsblatt Nr. 48 vom 29.11.2001) zu beachten.

6.19.2. Gewässerrandstreifen

Hinweis:

Für Handlungen im Gewässerrandstreifen, die nach § 33 Abs. 4 WHG i. V. m. § 24 Abs. 3 SächsWG verboten sind, ist bei der zuständigen Wasserbehörde die Befreiung nach § 38 Abs. 5 WHG zu beantragen.

Begründung:

Gemäß § 24 Sächs.WG schließt sich ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen an das Ufer an. (SächsWG § 24 Abs.2). Das Ufer ist entsprechend § 24 Abs. 1 SächsWG als Bereich zwischen der Uferlinie und der Böschungsoberkante oder (soweit Böschungsoberkanten nicht existent) als Bereich zwischen Uferlinie und der „Linie des mittleren Hochwasserstandes“ definiert.

Die Gewässerrandstreifen sind in überwiegenden Teilen Sukzessionsbereiche. Es gibt kleine Bereiche die Strandbereiche sind und eine Badenutzung erlauben.

Baulichen Anlagen innerhalb des Gewässerrandstreifens bedürfen einer Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde. Laut B-Plan betrifft es die Baufelder SO1 D und SO1B, da hier die Gebäude in diesen Bereichen vorgesehen bzw. bereits errichtet sind (hierfür der Hinweis).

Die erforderlichen Genehmigungen (Ausnahmen) werden i.d.R. nur aus Gründen des Allgemeinwohls oder bei Vorliegen „unbilligen Härte“ im Gewässerschonstreifen erteilt. Es sind Ausnahmen und nicht der Regelfall. Sie sind hier zur Umsetzung des Planes erforderlich.

Auf der Planzeichnung ist nachrichtlich der Uferbereich auf Basis der planfestgestellten mittleren Wasserstandshöhe lt. Angaben LMBV dargestellt.

Die Festlegungen zur Grünordnung (Vermeidungsmaßnahme lt. GOP) betreffen Gestaltungen des Ufers aus naturschutzfachlicher Sicht und stehen den Festlegungen des Wassergesetzes nicht entgegen. Die Rückzugs- und Regenerationszone ist eine naturschutzfachliche Einstufung, die in bestimmten Bereichen durch den Gewässerschonstreifen erfüllt werden soll.

Mittlerer und maximaler Seewasserspiegel

Im wasserrechtlichen Planfeststellungsbeschluss (30.04.2008) wurde antragsgemäß ein mittlerer Seewasserspiegel von 117,0 m NHN und eine Bewirtschaftungslamelle zwischen 117,0 bis 117,3 m NHN zugelassen. Im Planfeststellungsverfahren selbst wurde ein möglicher Schwankungsbereich des Störnthaler Sees zwischen +116,85 m NHN und + 117,8 m NHN zu Grunde gelegt. Basis hierfür war der Wasserzufluss in Folge maximal 100-jähriger Regen-/Hochwasserereignisse. Windwelleninduzierte Wasserstandserhöhungen sind hierbei berücksichtigt. Ebenso können Extremereignisse zu höheren Wasserständen im Störnthaler See führen.

Seitens des LMBV wurde im Rahmen der Beteiligung der Hinweis gegeben, dass im unmittelbaren Uferbereich des Plangebietes durch Windwellen bedingte Materialumlagerungen nicht auszuschließen sind. Es kann durch Sedimentuferlängstransport Material aus benachbarten Sandstrandaufschüttungen zu Verlandungen führen. Ebenso kann durch Windwellen ein Abtrag von Ufermaterial eintreten. Geeignete Bauweisen im Uferbereich für die geplanten Nutzungen (Buhnen, Wellenbrecher, Wasserbausteinschüttungen...) sind erforderlich. Während extremer Niederschlagsereignisse kann der Seewasserspiegel schnell ansteigen.

Das aktuelle Betriebs- und Steuerregime der LMBV sieht dementsprechend Seewasserstände zwischen 117,0 und 117,3 m NHN vor. Es ist perspektivisch zeitlich überwiegend von Wasserständen in der Größenordnung von 117,3 m NHN auszugehen, da hier ein Optimum zwischen den Anforderungen an Rückhalteraum (Starkregen, Hochwasser im Einzugsgebiet) und Wasserreserve (ökologischer Mindestabfluss Kleine Pleiße, Schleusenbetrieb) besteht.

6.19.3. Hafenanlage und Schiffsanleger als KBE-System

Hinweis:

Das Sondergebiet SO 1 grenzt an das Hafenbecken der Grunaer Bucht am Störnthaler See. Dieses wird durch ein Kunststoff-Bewehrte-Erde-System eingefasst. Im Bereich des Baufeldes 1.A befinden sich dabei die Bewehrungslagen des Geogitters. Die Gründung der darauf zu errichtenden Gebäude muss zu diesen Bewehrungslagen einen horizontalen Mindestabstand von 3,00 m einhalten.

Begründung:

Im Sondergebiet SO 1 – Baufeld 1.A erfolgte inzwischen die Befestigung des Hafenbeckens der Grunaer Bucht und des Aussichtspunktes mittels eines Kunststoff-Bewehrtes-Erde-System. Zum Schutz der Bewehrungslage, wurden die betreffenden Flächen von Bebauung mit einem horizontalen Mindestabstand von 3,00 m von der Gründung angrenzender Bebauung freigehalten.

Laut Pos. 52 (Hafenanlage mit Bebauung) der statischen Berechnung zur Ausführungsplanung „Errichtung des Segelhafens Grunaer Bucht am Störnthaler See“ vom 12.05.2010, hinsichtlich der Standsicherheit geprüft am 25.05.2010, Prüfbericht-Nr. 2010/118, DENK Architekten Ingenieure, Leipzig:

„Die Bebauungsgrenze (hier Außenkante Streifenfundamente) wird mit 3,0m Abstand zum Geogitter festgelegt. Damit ist auch ein ausreichender Sicherheitsabstand zwischen Geogitterlagen und Bebauung gegeben.“

6.19.4. Ökologische Baubegleitung

Hinweis:

Sämtliche Bauarbeiten in den Sonderbaugebieten und zur Herstellung von Verkehrsanlagen bzw. baulichen Anlagen in Grünflächen sind ökologisch zu begleiten. Die Dokumentation der ökologischen Baubegleitung ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Begründung:

Zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Belange sind Erschließungs- und Bauarbeiten ökologisch zu begleiten und zu überwachen. Diese ökologische Baubegleitung dient der Minimierung notwendiger Eingriffe und gewährleistet die ökologisch einwandfreie Umsetzung der Baumaßnahmen.

Im Rahmen der bisherigen Bebauungen erfolgten gemäß Aussagen des Ferienresorts ökologische Bauüberwachungen.

6.19.5. Betretungsgebot und Leinenzwang

Hinweis

Aus Gründen des Artenschutzes wird von der Naturschutzbehörde nach § 3 Abs. 2 BNatSchG im Wege der Allgemeinverfügung, einem grundstücksbezogenen Verwaltungsakt im Bedarfsfall ein Betretungsverbot bzw. der Leinenzwang für Hunde angeordnet.

Begründung:

Im Plangebiet sind Maßnahmen zum Artenschutz, wie z.B. Ersatzhabitate vorgesehen. Weiterhin kommen insbesondere im Umfeld des Teichbiotopes geschützte Arten vor.

Um eine Störung durch Mensch und Hund ggf. in sensiblen Zeiträumen der Fortpflanzung oder im Bereich der Ersatzhabitats zu vermeiden kann die untere Naturschutzbehörde für Teilflächen ein Betretungsverbot bzw. den Leinenzwang für Hunde anordnen.

Die Festlegung der Notwendigkeit und die Durchführung obliegt der Behörde.

6.19.6. Musikgroßveranstaltung

Hinweis

Durch eine Musikgroßveranstaltung auf der Magdeborner Halbinsel kann es an 5 Kalendertagen im August zu einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der Freizeidlärmrichtlinie für seltene Ereignisse kommen. Die tatsächliche Anzahl der Kalendertage mit Überschreitung der genannten Immissionsgrenzwerte ist der zulässigen Anzahl für seltene Ereignisse jährlich abzuziehen. Die weiteren Regelungen der Freizeidlärmrichtlinie gelten uneingeschränkt.

Begründung – siehe 6.15

6.20. Maßnahmen zur Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen

Soweit die oben 6.9 bis 6.15 genannten Festsetzungen schon umgesetzt sind, werden sie durch die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan rechtlich abgesichert, reichen jene dafür aus.

Im Rahmen des Grundstückerwerbs nach Inkrafttreten des Bebauungsplans in seiner Urfassung (Urkunde 1178/2012 B der Notarin Beyer, Leipzig) von der Gemeinde haben sich die seinerzeitigen Investoren verpflichtet, die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Zugleich ist die Nichterfüllung dieser Verpflichtung durch ein (wiederum durch Rückauflassungsvormerkung dinglich gesichertes) Rückabwicklungsrecht der Gemeinde bewehrt worden. Die Gemeinde wird sich insofern in Vorbereitung des Satzungsbeschlusses darum kümmern, dass die Durchführung der auf den jeweils betroffenen Flurstücken nach der nunmehrigen Planfassung noch offenen Maßnahmen (siehe nachfolgende Tabelle) durch die Bewilligung eines hierauf bezogenes passendes dingliches Recht (Reallast, Dienstbarkeit etc.) zu ihren bzw. der zuständigen Naturschutzverwaltung

Gunsten abgesichert wird und den Satzungsbeschluss bzw. vorgelagerte Erklärungen für die Schaffung konkreten Baurechts (vgl. § 33 I, 36 I 1 BauGB) hiervon abhängig machen.

In diesem Zusammenhang werden alle erforderlichen Regelungen, auch die zeitliche Festlegung der Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen und der Maßnahmen zum Artenschutz mit geregelt.

Zur Realisierung der geplanten öffentlichen Grünflächen und die Waldaufforstung sowie den Festlegungen zum PG 19.1 zeichnet sich die Gemeinde verantwortlich.

Tabelle der festgesetzten und noch auszuführenden Maßnahmen in den öffentlichen und privaten Grünflächen 2018

	ausgeführt	2018
		Noch auszuführende Maßnahmen
Grünfläche G1 – G3, G5 – G7	teilweise	Verkehrsgrünflächen MG6, Bäume 50 Stk.
Grünfläche G4	nein	MG3 (1.800 m ²) und M9
Grünfläche G10.1		Öffentlicher Spielplatz / MG2 (1.000 m ²)
Grünfläche G10.2	nein	Pufferfläche zwischen Spielplatz und Teichbiotop / MG5 (1.620 m ²)
Grünfläche G10.3	nein	Teichbiotop MG3 (470 m ²) / MG5 (2.690 m ²) / M5 / M7 Waldaufforstung (1.000 m ²)
Grünfläche G11	nein	Verkehrsgrünfläche, MG6 Baumpflanzung
Grünfläche G12	nein	Verkehrsgrünfläche
Private Grünfläche PG2	Nein	MG3 (1.060 m ²)
Private Grünfläche PG3	Nein	MG4 (77 m ²)
Private Grünfläche PG6	MG4 ja / MG3 nein / MG6: 67 Bäume	MG2 (20 m ²) / MG3 (3.520 m ²) / MG4 (320 m ²) / MG6
Private Grünfläche PG7	Ja, gepflanzt 45 Bäume	Randbereiche MG4 (1.000 m ²) / MG6
Private Grünfläche PG8	Ja, weggespült Hochwasser 2013	MG4 (900 m ²)
Private Grünfläche PG10	Teilweise weggespült Hochwasser 2013	MG4 (1.041 m ²) / MG5 (1.150 m ²), Gestaltungsvorgabe
Private Grünfläche PG12.1	nein	MG4 (3.140 m ²)
Private Grünfläche PG12.2	nein	MG2 (500 m ²) / MG4 (3.140 m ²)
Private Grünfläche PG13	Nein	MG2 (500 m ²) / MG4 (1.700 m ²)
Private Grünfläche PG14	Ja, weggespült Hochwasser 2013	Jetzt PG14.1, PG 14.2
Private Grünfläche PG14.2	nein	MG2 (1.000 m ²) / MG5 (1.000 m ²)

	ausgeführt	2018
		Noch auszuführende Maßnahmen
Private Grünfläche PG17	MG1 / MG2 weggespült Hochwasser 2013	MG2 (500 m ²) / MG3 (220 m ²) / MG4 (1.500 m ²)
Private Grünfläche PG18	MG1 / MG2 weggespült Hochwasser 2013	MG4 (590 m ²)
Private Grünfläche PG19	Nein	MG2 (1.260 m ²) / MG3 (1.090 m ²)
Private Grünfläche PG19.1	nein	Gestuffer Waldrandbereich (1.500 m ²)

Die Maßnahmen der Tabelle werden nachfolgend den konkreten Flurstücken zugeordnet:

	Maßnahmebezeichnung	Gemarkung/ Flurstück
	MG3	Gemarkung Göltzschen/ 1/13
	MG2b	Gemarkung Göltzschen/ 199/1
	MG3	Gemarkung Gruna/ 1/6
	MG8 + MG2	Gemarkung Gruna/ 95/2
	MG3 + MG4c	Gemarkung Gruna/ 93/5
	MG2d + MG2e + MG4d	Gemarkung Gruna/ 89/4
	MG2g+MG4e + MG5 + M5 + M7	Gemarkung Gruna/ 89/1
	geplante Waldfläche	Gemarkung Gruna/ 93/7; 89/1
	MG3 + M7, gestuffer Waldrandbereich	Gemarkung Gruna/ 93/7
)	MG4a	Gemarkung Göltzschen/ 1/21
	MG4a	Gemarkung Göltzschen/ 76/6
	MG3 + MG4 + MG2a	Gemarkung Göltzschen/ 1/25
	MG4h	Gemarkung Göltzschen/ 199/7
	MG4g + MG6	Gemarkung Göltzschen/ 199/8
	MG2f + MG5	Gemarkung Gruna/ 89/3
	MG2 + MG4	Gemarkung Gruna/ 1/29
	MG4f + MG5a	Gemarkung Gruna/ 1/27
	MG3	Gemarkung Gruna/ 93/4

	MG4b	Gemarkung Gruna/ 93/10
	Gestuffer Waldrandbereich (1.500 m ²), MG3	Gemarkung Gruna/ / 93/8

7. Auswirkungen der Planung

7.1. Bodenrechtliche Auswirkung

Aktuell gibt es 4 Eigentümer im B-Plangebiet. Neben der Gemeinde Großpösna und der Ferienresort Störnthaler See GmbH & Co KG sowie einem privaten Eigentümer gehören tangierende Wasserflächen der LMBV.

Verträge über die Durchführung von naturschutzfachlichen Ausgleichmaßnahmen (§ 11 Abs. 1 S. 2 Nr.2 BauGB) :

Die Gemeinde Großpösna hat für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen mit den jeweils für die Realisierung Verantwortlichen städtebauliche Verträge gemäß § 11 Abs. 1 S. 2 Nr.2 BauGB abgeschlossen. Über diese Verträge erfolgt die rechtliche als auch dingliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen.

Anlage zum Satzungsbeschluss

Quellenangabe

Verwendete Fachgutachten:

Naturförderungsgesellschaft (NFG) Ökologische Station Borna-Birkenhain e.V.:
Biototypenkartierung unter Berücksichtigung geschützter Biotope laut §26
SächsNatSchG und Kontrolle auf wertgebende Arten von Flora, Avifauna und

Herpetofauna bezüglich ‚B-Plan Grunaer Bucht‘ Borna 2010

Naturförderungsgesellschaft (NFG) Ökologische Station Borna-Birkenhain e.V.:
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan ‚Grunaer Bucht‘
Borna 2010

Naturförderungsgesellschaft (NFG) Ökologische Station Borna-Birkenhain e.V.: Erfassung
der Avifauna und Herpetofauna im Bereich des B-Planes Grunaer Bucht, Oktober 2017

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Grunaer Bucht – Planerzirkel, H.G. Kleymann,
Ankerstraße 15, 06128 Halle, 2011

Anpassung Grünordnungsplan 2. Änderung Bebauungsplan Grunaer Bucht -
Planerzirkel, H.G. Kleymann, Ankerstraße 15, 06128 Halle, April 2018

Weitere Quellen:

Gesetze und Richtlinien:

Baugesetzbuch (BauGB), neugefasst durch Bek. v. 23.9.2004 I 2414; Zuletzt geändert durch Art.
6 G v. 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3
Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I
S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des
Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.
Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017
(BGBl. I S. 3370) †

Umweltschadensgesetz vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des
Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009,
BGBl. I S. 258 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung
vom 31. Mai 1999 (SächsGVBl. S. 261), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 6. Juni
2013 (SächsGVBl. S. 451)

Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Sächsisches Naturschutzgesetz
– SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 25 des
Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen (SächsUVPG) vom 9. Juli 2007, geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503)

Sächsisches Wassergesetz – SächsWG vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (SächsGVBl. S. 287)

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), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie)

Sächsisches Ministerium für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL), Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, Dresden 2003

Übergeordnete Planungen/ Fachplanungen:

Forschungsverbund Braunkohlentagebaulandschaften Mitteldeutschland (FBM), Biotop-typenschlüssel Braunkohle-Bergbaufolgelandschaften Mitteldeutschlands, 1998

Gemeinde Großpösna, Flächennutzungsplan für die Ortsteile Großpösna, Seifertshain, Störmthal, Güldengossa und Dreiskau-Muckern, Leipzig 2005

Gemeinde Großpösna, Landschaftsplan für die Ortsteile Großpösna, Seifertshain, Störmthal, Güldengossa und Dreiskau-Muckern, Leipzig 1999

Regionaler Planungsverband Westsachsen, Landschaftsrahmenplan Planungsregion Westsachsen, 2007

Regionaler Planungsverband Westsachsen, Regionalplan Westsachsen 2008 beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 23.05.2008 genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium des Innern am 30.06.2008 in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPlIG am 25.07.2008

Beteiligungsentwurf Regionalplan Leipzig Westsachsen im Zuge der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Westsachsen 2008 in der Fassung vom 14.12.2017

Regionaler Planungsverband Westsachsen, Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan, Tagebau Espenhain, Fortgeschriebene Fassung, Grimma 2004

Sächsisches Staatsministerium des Innern, Landesentwicklungsplan Freistaat Sachsen

2013 (LEP 2013) Bekanntmachung im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt 30.August 2013

Entscheidungen des Landratsamtes Landkreis Leipzig zur Neufassung der Allgemeinverfügung zur Zulassung und zur Regelung des Umfangs des Gemeindegebrauchs am Störmthaler See und am Störmthaler Kanal vom 16.03.2015

Plangrundlagen: Befliegungsdaten LMBV 01/2011

Vermessungsdaten der §4 Maßnahme Segelhafen Grunaer Bucht, 14.01.2011, Hellmich
Baugesellschaft mbH

GIS-Daten Kataster 11/2009, WebGIS

DENK ai, Bebauungsplan Fassung vom 21.03.2011

Anlage zum Satzungsbeschluss