

GEMEINDE LOHSA

BEBAUUNGSPLAN "TOURISMUSGEBIET SILBERSEE"

VORENTWURF

TEIL C-1: BEGRÜNDUNG

INHALT

1	Ziel der Planaufstellung, Planungserfordernis	2
2	Planungsgrundlagen	3
2.1	Beschreibung des Plangebietes	3
2.2	Bestehendes Planungsrecht	5
2.3	Übergeordnete Planungen	5
2.4	Darstellungen des Flächennutzungsplans	6
3	Nutzungskonzept	6
4	Erschließung / Ver- und Entsorgung	7
4.1	Verkehrerschließung	7
4.2	Ver- und Entsorgung	8
5	Begründung der planerischen Festsetzungen	10
5.1	Geltungsbereich	10
5.2	Art der baulichen Nutzung	10
5.2.1	Sondergebiete, die der Erholung dienen mit Zweckbestimmung „Campingplatzgebiet“ ..	10
5.2.2	Sondergebiete, die der Erholung dienen mit Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“	11
5.2.3	Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Fremdenverkehr, Versorgung“	11
5.2.4	Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Freizeitgebiet“	11
5.2.5	Sondergebiet, das der Erholung dient mit Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ ..	12
5.3	Maß der baulichen Nutzung	12
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	13
5.5	Verkehrsflächen	13
5.6	Grünflächen / Grünordnerische Festsetzungen	14
5.7	Waldflächen	15
5.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	15
6	Kennzeichnungen	16
7	Flächenbilanz	16
8	Wesentliche Auswirkungen	17

TEIL C-2: UMWELTBERICHT

TEIL C-1: BEGRÜNDUNG

1 ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG, PLANUNGSERFORDERNIS

Durch die Flutung ehemaliger Tagebaurestlöcher in Verbindung mit der Rekultivierung der angrenzenden Flächen entsteht sukzessive das Lausitzer Seenland, das zu einer Urlaubsregion entwickelt werden soll. Als Teil des Speicherbeckens Lohsa I gehört der Silbersee (Friedersdorfer Restloch) zum Lausitzer Seenland und wird derzeit bereits vielfältig als Freizeit- und Erholungsgebiet von Touristen und Tagesgästen sowie von der einheimischen Bevölkerung genutzt. Zusammen mit dem Knappensee gilt der Silbersee als das Haupterholungsgebiet der Gemeinde Lohsa. Das Erholungsgebiet am Südufer des Silbersees untergliedert sich in den Campingpark Silbersee mit Badestrand im Westen, die Ferien- und Wochenendhaussiedlung der WEG - Wochenendhaussiedlung Friedersdorfer Strand im Zentrum sowie die Bungalowsiedlung des Freizeitvereins „Am Silbersee“ e.V. im Osten.

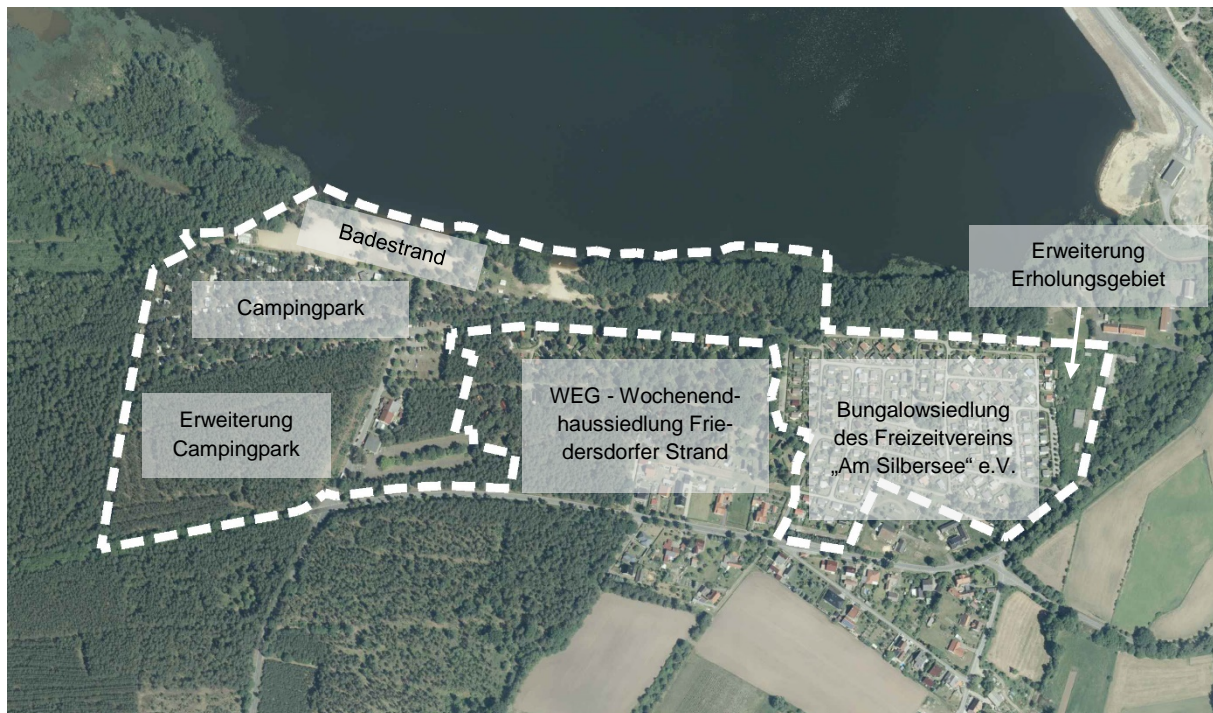


Abb. 1: Erholungsgebiet am Silbersee Lohsa (Übersichtsplan mit B-Plan-Geltungsbereich, Kartengrundlage: Geoportal Sachsenatlas)

Die vorliegende Bebauungsplanung betrifft den Campingpark einschließlich der Uferbereiche sowie die geplante Erweiterungsfläche im Süden und die Bungalowsiedlung im Osten sowie die östlich angrenzende Erweiterungsfläche. Die umschlossene Ferien- und Wochenendhaussiedlung der WEG - Wochenendhaussiedlung Friedersdorfer Strand liegt außerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches und wird nicht mit überplant.

Der Campingpark Silbersee ist seit vielen Jahren etabliert und bietet auf ca. 32.000 m² Fläche insgesamt 250 Standplätze, die durch Kurzzeit- und Dauercamper genutzt werden. Der Silbersee mit seinen Strandbereichen wird darüber hinaus durch Freizeitsport- und Badnutzung intensiv frequentiert. Abgerundet wird die touristische Nutzungsvielfalt durch Übernachtungs- und Bewirtungsangebote.

Der Campingpark soll durch eine Ferienhaussiedlung sowie weitere touristische Beherbergungs- und Freizeitangebote erweitert werden. Durch die Schaffung eines vielseitigeren Angebotes wird die Attraktivität des Erholungsgebietes für zusätzliche Nutzer- und Zielgruppen erhöht und eine ganzjährige Nutzung im Sinne eines nachhaltigen und langfristigen Betriebes ermöglicht. Auf Grund des sich einstellenden Bedarfes wird eine Erweiterung mit Ferienhäusern angestrebt. Hierzu wurde bereits Investoreninteresse bekundet.

Die vorhandenen Erschließungsstrukturen (insbesondere Parkplätze) sind für die gegenwärtige Nutzungsintensität bereits unzureichend und können, besonders zu Stoßzeiten, den aufkommenden Verkehr nicht mehr aufnehmen. Daraus ergibt sich ein zeitlicher Handlungsdruck, um eine Anpassung der Verkehrserschließung an aktuelle und künftige Nutzungsstrukturen und Nutzungsintensitäten sicherzustellen.

Die bestehende Bungalowsiedlung des Freizeitvereins „Am Silbersee“ e.V. ist in ihrer Nutzung als Wochenendhaussiedlung definiert und soll in ihrem Charakter und der typischen Bauweise erhalten werden. Dafür ist eine Grundlage zu schaffen, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Die östlich daran anschließende Brachfläche soll als Erweiterungsfläche in das Freizeit- und Erholungsgebiet am Silbersee einbezogen und zu einem Ferienhausgebiet entwickelt werden.

Der bestehende Campingplatz und die Bungalowsiedlung genießen zwar als solche Bestandsschutz, die Ergänzung der geplanten Nutzungen und baulichen Anlagen ist jedoch nur begrenzt zulässig, da sich die Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) befinden. Voraussetzung für die angestrebte Entwicklung ist daher die Schaffung von Baurecht durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Die Gemeinde Lohsa hat daher am 14.11.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Tourismusgebiet Silbersee“ gefasst.

Folgende Planungsziele werden angestrebt:

- Regelung der Nutzung als Campingpark mit Gastronomie und Sanitäranlagen
- Sicherung der öffentlichen Nutzung und Zugängigkeit der Badestelle
- Beseitigung der städtebaulichen Missstände, Herstellung der städtebaulichen Ordnung
- Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten
- Sicherung der Erschließung

Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Ortslage Lohsa und nördlich der Ortslage Neu-Friedersdorf (Womiatke) am südlichen Ufer des Silbersees.

Das Areal wird umgeben:

- im Norden vom Silbersee und von Waldflächen
- im Nordosten von Flächen der Landestalsperrenverwaltung
- im Osten von ungenutzten brachgefallenen Betriebslagerflächen im Sukzessionsstadium
- im Südosten und Süden von der Kreisstraße K 9219 Koblenzer Straße/Am Silbersee und daran anschließend Wirtschaftsgrünland, Mischgebietsflächen der Ortslage Womiatke sowie Waldflächen und
- im Westen von Waldflächen.

Das Plangebiet umschließt im Zentrum Flächen der Ferien- und Wochenendhaussiedlung der WEG - Wochenendhaussiedlung Friedersdorfer Strand sowie Waldflächen und Mischgebietsflächen der Ortslage Neu-Friedersdorf (Womiatke), die nicht Teil des Geltungsbereiches sind.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Kreisstraße K 9219 Koblenzer Straße/Am Silbersee.¹

¹ Infolge von Namensdopplungen innerhalb der Ortschaft Mortka erfolgte 2018 eine Umbenennung der Koblenzer Straße in Silberseestraße. In der Ortschaft Neu-Friedersdorf wird dagegen der alte Straßename weitergeführt.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar angrenzend an das europäische Vogelschutzgebiet SPA-Gebiet Nr. 46 „Biosphärenreservat Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“ (EU-Meldenr.: 4552-451), das südlich der Kreisstraße Koblenzer Straße/Am Silbersee beginnt. Das FFH-Gebiet Nr. 61E "Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft" (EU-Meldenr.: 4552-302) befindet sich in ca. 100 m Entfernung südöstlich des Plangebietes. Das Landschaftsschutzgebiet „Silbersee Lohsa“ erstreckt sich über den Silbersee und den Mortkasee sowie umgebende Flächen und reicht in den Uferbereichen des Silbersees einschließlich des Badestrandes im Norden in das Plangebiet hinein.

Der Silbersee bildet zusammen mit dem Restsee Mortka den Wasserspeicher Lohsa I, der aus der Flutung des ehemaligen Tagebaues II Werminghoff (später Glückauf II genannt) entstanden ist. Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an der ehemaligen Abraumkante des Tagebaues, der von 1933 bis 1960 betrieben wurde. Die Uferbereiche des Plangebietes liegen teilweise innerhalb des geotechnischen Sperrbereiches, der per Allgemeinverfügung des Sächsischen Oberbergamtes (SOBA) ausgewiesen wurde. Im Rahmen der bergtechnischen Sanierung durch die LMBV liegt der Friedersdorfer Strand innerhalb der bergbautechnischen Sanierungsbereiche „P“ und teilweise „Q“.

Durch den vorhandenen Baumbestand (vorwiegend Nadelgehölze) weist der Campingpark im Nordwesten einen waldartigen Charakter auf. Auch in den Uferbereichen des Badestrandes sind teilweise Gehölze vorhanden. Zudem bestehen Waldflächen südwestlich des Campingparkes, die als Erweiterungsflächen vorgesehen sind.

Die bestehenden Campingflächen und die geplanten Erweiterungsflächen werden durch den Mortkaer Graben voneinander getrennt, der zwar gemäß Gewässernetz Sachsen als offenes Fließgewässer 2. Ordnung in der Unterhaltung durch die Gemeinde ausgewiesen ist (WMS-Daten iDA Umweltportal Sachsen des LfULG: Fließgewässernetz zum Gewässerverzeichnis 30.06.2018), in der Vergangenheit wurde der Status der Gewässerordnung jedoch zurückgenommen. Im Gelände ist der Graben nur noch teilweise wahrnehmbar. Im Bereich des Campingparkes ist er teilweise als dauerhaft trocken gefallene Mulde erkennbar, teilweise ist er zugeschüttet und verfestigt (Parkflächen) oder sogar technisch überbaut (Parkplatz). Vom Campingpark aus verläuft der Mortkaer Graben als offene Mulde in Richtung Osten bis zur Bungalowsiedlung des Freizeitvereins „Am Silbersee“ e.V.. Lediglich im Bereich nördlich der Finnhüttensiedlung führt der Mortkaer Graben temporär Wasser, da er an dieser Stelle durch die WEG - Wochenendhaussiedlung Friedersdorfer Strand als Retentionsfläche genutzt wird. Nördlich des Mortkaer Grabens bestehen in diesem Uferbereich Waldflächen.

Die Struktur der Bungalowsiedlung des Freizeitvereins „Am Silbersee“ e.V. im Osten des Plangebietes weist dagegen einen offenen durchgrünten Charakter auf. Die einzelnen mit Wochenendhäusern und Nebenanlagen bebauten Parzellen sind in Bebauungsinseln zusammengefasst und durch Verkehrsflächen gegliedert. Parkflächen sind in den Randbereichen eingeordnet. Im Zentrum befindet sich eine gemeinschaftliche Grünfläche des Vereins mit Gehölzbestand. Die Außengrenzen der Bungalowsiedlung sowie die einzelnen Bebauungsinseln sind durch Hecken bzw. Gehölzgürtel gekennzeichnet. Die östlich an die Bungalowsiedlung anschließende Brachfläche ist als Sukzessionsfläche durch lockeren Gehölzaufwuchs charakterisiert.

Der Campingpark Silbersee umfasst:

- ca. 32.000 m² Campingplatz mit 250 Stellplätzen (Campingstandplätze, bungalowartige Bauten mit integriertem Wohnanhänger)
- gastronomische und sanitäre Einrichtungen sowie Bootsverleih
- Badestrand mit Spielbereich
- Basketballanlage und Volleyballfeld
- Gaststätte mit Pensionsangebot
- Rezeption einschließlich Kiosk zur Nahversorgung
- 2 Parkplätze entlang der Zufahrt Am Silbersee für Kurzzeit- und Dauercamper sowie 1 Parkplatz für Tagestouristen nahe des Einmündungsbereiches auf die Kreisstraße K 9219 Koblenzer Straße/Am Silbersee.

Im Sommer herrscht am Silbersee reger Badebetrieb, der auch viele Dresdener Erholungssuchende anzieht. Darüber hinaus finden regelmäßig sportliche Freizeitevents am Friedersdorfer Strand statt. Das Areal am Silbersee stellt einen Ort mit hohem Potenzial als Freizeit- und Erholungsgebiet für die Bevölkerung der näheren Umgebung und darüber hinaus mit Strahlkraft bis nach Dresden dar. Das Erholungsgebiet ist in ca. 60 Minuten von Dresden aus erreichbar.

Der Silbersee ist weiterhin als Angelgewässer sehr beliebt. Das Fischereirecht ist an den Anglerverband „Elbflorenz“ Dresden e.V. verpachtet (Fischereipachtgewässer). Der Silbersee wird durch den Anglerverein Silbersee Lohsa e.V. betreut.

Der Campingplatz wird durch Kurzzeit- und Dauercamper genutzt. Im Laufe der Jahre wurden die Standplätze von den Dauercampern durch feste Überdachungen und Vorbauten zu ihren Wohnanhängern verfestigt, die nicht mehr abbau- und wegfahrbar waren. Zusätzlich entstanden im Laufe der Jahre zahlreiche Verfestigungen, Versiegelungen und Einzäunungen. Zur Herstellung der städtebaulichen Ordnung im Gebiet ist eine Überplanung des Standortes dringend erforderlich. Darüber hinaus bedürfen die Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb des Campingparkes, insbesondere die Sanitäranlagen einer Erneuerung bzw. eines Ersatzneubaus.

Zur Bewahrung der typischen Bauweise und des Charakters des Erholungsgebietes liegt nach gültigem Ortsrecht der Gemeinde Lohsa eine Gestaltungssatzung für den Bereich am Silbersee vor, die am 11.10.2001 in Kraft getreten ist. Die Vereinsordnung des Freizeitvereins „Am Silbersee“ e.V. vom 14.04.2018 präzisiert die Festlegungen der Gestaltungssatzung, teilweise ergeben sich daraus widersprüchliche Festlegungen. Dennoch wurde durch bauliche Maßnahmen das äußere Erscheinungsbild der Wochenendhaussiedlung als Naherholungsgebiet teilweise erheblich verändert. Die genehmigten Bungalows der Wochenendhaussiedlung verfügen über Bestandsschutz im baurechtlichen Sinne. Um eine abgestimmte Grundlage für die angestrebte geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen, wird das Areal der Bungalowsiedlung überplant.

2.2 Bestehendes Planungsrecht

Die Flächen des Plangebietes liegen gegenwärtig im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Als Voraussetzung für die Herstellung der städtebaulichen Ordnung sowie für die Umsetzung der angestrebten Entwicklung des Standortes ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2.3 Übergeordnete Planungen

Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien

In der Ersten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes vom 04.02.2010 ist der Silbersee als Seefläche von regionaler Bedeutung eingetragen. Gemäß Karte „Freizeit, Erholung, Tourismus“ ist der Silbersee Teil des Lausitzer Seenlandes. Der Regionalplan weist den Silbersee sowie die Flächen des Vogelschutzgebietes „Biosphärenreservat Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“ südlich der Koblenzer Straße/Am Silbersee als Vorranggebiete für das Landschaftsbild/Landschaftserleben aus. Gemäß dem Ziel Z 4.2.1 sind diese Gebiete für die landschaftsbezogene Erholung zu erhalten und weiter zu entwickeln. Im Rahmen einer solchen Entwicklung soll eine der jeweiligen Erholungsform angemessene Erschließung für die Erholungssuchenden erfolgen und erheblichen Konflikten, vor allem in Teilbereichen mit wertvoller Naturlandschaft, insbesondere durch Konzepte zur Verkehrs- und Besucherlenkung vorgebeugt werden (Z 4.2.3).

Die Flächen des FFH-Gebietes „Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“ südöstlich des Plangebietes sind als Vorranggebiet für den Arten- und Biotopschutz ausgewiesen, die gemäß Ziel Z 4.3.1 so zu erhalten und zu entwickeln sind, dass sie als Kernflächen des ökologischen Verbundsystems fungieren. Die Waldflächen westlich des Plangebietes gelten als Vorbehaltsgebiet für den Arten- und Biotopschutz, die gemeinsam mit den in das ökologische Verbundsystem einbezogenen regionalen Grünzügen und

Grünzäsuren, Vorrang- und Vorbehaltsgebieten zum Schutz des vorhandenen Waldes, den Überschwemmungsbereichen sowie den strukturierungsbedürftigen Agrarfluren so erhalten und entwickelt werden sollen, dass sie als Verbindungsflächen im ökologischen Freiraumverbund wirksam sind (G 4.3.2).

Die Raumnutzungskarte der Zweiten Gesamtfortschreibung (in Aufstellung befindlich) zeigt die Flächen südlich des Plangebietes als Vorranggebiet Natur und Landschaft für den Arten- und Biotopschutz (FFH-Gebiet) und für den Kulturlandschaftsschutz (SPA-Gebiet). Das Speicherbecken Lohsa I mit umgebenden Flächen ist als Bereich mit Originärausweisungen der Braunkohlenpläne dargestellt.

Braunkohlenplan

Der Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan für den stillgelegten Tagebau Lohsa – Teil 2 Bergbaufolgelandschaft Tagebau Lohsa ist seit dem 01.03.2002 rechtsverbindlich. Er behandelt vordergründig die Gebiete des Tagebaues III und des Tagebaus Dreiweibern. Das Grundwasserbeeinflussungsgebiet der Tagebaue Lohsa und Dreiweibern schließt jedoch auch das ehemalige Abbaugelände des Tagebaues II Werminghoff (Wasserspeicher Lohsa I) mit ein.

„Die nach § 4 Absatz 4 SachsLPIG für Tagebaue bzw. für stillgelegte Tagebaue im Braunkohlenplangebiet „Oberlausitz-Niederschlesien“ gemäß Anlage zu § 4 Absatz 5 SachsLPIG aufzustellenden Braunkohlenpläne bzw. Sanierungsrahmenpläne sind Teilregionalpläne. Insoweit sind neben den Grundsätzen und Zielen des Regionalplanes die Grundsätze der Braunkohlenpläne zu berücksichtigen und deren Ziele zu beachten.“ (Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien)

Das Speicherbecken Lohsa ist für die Bereitstellung von Brauchwasser dargestellt und einschließlich der angrenzenden Flächen, die auch das Plangebiet umfassen, als Vorranggebiet für Natur und Landschaft ausgewiesen.

2.4 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Die Gemeinde Lohsa besitzt noch keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird derzeit der Flächennutzungsplan aufgestellt.

Der Feststellungsbeschluss des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lohsa i.d.F. vom 02. August 2019, der zur Genehmigung eingereicht ist, weist das Plangebiet als Sondergebiet "Erholung" aus. Nach diesem Verfahrensstand ist anzunehmen, dass der vorliegende Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

Für den vorliegenden Bebauungsplan kann der Flächennutzungsplan nicht abgewartet werden, da dringende Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes vorliegen (Sanierung bzw. Ersatzneubau von Anlagen und Einrichtungen, Beseitigung städtebaulicher Missstände, Herstellung der städtebaulichen Ordnung). Der Bebauungsplan wird somit als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes stehen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen.

3 NUTZUNGSKONZEPT

Das Plangebiet ist Teil des Freizeit- und Erholungsgebietes am Silbersee. Die bereits vorhandenen Nutzungen sollen weitergeführt und durch weitere Nutzungsangebote ergänzt werden. Während im östlichen Teil eine Konzentration auf Wohnen sowohl mit konstantem als auch mit wechselndem Nutzerkreis (Wochenendhausnutzung, Ferienhausnutzung) erfolgt, werden für das Areal des Campingparkes Silbersee im westlichen Teil verschiedene Nutzungsbausteine favorisiert. Mit der angestrebten Nutzungsvielfalt sollen Kurzzeit- und Dauerurlauber, Freizeitsportler und Tagestouristen angesprochen werden, um gleichzeitig die wirtschaftlichen Entwicklung der Region zu stärken.

Die Einordnung der geplanten Nutzungsarten des Campingparkes Silbersee erfolgt in Zonen entsprechend ihrer Schutzbedürftigkeit hinsichtlich Immissionen:

Campingplatz

In unmittelbarer Nähe zum Silbersee und damit von der Straße und anderen Lärmquellen abgewandt soll der Campingbetrieb auf der Fläche des bisherigen Platzes weitergeführt werden. In direkter Ufernähe östlich der Gewässerzufahrt ist Kurzzeitcamping für Zelte, Wohnanhänger und Wohnmobile möglich, was insbesondere bei sportlichen Veranstaltungen der Unterbringung von Übernachtungsgästen dient. Westlich davon und südlich des Uferweges wird Dauercamping ermöglicht. In zentraler Lage auf Flurstück 26/6 der Gemarkung Mortka Flur 1 befindet sich ein gemeinschaftlicher Treffpunkt mit Versorgungseinrichtungen (Schank- und Speisewirtschaft, zentrale Sanitäreinrichtung für Nutzer des Campingplatzes und des Badestrandes) sowie Verwaltung (Bootsverleih). Insbesondere die Sanitäreinrichtung bedarf mittelfristig der Sanierung bzw. des Neubaus und dient dann auch den Badegästen.

Künftig können auch die Rezeption sowie Räume für Freizeitangebote (z.B. Schlechtwetteraufenthaltsräume) und ein Laden für die Nahversorgung an dieser Stelle untergebracht werden. Mit der Konzentration dieser ergänzenden Funktionen entsteht ein zentraler Marktplatz und Versammlungsort für Nutzer des Campingplatzes und des Badestrandes, gleichzeitig bleiben die übrigen Flächen des Campingplatzes dem reinen Camping vorbehalten.

Badestrand

Der Badestrand am Silbersee soll dauerhaft öffentlich zugänglich bleiben. Daher ist dieser als öffentliche Badestelle beizubehalten und die öffentliche Zuwegung zu sichern. Die regelmäßig stattfindenden sportlichen Veranstaltungen am Strand sollen auch weiterhin für Tagestouristen und Übernachtungsgäste ausgetragen werden. Die Sanitäreinrichtung im Strandbereich soll mittelfristig zurückgebaut werden. Die neue Sanitäreinrichtung am gemeinschaftlichen Treffpunkt übernimmt dann ihre Funktion mit.

Ferienhäuser

Ein Teil der geplanten Erweiterungsfläche wird mit Ferienhäusern bebaut, welche saisonal oder ganzjährig vermietbar sind. Um Lärmbelastigungen von der Straße gegenüber der geplanten Wohnnutzung für Erholungssuchende gering zu halten, wird die Ferienhaussiedlung südlich des Mortkaer Grabens im Anschluss an die Campingnutzung eingeordnet.

Freizeitgebiet

In der äußeren Zone des Erholungsgebietes wird ein Areal für Freizeitgestaltung entwickelt. Für diesen Nutzungsbaustein liegt noch kein konkretes Konzept vor.

Gastronomie und Fremdenbeherbergung

Die gastronomische Nutzung der Waldschenke (Flst. 140/4 und 142/2) einschließlich der Pensionszimmer soll beibehalten werden. Zudem kann das Gebäude für Veranstaltungen (Feiern, Hochzeiten, etc.) genutzt werden.

Rezeption und Versorgungspunkt

Derzeit befindet sich die Rezeption des Campingparkes Silbersee unmittelbar im Zufahrtsbereich von der Kreisstraße Am Silbersee/Koblenzer Straße (Flst. 140/2). Darüber hinaus steht ein kleiner Versorgungspunkt (Kiosk) für die Deckung des täglichen Bedarfs des Areals zur Verfügung. Künftig könnten diese Funktionen am zentralen Marktplatz innerhalb des Campingplatzareals untergebracht werden. Dieses Gebäude stünde dann für die Fremdenbeherbergung zur Verfügung.

4 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Verkehrserschließung

Eine gesicherte Verkehrserschließung des Plangebietes ist über die Kreisstraße K 9219 Koblenzer Straße/Am Silbersee vorhanden. Diese bindet das Baugebiet an das übergeordnete Straßennetz an. Für den ruhenden Verkehr stehen innerhalb des Plangebietes folgende Stellplatzanlagen und Parkplätze zur Verfügung:

Nutzergruppe	Zugeordnete Flächen für ruhenden Verkehr
SO1.1 / SO1.2	Für die Nutzer der Sondergebiete sind Parkflächen im Bereich des Mortkaer Grabens östlich und westlich der Erschließungsstraße Am Silbersee angelegt. Diese sollen künftig insbesondere die derzeit unzulässiger Weise eingerichteten Kfz-Stellflächen innerhalb des Mortkaer Grabens westlich der Zufahrt Am Silbersee aufnehmen.
SO2	Stellplätze ausschließlich für die jeweiligen Betreiber sind innerhalb des Sondergebietes zulässig.
SO3	Die Stellplätze für die geplante Ferienhaussiedlung sind innerhalb des Sondergebietes SO3 auf der gekennzeichneten Fläche für Stellplätze einzuordnen.
SO4	Für die Nutzer steht der Parkplatz östlich von SO4 zur Verfügung. Stellplätze ausschließlich für die jeweiligen Betreiber sind innerhalb des Sondergebietes zulässig.
SO5	Stellplätze für das Sondergebiet SO5 selbst sind in der gekennzeichneten Fläche für Stellplätze innerhalb des Sondergebietes vorgesehen.
SO6	Innerhalb der Wochenendhaussiedlung SO6 sind Parkplätze jeweils an den Außengrenzen angelegt. Auf den einzelnen Parzellen werden keine Stellplätze zugelassen.
SO7	Die erforderlichen Stellflächen sind in der gekennzeichneten Fläche für Stellplätze innerhalb des Sondergebietes unterzubringen.
Tagestouristen	Für Tagestouristen stehen der Parkplatz am Sondergebiet SO5 sowie der Parkplatz südöstlich von Sondergebiet SO4 zur Verfügung, die an besucherreichen Badetagen bzw. bei Sportveranstaltungen den ruhenden Verkehr aufnehmen. Auf dem Parkplatz am Sondergebiet SO5 sind auch die Stellplätze für den Busverkehr einzuordnen.

Um Belästigungen durch Abgase und Lärm in den schutzbedürftigen Bereichen für die Erholung zu vermeiden, werden die Flächen für den ruhenden Verkehr jeweils zentral in abgewandten Bereichen eingeordnet. Im Campingpark erfolgt die Einordnung entlang der Haupteerschließungsachse, in den Sondergebieten SO6 und SO7 jeweils in den Randbereichen. Zum Be- und Entladen ist eine Nutzung der Verkehrswege innerhalb der Sondergebiete zulässig.

4.2 Ver- und Entsorgung

Elektroenergie

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie ist über den vorhandenen Leitungsbestand gegeben. Im Sondergebiet SO6 erfolgt die Versorgung über die vereinseigene Elektroanlage auf dem Flurstück 146/6 der Gemarkung Friedersdorf Flur 1.

Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser ist über die vorhandenen Leitungen der zentralen Trinkwasserversorgung gesichert. Das Sondergebiet SO6 verfügt über eine eigene Trinkwasseranlage, an die alle Parzellen über den vorhandenen Leitungsbestand mit Hausanschluss angeschlossen sind.

Löschwasser

Gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 ist der Löschwasserbedarf bei geringer und mittlerer Gefahr der Brandausbreitung mit 48 m³/h und bei großer Brandgefahr mit 96 m³/h anzusetzen. Der mittlere Löschwasserbedarf ist für 2 Stunden sicher zu stellen. Die ermittelte Löschwassermenge muss im Löschbereich von 300 m (fahrbarer Weg vom zu schützenden Objekt bis zur Löschwasserentnahmestelle) zur Verfügung stehen.

Als Löschwasserquelle steht der unmittelbar angrenzende Silbersee mit der bereits hergestellten Entnahmestelle mit Zufahrt zur Verfügung. Im Zuge der bergtechnischen Sanierung des Friedersdorfer Strandes durch die LMBV wird die Bestandsanlage zurückgebaut. Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen ist die Löschwasserentnahmestelle an gleicher Stelle nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik neu zu errichten.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes über den Löschradius von 300 m zur Löschwasserentnahmestelle hinausgeht, ist die Löschwasserversorgung über eine gemeinsame Löschwasserbevorratung in den Sondergebieten SO3 und SO5 sowie eine Löschwasserbevorratung im Sondergebiet SO6, die das Sondergebiet SO7 abdeckt, vorzusehen. Die Löschwasserbevorratung kann als Löschwasserbehälter mit einem Volumen von insgesamt mindestens 96 m³ (z.B. unterirdische Zisternen) erfolgen.

Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen) müssen DIN 14090 entsprechen und sind für eine Achslast von mind. 10 t auszulegen. Die für die Feuerwehr benötigten Flächen dürfen in ihrer Breite, z. B. durch parkende Autos, nicht eingeschränkt werden.

Schmutzwasser

Das Plangebiet ist abwasserseitig nicht erschlossen. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt daher dezentral über bestehende bzw. zu errichtende vollbiologische Kläranlagen. Die vollständig gereinigten Abwässer werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans in den Untergrund versickert (z.B. über Rigolen). *Ein standortkonkreter Versickerungsnachweis ist mit der Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis für die Kläranlagen nach § 8, 9 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vorzulegen.*

Derzeit erfolgt die Schmutzwasserentsorgung in den Sondergebieten SO1 und SO2 noch über zwei abflusslose Sammelgruben, die jedoch geschlossen und durch eine vollbiologische Kläranlage auf Flurstück 26/2 der Gemarkung Mortka Flur 1 (Entsorgungsfläche „zentrale Abwasserentsorgung“ im Strandbereich) ersetzt werden sollen. Die Sondergebiete SO3 und SO5 werden in diese neu zu errichtende Anlage eingebunden. Die Bestandsgebäude im Sondergebiet SO4 besitzen eine getrennte Schmutzwasserentsorgung über eine vollbiologische Kleinkläranlage für die Waldschenke und eine abflusslose Sammelgrube für die Rezeption, die in der bestehenden Art und Weise fortgeführt werden soll. Die zulässigerweise errichtete Sammelgrube für die Rezeption befindet sich in weiter Entfernung vom Gewässer und die geregelte Entsorgung bleibt wie im Bestand organisiert, sodass eine Beeinträchtigung dahingehend ausgeschlossen werden kann.

Das Sondergebiet SO6 umfasst das gesamte Gebiet der Bungalowsiedlung, die bereits über eine eigene vollbiologische Gruppenkläranlage innerhalb der gemeinschaftlichen Vereinsanlagen verfügt.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine weitere vollbiologische Kläranlage im östlichen Bereich des Mortkaer Grabens, die der Schmutzwasserentsorgung der WEG - Wochenendhaussiedlung Friedersdorfer Strand außerhalb des Geltungsbereiches dient.

Niederschlagswasser

Das im Geltungsbereich anfallende, unbelastete Niederschlagswasser soll durch Versickerung vor Ort oder Verdunstung dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden.

Durch die Begrenzung der überbaubaren Grundflächen sowie durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Befestigungen von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen werden innerhalb des Plangebietes das Maß der Bodenversiegelung und damit die Regenwasserableitung minimiert. Das anfallende Regenwasser wird innerhalb der Sondergebiete zurückgehalten und über die belebte Oberbodenzone versickert (z. B. über Mulden) oder verwertet (z.B. Brauchwassernutzung). Es stehen ausreichend Flächen für eine breitflächige Versickerung des Regenwassers zur Verfügung.

Die Entwässerung der Verkehrsflächen erfolgt wie im Bestand über ein Muldensystem ins angrenzende Gelände. Hierfür stehen ausreichend Flächen im Bereich der Straßenverkehrsflächen zur Verfügung. Eine gezielte, punktuelle Versickerung ist nicht vorgesehen.

Abfall

Wertstoff- und Restmüllbehälter für die ordnungsgemäße Entsorgung sind in der Regel innerhalb des Planungsgebietes in den jeweiligen Sondergebieten unterzubringen. Für die Nutzer in den Sondergebieten SO1 und SO2 sowie für Nutzer des Badestrandes ist in zentraler Lage angrenzend an die Uferpromenade ein Sammelstandort für Abfall ausgewiesen. Darüber hinaus stehen zentrale Abfallsammel-

behälter innerhalb von Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ entlang der Erschließungsstraße Am Silbersee zur Verfügung. Konkret ist dies im Bereich des Sondergebietes SO 4 sowie südöstlich des Sondergebietes SO 1.2 im Bereich des überbauten Mortkaer Grabens der Fall. Alle Erschließungsstraßen für den motorisierten Verkehr ermöglichen die Befahrbarkeit durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge im Einbahnstraßenverkehr. Als Bemessungsfahrzeug für den Schleppkurvennachweis wird dafür das 3-achsige Müllfahrzeug zugrunde gelegt.

5 BEGRÜNDUNG DER PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN

5.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 26/2, 26/5, 26/6, 27 (teilw.), 29 (teilw.) und 31 der Gemarkung Mortka Flur 1, die Flurstücke 1/2, 1/3, 1/4 (teilw.), 2/82(teilw.), 3/2, 4/1, 4/2, 5/1, 6 und 7 der Gemarkung Lohsa Flur 1 und die Flurstücke 140/2, 140/3, 140/4, 142/1, 142/2, 143/2, 146/6 (teilw.), 161/1, 161/2, 161/3, 161/4, 163/1, 163/2, 163/3, 164/1, 164/2, 165, 166/1, 166/2, 167, 168, 169/8, 169/10, 169/12, 169/13, 169/14, 169/16 der Gemarkung Friedersdorf Flur 1.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung Teil A (Rechtsplan) zeichnerisch festgesetzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 25,3 ha.

5.2 Art der baulichen Nutzung

5.2.1 Sondergebiete, die der Erholung dienen mit Zweckbestimmung „Campingplatzgebiet“ (§10 Abs. 5 BauNVO)

Entsprechend der Bestandsnutzungen (Campingplatz mit Kurzzeit- und Dauercampen) wird das Campingplatzareal als Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung "Campingplatzgebiet" festgesetzt.

Der Campingplatzbetrieb soll wie im Bestand weitergeführt werden. Im Sondergebiet SO1.1 sind bis zu 160 Standplätze für Wohnmobile, Wohnwagen und Zelte für Dauercamper und darüber hinaus Standplätze für Kurzzeitcamper zulässig. Aufgrund der Lage teilweise im Strandbereich des Silbersees ist im Sondergebiet SO1.2 ausschließlich Kurzzeitcamping zulässig. Insgesamt werden in SO1.1 und SO1.2 bis zu 80 Standplätze für Wohnmobile, Wohnwagen, Zelte und andere bewegliche Unterkünfte, die jederzeit ortsveränderlich sind, eingeordnet. Außerdem sind Sport- bzw. Freizeitanlagen für die Nutzer des Campingparkes Silbersee zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Campingplatzgebietes mit Elektrizität, Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen, sind in den Sondergebieten SO1.1 und SO1.2 zulässig.

Im Sondergebiet SO2 sind ausschließlich ergänzende Funktionen für das Campingplatzgebiet SO1 und das Ferienhausgebiet SO3 zulässig. Hierzu zählen Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb und die Verwaltung (z.B. Rezeption, Bootsverleih), Schank- und Speisewirtschaften sowie Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs, Stellplätze für Betreiber, Einrichtungen für die Freizeitgestaltung (z.B. Schlechtwetteraufenthaltsräume) und zentrale Sanitäranlagen. Die aufgeführten Funktionen sollen an diesem zentralen Ort innerhalb des Campingplatzgebietes konzentriert werden, um sie an anderer Stelle in der Fläche des Sondergebietes SO1 auszuschließen.

In allen Sondergebieten mit Zweckbestimmung „Campingplatzgebiet“ werden Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze für Nutzer des Campingplatzes ausgeschlossen, da diese dem Charakter des Gebietes widersprechen und um Belästigungen durch Emissionen (Abgase, Lärm) in den Erholungsflächen zu vermeiden. Zentrale Abfallsammelbehälter werden in dafür gekennzeichneten Ver- und Entsorgungsflächen eingeordnet und daher in den Sondergebieten ebenfalls ausgeschlossen.

5.2.2 Sondergebiete, die der Erholung dienen mit Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ (§10 Abs. 4 BauNVO)

Südlich des Mortkaer Grabens (Sondergebiete SO3) sowie auf der Erweiterungsfläche am östlichen Plangebietsrand (Sondergebiete SO7) sollen Ferienhäuser ergänzt werden. Diese Bereiche werden daher als Sondergebiete, die der Erholung dienen mit Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" festgesetzt.

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

Das Sondergebiet SO3 gehört zum Komplex des Campingparkes Silbersee und unterliegt damit auch dessen Verwaltung. Alle ergänzenden Funktionen des Campingplatzgebietes dienen damit ebenfalls dem Sondergebiet SO3.

Das Sondergebiet SO7 stellt eine eigene Nutzungseinheit dar. Daher sind hier ergänzend Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb und die Verwaltung sowie eine Wohnung für den Betriebsinhaber zulässig.

In den Sondergebieten SO3 und SO7 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO grundsätzlich zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck des Gebietes dienen.

Die Baugebiete können vorhabenbezogen mit einer inneren Erschließungsstruktur gegliedert werden. Die Stellplätze können dabei in SO3 zwischen dem Baugebiet und dem Parkplatz im Osten eingeordnet werden. In SO7 können die Stellplätze im südlichen Randbereich gebündelt werden. Dafür stehen die Flächen für Stellplatzanlagen zur Verfügung.

5.2.3 Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Fremdenverkehr, Versorgung“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Das Areal der Bestandsgaststätte „Waldschenke“ und der Rezeption des Campingparkes Silbersee wird entsprechend des Bestandes als Sonstiges Sondergebiet SO4 mit der Zweckbestimmung "Fremdenverkehr, Versorgung" festgesetzt. Zulässig ist die Unterbringung einer gastronomischen Einrichtung sowie Angebote der touristisch genutzten Fremdenbeherbergung. Darüber hinaus dient das Sondergebiet SO4 als Verwaltungs- und Versorgungsbereich für die Sondergebiete SO1 und SO3 und soll daher die entsprechenden Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung aufnehmen. Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb und die Verwaltung des Campingparkes Silbersee (Rezeption) sowie Einzelhandel in begrenztem Umfang zur Nahversorgung mit Lebens-, Nahrungs- und Genussmitteln sowie der bebauungsplangebietsbezogenen touristischen Nachfrage dienendem Sortiment (Kiosk).

Außerdem kann eine Wohnung für Betreiber oder Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Stellplätze für diesen Personenkreis untergebracht werden. Garagen und Carports sind im Sondergebiet SO4 unzulässig.

Ausnahmsweise ist eine abflusslose Sammelgrube als Nebenanlage im Sinne von § 14 Abs. 2 Satz 1 BauNVO für das Bestandsgebäude der Rezeption zulässig.

5.2.4 Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Freizeitgebiet“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Das Sondergebiet SO5 soll als Erweiterungsfläche des Campingparkes für sonstige Freizeitwecke entwickelt werden und wird deshalb als Sonstiges Sondergebiet „Freizeitgebiet“ festgesetzt. Es dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und für die sonstige Freizeitgestaltung sowie von gastronomischen Einrichtungen. Als Zielgruppe wird ausdrücklich nicht nur auf Tagesbesucher orientiert, sondern auch auf Übernachtungsgäste.

Das Baugebiet kann zukünftig mit einer vorhabenbezogenen internen Erschließungsstruktur gegliedert werden. Hierbei können die Stellplätze im südlichen Randbereich gebündelt werden. Dafür stehen die Flächen für Stellplatzanlagen zur Verfügung.

5.2.5 Sondergebiet, das der Erholung dient mit Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ (§ 10 Abs. 3 BauNVO)

Das Sondergebiet SO6 umfasst alle Flächen der Bungalowsiedlung des Freizeitvereins „Am Silbersee“ e.V., die als Wochenendhäuser weiterhin genutzt werden. Diese Bereiche werden daher als Sondergebiete, die der Erholung dienen mit Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet" festgesetzt.

Im Sondergebiet SO6 sind ausschließlich Wochenendhäuser als Einzelhäuser ohne Schornsteinanlagen und innen liegende Feuerstätten zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind einschließlich Grillstätten zulässig. Schornsteinanlagen zum Betrieb werden dagegen ausgeschlossen.

Um Belästigungen durch Abgase und Lärm auf den Parzellen zu vermeiden, werden Garagen und Carports nicht zugelassen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Zur Einordnung der für die jeweilige Nutzung erforderlichen Baukörper und baulichen Anlagen auf den Baugrundstücken werden Grundflächenzahlen (GRZ) festgesetzt. Die Beschränkung dient weitestgehend dem Erhalt des Landschaftsraumes und zur Begrenzung des Maßes der Bodenversiegelung.

Im Sondergebiet SO1.1 wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 festgesetzt. Für die maximal zulässigen 160 Standplätze für Zelte, Wohnmobile, Wohnwagen und andere bewegliche Unterkünfte, die nicht zum jederzeitigen Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassen werden können, steht damit insgesamt eine Grundfläche von 7.638,9 m² zur Verfügung. Dem Ziel zur Entwicklung einer aufgelockerten und offenen Platzstruktur wird damit Rechnung getragen.

Das Sondergebiet SO2 und das Sonstige Sondergebiet SO4 dienen der Einordnung verschiedener ergänzender Funktionen für die Campingplatzgebiete SO1.1 und SO1.2 sowie für das Ferienhausgebiet SO3. Sondergebiet SO2 soll als gemeinschaftlicher Treffpunkt entwickelt werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,5 angesetzt, um eine Unterbringung der geplanten Anlagen und Nebenanlagen zu ermöglichen. Die sich ergebende maximal zulässige Grundfläche von 974,50 m² wird für die zukünftige Standortentwicklung als ausreichend angesehen.

Die Bestandsnutzungen im Sonstigen Sondergebiet SO4 sollen weitestgehend beibehalten werden. Geplante Nutzungsänderungen beziehen sich auf den Standort der derzeitigen Rezeption mit Kiosk. Künftig stünde dieses Gebäude für die Fremdenbeherbergung zur Verfügung. Ein zusätzlicher Flächenbedarf ergibt sich daraus jedoch nicht. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird daher gemäß Bestand mit 0,6 festgesetzt.

Durch die Kombination der ergänzenden Funktionen und die Konzentration der entsprechenden baulichen Anlagen im Sondergebiete SO2 und im Sonstigen Sondergebiet SO4 wird die Inanspruchnahme von Grundflächen in den Sondergebieten SO1 und SO3 vermieden.

Die in den Sondergebieten SO3 und SO7 festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO für Ferienhausgebiete. Mit der Ausnutzung des zulässigen Höchstmaßes wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen und die Inanspruchnahme als Wald genutzter Flächen an anderer Stelle vermieden. Da zum jetzigen Zeitpunkt die konkrete Lage und Einordnung der Ferienhäuser nicht abschließend bestimmbar ist und die nachgeordneten Planungsstufen nicht unnötig eingeschränkt werden sollen, erfolgt keine ergänzende Festsetzung von maximal zulässigen Grundflächen. Es wird davon ausgegangen, dass eine wirtschaftliche Ausnutzung des Baugrundstückes und eine sinnvolle und funktionsorientierte Unterbringung der genannten Anlagen und Nebenanlagen damit ermöglicht werden.

Zur Gewährleistung einer geringen Bebauungsdichte wird im Sonstigen Sondergebiet SO5 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, die sich an der Festsetzung im benachbarten Ferienhausgebiet SO3 orientiert. Damit fügt sich das geplante Freizeitgebiet in die Umgebung ein und gleichzeitig wird der Anfall von Niederschlagswasser auf versiegelten Flächen minimiert. Da zum jetzigen Zeitpunkt der konkrete Flächenbedarf der Freizeitnutzung nicht abschließend bestimmbar ist und die nachgeordneten Planungsstufen nicht unnötig eingeschränkt werden sollen, erfolgt keine ergänzende Festsetzung von

maximal zulässigen Grundflächen. Es wird davon ausgegangen, dass eine wirtschaftliche Ausnutzung des Baugrundstückes und eine sinnvolle und funktionsorientierte Unterbringung der genannten Anlagen und Nebenanlagen damit ermöglicht werden.

Im Sondergebiet SO6 entspricht die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 der Obergrenze des § 17 BauNVO für Wochenendhausgebiete. Die Möglichkeit des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, wonach die zulässige Grundfläche für die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu 50 v. H überschritten werden darf, wird nicht ausgeschlossen. Die rechnerisch mögliche GRZ liegt demzufolge bei 0,3. Darüber hinaus werden folgende maximal zulässigen Grundflächen festgesetzt:

- Wochenendhaus (umbauter Raum): 60 m²
- Terrasse: 10 m²
- Nebenanlagen: 8 m²

Dem Ziel zur Entwicklung einer aufgelockerten und offenen Bebauungsstruktur wird damit Rechnung getragen. Es wird davon ausgegangen, dass hiermit eine optimale Ausnutzung des Baugrundstückes und eine funktionsorientierte Unterbringung der Wochenendhäuser und Nebenanlagen möglich sind.

In den Sondergebieten SO3, SO5, SO6 und SO7 wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf 1 begrenzt. Dies entspricht der im Sondergebiet SO6 vorhandenen Geschossigkeit. Durch die Begrenzung der Höhenentwicklung soll eine landschaftsraumgerechte Maßstäblichkeit und Einordnung der geplanten baulichen Anlagen gewährleistet werden.

Um in den Sondergebieten SO2 und SO4 mit ihren besonderen Funktionen innerhalb des Campingparkes trotz der reduzierten Grundflächenzahlen dennoch alle Nutzungen unterbringen zu können (Rezeption, Gastronomie, Läden zur Nahversorgung, Begegnungsstätten und Schlechtwetterräume, Sanitäranlagen, etc.), wird die Zahl der Vollgeschosse mit 2 festgesetzt. Im Sondergebiet SO2 entspricht dies einer Erhöhung gegenüber dem Bestand, im Sondergebiet SO4 erfolgt die Festsetzung gemäß dem Bestand. Damit wird die jeweilige Funktion der Orte innerhalb des Campingparkes hervorgehoben und gleichzeitig das Maß der Bodenversiegelung begrenzt.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Diese werden großzügig festgesetzt, um durch die variablen Möglichkeiten der Gebäude- bzw. Standplatzanordnung die gewünschte lockere Baustruktur zu erreichen. Zu den Außengrenzen werden weitestgehend 3 m Abstand gewahrt. Im Sondergebiet SO6 orientieren sich die Baugrenzen an den Baufluchten der Hauptbaukörper im Bestand. Ein geringfügiges Vortreten von untergeordneten Bauteilen über die festgesetzten Baugrenzen wird im Sondergebiet SO6 bis maximal 2,0 m zugelassen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zur Berücksichtigung des vorgeschriebenen Waldabstandes gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG werden die Baugebietsflächen innerhalb der 30 m-Waldabstandszone in der Planzeichnung gekennzeichnet als Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind. Bestandsgebäude innerhalb dieser Flächen genießen Bestandsschutz. Für bauliche Änderungen oder Nutzungsänderungen dieser Gebäude ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 25 Abs. 3 Satz 2 SächsWaldG des zuständigen Landratsamtes erforderlich. Nebenanlagen mit Feuerstätten sind innerhalb dieser Flächen nicht zulässig.

Im Sondergebiet SO6 wird die Stellung der Hauptgebäude mit der Hauptfirstrichtung gemäß dem Bestand festgesetzt. Damit wird die einheitliche Ausrichtung der Gebäude und Fassadenbreiten je Bebauungsinsel gewährleistet und damit ein harmonisches Gesamtbild gesichert.

5.5 Verkehrsflächen

Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogenen vorhandenen Verkehrsflächen werden gemäß dem Bestand folgendermaßen festgesetzt:

- die Koblenzer Straße/Am Silbersee einschließlich Zufahrten zu den Sondergebieten bis zu Schrankenanlagen als öffentliche Straßenverkehrsfläche,

- die Fahrwege innerhalb des Campingparkes Silbersee und der Bungalowsiedlung des Freizeitvereins „Am Silbersee“ e.V., die durch Schrankenanlage einem begrenztem Nutzerkreis zugänglich sind, als private Verkehrsfläche
- die Parkplätze entlang der Zufahrt Am Silbersee sowie die Parkflächen innerhalb der Bungalowsiedlung des Freizeitvereins „Am Silbersee“ e.V. als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Parkplatz"
- der vorhandene Uferweg zwischen der Zufahrt zum Silbersee und der Bungalowsiedlung im Osten sowie die vorhandenen Fuß- und Radwege im Südwesten des Plangebietes als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"

Innerhalb der Erweiterungsfläche des Campingparkes Silbersee im Südwesten des Plangebietes werden für die Sondergebiete SO3 und SO5 zur Gewährleistung einer ausreichenden Erschließung der einzelnen Ferienhausstandplätze bzw. der Freizeitanlagen bereits bestehende Fuß- und Radwege als private Verkehrsfläche festgesetzt. Innerhalb des Sondergebietes SO7 kann die innere Erschließung vorhabenbezogen erfolgen. Mittels einer Fahrgasse innerhalb der Sondergebietsfläche ist die Erreichbarkeit der Ferienhausstandplätze gewährleistet.

Um die Erreichbarkeit durch die Feuerwehr zu sichern, liegt jeder Standplatz/jedes Ferienhaus/jedes Wochenendhaus in maximal 50 m Entfernung zu einer Straßenverkehrsfläche bzw. Erschließungsfläche.

Die Haupteerschließungsstraße Am Silbersee ist mit einer Breite zwischen 6,0 m (Kreuzungsbereich K 9219 bis SO4/Rezeption) und 5,50 m (ab SO4 Richtung Silbersee) festgesetzt, um den Begegnungsfall Lkw/Pkw bei verminderter Geschwindigkeit zu ermöglichen. Im Bereich der Schrankenanlage (zwischen SO4 und Mortkaer Graben) ist die Zufahrt Am Silbersee aufgeweitet und beträgt 6,50 m Breite. Entlang der gesamten Zufahrt Am Silbersee führt ein von der Fahrbahn getrennter Fußweg mit einer Breite von 1,50 m. Die privaten Verkehrsflächen sind als Mischverkehrsflächen mit einer Breite von 4,0 m festgesetzt. Für die Bemessung der Kurvenradien dient das 3-achsige Müllfahrzeug.

Die geplante Löschwasserentnahmestelle am Ufer des Silbersees orientiert sich an der bestehenden Anlage und wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Feuerwehraufstellfläche" festgesetzt.

Ergänzend zu den bestehenden Parkplätzen an der Erschließungsstraße Am Silbersee erfolgt die Ergänzung weiterer Parkplatzflächen entlang der Straßenachse, die den ruhenden Verkehr von Campingplatznutzern und Tagestouristen aufnehmen. Zusätzlich zu den genannten Stellplatzanlagen können die Nutzer von SO3 und SO7 ihre Stellplätze auch innerhalb der jeweiligen Sondergebietsfläche unterbringen.

Gemäß Richtzahltabelle der VwVSächsBO ist folgende Anzahl von Kfz-Stellplätzen nachzuweisen:

- 1 je Wohneinheit Wochenend-/ Ferienhaus
- 1 je 2 - 6 Pensionsbetten
- 1 je 5-10 Sitzplätze Versammlungsstätte
- 1 je 6-12 Sitzplätze Gaststätte
- 1 je 200-300 m² Grundstücksfläche Freiluftbad

5.6 Grünflächen / Grünordnerische Festsetzungen

Im Regionalplan sind für das Plangebiet keine grünordnerischen Ziele verankert. Gemäß Flächennutzungsplan ist der gesamte Strandbereich ebenso wie ufernahe Baumbestände zu erhalten.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs getroffen. Dazu zählen Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Weiterhin sieht das grünordnerische Konzept einen größtmöglichen Erhalt der vorhandenen Vegetation vor.

Der in den Geltungsbereich des Bebauungsplans hineinreichende Uferbereich des Silbersees wird auf einer Breite von mindestens 10 m als Grünfläche (öffentlich) festgesetzt. Dadurch wird die Freihaltung des 10 m breiten Gewässerrandstreifens gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. § 24 Sächsisches Wassergesetz in ausreichendem Maße gesichert. Im Uferbereich sind vor allem die Großgehölze größere Gehölzgruppen zu erhalten. Dem bewachsenen Uferbereich kommt eine besondere Weitsichtwirkung von der Wasserfläche und von anderen Uferflächen aus zu.

Die Bereiche der Badestellen am Silbersee werden gemäß dem Bestand als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Badeplatz festgesetzt. Damit wird dem Planungsziel zur dauerhaften Sicherung der öffentlichen Nutzbarkeit des Badestrandes Rechnung getragen. Der vorhandene Spielplatz wird ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt und damit dauerhaft für die Öffentlichkeit gesichert. Das vorhandene Volleyballfeld und die Basketballanlage werden als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz festgesetzt, sodass die dauerhafte Sicherung für sportliche Nutzungen gewährleistet ist. Die Sanitäranlage im Strandbereich wird mittelfristig zurückgebaut und entsiegelt. Die Rückbaufläche erweitert damit den Strandbereich.

Die Fläche des ehemaligen Mortkaer Grabens wird, mit Ausnahme der Parkplatzfläche, als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Im Bereich zwischen Campingpark und Bungalowsiedlung soll diese Grünfläche durch Ausgleichsmaßnahmen in Form ergänzender Gehölzpflanzungen aufgewertet werden. Gleichzeitig wird dadurch eine Abgrenzung zur benachbarten Finnhüttensiedlung erreicht. Im westlichen Plangebiet soll die Fläche des ehemaligen Mortkaer Grabens im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen renaturiert werden. Eine allmähliche Ausdehnung der Sondergebiete wird damit eingeschränkt.

Im Bereich der Verkehrsflächen werden bereits bestehende Straßenbäume gesichert und durch Gehölzpflanzungen ergänzt. Mehrere vorhandene Gehölzgruppen an den Außengrenzen des Planbereiches dienen als Abgrenzung zu benachbarten Nutzungen und als Sichtschutz. Im Zentrum der Bungalowsiedlung wird die zu erhaltende Gehölzfläche als öffentliche Grünfläche geschützt. Im Sondergebiet SO7 ist die rahmende Grünfläche aufgrund der Eigentumsverhältnisse als private Grünfläche festgesetzt. Innerhalb der Ferienhausgebiete ist davon auszugehen, dass die Flächen, wie bereits im Wochenendhausgebiet, gärtnerisch begrünt werden. Hierzu sind insbesondere einheimische Pflanzen zu verwenden.

5.7 Waldflächen

In der Planzeichnung wurden die Waldflächen gemäß dem Bestand festgesetzt. Die Waldflächen sind in ihrer Funktion gemäß § 1 Abs. 1 SächsWaldG und ihrer Zugänglichkeit gemäß § 11 SächsWaldG zu erhalten. Einfriedungen sind nur für forstliche Zwecke zulässig.

5.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für die Bungalows des Freizeitvereins „Am Silbersee“ e.V. im Sondergebiet SO6 werden aus städtebaulichen Gesichtspunkten anhand der Festlegungen der nach gültigem Ortsrecht der Gemeinde Lohsa geltenden Gestaltungssatzung für den Bereich am Silbersee vom 11.10.2001 sowie der Festlegungen der Vereinsordnung des Freizeitvereins „Am Silbersee“ e.V. vom 14.04.2018 getroffen. Ziel ist es, eine dem Standort angemessene Bebauung zu gewährleisten, die sich harmonisch in den umgebenden Landschaftsraum einfügt.

Zur Wahrung des offenen Landschaftscharakters sowie zur Freihaltung von Wanderungskorridoren bestimmter Arten sind innerhalb des Gebietes feste Einfriedungen unzulässig. Optische Abgrenzungen können durch Bepflanzungen in Form von Hecken oder Sträuchern aus einheimischen standortgerechten Laubgehölzen realisiert werden (z.B. frei wachsende Hecken).

6 KENNZEICHNUNGEN

Besondere bauliche Vorkehrungen (ehemalige Tagebauflächen)

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an der ehemaligen Abraumkante des ehemaligen Tagebaues II Werminghoff (später Glückauf II genannt). Aufgrund daraus resultierender bautechnischer Risiken sind bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich. Die betreffenden Bereiche wurden in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

7 FLÄCHENBILANZ

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches	253.412 m ²
---	------------------------

Bestand

Die Ausgangssituation des Planungsgebietes (Ist-Zustand) stellt sich wie folgt dar:

Campingplatz	33.081 m ²
Rezeption, Kiosk, Gaststätte	2.911 m ²
Wochenendhaussiedlung	46.964 m ²
Verkehrsfläche	41.592 m ²
<i>davon:</i>	
<i>öffentliche Straßenverkehrsfläche</i>	1.290 m ²
<i>private Straßenverkehrsfläche</i>	17.764 m ²
<i>Haltestelle</i>	107 m ²
<i>Löschwasserentnahmestelle</i>	184 m ²
<i>Parkplatz</i>	18.172 m ²
<i>Fuß-/Radweg</i>	4.075 m ²
Entsorgungsflächen	1.525 m ²
Grünfläche	37.310 m ²
<i>davon:</i>	
<i>Grünfläche öffentlich</i>	36.258 m ²
<i>Sportplatz</i>	852 m ²
<i>Spielplatz</i>	200 m ²
Wasserfläche	9.300 m ²
Vorwald/Waldrand	7.535 m ²
Waldfläche	73.194 m ²

Planung

Mit der Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Sondergebiet, das der Erholung dient, Zweckbestimmung „Campingplatzgebiet“	33.081 m ²
<i>davon:</i>	
SO1.1	25.463 m ²
SO1.2	5.669 m ²
SO2	1.949 m ²

SO3 - Sondergebiet, das der Erholung dient, Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“	12.417 m ²
SO4 - Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung "Fremdenverkehr, Versorgung"	2.911 m ²
SO5 - Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung "Freizeitgebiet"	12.913 m ²
SO6 - Sondergebiet, das der Erholung dient, Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet"	46.964 m ²
SO7 - Sondergebiet, das der Erholung dient, Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet"	5.878 m ²
Verkehrsfläche	46.029 m ²
<i>davon:</i>	
<i>öffentliche Straßenverkehrsfläche</i>	<i>1.290 m²</i>
<i>private Straßenverkehrsfläche</i>	<i>19.044 m²</i>
<i>Haltestelle</i>	<i>107 m²</i>
<i>Feuerwehraufstellfläche</i>	<i>392 m²</i>
<i>Parkplatz</i>	<i>22.026 m²</i>
<i>Fuß-/Radweg</i>	<i>3.170 m²</i>
Entsorgungsflächen	1.158 m ²
Grünfläche öffentlich	39.781 m ²
Grünfläche privat	1.657 m ²
Wasserfläche	9.300 m ²
Waldfläche	41.323 m ²

8 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

Durch die vorliegende Bebauungsplanung wird die Bestandsnutzung innerhalb des Geltungsbereiches im Wesentlichen beibehalten und durch Inanspruchnahme von Forstflächen sowie ungenutzter brachgefallener Betriebslagerflächen im Sukzessionsstadium erweitert. Im Zuge der Planung erfolgt zur Abgrenzung der verschiedenen Erholungsnutzungen des Campingsparkes untereinander und zur Eingrünung der Standorte darüber hinaus teilweise eine Rücknahme der vorhandenen Nutzung. Der Bereich des Mortkaer Grabens zwischen Campingplatz und Ferienhaussiedlung wird als Grünfläche festgesetzt und soll zusätzlich mit einer Baumreihe von 30 Bäumen bepflanzt werden. Die Sanitäranlage im Strandbereich wird durch die Anlage innerhalb des Sondergebietes SO2 ersetzt. Die Fläche wird entsiegelt und mit einer Gehölzpflanzung revitalisiert. Die Erweiterungsflächen im Süden des Campingsparkes werden durch Gehölzpflanzungen eingegrünt und als gestufter Waldrand entwickelt. Die Erweiterungsfläche im östlichen Planteil wird zur Eingrünung als Grünfläche festgesetzt und als Hecke aus standortheimischen Gehölzen etabliert.

Zur Bilanzierung wird die Handlungsempfehlung zur Bilanzierung und Bewertung von Eingriffen im Freistaat Sachsen herangezogen. Die tabellarische Gegenüberstellung erfasst ausschließlich Flächen, die durch die Planung in ihrem Biotopwert geändert werden. Demnach ergibt sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ein Biotopwertdefizit von 145.543 Werteinheiten. Dieses Defizit entsteht maßgeblich durch die Inanspruchnahme von Forstflächen und kann durch eine Ergänzung der Maßnahmen zur Ersatzaufforstung, die im Rahmen der erforderlichen Waldumwandlung im Gemeindegebiet vorgesehen sind, ausgeglichen werden.

BESTAND			
CIR-Schlüssel	Biotoptyp	Biotopwert	Flächengröße ca.
72	Kiefernforst, mittleres Baumholz	12	31.871 m ²
72	Kiefernforst, Baumholz bis Altholz	14	2.236 m ²

962003000	Lagerfläche mit Ruderalvegetation und Gehölzaufwuchs (<30%)	4	7.535 m ²
95220	Löschwasserentnahmestelle, versiegelt	0	184 m ²
54100	Vegetationsarme Sandfläche (Strand)	10	128 m ²
94200	Sportanlage	5	80 m ²
-	Sanitäranlage	0	367 m ²
95230	Parkplatz, wasserdurchlässig	3	4.548 m ²
	Summe Werteinheiten	459.220	46.949 m²

PLANUNG			
CIR-Schlüssel	Biotoptyp	Biotopwert	Flächengröße ca.
943	Feriensiedlung mit waldartigem Baumbestand (>30%)	6	11.660 m ²
942	Freizeitgebiet mit waldartigem Baumbestand (>30%)	6	11.899 m ²
782	Gestuffer Waldrand	22	1.771 m ²
95230	Parkplatz und Verkehrsfläche, wasserdurchlässig	3	6.541 m ²
95230	Parkplatz, wasserdurchlässig	3	2.236 m ²
943	Feriensiedlung	4	5.878 m ²
653	Sonstige Hecke	20	2.024 m ²
95220	Feuerwehraufstellfläche, versiegelt	0	392 m ²
94	Grün- und Freifläche	6	3.498 m ²
62	Baumreihe (35 m ² Kronenfläche je Baum, 30 Bäume)	21	1.050 m ²
	Summe Werteinheiten	313.677	46.949 m²

Teil C-2: UMWELTBERICHT

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

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