

GEMEINDE LOHSA

BEBAUUNGSPLAN „TOURISMUSGEBIET SILBERSEE“

TEIL C-1: BEGRÜNDUNG zum Entwurf i.d.F. vom 07. März 2025

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel der Planaufstellung, Planungserfordernis	3
2	Planungsgrundlagen	4
2.1	Lage des Plangebietes	4
2.2	Beschreibung des Plangebietes	5
2.3	Nutzungsrestriktionen	7
2.3.1	Bergrecht	7
2.3.2	Bodenmechanische Verhältnisse	8
2.3.3	Wasserrecht	8
2.3.4	Forstrecht	9
2.3.5	Naturschutzrecht	9
2.3.6	Immissionsschutzrecht	10
2.3.7	Höhenfestpunkt des Reviernivellements	10
2.3.8	Straßenrecht	10
3	Planungsrechtliche Vorgaben	11
3.1	Landesentwicklungsplan	11
3.2	Regionalplanung	12
3.3	Wasserrechtliche Nutzungsgenehmigung Speicher Lohsa I	13
3.4	Laufendes bergrechtliches Genehmigungsverfahren „Maßnahmen zur Gefahrenabwehr am Silbersee (ehemaliger Tagebau Werminghoff II)“	14
3.5	Flächennutzungsplan	14
4	Nutzungskonzept / Städtebauliche Konzeption	15
5	Erschließungskonzeption	17
5.1	Verkehrerschließung	17
5.2	Ver- und Entsorgung	20
6	Begründung der planerischen Festsetzungen	23
6.1	Geltungsbereich	23
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	24
6.2.1	Sondergebiet SO1 – Zweckbestimmung „Campingplatzgebiet“	24
6.2.2	Sonstiges Sondergebiet SO2 – Zweckbestimmung „Service, Versorgung“	24
6.2.3	Sondergebiete SO3, SO7 - Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“	25
6.2.4	Sonstiges Sondergebiet SO4 – Zweckbestimmung „Fremdenverkehr, Versorgung“	26

6.2.5	Sonstiges Sondergebiet SO5 – Zweckbestimmung „Freizeitgebiet, Fremdenverkehr“ ..	26
6.2.6	Sondergebiet SO6 – Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“	27
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen und Stellung baulicher Anlagen	28
6.4	Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, Bereiche für Ein- und Ausfahrten, Stellplätze	29
6.5	Flächen für Schmutzwasserbeseitigung.....	30
6.6	Grünflächen	30
6.7	Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	31
6.8	Flächen für das Anpflanzen, die Bindung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	31
6.9	Wasserflächen.....	31
6.10	Waldflächen	32
6.11	Zulässigkeit und Unzulässigkeit baulicher und sonstiger Nutzungen und Anlagen.....	32
6.12	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	32
7	Hinweise	32
8	Flächenbilanz	33
9	Wesentliche Auswirkungen	33
9.1	Auswirkungen auf die Umwelt	34
9.2	Auswirkungen auf die wirtschaftliche Situation und den Fremdenverkehr.....	35
9.3	Auswirkungen auf vorhandene private Nutzungen	35
9.4	Auswirkungen auf den Verkehr und die infrastrukturelle Ausstattung	35
9.5	Auswirkungen auf raumordnerische Belange	35

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 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 Wochenendhaussiedlung der WEG - Wochenendhaussiedlung Friedersdorfer Strand im Zentrum sowie die Bungalowsiedlung des Freizeitvereins „Am Silbersee“ e.V. im Osten.

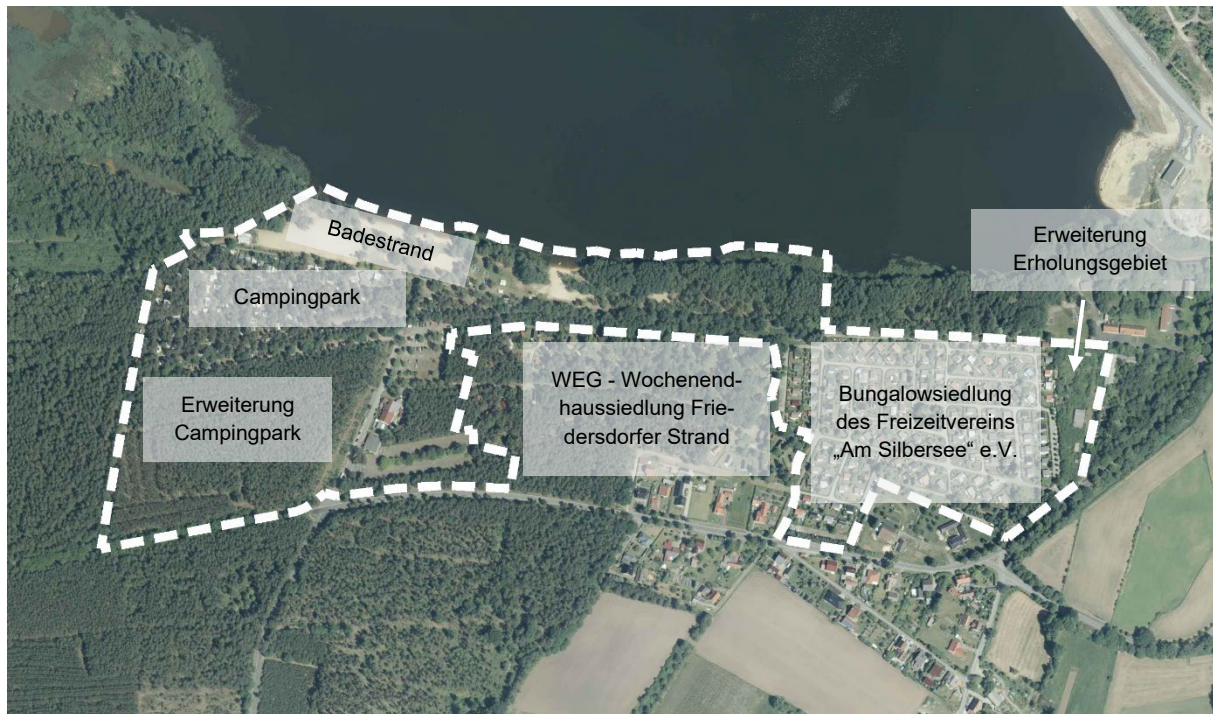


Abb. 1: Erholungsgebiet am Silbersee Lohsa (Übersichtsplan mit B-Plan-Geltungsbereich, Kartengrundlage: Geportal Sachsenatlas)

Die vorliegende Bebauungsplanung betrifft den Campingpark Silbersee einschließlich der Uferbereiche und der geplanten Erweiterungsfläche im Süden sowie die Bungalowsiedlung des Freizeitvereins „Am Silbersee“ e.V. im Osten und die östlich angrenzende Erweiterungsfläche. Die umschlossene 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 des Plangebietes im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB befinden. Voraussetzung für die Herstellung der städtebaulichen Ordnung sowie für die Umsetzung der angestrebten Entwicklung ist daher die Schaffung von Baurecht durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Die Gemeinde Lohsa hat daher am 11.11.2008 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 sowie Anlegestelle für muskelbetriebene Wassersportgeräte
- 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 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Ortslage Lohsa und nördlich der Ortslage Neu-Friedersdorf am südlichen Ufer des Silbersees (Friedersdorfer Strand). Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Kreisstraße K 9219 Silberseestraße/Am Silbersee.

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

Das Areal wird umgeben:

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

Der 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 und hat eine Größe von ca. 25,12 ha.

2.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an der ehemaligen Abraumkante des Braunkohletagebaues II Werminghoff, der von 1934 bis 1954 betrieben wurde. Der Silbersee entstand nach Abschluss der Tagebautätigkeit durch die planmäßige Flutung des Restloches von 1967 bis 1971 ohne Sanierung der Böschungs- und Uferbereiche, so dass weitgehend ungesicherte Bereiche verblieben sind. Zusammen mit dem Restloch Mortka wird der Silbersee als Wasserspeicher Lohsa I entwickelt und als Naherholungsgebiet genutzt. Mit einer entsprechenden Erschließungsplanung sind bereits seit den 1970er Jahren Erholungs- und Freizeitnutzungen genehmigt worden. Hierzu zählt der Campingplatz für Kurzzeit- und Dauercamping einschließlich Strandbereich mit Steg- und Nebenanlagen, Imbissbereich, Anlagen für Sport und Spiel und weiteres.

Aufgrund des Grundwasserwiederanstiegs seit der Einstellung der Braunkohleförderung in umliegenden Tagebauen wird die Standsicherheit der Böschungs- und Uferbereiche erheblich beeinträchtigt. Zur Gefahrenabwehr wurde deshalb 2011 durch das Sächsische Oberbergamt für den Silbersee und das Restloch Mortka ein geotechnischer Sperrbereich ausgewiesen und damit für die Öffentlichkeit gesperrt. Dieser umfasst auch die Uferbereiche innerhalb des Plangebietes. Nach Abschluss der von der LMBV geplanten Sicherungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr am Friedersdorfer Strand und Freigabe des geotechnischen Sperrbereiches durch das Sächsische Oberbergamt sind die betreffenden Böschungs- und Uferbereiche wieder uneingeschränkt nutzbar.

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

Die bestehenden Campingflächen und die geplanten Erweiterungsflächen werden durch den ehemaligen Verlauf des Mortkaer Grabens voneinander getrennt. Der Mortkaer Graben ist zwar gemäß Gewässernetz Sachsen als offenes Fließgewässer 2. Ordnung ausgewiesen, im Jahr 2005 wurde dieser Status jedoch mit Schreiben des Umweltamtes des damaligen Landratsamtes Kamenz zum Vollzug der Wassergesetze zurückgenommen (vgl. Punkt 2.3.3). Im Gelände ist der Grabeneinschnitt nur noch teilweise wahrnehmbar. Im Bereich des Campingparks ist er teilweise als dauerhaft trockene Mulde erkennbar, teilweise ist er zugeschüttet und verfestigt (Parkflächen) oder technisch überbaut (Parkplatz). Vom Campingpark aus verläuft der ehemalige Mortkaer Graben als offene Mulde in Richtung Osten bis zur Bungalowsiedlung des Freizeitvereins „Am Silbersee“ e.V.. Lediglich im Bereich nördlich der Wochenendhaussiedlung führt der ehemalige Mortkaer Graben temporär Wasser, da er an dieser Stelle durch die WEG - Wochenendhaussiedlung Friedersdorfer Strand als Retentionsfläche genutzt wird. Nördlich des ehemaligen 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 Bebauungsinselformen 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 Bebauungsinselformen 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 Silbersee-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 darüber hinaus 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.

Hydrologische Verhältnisse

Der Grundwasserwiederanstieg im vom Bergbau beeinflussten Haupthangendgrundwasserleiter ist abgeschlossen. Der Ist-Grundwasserstand liegt mit Stand 02/2020 im südwestlichen Planbereich bei +126,0 m NHN und im nordöstlichen Bereich bei +124,5 m NHN.

Meteorologisch bedingte Schwankungen, insbesondere Extremsituationen, sowie die Bildung von schwebendem Grundwasser über möglichen oberflächennahen Grundwasserstauern sind zu berücksichtigen.

Die Grundwasserverhältnisse sind von der Einstauhöhe im Silbersee und der Hochwassersituation in der Kleinen Spree abhängig. Im Strandbereich liegen die Grundwasserflurstände zwischen 1 bis 2 m. In größerer Entfernung zur Uferlinie und damit im überwiegenden Teil des Planbereiches liegen die

Grundwasserflurabstände zwischen 2 bis > 5 m.¹ Im Bereich der baulichen Anlagen am Uferweg befindet sich der Grundwasserspiegel gemäß Baugrunduntersuchung² in einem Niveau von ca. 124,9 m DHHN2016 und liegt damit bei 4,0 bis 4,4 m unter Geländeoberkante.

Es ist mit saurem Grundwasser zu rechnen. Gemäß Stellungnahme der oberen Wasserbehörde vom 01.12.2020 weist das Grundwasser laut Jahresbericht 2018 der LMBV mbH zum Grund- und Oberflächenwassermonitoring für den Bereich O 1 pH-Werte im sauren bis neutralen Bereich zwischen 3,8 und 6,6 auf. Weiterhin sind demgemäß die Sulfatkonzentrationen des Grundwassers durch bergbaulich bedingte Beeinflussung erhöht.

Die benannten Grundwasserverhältnisse sind bei der Umsetzung der Bauvorhaben (begrenzte Gebäudetiefe, Gebäudegründung, Entwässerungsanlagen, geeignete Auswahl von Baumaterialien) entsprechend zu berücksichtigen.

2.3 Nutzungsrestriktionen

2.3.1 Bergrecht³

Das Restloch Silbersee gehört zum ehemaligen Tagebau Lohsa II (Tagebau Werminghoff II). Die Grube zählt zum Altbergbau ohne Rechtsnachfolger und unterliegt nicht mehr der Bergaufsicht. Entsprechend Polizeiverordnung ist das Sächsische Oberbergamt zuständig für die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern gemäß Sächsischer Hohlraumverordnung (SächsHohlrVO).

Aufgrund der Gefährdung durch aufgehendes Grundwasser wurde für den Silbersee und das Restloch Mortka per Allgemeinverfügung des Sächsischen Oberbergamtes vom 02.05.2011 (AZ 21-4772.08), geändert mit Bescheid vom 18.06.2016, die Einrichtung eines geotechnischen Sperrbereiches verfügt und damit dieser Bereich für die Öffentlichkeit gesperrt. Dies betrifft u.a. die Uferbereiche innerhalb des Plangebietes. Bis zur Aufhebung kann der geotechnische Sperrbereich nur in Abstimmung mit der LMBV übertreten bzw. überfahren werden. Voraussetzung hierfür ist eine gesonderte geotechnische Bewertung. Die Freigabe des geotechnischen Sperrbereiches erfolgt mit Aufhebung der Allgemeinverfügung durch das Sächsische Oberbergamt nach Abschluss der Gefahrenabwehrmaßnahmen.

Für die polizeirechtlichen Gefahrenabwehrmaßnahmen nach § 3-VA BKS (Verwaltungsabkommen Braunkohlesanierung) obliegt dem Sächsischen Oberbergamt als zuständige Polizei- und Ordnungsbehörde die Entscheidung über Inhalt, Art, Umfang und Zeitpunkt der Durchführung von erforderlichen Maßnahmen. Die LMBV mbH als Projektträger des Sächsischen Oberbergamtes plant derzeit Sicherungsmaßnahmen zur Beseitigung von Verflüssigungs- und Setzungsfließgefahren am Silbersee (vgl. Punkt 3.4). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst u.a. den Friedersdorfer Strand, wo Maßnahmen zur Stabilisierung der Uferböschungen vorgesehen sind. Der Sanierungszeitraum ist gemäß vorliegender Info der LMBV voraussichtlich von Oktober 2022 bis Ende April 2025 geplant. Nach erfolgreicher Sicherung werden im Uferbereich Tonnagebeschränkungen bestehen bleiben.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans definierten Vorhaben entsprechen (mit Ausnahme der Bungalowsiedlung) den über § 4-VA BKS geplanten Maßnahmen zur infrastrukturellen Erschließung der touristischen Anlagen zur Wiederbelebung und Fortführung des Tourismus am Silbersee. Um möglichst viele Synergieeffekte zu nutzen sind die Schnittstellen zwischen § 3- und § 4-Maßnahmen weiterhin regelmäßig abzustimmen.

¹ Stellungnahme LMBV mbH vom 24.07.2020

² Geotechnisches Büro Dipl.-Ing. Bernd Bittroff, 21.05.2021: Geotechnischer Bericht, Infrastrukturelle Erschließung der touristischen Anlagen am Silbersee

³ Stellungnahme LMBV mbH vom 24.07.2020, Stellungnahme Sächs. Oberbergamt vom 15.09.2020

2.3.2 Bodenmechanische Verhältnisse⁴

Die Grenze der Landinanspruchnahme durch die ehemalige Braunkohleförderung verläuft nördlich des Uferweges und markiert gleichzeitig den Übergangsbereich von gewachsenem zu gekipptem Boden. Es wird darauf hingewiesen, dass in Übergangsbereichen mit erheblichen Setzungs- und Sackungsunterschieden auf kurzer Distanz zu rechnen ist.

Nördlich davon stehen ausschließlich Kippenböden an, die generell als Risikobaugrund gelten und zu erhöhten Aufwendungen bei der Herstellung des Baugrundes führen können. Vor Beginn von Baumaßnahmen in Kippen- und Übergangsbereichen ist eine objekt- und situationsbezogene Baugrunduntersuchung erforderlich, welche die Kippenproblematik anhand spezieller Untersuchungen bewertet. Die Hinzuziehung eines Sachverständigen für Geotechnik/Böschungen, welcher im Umgang mit Kippenböden über die nötige Fachkunde verfügt, wird empfohlen.

2.3.3 Wasserrecht

Gewässerrandstreifen

Bei der Planung von Vorhaben im Uferbereich und im zukünftigen Gewässerrandstreifen sind die Anforderungen und Verbote gemäß § 38 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) in Verbindung mit § 24 SächsWG (Sächsisches Wassergesetz) zu beachten. Diese gesetzlichen Regelungen gelten auch bei der Gestaltung der Grünflächen am Ufer und im Gewässerrandstreifen. Für geplante bauliche Anlagen im Uferbereich und im Gewässerrandstreifen ist eine wasserrechtliche Genehmigung nach den § 36 WHG und § 26 Abs. 1 SächsWG erforderlich.

Zu beachten ist weiterhin die Definition des Gewässerrandstreifens der Landesdirektion Sachsen vom 9.6.2011 „[...]für Bereiche an Tagebauseen mit fehlender Böschungsoberkante [...]“: „oberstes Stauziel (Wasserstand) + 1 Höhenmeter Wellenschlag + anschließend 10 m Gewässerrandstreifen“. In den vom Bebauungsplan erfassten Flächen ist teilweise eine ausgeprägte (gewachsene) Böschungsoberkante vorhanden. Teilweise ist keine ausgeprägte (gewachsene) Böschungsoberkante vorhanden.

Der geplante Endwasserstand (Stauziel Z_s) beträgt +123,00 m NHN (vgl. Punkt 3.4). Diese Uferlinie sowie die darauf basierende Lage des Gewässerrandstreifens (seeseitige Grenze +124,60 m NHN) mit einer Breite von 10 m wurden auf Basis der Daten der LMBV (Stand 03/2022) nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplans übernommen.

Teilverfüllung des Mortkaer Grabens und Nutzung zur Versickerung von Abwasser

Der Mortkaer ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß Gewässernetz Sachsen als offenes Fließgewässer 2. Ordnung in der Unterhaltung durch die Gemeinde ausgewiesen.⁵

Gemäß Schreiben des damaligen Landratsamtes Kamenz „Vollzug der Wassergesetze, Lohsa, Gemarkung Lohsa und Mortka, Teilverfüllung Mortkaer Graben sowie Nutzung zur Versickerung von Abwasser“ vom 28.09.2005 nimmt das Umweltamt auf der Grundlage der Feststellungen bei der Ortsbegehung am 16.08.2005 sowie der fachlichen Stellungnahme des RP Dresden, Umweltfachbereich Bautzen vom 27.09.2005 Stellung zum Status des Mortkaer Grabens:

„Die ursprüngliche bergbauliche Funktion des Mortkaer Grabens ist nicht mehr gegeben und ein definiertes Einzugsgebiet ist nicht mehr vorhanden. Der Graben ist abschnittsweise bereits verfüllt bzw. unterbrochen, so dass ein durchgehendes Gewässerbett nicht mehr existent ist. Darüber hinaus führt der Graben nachweislich seit vielen Jahren (Einstellung Kohlebetrieb) kein Wasser mehr, was auch anhand der Vegetation auf der Grabensohle belegt wird.

⁴ Stellungnahme LMBV mbH vom 24.07.2020

⁵ WMS-Daten iDA Umweltportal Sachsen des LfULG: Fließgewässernetz, Arbeitsstand, Datenstand vom 02.04.2022, letzter Abruf: 08.04.2022

Aufgrund der Feststellungen ist davon auszugehen, dass der Mortkaer Graben nicht als Gewässer im Sinne von § 1 WHG einzustufen ist, so dass die Vorschriften des Wasserrechtes in diesem Zusammenhang nicht anzuwenden sind.

Gegen eine Teilverfüllung des Mortkaer Grabens bestehen daher vom Grundsatz her aus wasserrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken, wobei die zu verfüllende Trasse auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben sollte.“

2.3.4 Forstrecht

Gemäß Abstimmung mit der unteren Forstbehörde zur Waldfeststellung⁶ ist in den Uferbereichen am Südufer des Silbersees sowie westlich und südlich des bestehenden Campingparkes Wald im Sinne des § 2 Abs.1 SächsWaldG vorhanden. Ein Teil dieser Waldflächen wird vom Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst. Weiterhin schließen sich östlich und südlich des Geltungsbereiches Waldflächen im Sinne des Sächsischen Waldgesetzes an. Nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG müssen mit Gebäuden und baulichen Anlagen mit Feuerstätten zum Wald ein Abstand von mindestens 30 m einhalten. Bereits vorhandene zulässigerweise errichtete Gebäude und bauliche Anlagen genießen Bestandschutz. Auf ein Risiko durch umstürzende Bäume oder herabfallende Baumteile in einem 30 m breiten Randstreifen entlang der Waldbestockung wird hingewiesen.

Im Bebauungsplan nachrichtlich festgesetzte Waldflächen sind zu erhalten. Wenn für eine Waldfläche in einem Bebauungsplan eine anderweitige Nutzung festgesetzt werden soll, hat die Forstbehörde gemäß § 9 Abs. 1 SächsWaldG zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Genehmigung der Umwandlung nach § 8 SächsWaldG vorliegen. Dies betrifft die Erweiterungsflächen südlich des Campingparkes, die für die Einordnung von Sondergebieten und Parkflächen vorgesehen sind.

Mit Bescheid der unteren Forstbehörde vom 21.06.2019 wurde bereits im Rahmen des FNP-Verfahrens die Waldumwandlungserklärung für Waldflächen von insgesamt 3,2 ha auf Teilen des FSt. 31 Flur 1 Gemarkung Mortka (Erweiterungsflächen des Campingparkes im Südwesten des Plangebietes) erteilt. Für die geplante Parkflächen im Bereich von SO4 (Teile v. FSt. 140/3 und 142/1 Gemarkung Friedersdorf Flur 1) wird parallel zum B-Plan-Verfahren durch die Gemeinde Lohsa ein Antrag auf Erteilung einer Waldumwandlungserklärung nach § 9 SächsWaldG gestellt.

Die Umwandlungserklärung ersetzt jedoch nicht die Umwandlungsgenehmigung nach § 8 Abs. 1 SächsWaldG, sondern stellt diese lediglich verbindlich in Aussicht. Die Umwandlung dieser Waldfläche bedarf der Genehmigung nach § 8 SächsWaldG, der entsprechende Antrag ist im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans durch den jeweiligen Vorhabenträger zu stellen.

2.3.5 Naturschutzrecht

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 Silberseestraße/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 „(Speicherbecken) Silbersee Lohsa“ erstreckt sich über den Silbersee und den Mortkasee sowie umgebende Flächen und reicht in den Uferbereichen des Silbersees einschließlich des Badestrandes Friedersdorfer Strand in das Plangebiet hinein. Gemäß § 26 Abs. 2 BNatSchG sind in einem Landschaftsschutzgebiet alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.

⁶ Umwelt- und Forstamt des LRA Bautzen, Sachgebiet Wald und Landschaftsplanung: Email vom 22.05.2020 sowie Vor-Ort-Abstimmung am 16.02.2022 und Email vom 25.02.2022

Da in diesem Bereich Bauflächen als Sondergebiet ausgewiesen werden sollen, wird parallel zum B-Plan-Verfahren durch die Gemeinde Lohsa ein Antrag auf Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet auf Grundlage § 20 SächsNatSchG gestellt. Das Erfordernis einer Ausgliederung des SO-Gebietes ist aus naturschutzrechtlicher Sicht aufgrund der Zielsetzung als Sondergebiet bauordnungsrechtlich gegeben.

Die Strandbereiche außerhalb von Bauflächen, die teilweise Bade-, Sport- und Spielflächen sowie Wegflächen umfassen, stehen dem besonderen Schutzzweck des Gebietes nicht entgegen. Insoweit mit der vorliegenden Planung die Fortführung der bereits bestehenden Erholungsnutzungen sowie der Erhaltung der vorhandenen Vegetationsstrukturen und Waldflächen gesichert sind, wird der Charakter des Gebiets nicht verändert und negative Auswirkungen auf die Erholungsfunktion des Gebietes sind nicht zu verzeichnen. Demnach sind die genannten Bereiche innerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes zu belassen.

2.3.6 Immissionsschutzrecht

Das Plangebiet grenzt im Südosten unmittelbar an ein bestehendes Sägewerk an. Der Abstand zwischen Immissionsort (Sägewerk) und schutzbedürftiger Nutzung (Sondergebiet) beträgt dabei nur ca. 40 m. Die deshalb durch die untere Immissionsschutzbehörde geplante Immissionsmessung konnte aufgrund der seltenen Nutzung des Sägewerks und der am geplanten Messtag ungünstigen Witterungsbedingungen nicht durchgeführt werden. Stattdessen wurde erfolgte eine Abschätzung der Lärmimmissionen mittels überschlägiger Berechnung. Im Ergebnis bewertet die untere Immissionsschutzbehörde den Sachverhalt mit Stellungnahme vom 05.01.2021 wie folgt:

„Der Immissionsrichtwert tags 50 dB(A) für das geplante Sondergebiet wird aufgrund des Abstandes zwar überschritten, aber die seltene Nutzung des Sägewerks wird als seltenes Ereignis angesehen. Hierdurch sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, auch unter der Maßgabe, dass bei Betriebseinstellung keine Nachnutzung erfolgt.“

2.3.7 Höhenfestpunkt des Reviernivellements⁷

Im Planbereich befindet sich der Höhenfestpunkt 113024 des Reviernivellements. Dieses Nivellement ist Bestandteil des Höhenfestpunktrisses der LMBV und unterliegt damit einem regelmäßigen Messrhythmus. Dieser Höhenfestpunkt wurde auf Basis der Daten der LMBV (Stand 07/2020) nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplans übernommen und ist nicht zu beschädigen. Sollte es dennoch zu Beeinträchtigungen kommen, ist die Markscheiderei der LMBV schriftlich zu benachrichtigen.

2.3.8 Straßenrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Süden und Südosten an die Kreisstraße K 9219 an. Dabei befinden sich die Bereiche im Südwesten sowie im Südosten außerhalb der Ortsdurchfahrt Friedersdorf. Entlang der Kreisstraße K 9219 sind die Vorschriften des § 24 SächsStrG bezüglich des Anbaus für Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, sowie bauliche Anlagen, die über Zufahrten an Staatsstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, zu beachten.

Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Kreisstraße in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

⁷ Stellungnahme LMBV mbH vom 24.07.2020

3 Planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Landesentwicklungsplan

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Landesdirektion Sachsen, Raumordnungsbehörde teilt mit Stellungnahme vom 01.12.2020 mit:
„Entsprechend der Fortschreibung des Regionalen Entwicklungskonzeptes Lausitzer Seenland (Fassung vom März 2015) soll sich der Silbersee unter Berücksichtigung der Anforderungen des Landschaftsschutzgebietes „Silbersee Lohsa“ als naturnaher und ruhiger See mit einem Campingplatz für umweltbewusste Urlauber und Naherholer profilieren. Im Verbund mit dem Knappensee und dem Dreiwieberner See besitzt er überregionale Bedeutung als einer der „Angelseen des Lausitzer Seenlandes“ und gehört zum "Seenverbund Wasserwandern".

Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan geplanten Nutzungen fügen sich aus Sicht der Raumordnung grundsätzlich in die landesplanerisch vorgesehene touristische Entwicklung des Lausitzer Seenlandes ein. Die Sicherung der öffentlichen Nutzung und freien Zugänglichkeit der bestehenden Badestelle trägt dem Grundsatz 2.3.3.13 LEP Rechnung.“

3.2 Regionalplanung

Braunkohlenplan

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

Der Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan für den 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.

Das vorliegende Plangebiet liegt innerhalb des Plangebietes dieses Sanierungsrahmenplanes und ist mit Ausnahme der bestehenden Waldflächen im Südwesten als Gebiet für Freizeit und Erholung ausgewiesen. Nahezu alle Flächen des Plangebietes sind innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Speicherbecken Lohsa“ dargestellt und als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft ausgewiesen. Ausgenommen hiervon ist lediglich der südliche Bereich der Bungalowsiedlung des Freizeitvereins „Am Silbersee“ e.V. Derzeit läuft das Verfahren zur Teilfortschreibung dieses Sanierungsrahmenplanes zur Festlegung der Grenze des Bereichs mit Originärausweisungen. Gemäß der vorliegenden Entwurfsfassung vom 06.12.2019 liegt das Plangebiet mit seinem nördlichen Teilbereich (bestehend aus Campingplatz einschließlich Strandbereich) innerhalb der Grenze des Bereichs mit Originärausweisungen, für den die zeichnerischen Festlegungen des Sanierungsrahmenplanes weiterhin maßgeblich sind. Gemäß Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Oberlausitz-Niederschlesien vom 25.11.2020 stehen die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes dem festgelegten Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft nicht entgegen.

Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien

In der Ersten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien vom 04.02.2010 ist der Silbersee als Seefläche von regionaler Bedeutung eingetragen. Der Regionalplan weist in der Raumnutzungskarte den Silbersee sowie die Flächen des Vogelschutzgebietes „Biosphärenreservat Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“ südlich der Silberseestraße/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 Raumnutzungskarte der in Aufstellung befindlichen Zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes (Entwurfsfassung vom 06.12.2019) enthält für das Plangebiet außerhalb der Grenze des Bereichs mit Originärausweisungen keine zeichnerischen Festlegungen.

Das geplante Vorhaben liegt jedoch laut Festlegungskarte „Landschaftspflege, -sanierung und -entwicklung“ des Regionalplanentwurfes 2019 teilweise (im Bereich des Campingplatzes einschließlich Strand) innerhalb eines Gebietes mit potenziell großer Erosionsgefährdung durch Wind. Außerdem liegen das Plangebiet vollständig in einem Gebiet mit klimatisch bedingten Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes sowie der nordwestliche Teil des Wochenendhausgebietes in einem regional bedeutsamen Grundwassersanierungsgebiet mit sanierungsbedürftigem Grundwasserkörper.

Der Planentwurf beinhaltet für den Geltungsbereich des Bebauungsplans daher folgende bei der Planung zu beachtende Vorgaben:

Z 5.1.1.6 [...]Regional bedeutsame Grundwassersanierungsgebiete (sanierungsbedürftige Grundwasserkörper) sind hinsichtlich ihrer mengenmäßigen und/oder chemischen Belastungen weiter zu untersuchen und zu sanieren.

Z 5.1.2.1 Es ist darauf hinzuwirken, dass der Bodenabtrag durch Wind und Wasser insbesondere in den „Gebieten mit potenziell großer Erosionsgefährdung“ durch geeignete Bewirtschaftungs- und/oder landschaftspflegerische Gestaltungsmaßnahmen so reduziert wird, dass der schlagbezogene Bodenabtrag im langjährigen Mittel mittelfristig unter drei Tonnen pro Hektar und Jahr liegt und Stoffeinträge durch Bodenerosion bzw. Oberflächenabfluss aus diesen Gebieten in oberirdische Gewässer und geschützte Biotope durch die Anlage von Pufferzonen vermieden werden. In diesen Gebieten bestehende erosionsmindernde Nutzungen und Strukturen sollen erhalten werden.

In der Begründung zu Z 5.1.2.1 heißt es unter den Ausführungen zu Winderosion weiter: „[...]Um den Bodenabtrag in den betreffenden Bereichen gering zu halten bzw. zu minimieren, sind vielfältige Anforderungen an die Landnutzungen zu stellen. Als besondere Nutzungsanforderung kommen insbesondere in Frage:

- die Erhaltung des Flächenanteils von und Abstandes zwischen erosionsmindernden Strukturelementen,
- die gezielte Anreicherung mit weiteren Strukturelementen (auch im Sinne von Ziel 4.1.1.14 LEP 2013),
- die Erhöhung des Vernässungsgrades des Bodens bzw. Erhaltung bereits vernässter Flächen.[...]

Z 5.1.2.5 Für die festgelegten Gebiete mit klimatisch bedingten Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts sollen im Rahmen der Fachplanung standortkonkrete Maßnahmen für eine Sicherung und Verbesserung des natürlichen Wasserrückhalts und der Grundwasserneubildung geprüft und bei Eignung umgesetzt werden. [...]

3.3 Wasserrechtliche Nutzungsgenehmigung Speicher Lohsa I

Für das Tagebaurestgewässer Speicher Lohsa I liegt die wasserrechtliche Nutzungsgenehmigung vom 8. Januar 1971, Reg.-Nr. 1 B/NG-9/71 der Wasserwirtschaftsdirektion, Oberflussmeisterei Obere Spree-Neiße, geändert durch den wasserrechtlichen Bescheid des RP Dresden vom 25. September 1998, Az.: 62-8963.10/92 vor. Der nördliche Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst auch Teile des Speichers Lohsa I, die dieser Genehmigung unterliegen. Darin wurden die folgenden Stauziele festgelegt:

Höchstes Stauziel	Z _H	123,60 m ü NN*
Vollstau	Z _V	123,60 m ü NN*
Stauziel	Z _S	123,00 m ü NN*
Absenkziel	Z _A	122,05 m ü NN*
tiefstes Absenkziel	Z _T	121,67m ü NN*

* Die Höhen sind Höhen im Werksnetz der LTV. Gemäß Anschlussmessung an das amtliche Höhensystem DHHN 2016 gilt: Höhe Werksnetz = Höhe DHHN 2016 -0,007m. Quelle: Landestalsperrenverwaltung Sachsen - Sicherheitsbericht SP Lohsa 2018.

Für die wasserrechtliche Nutzungsgenehmigung besteht Aktualisierungsbedarf auf Grundlage der Angaben zur Lage der obersten Staulamelle, der Böschungsoberkante, des Gewässerrandstreifens sowie der Unterhaltungswege für das Speicherbecken.⁸

Für die Unterhaltung und Bewirtschaftung des Speichers ist der Landestalsperrenverwaltung die Zugänglichkeit über den vorhandenen Uferweg zu ermöglichen.

⁸ Stellungnahme Landesdirektion Sachsen vom 01.12.2020

3.4 Laufendes bergrechtliches Genehmigungsverfahren „Maßnahmen zur Gefahrenabwehr am Silbersee (ehemaliger Tagebau Werminghoff II)“

Das bergrechtliche Verfahren „Maßnahmen zur Gefahrenabwehr am Silbersee (ehemaliger Tagebau Werminghoff II) gemäß Sächsischer Hohlraumverordnung - Durchführung der dynamischen Kippenstabilisierung mittels RDV und LRV einschließlich der Böschungsprofilierung“ umfasst Bereiche des Altbergbaus ohne Rechtsnachfolger, unterliegt jedoch nicht der Bergaufsicht.

Die polizeirechtlichen Gefahrenabwehrmaßnahmen nach § 3-VA BKS (Verwaltungsabkommen Braunkohlesanierung) erfolgen über Anordnungen der nach dem SächsPolG in Verbindung mit der Sächs-HohlrVO zuständigen Behörde (Sächsisches Oberbergamt), um die Gefahren für die öffentliche Sicherheit (Leben und Gesundheit) zu beseitigen bzw. zu minimieren, und werden durch die LMBV mbH als Projektträgerin des Sächsischen Oberbergamtes umgesetzt.

Der Planungsbereich erfasst die nördlichen Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. In diesem Bereich sind zur Beseitigung von Verflüssigungs- und Setzungsfließgefahren neben seeseitigen Tiefenverdichtungsleistungen mittels Rütteldruckverdichtung (RDV) auch Profilierungsarbeiten in der Unterwasser- und Uferzone mittels oberflächennaher leichter Rütteldruckverdichtung (LRV) vorgesehen. Der Sanierungszeitraum ist gemäß vorliegender Info der LMBV voraussichtlich von Oktober 2022 bis Ende April 2025 geplant.⁹ Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen kann über die Aufhebung des Sperrbereichs im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplangebiets "Tourismusgebiet Silbersee" Lohsa entschieden werden.¹⁰

Der Planung der LMBV liegen folgende geplante Stauziele zu Grunde:

- geplanter Endwasserstand des Silbersees (Stauziel Z_S) +123,00 m NHN
- geplante Uferlinie tiefstes Absenkziel Z_T = +121,67 m NHN
- geplante Uferlinie Vollstau Z_V = Höchstes Stauziel Z_H = +123,60 m NHN

Die geplanten Stauziele entsprechen damit unverändert den Stauzielen gemäß der vorliegenden wasserrechtlichen Nutzungsgenehmigung (vgl. Kap. 3.3).

Gemäß Definition des Gewässerrandstreifens der Landesdirektion Sachsen vom 9.6.2011 (vgl. Punkt 2.3.3) ergibt sich daraus die seeseitige Grenze des Gewässerrandstreifens bei +124,60 m NHN. Die Uferlinien der genannten Stauziele sowie die Lage des Gewässerrandstreifens mit einer Breite von 10 m wurden auf Basis der Daten der LMBV (Stand 03/2022) nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplans „Tourismusgebiet Silbersee“ Lohsa übernommen.

3.5 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Lohsa besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, in Kraft getreten am 1. August 2020. Darin ist das Plangebiet als Sondergebiet "Erholung" ausgewiesen, wobei die Erweiterungsfläche im Osten als geplantes Sondergebiet SO1 und die Erweiterungsflächen im Süden als geplantes Sondergebiet SO2 dargestellt sind. Südlich anschließend an SO2 sind Waldflächen dargestellt. Der Strandbereich ist als Grünfläche ausgewiesen.

Aus der Zielsetzung, die bestehende Nutzung (Aufstellen von Zelten und Wohnwagen) in einem Teilbereich des Strandes weiterzuführen, ergibt sich planungsrechtlich das Erfordernis der geringfügigen Überplanung durch eine Baufläche Sondergebiet Erholung. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird damit in den Grundzügen entsprochen.

⁹ Stellungnahme LMBV mbH vom 24.07.2020

¹⁰ Stellungnahme Sächs. Oberbergamt vom 15.09.2020

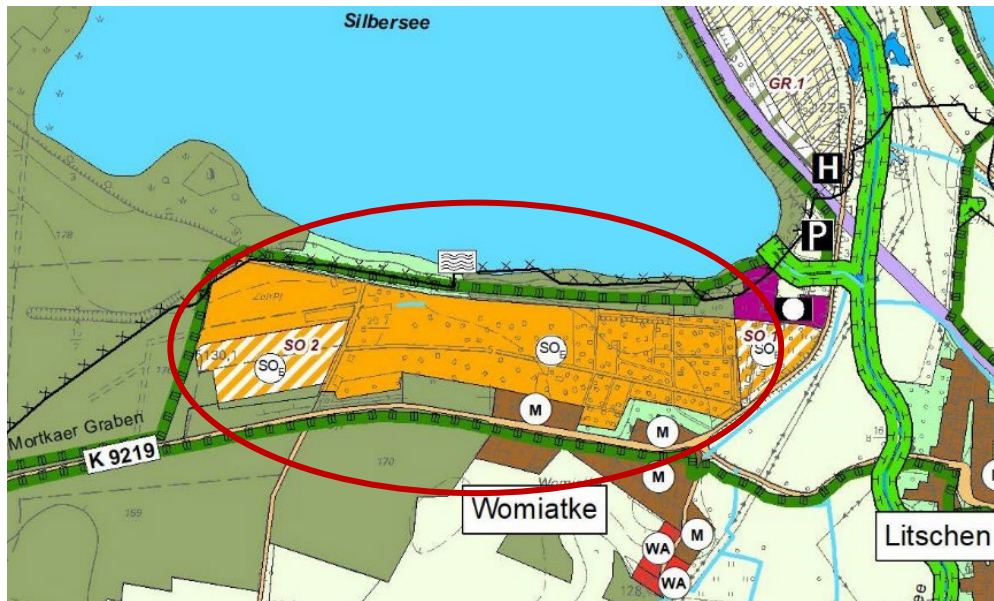


Abb. 2: Auszug Flächennutzungsplan Einheitsgemeinde Lohsa mit Markierung des Plangebietes

4 Nutzungskonzept / Städtebauliche Konzeption

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 das Freizeitwohnen sowohl mit konstantem als auch mit wechselndem Nutzerkreis (Wochenendhausnutzung, Ferienhausnutzung) erfolgt, werden für das Areal des Campingparks Silbersee im westlichen Teil verschiedene Nutzungsbausteine von Freizeit- und Erholungsanlagen favorisiert. Mit der angestrebten Nutzungsvielfalt sollen Kurzzeit- und Dauerurlauber, Freizeitsportler und Tagestouristen gleichermaßen angesprochen werden, um die wirtschaftliche Entwicklung der Region zu stärken.

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

SO1 – Sondergebiet Campingplatzgebiet

In unmittelbarer Nähe zum Silbersee, und damit von der Kreisstraße und anderen Lärmquellen abgewandt, soll der Campingbetrieb auf der Fläche des bisherigen Campingplatzes weitergeführt werden. In direkter Ufernähe östlich der Zufahrt zum Silbersee ist Kurzzeitcamping für Zelte, Wohnanhänger und Wohnmobile möglich, was insbesondere bei sportlichen Veranstaltungen der Unterbringung von Übernachtungsgästen dient. Westlich davon südlich des Uferweges wird Dauercamping in Kombination mit Kurzzeitcamping für Zelte, Wohnanhänger und Wohnmobile ermöglicht, wobei Caravaning nur in den beiden südlichen Teilbereichen eingeordnet werden soll.

SO2 - Sondergebiet Service, Versorgung

In zentraler Lage im Kreuzungsbereich von der Zufahrtsstraße Am Silbersee und Uferweg befindet sich derzeit ein gemeinschaftlicher Treffpunkt mit Versorgungseinrichtungen (Strandbistro, Sanitäreinrichtung für Nutzer des Campingplatzes und des Badestrandes) sowie Verwaltung (Bootsverleih). Künftig soll dieser Servicebereich um weitere Funktionen ergänzt werden, die in einem Multifunktionsgebäude gebündelt werden. Neben der Rezeption für den gesamten Campingpark, einer Verleihstation und dem dringend erforderlichen Ersatzneubau der zentralen Sanitäreinrichtung, die dann auch den Übernachtungsgästen im südlichen Erweiterungsbereich dient, sollen auch Räume für Freizeitangebote (z.B. Schlechtwetteraufenthaltsräume) und eine Möglichkeit für die Nahversorgung unter einem Dach untergebracht werden. Ergänzt wird der Servicebereich durch Bewirtungsangebote an dieser Stelle. Um die gewünschte Dichte an Funktionen auf der begrenzten Fläche zu ermöglichen, soll die Errichtung von

zweigeschossigen Baukörpern möglich sein. Mit der Konzentration dieser vielfältigen Funktionen entsteht ein zentraler Marktplatz und Versammlungsort für Nutzer des Campingparkes und des Badestrandes. Gleichzeitig bleiben die übrigen Flächen des Campingplatzes dem reinen Camping vorbehalten.

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmungen Bade-, Spiel- und Sportplatz / Wasserfläche mit Zweckbestimmung Bootsliegeplätze

Der Badestrand am Silbersee soll dauerhaft öffentlich zugänglich bleiben und in seiner gegenwärtigen Ausprägung fortgeführt werden. Daher ist dieser als öffentlicher Badeplatz einschließlich der bereits vorhandenen Bereiche für Sport und Spiel beizubehalten und die öffentliche Zuwegung zu sichern. Die regelmäßig stattfindenden sportlichen Veranstaltungen am Strand sollen auch weiterhin für Tagestouristen und Übernachtungsgäste ausgetragen werden. Die Sanitäreanlage im Strandbereich wird mittelfristig zurückgebaut und durch einen Ersatzneubau am zentralen Servicepunkt ersetzt.

Die vorhandenen Zuwegungen zum Silbersee werden ebenfalls erhalten. Die östliche Zuwegung dient als barrierefreie Strandzufahrt und der Erreichbarkeit der vorhandenen Bootsliппstelle. Die westliche Zuwegung sichert vorrangig die Erreichbarkeit des geplanten Bootssteiges für Bootsliegeplätze (Bootsverleih).

Mit der Ausweisung der Wasserfläche als Bootsliegeplätze soll einerseits die Einordnung von Steganlagen an dieser Stelle konzentriert und in Verbindung mit der gesicherten Erschließung geregelt werden. Gleichzeitig soll diese Nutzung an anderer Stelle zugunsten der Badeplatznutzung bzw. aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes (Erhaltung der Ufervegetation) ausgeschlossen werden.

SO3 - Sondergebiet Ferienhausgebiet

Im Zusammenhang mit der positiven Entwicklung des Lausitzer Seenlandes als erheblicher Wirtschaftsfaktor stellt der Silbersee, zusammen mit dem Knappensee, das Haupterholungsgebiet der Gemeinde Lohsa. Um dafür ein breites Spektrum an Übernachtungsangeboten zur Verfügung zu stellen, sieht das Nutzungskonzept auch die Möglichkeit der Schaffung von Ferienhäusern vor, welche saisonal oder ganzjährig vermietbar sind. Um Lärmbelästigungen von der Straße gegenüber der geplanten touristischen Wohnnutzung für Erholungssuchende gering zu halten, wird die Ferienhaussiedlung im unmittelbaren Anschluss an die Campingnutzung südlich der Grünfläche des ehemaligen Mortkaer Grabens eingeordnet. Die Grünfläche dient gleichzeitig der Gliederung des Erholungsgebietes und trennt die Bereiche Camping und Ferienhausnutzung voneinander.

SO4 - Sondergebiet Fremdenverkehr, Versorgung

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. Derzeit befindet sich die Rezeption des Campingparks Silbersee unmittelbar im Zufahrtsbereich von der Kreisstraße Am Silbersee/Silberseestraße (Flst. 140/2). Darüber hinaus steht hier ein kleiner Versorgungspunkt (Kiosk) für die Deckung des täglichen Bedarfs des Areals zur Verfügung. Künftig sollen diese Funktionen am zentralen Marktplatz innerhalb des Campingplatzareals untergebracht werden. An dieser Stelle sollen dann weitere Möglichkeiten für die Fremdenbeherbergung zur Verfügung stehen.

Die geplanten Funktionen werden, neben den Gästen des Campingparks, einem zusätzlichen Nutzerkreis (z.B. Tagesgäste für Veranstaltungen) zugänglich gemacht, weshalb der Standort außerhalb der übrigen Erholungsflächen des Campingparks nahe der öffentlichen Parkplätze einschließlich Busparkplatz besonders geeignet ist.

SO5 – Sonstiges Sondergebiet Freizeitgebiet, Fremdenverkehr

In der äußeren Zone des Erholungsgebietes wird ein Areal für Freizeitgestaltung entwickelt. Für diesen Nutzungsbaustein liegt noch kein konkretes Konzept vor. Als Zielgruppe wird ausdrücklich nicht nur auf Tagesbesucher orientiert, sondern auch auf Übernachtungsgäste. Geplant ist die Einordnung von Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und sonstige Freizeitgestaltung, die die benachbarte

Ferienhausnutzung nicht wesentlich stören. Zusätzlich sollen weitere Übernachtungs- und Bewirtungsangebote möglich sein.

SO6 - Sondergebiet Wochenendhausgebiet

Das vorhandene Erholungsgebiet umfasst alle Flächen der Bungalowsiedlung des Freizeitvereins „Am Silbersee“ e.V.. Die bestehenden Bungalows werden derzeit als Wochenendhäuser genutzt und sollen künftig in dieser Nutzungsart fortgeführt werden. Mit der vorliegenden Planung sollen planungsrechtliche Regelungen für die Einordnung von Gebäuden und baulichen Anlagen getroffen werden, die mit dem Gebietscharakter vereinbar sind, um langfristig Planungssicherheit zu schaffen. Gleichzeitig soll das äußere Erscheinungsbild der Wochenendhaussiedlung als durchgrüntes Naherholungsgebiet in aufgelockerter Bauweise und typischer Ausrichtung der Hauptbaukörper erhalten bzw. zurückgeführt werden.

SO7 - Sondergebiet Ferienhausgebiet

Auf der östlichen Erweiterungsfläche des Naherholungsgebietes am Silbersee soll ein Baugebiet mit Beherbergungsmöglichkeiten in Form von Ferienhäusern entwickelt werden, die überwiegend einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen. Für die Errichtung der Ferienhäuser wird eine offene Bauweise festgesetzt, um eine lockere Baustruktur dem Charakter des gesamten Naherholungsgebietes entsprechend zu erreichen. Aufgrund der eingeschränkten Bebaubarkeit des Ferienhausgebietes werden die in der offenen Bauweise zulässigen Gebäudelängen von 50 m als angemessen erachtet. Ergänzend sind Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb und die Verwaltung des Baugebietes vorgesehen. Außerdem werden Anlagen und Einrichtungen zur gastronomischen Versorgung des Gebietes in Form von Schank- und Speisewirtschaften zugelassen.

5 Erschließungskonzeption

5.1 Verkehrserschließung

Eine gesicherte äußere Verkehrserschließung des Plangebietes ist über die Kreisstraße K 9219 Silberseestraße/Am Silbersee vorhanden. Damit ist das Baugebiet an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung orientiert sich an der tatsächlichen Lage bestehender Verkehrsflächen in der Örtlichkeit anhand der Bestandsvermessungen (projektbezogene Vermessung des Campingparkes vom 20.09.2021; Risswerk LMBV 2021 für den östlichen Teilbereich). Die festgesetzten Breiten berücksichtigen jedoch nicht nur den vorhandenen, sondern den für die Nutzungskonzeption erforderlichen Ausbauzustand.

Die Erschließung des westlichen Teilbereiches (Campingpark) erfolgt über die Hauptzufahrt „Am Silbersee“, die mit der festgesetzten Breite von 8,0 m sowohl den notwendigen Begegnungsverkehr Pkw bzw. Pkw mit Caravananhänger/Lkw (Lieferverkehr, Entsorgungsfahrzeuge, Feuerwehr) bzw. Reisebus gewährleistet, als auch einen getrennten Fußweg einschließt. Die Festsetzung erfolgt ohne Gliederung des Straßenraumes, um die spätere Erschließungsplanung nicht einzuschränken. Im Verlauf der Hauptzufahrt Richtung Norden gliedern sich beidseits Parkflächen, getrennt nach verschiedenen Nutzergruppen, an, die den entsprechenden ruhenden Verkehr bzw. kurzfristigen Halteverkehr aufnehmen. Aufgrund der damit verbundenen geringeren Frequentierung im Bereich des Campingplatzgebietes verringert sich der Straßenraum bis zum Uferweg beidseits des Sondergebietes Service/Versorgung SO2 auf 5,5 m, stellt aber dennoch den Begegnungsverkehr Pkw/Versorgungsfahrzeug sicher. Alle übrigen Verkehrsflächen, die dem Campingplatzgebiet (SO1.1/SO1.2) dienen, werden mit 5,0 m Verkehrsbreite sowie unter Berücksichtigung der Schleppkurven für o.g. Bemessungsfahrzeuge festgesetzt, um Flächen für regelkonforme Ausbaumaßnahmen zu sichern. Aufgrund des enormen Platzbedarfes von Caravaningverkehr, insbesondere hinsichtlich Schleppkurven, soll dieser nur in den beiden südlichen Teilflächen des Sondergebietes SO1.1 eingeordnet und im Einbahnstraßenprinzip organisiert werden. Die Ausfahrt erfolgt somit über die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung mit Ordnungsziffer 3 (VBZ3)

an der westlichen Geltungsbereichsgrenze, die gleichzeitig Versorgungs- und Rettungsfahrzeugen zur Verfügung steht. Die Gesamtbreite dieser Verkehrsfläche wird auf Basis ihrer Ausfahrtfunktion mit 4,0 m als ausreichend erachtet. Lediglich im Havariefall ist sie für Rettungsfahrzeuge in beide Richtungen nutzbar. Radverkehr wird auf dieser Verkehrsfläche ausgeschlossen. Dafür ist der bestehende Rad- und Gehweg an der südlichen Geltungsbereichsgrenze vorgesehen, der gemäß Bestand nachrichtlich übernommen wird. Hierfür besteht kein Ausbaubedarf.

Die Verkehrsflächen im südlichen Campingpark (VBZ 4a/4b), die den Entwicklungsflächen Sondergebiet Ferienhausgebiet SO3 und Sondergebiet Freizeitgebiet/Fremdenverkehr SO5 dienen, werden wegen der geringen Frequentierung mit einer Breite von 4,0 m festgesetzt.

Für die Bewirtschaftung und Unterhaltung des Silbersees (Speicher Lohsa) ist der Landestalsperrenverwaltung der Zugang zum Gewässer über den vorhandenen Uferweg und die bestehenden Strandzuwegungen zu gewährleisten. Der Uferweg zwischen SO1.2 und der Geltungsbereichsgrenze im Nordosten (VBZ 6a) wird daher mit einer Breite von 4,0 m einschließlich der vorhandenen Beleuchtungsanlagen festgesetzt. Er ist gleichzeitig für Fußgänger nutzbar und dient der Erreichbarkeit des Strandes insbesondere für die Nutzer des Sondergebietes Wochenendhausgebiet SO6. Die östliche Strandzuwegung (VBZ 7) wird ebenfalls in dieser Breite und unter Berücksichtigung der Schleppkurven für Bemessungsfahrzeuge (Entsorgung, Feuerwehr) festgesetzt. Für die westliche Strandzuwegung (VBZ 6b) wird eine Breite von 3,0 m als ausreichend eingeschätzt.

Die Erschließung des Sondergebietes Wochenendhausgebiet SO6 erfolgt von der Kreisstraße K9219 Am Silbersee über die Einfahrt im Südosten des Geltungsbereiches und die innerhalb des Baugebietes bereits vorhandenen Erschließungsflächen. Da die Verkehrsflächen nur Anliegerverkehr aufnehmen, erfolgt die Festsetzung als Mischverkehrsfläche ohne Gliederung des Straßenraumes. Die Ausfahrt ist über die Anbindung an die Kreisstraße innerhalb der Ortsdurchfahrt im Bereich der Bushaltestelle „Friedersdorf Am Silbersee“ eingeordnet. Die festgesetzten Breiten berücksichtigen jedoch nicht nur den vorhandenen Ausbauzustand, sondern ebenso Flächen für regelkonforme Ausbaumaßnahmen, insbesondere im Hinblick auf den Brandschutz. Für die Bemessung der Kurvenradien dient das 3-achsige Rettungsfahrzeug.

Im Bereich der Ausfahrt wurde der Geltungsbereich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss geringfügig nach Westen erweitert, um die Lage der Bestandsstraße zum besseren Verständnis der Erschließungssituation darzustellen. Somit wurden Teile des Flurstückes 146/6 der Gemarkung Friedersdorf Flur 1 in den Geltungsbereich einbezogen. Die Flächennutzung wird gegenüber dem Bestand jedoch nicht geändert, sondern lediglich nachrichtlich übernommen. Gemäß vertraglicher Regelung zwischen der WEG - Wochenendhaussiedlung Friedersdorfer Strand (außerhalb Geltungsbereich) und der Bungalowsiedlung des Freizeitvereins „Am Silbersee“ e.V. (SO6) darf die Ausfahrt von den jeweiligen Nutzern beider Vertragspartner genutzt werden. Gleiches gilt für den nördlich davon gelegenen Parkplatz im Bereich der Ausfahrtstraße.

Die Zufahrt zur außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Wochenendhaussiedlung WEG - Wochenendhaussiedlung Friedersdorfer Strand ist über die Hauptzufahrt zum Campingpark „Am Silbersee“ gesichert. Nördlich von SO4 zweigt dazu eine Verkehrsfläche von der Hauptzufahrt nach Osten ab. Die Einfahrt zur Wochenendhaussiedlung der WEG - Wochenendhaussiedlung Friedersdorfer Strand für den beschränkten Nutzerkreis ist durch Schrankenanlage gekennzeichnet. Hierfür besteht ebenfalls kein Ausbaubedarf. Der Zugang zum Campingplatz und zum Strand ist für die Nutzer der Wochenendhaussiedlung der WEG - Wochenendhaussiedlung Friedersdorfer Strand über die vorhandene Erschließungsstraße (geologischer Lehrpfad) und die Zufahrt „Am Silbersee“ gewährleistet.

Die Zufahrt zum Sondergebiet Ferienhausgebiet SO7 kann unmittelbar neben dem Zufahrtsbereich zur Sondergebiet Wochenendhausgebiet SO6 eingeordnet werden. Hierfür wird ein Ein- und Ausfahrtbereich festgesetzt. Die innere Erschließung des Sondergebietes SO7 kann vorhabenbezogen mittels einer Fahrgasse innerhalb der Sondergebietsfläche erfolgen. Damit ist die Erreichbarkeit der Ferienhausstandplätze gewährleistet.

Ruhender Verkehr

Da die bestehenden Parkplätze entlang der Hauptzufahrt „Am Silbersee“ bereits für die gegenwärtige Nutzungsintensität unzureichend sind, werden weitere Parkplatzflächen entlang der Straßenachse ergänzt und entsprechend künftiger Nutzungsstrukturen und Nutzungsintensitäten gegliedert.

Für den ruhenden Verkehr stehen innerhalb des Plangebietes folgende Stellplatzanlagen und Parkplätze zur Verfügung:

Nutzergruppe	Zugeordnete Flächen für ruhenden Verkehr
SO1.1 / SO1.2/ SO3	P1: Kurzzeitparken für Anmeldung, Kurzzeitcamping P2: Dauercamping
SO2	Stellplätze ausschließlich für die jeweiligen Betreiber 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 ebenfalls Parkplatz P1 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 die Parkplätze P3 und P4 zur Verfügung. Auf Parkplatz P3 sind auch die Stellplätze für den Reisebusverkehr einzuordnen. Parkplatz P4 wird im Südosten um eine Bedarfsparkfläche erweitert, um an besucherreichen Badetagen bzw. bei Sportveranstaltungen den ruhenden Verkehr aufnehmen zu können.

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 Hauptein- und Ausfahrt, in den Sondergebieten SO6 und SO7 jeweils in den Randbereichen. Zusätzlich zu den genannten Stellplatzanlagen können die Nutzer von SO3 und SO7 ihre Stellplätze auch innerhalb der jeweiligen Sondergebietsfläche unterbringen. Zum Be- und Entladen ist eine Nutzung der Verkehrswege innerhalb der Sondergebiete zulässig.

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

Zugänglichkeit und Flächen für Feuerwehr, Rettungsdienst und Katastrophenschutz

Damit bei einem Brand die Rettung von Menschen, sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind, müssen Zufahrtsstraßen, Zugänge zum Bauvorhaben vorhanden und die erforderliche Bewegungsfreiheit und Sicherheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte gewährleistet sein. Die Kriterien für die Planung und Ausführung dieser Voraussetzungen sind in der SächsBO § 5, der VwVSächsBO Nr. 5 der DIN 14090 sowie der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr und den Erläuterungen festgelegt. Dabei sind die notwendigen Abstände zu den Objekten zu beachten. Der

ungehinderte und gewaltfreie Zutritt der Feuerwehr in das Gebiet, ist jederzeit zu gewährleisten. Der Zugang zum Gebiet ist durch die Installation einer Feuerwehrschießung (z.B. Feuerwehrschießsystem Bautzen II) zu ermöglichen. Art der Ausführung und Ort der Installation sind mit der örtlichen Feuerwehr und dem Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz des Landratsamtes Bautzen abzustimmen.

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

Weiterhin ist zu beachten, dass die erforderlichen Löschwassermengen im Löschbereich von 300 m (Fahrbarer Weg vom zu schützenden Objekt bis zur Löschwasserentnahmestelle) zur Verfügung stehen (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 Nr. 7) müssen. Entsprechend der Wasserressource ist an der Wasserentnahmestelle eine Bewegungsfläche für die Feuerwehr nach DIN 14090 bzw. der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr und der Erläuterungen zu planen.¹¹

Gemäß Abstimmung mit dem Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz/Ordnungswesen der Gemeinde Lohsa vom 17.06.2022 wird im Campingpark als Rettungsweg eine sogenannte Ringstraße über die Hauptzufahrt, den Uferweg und die Verkehrsfläche an der westlichen Geltungsbereichsgrenze gewährleistet, die für Rettungsfahrzeuge in beide Richtungen befahrbar ist. Weiterhin ist im Bereich SO3/SO5 eine Löschwasserbevorratung für den gesamten Campingpark mittels Löschwasserbrunnen, -zisterne oder Hydranten einzuordnen und eine Aufstell- und Bewegungsfläche für die Feuerwehr vorzuhalten. Alternativ ist die Einordnung im Bereich der Zufahrtsstraße „Am Silbersee“ möglich. Die Festlegung erfolgt auf Ebene der Erschließungsplanung. Innerhalb der Sondergebietsflächen des Campingparkes soll auf Ebene des Bebauungsplan keine Gliederung durch Brandschneisen mittels Festsetzung von Baufenstern erfolgen. Die Einordnung von Brandschneisen erfolgt entsprechend der geltenden Regelwerke auf Ebene der Ausführungsplanung und wird in dem Rahmen mit der zuständigen Brandschutzbehörde abgestimmt.

Im Sondergebiet SO6 wird eine Aufstellfläche für die Feuerwehr festgesetzt und die erforderlichen Rettungswege mit der entsprechenden Dimensionierung bei der Festsetzung der Verkehrsflächen berücksichtigt. Die Löschwasserbevorratung für die Sondergebiete SO6 und SO7 wird über 2 Hydranten jeweils im Bereich der Kreisstraße K 9219 (1x vor der Einfahrtsschranke, 1x nach der Ausfahrtsschranke) gewährleistet.

Für die Feuerwehr ist im Einsatzfall der ungehinderte Zugang auf das eingefriedete Grundstück zu gewährleisten. Aufgrund der geforderten Abstandsflächen muss jeder Standplatz, jedes Ferienhaus und jedes Wochenendhaus in maximal 50 m Entfernung zu einer Straßenverkehrsfläche bzw. Erschließungsfläche liegen. Es ist mit der Feuerwehr eine Befahrung der Campinganlage und Vereinsanlage durchzuführen, um sicherstellen zu können, dass die geplanten Flächen für die Feuerwehr befahrbar und praktisch nutzbar sind.

5.2 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 Grundstück 146/6 der Gemarkung Friedersdorf Flur 1.

¹¹ Stellungnahme Gemeinde Lohsa - Brand- und Katastrophenschutz/ Ordnungswesen vom 17.08.2021

Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser ist über die vorhandenen Leitungen der zentralen Trinkwasserversorgung an der K 9219 gesichert. Das Sondergebiet SO6 verfügt über eine eigene Trinkwasseranlage, an die alle Parzellen über den vorhandenen Leitungsbestand mit Hausanschluss angeschlossen sind.

Löschwasser

Für das Plangebiet muss ausreichend Löschwasser für wirksame Löscharbeiten zur Verfügung stehen. Die notwendige Löschwassermenge ist in diesem Fall nach dem DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 (Ausgabe Februar 2008) zu ermitteln. Den ermittelten Grundbedarf an Löschwasser hat nach dem SächsBRKG § 6 Abs. 1 Nr. 4 die Gemeinde Lohsa zu erbringen. Für die vorhandene Bebauung und das geplante Tourismusgebiet ist die notwendige Löschwassermenge anzugeben. Nach dem DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h. Der ermittelte Löschwasserbedarf ist für 2 Stunden sicher zu stellen.¹²

Die Löschwasserentnahme aus dem Silbersee wird nicht fortgeführt. Die bestehende Löschwasserentnahmestelle am Silbersee wird im Zuge der bergtechnischen Sanierung des Friedersdorfer Strandes durch die LMBV zurückgebaut.

Gemäß Abstimmung mit dem Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz/Ordnungswesen der Gemeinde Lohsa vom 17.06.2022 wird im Campingpark eine Löschwasserbevorratung für den gesamten Campingpark mittels Löschwasserbrunnen, -zisterne oder Hydranten eingeordnet. Die Löschwasserbevorratung für die Sondergebiete SO6 und SO7 wird über 2 Hydranten jeweils im Bereich der Kreisstraße K 9219 (1x vor der Einfahrtsschranke, 1x nach der Ausfahrtsschranke) gewährleistet.

Schmutzwasser

Das Plangebiet ist abwasserseitig nicht an die zentrale Abwasserentsorgung der Gemeinde angeschlossen. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt daher gemäß Abwasserbeseitigungskonzept der Gemeinde Lohsa dezentral über bestehende bzw. zu errichtende vollbiologische Kläranlagen.

Für die Wahl und Dimensionierung der Abwasservorbehandlungsanlagen sowie für die Anforderungen an das gereinigte Abwasser sind die Vorschriften der Abwasserverordnung (AbwV) einzuhalten. Die vollständig gereinigten Abwässer sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans in den Untergrund zu versickern. Für die Errichtung der Kläranlagen und die Einleitung der gereinigten Abwässer in den Untergrund ist bei der unteren Wasserbehörde die wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8, 9 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen und die Zustimmung der Gemeinde Lohsa einzuholen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds und der erforderliche Mindestabstand von 1 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel sind standortkonkret nachzuweisen.

Ist Versickerung aufgrund des anstehenden Untergrunds nicht möglich, so sind die vollständig gereinigten Abwässer gedrosselt in die Vorflut abzuleiten. Einleitungen in die Vorflut bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung der zuständigen unteren Wasserbehörde.

Derzeit erfolgt die Schmutzwasserentsorgung der Sondergebiete SO1 und SO2 sowie des Strandbereiches noch über zwei abflusslose Sammelgruben, die jedoch geschlossen und durch eine vollbiologische Kläranlage ersetzt werden sollen. Die Sondergebiete SO3 und SO5 werden in diese neu zu errichtende Anlage eingebunden. Die dafür benötigte Entsorgungsfläche muss entsprechend der aktuell gültigen Regelwerke einen Mindestabstand zu Stellflächen für Zelte von 50 m einhalten und wird deshalb im Zufahrtsbereich zum Campingpark (Am Silbersee) südlich SO5 und Busparkplatz eingeordnet. Die Flächengröße beträgt ca. 500 m², was für den anzuschließenden Bedarf als ausreichend erachtet wird. Für den Entsorgungsbedarf des Caravanning ist eine Schüttstelle als abflusslose Grube zur gesonderten Entsorgung im Bereich der Zufahrtsstraße „Am Silbersee“ sowie eine Handausschüttung für

¹² Stellungnahme Gemeinde Lohsa - Brand- und Katastrophenschutz/ Ordnungswesen vom 17.08.2021

Chemietoiletten als gesonderte Auffanggrube innerhalb des Sondergebietes SO2 (im Bereich des Multifunktionsgebäudes) vorgesehen. Auf eine zeichnerische Festsetzung der Entsorgungsflächen wird verzichtet, um die Erschließungsplanung dahingehend nicht einzuschränken.

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 mit Ableitung in die Vorflut (Kleine Spree) innerhalb der gemeinschaftlichen Vereinsanlagen verfügt.

Für die Schmutzwasserentsorgung des Sondergebietes SO7 kann eine Lösung im Zusammenhang mit der Gruppenkläranlage des SO6 geprüft werden. Andernfalls ist eine eigene Schmutzwasserentsorgung auf Grundlage einer Fachplanung zu errichten.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine weitere vollbiologische Kläranlage innerhalb der Grünfläche im östlichen Bereich des ehemaligen Mortkaer Grabens, die der Schmutzwasserentsorgung der WEG - Wochenendhaussiedlung Friedersdorfer Strand dient, welche nicht Teil des Geltungsbereiches ist.

Umgang mit 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 Niederschlagswasserableitung minimiert.

Die Entwässerung der Verkehrsflächen erfolgt wie im Bestand an geeigneter Stelle in angrenzende Vegetationsstrukturen oder über die Ableitung in die rekultivierte Grünflächenmulde im Bereich des ehemaligen Mortkaer Grabens. Dadurch stehen ausreichend Rückhalteflächen für die Verdunstung und Versickerung zur Verfügung.

Das anfallende Niederschlagswasser in den Sondergebieten wird innerhalb der Gebiete selbst zurückgehalten und über die belebte Oberbodenzone versickert (bspw. Rückhaltung in Vegetationsstrukturen durch entsprechende Geländemodellierung) oder verwertet (Brauchwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung in SO4, SO6 und SO7). In den Sondergebieten SO1, SO3, SO5 und SO6 stehen ausreichend geeignete Flächen für eine breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers zur Verfügung. Innerhalb der Sondergebiete SO2 und SO4 anfallendes Niederschlagswasser, das aufgrund der jeweils begrenzt vorhandenen unversiegelten Flächen nicht vollständig verbracht werden kann, wird ebenfalls in die Grünflächenmulde im Bereich des ehemaligen Mortkaer Grabens abgeleitet und dort versickert.

Die Ableitung des Niederschlagswassers im Sondergebiet SO7 ist aufgrund der geringen bis nicht vorhandenen Versickerungsfähigkeit des Bodens (flurnahe grundwasserstauende Schichten) auf Basis einer Fachplanung in das mittelbar angrenzende Fließgewässer Kleine Spree vorgesehen. Detaillierte Planungen sind jedoch erst mit Umsetzung des Bauvorhabens bzw. innerhalb der Erschließungsplanung möglich. Zur Einleitung in das Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Das zum kommunalen Erschließungsvorhaben für die Infrastruktur der touristischen Anlagen vorliegende Baugrundgutachten¹³ gibt hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit der Böden folgende Bewertung:

„1) Bereich Campingpark

Gemäß Merkblatt ATV A 138 ist eine Versickerung innerhalb von Lockergesteinen bei Durchlässigkeitsbeiwerten von $k = 1,0 \times 10^{-3} \dots 1,0 \times 10^{-6}$ m/s möglich. Nach BEYER wurden k – Werte von $4,5 \times 10^{-5} \dots 3,4 \times 10^{-4}$ m/s (Anlage 4) bis 3 m unter GOK ermittelt. Dementsprechend liegen günstige Randbedingungen für die Versickerung von Oberflächenwasser im Bereich des Campingparkes vor.

2) Östliches Bearbeitungsgebiet

Im Bereich der Aufschlüsse KRB 128 und KRB 129 [SO7] liegen ungünstige Randbedingungen für die Versickerung von Oberflächenwasser vor. In Höhe der Geländeoberkante bzw. 0,5 m unter GOK stehen Tone ($k = 1,0 \times 10^{-11} \dots 1,0 \times 10^{-10}$ m/s) an. Diese Ablagerungen wirken als Stauer. Das anfallende Oberflächenwasser muss, auf der Grundlage einer Fachplanung, zielgerichtet abgeleitet werden.“

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 Abfallsammelbehälter innerhalb von Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ entlang der Erschließungsstraße Am Silbersee zur Verfügung.

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.

6 Begründung der planerischen Festsetzungen

6.1 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.

Der Geltungsbereich wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss angepasst. Im Südosten zwischen der Bungalowsiedlung des Freizeitvereins „Am Silbersee“ e.V. und bestehender Wohnbebauung wurde im Bereich der Ausfahrt des Sondergebietes SO 6 aus Gründen der Darstellung der gesamten bestehenden Verkehrsfläche (Anliegerstraße) zum besseren Verständnis der Erschließungssituation ein Teil des Flurstückes 146/6 der Gemarkung Friedersdorf Flur 1 in den Geltungsbereich einbezogen. Eine Erweiterung/Überplanung dieser Fläche ist nicht vorgesehen. Es erfolgt lediglich eine Festsetzung gemäß des Bestandes.

Die nördliche Geltungsbereichsgrenze wurde entsprechend der geplanten Gewässerlinie „tiefstes Absenkziel“ (nachrichtlich übernommen gemäß bergrechtlichem Genehmigungsverfahren „Maßnahmen zur Gefahrenabwehr am Silbersee (ehemaliger Tagebau Werminghoff II)“ der LMBV) angepasst.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung Teil A (Rechtsplan) zeichnerisch festgesetzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 25,12 ha.

¹³ Geotechnisches Büro Dipl.- Ing. Bernd Bittroff, 21.05.2021: Geotechnischer Bericht, Infrastrukturelle Erschließung der touristischen Anlagen am Silbersee

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Sondergebiet SO1 – Zweckbestimmung „Campingplatzgebiet“

Gemäß der städtebaulichen Konzeption soll das Campingplatzareal entsprechend der bestehenden Nutzungen fortgeführt und entwickelt werden. Im Sondergebiet SO1.1 wird sowohl Kurzzeit- als auch Dauercamping ermöglicht. Aus Gründen des Landschaftsschutzes ist nahe des Strand- und Uferbereiches am Silbersee ausschließlich Kurzzeitcamping für Wohnmobile, Wohnwagen und Zelte zulässig. Im Gegensatz zu Zeltplätzen, die vorrangig für vorübergehendes Aufstellen von Zelten und meist nur für kurze Zeiträume genutzt werden, dienen Campingplätze vor allem dem zeitlich nicht begrenzten Aufstellen von Campingfahrzeugen und Zelten. Die geplante Dauerhaftigkeit der Campingnutzung im Sondergebiet SO1.1 erfordert demnach eine Festsetzung als Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Campingplatzgebiet“.

Für das im Sondergebiet SO1.2 geplante Kurzzeitcamping wäre grundsätzlich zwar auch die Festsetzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ möglich, da jedoch auch das Aufstellen von Wohnwagen und Wohnmobilen sowie die Einordnung entsprechender Infrastruktur ermöglicht werden sollen, wird ebenfalls ein Campingplatzgebiet gemäß § 10 BauNVO festgesetzt. Für den Teilbereich des SO1.2, der innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „(Speicherbecken) Silbersee Lohsa“ liegt, wird parallel zum B-Plan-Verfahren durch die Gemeinde Lohsa ein Antrag auf Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet auf Grundlage § 20 SächsNatSchG gestellt.

Im Sondergebiet SO1.1 sind Standplätze für Wohnmobile, Wohnwagen und Zelte für Dauercamper mit einer Grundfläche bis zu 50 m² und zusätzlich ein bis zu 10 m² großer überdachter Freisitz zulässig. Die Mindestgröße der Aufstellplätze für Dauercamping wird mit 100 m² festgesetzt.

Insgesamt wird im Sondergebiet SO1.1 für die dauerhaften Standplätze für Zelte, Wohnmobile und Wohnwagen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl nach Maßgabe von § 19 Abs. 4 BauNVO wird dabei ausgeschlossen. Damit wird die aufgrund der besonderen Standortanforderungen angestrebte breitflächige Versickerung (vgl. Punkt 5.2) gewährleistet und gleichzeitig dem Ziel zur Entwicklung einer aufgelockerten und offenen Platzstruktur Rechnung getragen. Darüber hinaus werden Standplätze für Kurzzeitcamper zugelassen. Caravaning soll vorrangig im südlichen Bereich des SO1.1 eingeordnet werden. Im Sondergebiet SO1.2 werden ausschließlich Standplätze für Wohnmobile, Wohnanhänger, Zelte und andere bewegliche Unterkünfte, die jederzeit ortsveränderlich sind, eingeordnet. Im gesamten Campingplatzgebiet sind Wochenendhäuser unzulässig, da diese dem Charakter des Gebietes widersprechen.

Garagen, Carports und Pkw-Stellplätze für Nutzer des Campingplatzes werden ebenfalls ausgeschlossen, um der Erholungsfunktion Rechnung zu tragen und Belästigungen durch Emissionen (Abgase, Lärm) zu vermeiden. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Campingplatzgebietes mit Elektrizität, Wasser sowie der Ableitung von Regenwasser dienen, sind in den Sondergebieten SO1.1 und SO1.2 zulässig. Nebenanlagen zur Ableitung von Schmutzwasser werden dagegen nicht zugelassen, da hierfür die Gemeinschaftsanlage innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für die Abwasserbeseitigung zur Verfügung steht.

Zentrale Abfallsammelbehälter werden in dafür gekennzeichneten Ver- und Entsorgungsflächen eingeordnet und sind daher im Sondergebiet ebenfalls ausgeschlossen.

6.2.2 Sonstiges Sondergebiet SO2 – Zweckbestimmung „Service, Versorgung“

Im Sondergebiet SO2 sind dem gesamten Campingpark und dem Strandbereich dienende Funktionen zulässig. Hierzu zählen Gebäude für Betrieb und Verwaltung (z.B. Rezeption, Wassersportgeräteverleih), Räume für die Freizeitgestaltung (z.B. Schlechtwetteraufenthaltsräume), Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs einschließlich touristischem Nachfragesortiment, Bewirtungsangebote einschließlich Terrassen sowie zentrale Sanitäreanlagen. Es werden lediglich Stellplätze für Betreiber und für Kurzzeitparken (Anmeldung Rezeption) zugelassen, um die Fläche für die übrigen Funktionen zu sichern. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zulässig. Innerhalb des Sondergebietes SO2 ist im Bereich

des Multifunktionsgebäudes ausnahmsweise eine abflusslose Sammelgrube (gesonderte Auffanggrube) als Nebenanlage im Sinne von § 14 Abs. 2 Satz 1 BauNVO zulässig, die der Handausschüttung für Chemietoiletten (Caravaning) dient.

Die aufgeführten Nutzungen sollen an diesem zentralen Ort innerhalb des Campingplatzgebietes konzentriert werden, um einerseits einen gemeinschaftlichen Versammlungsort und zentralen Marktplatz zugleich zu schaffen und andererseits diese Funktionen an anderer Stelle in den Erholungsflächen auszuschließen. Aus diesem Grund wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl nach Maßgabe von § 19 Abs. 4 BauNVO wird dabei nicht ausgeschlossen, jedoch sind hierfür die grünordnerischen Vorschriften zur Begrenzung der Bodenversiegelung zu beachten. Für das anfallende Niederschlagswasser stehen zwar somit innerhalb des Sondergebietes SO2 nur begrenzt unversiegelte Flächen für die Versickerung zur Verfügung, mit dem geplanten Niederschlagswasserkonzept ist jedoch die Ableitung in die Grünflächenmulde im Bereich des ehemaligen Mortkaer Grabens und damit die Versickerungsmöglichkeit im unmittelbaren Umfeld gewährleistet. Zur Umsetzung des für diesen zentralen Standort vorgesehenen Multifunktionsgebäudes wird eine Zweigeschossigkeit festgesetzt und aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes an dieser Stelle für vertretbar gehalten.

6.2.3 Sondergebiete SO3, SO7 - Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“

Südlich des ehemaligen Mortkaer Grabens sowie auf der Erweiterungsfläche am östlichen Plangebietsrand soll Ferienwohnen in Form von Ferienhäusern ergänzt werden, um den verschiedenen Nutzergruppen vielfältige Übernachtungsangebote zur Verfügung zu stellen. 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 innerhalb des Sondergebietes SO2 dienen damit ebenfalls dem Sondergebiet SO3.

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

In den Sondergebieten SO3 und SO7 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO grundsätzlich zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck des Gebietes dienen. Innerhalb des Sondergebietes SO3 sind Nebenanlagen zur Ableitung von Schmutzwasser von dieser Festsetzung ausgenommen, da hierfür die Gemeinschaftsanlage innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für die Abwasserbeseitigung zur Verfügung steht.

Die Baugebiete können vorhabenbezogen mit einer inneren Erschließungsstruktur gegliedert werden. Um der Erholungsfunktion der Bauflächen Rechnung zu tragen und Belästigungen durch Lärm und Abgase zu vermeiden, sind Pkw-Stellplätze in SO3 nur zwischen dem Baugebiet und dem angrenzenden Parkplatz im Osten einzuordnen. In SO7 ist demgemäß vorgesehen, die Stellplätze im südlichen Randbereich zu bündeln. Dafür stehen jeweils die Flächen für Stellplatzanlagen zur Verfügung. Garagen und Carports werden dagegen ausgeschlossen, da diese dem Gebietscharakter widersprechen.

Die in den Sondergebieten SO3 und SO7 festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO für Ferienhausgebiete. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird nicht ausgeschlossen, wobei für diese Flächen auch die Festsetzung zur Begrenzung der Bodenversiegelung zu beachten ist. Mit der Ausnutzung des zulässigen Höchstmaßes wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen und die Inanspruchnahme sensibler Flächen an anderer Stelle vermieden.

Gleichzeitig werden ausreichend unversiegelte Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb der Sondergebietsflächen gesichert.

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. In den Sondergebieten SO3 und SO7 wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf 1 begrenzt, da dies dem Maß der jeweiligen angrenzenden baulichen Nutzungen (WEG - Wochenendhaussiedlung Friedersdorfer Strand und Bungalowsiedlung des Freizeitvereins „Am Silbersee“ e.V.) entspricht. Durch die Begrenzung der Höhenentwicklung soll eine landschaftsraumgerechte Maßstäblichkeit und Einordnung der geplanten baulichen Anlagen gewährleistet werden.

6.2.4 Sonstiges Sondergebiet SO4 – Zweckbestimmung „Fremdenverkehr, Versorgung“

Die städtebauliche Konzeption sieht vor, das bestehende Bewirtungsangebot der „Waldschenke“ einschließlich Beherbergungsmöglichkeiten und Räumen für Veranstaltungen fortzuführen. Anstelle der derzeitigen Rezeption des Campingparkes Silbersee einschließlich Kiosk, die künftig in SO2 eingeordnet werden, sollen weitere Beherbergungsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden. Demgemäß wird ein Sonstiges Sondergebiet SO4 mit der Zweckbestimmung "Fremdenverkehr, Versorgung" festgesetzt.

Zulässig ist die Unterbringung von Angeboten der touristisch genutzten Fremdenbeherbergung und einer gastronomischen Einrichtung einschließlich Veranstaltungsräume und Terrassen. Ausnahmsweise kann eine Wohnung für Betreiber untergebracht werden. Garagen und Carports sind aus Gründen des Gebietscharakters im Sondergebiet SO4 unzulässig, Stellplätze für Betreiber werden jedoch zugelassen. Darüber hinaus sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO grundsätzlich zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck des Gebietes dienen.

Mit der Konzentration der aufgeführten Nutzungen und der entsprechenden baulichen Anlagen im Sonstigen Sondergebiet SO4 wird die Inanspruchnahme von Grundflächen an anderer Stelle in den Erholungsgebieten des Campingparkes vermieden. Darüber hinaus werden die Funktionen einem zusätzlichen Nutzerkreis (z.B. Tagesgäste für Veranstaltungen) zugänglich gemacht, weshalb eine Konzentration an diesem Standort erfolgen soll. Da sich für die geplanten Nutzungen unter Berücksichtigung des Rückbaus des Rezeptionsgebäudes kein zusätzlicher Flächenbedarf gegenüber dem Bestand ergibt, wird die Grundflächenzahl gemäß Bestand mit 0,6 festgesetzt und eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl nach Maßgabe von § 19 Abs. 4 BauNVO nicht ausgeschlossen. Für Überschreitungen ist die Festsetzung zur Begrenzung der Bodenversiegelung jedoch zu beachten. Für das innerhalb des Sondergebietes SO4 anfallende Niederschlagswasser verbleiben damit zwar nur begrenzt Flächen für die Versickerung, mit dem geplanten Niederschlagswasserkonzept besteht jedoch die Ableitungsmöglichkeit in die Grünflächenmulde im Bereich des ehemaligen Mortkaer Grabens. Die Versickerung im unmittelbaren Umfeld ist damit gewährleistet. Um im Sondergebiet SO4 mit seinen besonderen Funktionen innerhalb des Campingparkes trotz der reduzierten Grundflächenzahl dennoch alle Nutzungen unterbringen zu können, wird die Zahl der Vollgeschosse mit 2 festgesetzt, was dem Bestand entspricht. Damit wird die Funktion des Standortes hervorgehoben und gleichzeitig das Maß der Bodenversiegelung begrenzt.

6.2.5 Sonstiges Sondergebiet SO5 – Zweckbestimmung „Freizeitgebiet, Fremdenverkehr“

Das Sondergebiet SO5 soll als Erweiterungsfläche des Campingparkes für sonstige Freizeit Zwecke entwickelt werden und zusätzliche Übernachtungsangebote ermöglichen. Es wird deshalb als Sonstiges Sondergebiet „Freizeitgebiet, Fremdenbeherbergung“ festgesetzt. Es dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und für die sonstige Freizeitgestaltung, Angebote der Fremdenbeherbergung sowie von gastronomischen Einrichtungen.

Das Baugebiet kann zukünftig mit einer vorhabenbezogenen internen Erschließungsstruktur gegliedert werden. Um Störungen der Erholungsnutzung in SO 3 zu minimieren, wird eine Fläche für Stellplatzanlagen im südlichen Randbereich eingeordnet. Pkw-Stellplätze sind nur in dieser Fläche zulässig. Garagen und Carports werden dagegen nicht zugelassen. Nebenanlagen zur Ableitung von Schmutzwasser werden ebenfalls nicht zugelassen, da hierfür die Gemeinschaftsanlage innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für die Abwasserbeseitigung zur Verfügung steht.

Zur Gewährleistung einer geringen Bebauungsdichte wird im Sonstigen Sondergebiet SO5 eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, die sich an der Festsetzung im benachbarten Ferienhausgebiet SO3 orientiert. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl nach Maßgabe von § 19 Abs. 4 BauNVO wird nicht ausgeschlossen, jedoch sind hierfür die grünordnerischen Vorschriften zur Begrenzung der Bodenversiegelung zu beachten. Es wird davon ausgegangen, dass eine wirtschaftliche Ausnutzung des Baugrundstückes und eine sinnvolle und funktionsorientierte Unterbringung der genannten Anlagen und Nebenanlagen damit ermöglicht werden. Damit fügt sich das geplante Freizeitgebiet in die Umgebung ein und gleichzeitig wird der Anfall von Niederschlagswasser auf versiegelten Flächen minimiert.

Im Sondergebiet SO5 wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf 1 begrenzt, da dies dem Maß der angrenzenden Ferienhausnutzung im Sondergebiet SO3 entspricht. Durch die Begrenzung der Höhenentwicklung soll eine landschaftsraumgerechte Maßstäblichkeit und Einordnung der geplanten baulichen Anlagen gewährleistet werden.

6.2.6 Sondergebiet SO6 – Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“

Das Sondergebiet SO6 umfasst alle Flächen der Bungalowsiedlung des Freizeitvereins „Am Silbersee“ e.V.. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das bereits vollständig bebaute Gebiet überplant, um die bestehenden Erholungsflächen für die Nutzung als Wochenendhausgrundstücke dauerhaft zu sichern und dadurch am Standort langfristig Planungssicherheit zu schaffen. Daher wird ein Sondergebiet, das der Erholung dient mit Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet" festgesetzt.

Im Sondergebiet SO6 sind ausschließlich eingeschossige Wochenendhäuser als Einzelhäuser für den zeitlich begrenzten Erholungsaufenthalt zulässig. Darüber hinaus sind Grillstätten und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Ausnahme von Nebenanlagen zur Kleintierhaltung zulässig. Gebäude mit Schornsteinanlagen zum Betrieb und innen liegende Feuerstätten werden dagegen ausgeschlossen. Um Belästigungen durch Abgase und Lärm auf den Parzellen zu vermeiden, werden Garagen und Carports sowie Pkw-Stellplätze nicht zugelassen. Dafür stehen jeweils die gemeinschaftlichen Parkplätze in den Randbereichen zur Verfügung. Nebenanlagen zur Ableitung von Schmutzwasser werden ebenfalls nicht zugelassen, da hierfür die Gemeinschaftsanlage innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für die Abwasserbeseitigung zur Verfügung steht.

Da ein bereits vollständig bebautes Gebiet überplant wird, ist der Bestand bei der Festsetzung planungsrechtlicher Regelungen für die Einordnung von baulichen Anlagen zu berücksichtigen. Gleichzeitig müssen die geltenden Rechtsgrundlagen beachtet werden. Die schrittweise Erweiterung der Grundflächen innerhalb der Wochenendhausparzellen in der Vergangenheit führte teilweise zu massiven Überschreitungen der planungsrechtlich zulässigen Nutzungen, die mit dem Bebauungsplan nicht legalisiert werden können. Bestehende Gebäude und bauliche Anlagen mit einem rechtlich gesicherten Bestandsschutz, die also zum Zeitpunkt ihrer Errichtung den gesetzlichen Rechtsvorschriften entsprachen bzw. eine Genehmigung erhalten haben, genießen weiterhin Bestandsschutz. Bei der Änderung und Neuerrichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen können die entstandenen städtebaulichen Missstände nicht mehr zugelassen werden. Dies entspricht auch dem planerischen Willen der Gemeinde, die deshalb Regelungen zur künftigen Bebauungsdichte festsetzt mit dem Ziel, eine aufgelockerte kleinteilige Wochenendhaussiedlung mit hohem Durchgrünungsanteil zu sichern.

Die im Sondergebiet SO6 festgesetzte Eingeschossigkeit der Gebäude entspricht dem Nutzungszweck des zeitlich begrenzten Erholungswohnens.

Wie in § 10 Abs. 3 BauNVO vorgeschrieben, wird zusätzlich die Grundfläche der einzelnen Wochenendhäuser sowie weiterer Nebenanlagen im Sinne der städtebaulichen Grundkonzeption nach der besonderen Eigenart des Gebiets begrenzt. Mit der Planung kann jedoch nur eine der Nutzungsart angemessene überbaubare Gebäudegrundfläche von maximal 60 m² je Wochenendhaus festgesetzt werden.

Damit es nicht zur Überschreitung der in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,2 kommt, ist zusätzlich die Festsetzung einer Mindestgröße für die Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB oder die Festsetzung einer Grundflächenzahl in Betracht zu ziehen. Im unbebauten Plangebiet wäre demnach eine Mindestgröße für Wochenendhausparzellen von 300 – 400 m² anzusetzen. Festsetzungen zur Mindestgröße der Wochenendhausparzellen bzw. zur Mindestgröße von Baugrundstücken in Verbindung mit der Maximalanzahl von Parzellen erscheinen im vorliegenden Fall jedoch nicht umsetzbar, da dies mit Eingriffen in das Eigentum verbunden wäre. Eine erforderliche Vergrößerung der Parzellen ist demnach nicht möglich, ohne den Nachbarn einzuschränken bzw. die Gesamtzahl der Parzellen zu reduzieren. Es wird daher die Grundflächenzahl mit der Obergrenze von 0,2 für die Hauptgebäude festgesetzt, die gemäß § 17 Satz 2 für Wochenendhausgebiete nicht überschritten werden darf. Bei der Ermittlung der Grundfläche der Wochenendhäuser bleiben Terrassen und überdachte Freisitze bis zu einer Grundfläche von 10 m² unberücksichtigt. Darüber hinaus wird im Sondergebiet SO6 eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO abweichend von § 19 Abs. Satz 2 BauNVO bis maximal 0,4 zugelassen, um damit die Einordnung von Nebenanlagen, zu denen auch die genannten Terrassen und überdachten Freisitze hinzuzurechnen sind, mit sinnvollen Grundflächengrößen zu ermöglichen. Es wird davon ausgegangen, dass hiermit eine optimale Ausnutzung der Parzellen und eine funktionsorientierte Unterbringung der Wochenendhäuser und Nebenanlagen möglich sind.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen und Stellung baulicher Anlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die Festsetzung zusammenhängender Baufenster ermöglicht eine flexible Umsetzung der Planung, um durch die variablen Möglichkeiten der Gebäude- bzw. Standplatzanordnung die gewünschte lockere Baustruktur zu erreichen.

Die Baugrenzen berücksichtigen die Mindestabstände gemäß § 6 SächsBO, ggf. unter Anrechnung auf öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen bis zu deren Mitte.

Außerdem ergeben sich für Gebäude und Anlagen mit Feuerstätten, die innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes von 30 m zur Waldfeststellungsgrenze liegen, Einschränkungen bei der Bebaubarkeit. Die Baugebietsflächen innerhalb dieser Waldabstandszone werden deshalb mit der Lage der Baugrenzen von Neubebauung freigehalten. 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 orientieren sich die Baugrenzen an den Baufuchten der Hauptbaukörper im Bestand. Ein geringfügiges Vortreten von untergeordneten Bauteilen über die festgesetzten Baugrenzen wird in den Sondergebieten SO6 und SO7 zugelassen, soweit dies mit dem freizuhaltenen Waldabstand vereinbar ist. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind unter Berücksichtigung der Festsetzungen zu Waldabstandszonen und Straßenanbauverbotszonen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Innerhalb der Sondergebietsflächen SO1.1, SO3, SO5 und SO7 erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans keine Gliederung durch Brandschneisen mittels Festsetzung von Baufenstern, um die Gestaltungsspielräume in der Ausführungsplanung nicht einzuschränken. Die Einordnung von Brandschneisen erfolgt entsprechend der geltenden Regelwerke auf Ebene der Ausführungsplanung und wird in dem Rahmen mit der zuständigen Brandschutzbehörde abgestimmt.

Mit der offenen Bauweise ist sichergestellt, dass die einzelnen Hauptgebäude mit mindestens dem Abstand, der sich aus der bauordnungsrechtlichen Abstandsregelung ergibt, errichtet werden und somit die angestrebte lockere Bebauung trotz des zusammenhängenden Baufensters umgesetzt wird.

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.

6.4 Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, Bereiche für Ein- und Ausfahrten, Stellplätze

Die südöstliche Geltungsbereichsgrenze sowie die südliche Geltungsbereichsgrenze westlich der öffentlichen Verkehrsfläche „Am Silbersee“ sind zugleich Straßenbegrenzungslinie. Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass es sich vorliegend um einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB handelt, der mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Die Kreisstraße K 9219 Am Silbersee/Silberseestraße selbst wird nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen, da sie der Straßenbaulast des Landkreises Bautzen unterliegt.

Über die bestehenden Anbindungen an die K 9219 hinaus werden keine weiteren Anbindungen vorgesehen. Im Bebauungsplan wird dies durch die Festsetzungen des bestehenden Ein- und Ausfahrtbereiches bei SO7 sowie bestehenden Ein- und Ausfahrten für SO6 sowie für die WEG - Wochenendhaussiedlung Friedersdorfer Strand (außerhalb des Geltungsbereiches) berücksichtigt.

Im Bereich der Ausfahrt von SO6 wurde der Geltungsbereich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss geringfügig nach Westen erweitert, um die Lage der Bestandsstraße zum besseren Verständnis der Erschließungssituation darzustellen. Somit wurden Teile des Flurstückes 146/6 der Gemarkung Friedersdorf Flur 1 in den Geltungsbereich einbezogen. Die Flächennutzung wird gegenüber dem Bestand jedoch nicht geändert, sondern lediglich nachrichtlich übernommen. Gemäß vertraglicher Regelung zwischen der WEG - Wochenendhaussiedlung Friedersdorfer Strand (außerhalb Geltungsbereich) und der Bungalowsiedlung des Freizeitvereins „Am Silbersee“ e.V. (SO6) darf die Ausfahrt von den jeweiligen Nutzern beider Vertragspartner genutzt werden. Gleiches gilt für den nördlich davon gelegenen Parkplatz im Bereich der Ausfahrtstraße.

Die festgesetzten Verkehrsflächen entsprechen der Erschließungskonzeption (vgl. Punkt 5). Die Querschnitte gewährleisten die Mindestmaße nach RAS06 für den jeweiligen Nutzungszweck (Straßenverkehrsfläche, Parken, Gehweg).

Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogenen Verkehrsflächen werden folgendermaßen festgesetzt:

- die Zufahrt Am Silbersee einschließlich Zu-/Ausfahrt für die WEG - Wochenendhaussiedlung Friedersdorfer Strand bis zu den Schrankenanlagen gemäß Bestand als öffentliche Straßenverkehrsfläche
- die Fahrwege innerhalb des Campingparkes und die Parkplätze entlang der Zufahrt Am Silbersee sowie die Parkflächen innerhalb der Bungalowsiedlung des Freizeitvereins „Am Silbersee“ e.V. als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, ggf. mit Ordnungsziffer
- die Fahrwege innerhalb Sondergebiet SO6 sowie die Zufahrt zur Fläche der WEG - Wochenendhaussiedlung Friedersdorfer Strand, die durch Schrankenanlage einem begrenztem Nutzerkreis zugänglich sind, als private Verkehrsfläche

Die Festsetzung von Flächen für Kfz-Stellplätze und der gleichzeitige Ausschluss von Kfz-Stellplätzen an andere Stelle in den Baugebieten dient der Konzentration von Pkw-Stellplätzen an verkehrsgünstiger Stelle in den Randbereichen, vermeidet zusätzliche Flächenversiegelungen durch notwendige breitere und stärker befestigte Fahrgassen sowie die Verlärmung der Erholungsgebietes durch Fahrverkehr und unterstützt damit die städtebaulich gewünschte Struktur.

6.5 Flächen für Schmutzwasserbeseitigung

Die festgesetzten Entsorgungsflächen für Schmutzwasser entsprechen der Erschließungskonzeption (vgl. Punkt 5.2).

Da bauliche Anlagen gemäß Bauordnung erst dann genutzt werden dürfen, wenn u.a. Abwasserentsorgungsanlagen in dem erforderlichen Umfang sicher benutzbar sind (§ 82 Abs. 3 SächsBO), können für Baugebiete, die nicht an eine zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen sind, Flächen für Abwassersammelanlagen als Flächen für erforderliche Nebenanlagen nach § 14 BauGB festgesetzt werden. Die zeichnerischen Flächenfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB sind darüber hinaus aus eigentums- bzw. nutzungsrechtlichen Gründen für die Flächensicherung erforderlich, da mit den entsprechenden Gemeinschaftsanlagen mehrere Eigentümer bzw. Nutzergruppen angeschlossen werden. Im besonderen Fall der Entsorgungsfläche im Bereich des Uferweges ergibt sich die Erforderlichkeit zur Flächensicherung zusätzlich aus der Zuordnung der Anlage zur benachbarten WEG - Wochenendhaussiedlung Friedersdorfer Strand, die sich außerhalb des Geltungsbereiches befindet.

6.6 Grünflächen

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

Die Grünflächen im Bereich des Campingparks werden wegen ihrer öffentlichen Zugänglichkeit als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Der in den Geltungsbereich des Bebauungsplans hineinreichende Uferbereich des Silbersees wird auf einer Breite von mindestens 10 m als öffentliche Grünfläche 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 alle Gehölze, Gehölzgruppen sowie 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 Sanitäreanlage 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. Eine allmähliche Ausdehnung der Sondergebiete wird damit eingeschränkt.

Im Bereich der privaten Bungalowsiedlung des Freizeitvereins „Am Silbersee“ e.V. werden private Grünfläche festgesetzt. Das Gleiche gilt für die Randbereiche der privaten östlichen Erweiterungsfläche SO7.

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.

6.7 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die bodenschützende Begrenzung der Versiegelung von Stellplätzen, Pkw-Stellflächen auf Parkplätzen und von Wegen für die innere Erschließung entspricht dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Mit der Versickerung bzw. Rückhaltung und gedrosselten Ableitung des unbelasteten Niederschlagswassers werden nachteilige Auswirkungen auf den Gebietswasserhaushalt vermieden.

Mit den festgesetzten Kompensationsmaßnahmen M1 (Anlage einer Staudenflur frischer Standorte) und M2 (Rückbau und Entsiegelung Sanitäranlage) wird ein Teil des durch die Planung zu erwartenden Eingriffs innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ausgeglichen. Für den vollständigen Ausgleich sind darüber hinaus externe Maßnahmen bzw. die Nutzung des Ökokontos der Gemeinde Lohsa notwendig.

Die festgesetzten artenschutzrechtlichen Maßnahmen dienen der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach BNatSchG.

6.8 Flächen für das Anpflanzen, die Bindung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sämtliche innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen vorhandene Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten. Das betrifft insbesondere den Uferbereich, die Abgrenzung des Campingparks zur außerhalb angrenzenden Wochenendhaussiedlung und die Baumreihe am östlichen Rand der Bungalowsiedlung im Bereich der Parkplatzzfläche.

Zusätzliche Pflanzgebote innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind zur Eingrünung der Erweiterungsfläche SO 7 sowie zur Strukturierung der Parkplätze festgesetzt.

Die Erhaltung der Gehölze sowie die Pflanzgebote haben neben der gestalterischen Funktion zur Sicherung eines durchgrüneten Tourismusgebietes positive Wirkungen auf das Kleinklima und das Landschaftsbild.

6.9 Wasserflächen

Sofern es sich bei den Gewässern um planfestgestellte Wasserflächen handelt, werden diese nachrichtlich übernommen. Demgemäß wird die in den Geltungsbereich einbezogene Wasserfläche gemäß dem laufenden bergrechtlichen Genehmigungsverfahren „Maßnahmen zur Gefahrenabwehr am Silbersee (ehemaliger Tagebau Werminghoff II)“ (Daten der LMBV, Stand 03/2022) nachrichtlich übernommen.

Planungsziel ist neben der Sicherung der öffentlichen Nutzung und Zugängigkeit der Badestelle auch die Sicherung einer Anlegestelle für muskelbetriebene Wassersportgeräte. Die Gemeinde kann einzelfallbezogen im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens über die Zulässigkeit von Bootsstegen entscheiden. Für die Errichtung bzw. Änderung eines Steges wäre dann eine Befreiung von § 38 Abs. 5 WHG in Verbindung mit § 24 SächsWG (Sächsisches Wassergesetz) erforderlich. Das wird aber dem Regelungsbedarf der Gemeinde beispielsweise hinsichtlich der gesicherten Erschließung von der Verleihstation zum Anleger bzw. für Wasserwanderer sowie der Trennung von Badefläche und Wassersportfläche an der Stelle nicht gerecht. Die Gemeinde möchte daher die Entwicklung aktiv steuern durch Festsetzung innerhalb des Bebauungsplans unter Einbeziehung der Wasserfläche. Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB wird deshalb die Wasserfläche selbst sowie deren Zweckbestimmung („Bootsliegeplätze“) einschließlich der auf bzw. über der Was-

serfläche zulässigen baulichen Anlagen festgesetzt. Die Aufteilung der Wasserfläche (Badebereich/Bootsbereich) wird mit der zeichnerischen Festsetzung in Verbindung mit textlicher Ergänzung klar geregelt. Die Erschließung wird über die bereits bestehenden Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung VBZ 6b und VBZ 7 gesichert.

6.10 Waldflächen

In der Planzeichnung wurden Waldflächen gemäß dem Bestand nachrichtlich übernommen. 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.

6.11 Zulässigkeit und Unzulässigkeit baulicher und sonstiger Nutzungen und Anlagen

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an der ehemaligen Abraunkante des ehemaligen Tagebaues II Werminghoff. Aufgrund der Gefährdung durch aufgehendes Grundwasser wurde per Allgemeinverfügung des Sächsischen Oberbergamtes die Einrichtung eines geotechnischen Sperrbereiches verfügt und damit dieser Bereich für die Öffentlichkeit gesperrt. Dies betrifft u.a. die Uferbereiche innerhalb des Plangebietes. Bis zur Aufhebung kann der geotechnische Sperrbereich nur in Abstimmung mit der LMBV übertreten bzw. überfahren werden, so dass die festgesetzten Nutzungen und baulichen Anlagen innerhalb der mit GS1 und GS2 gekennzeichneten Teilflächen erst nach Aufhebung des Geotechnischen Sperrbereiches zulässig sind. Dies wird planungsrechtlich mittels aufschiebender Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB gesichert. Die Freigabe des geotechnischen Sperrbereiches erfolgt mit Aufhebung der Allgemeinverfügung durch das Sächsische Oberbergamt nach Abschluss der Gefahrenabwehrmaßnahmen.

Kippenböden des ehemaligen Tagebaues gelten generell als Risikobaugrund. Aufgrund daraus resultierender bautechnischer Risiken sind vor Beginn von Baumaßnahmen besondere Vorkehrungen (objekt- und situationsbezogene Baugrunduntersuchung mit Bewertung der Kippenproblematik) zu treffen. Die betreffenden Bereiche wurden in der Planzeichnung entsprechend der Stellungnahme der LMBV mbH vom 24.07.2020 nachrichtlich übernommen.

6.12 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).

7 Hinweise

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

8 Flächenbilanz

Größe des Plangebietes:

ca. 250.000 m²

davon:

SO 1 Campingplatzgebiet	ca. 30.900 m ²
<i>davon:</i>	
SO 1.1 Campingplatzgebiet	ca. 24.000 m ²
SO 1.2 Campingplatzgebiet	ca. 6.500 m ²
SO 2 Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung "Service, Versorgung"	ca. 1.175 m ²
SO 3 Sondergebiet Erholung, Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“	ca. 12.300 m ²
SO 4 Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung "Fremdenverkehr, Versorgung"	ca. 2.275 m ²
SO 5 Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung "Freizeitgebiet, Fremdenverkehr"	ca. 13.200 m ²
SO 6 Sondergebiet Erholung, Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet"	ca. 47.250 m ²
SO 7 Sondergebiet Erholung, Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet"	ca. 6.200 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1.700 m ²
Private Verkehrsfläche	ca. 24.150 m ²
Parkplätze	ca. 25.100 m ²
Fläche für die Feuerwehr	ca. 100 m ²
Haltestelle	ca. 100 m ²
Flächen für die Ver- und Entsorgung	ca. 1.450 m ²
Wasserflächen	ca. 10.250 m ²
Öffentliche Grünflächen	ca. 32.000 m ²
Private Grünflächen	ca. 7.650 m ²
Waldflächen	ca. 34.400 m ²

9 Wesentliche Auswirkungen

Gemäß § 1 (6) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,
3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
6. die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,
7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
 - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
 - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,

- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaug Gebiet gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,

8. die Belange

- a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
- b) der Land- und Forstwirtschaft,
- c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,
- e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,
- f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen,

9. die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,

10. die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,

11. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,

12. die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden,

13. die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung,

14. die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.

Die Planung wurde hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf diese und weitere Belange geprüft, wozu auch die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange herangezogen wurden. Auf die für die Planung relevanten Sachverhalte wird nachfolgend im Einzelnen eingegangen. Zu allen nachfolgend nicht erwähnten Belangen liegen keine Anhaltspunkte für eine Betroffenheit vor.

9.1 Auswirkungen auf die Umwelt

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 Umweltbericht werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter

- Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit
- Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt,
- Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

dargestellt und bewertet.

Der Umweltbericht wird zum Entwurf des Bebauungsplans erstellt und bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil C-2).

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Äußerung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten.

9.2 Auswirkungen auf die wirtschaftliche Situation und den Fremdenverkehr

Der Bebauungsplan wirkt sich fördernd für die weitere touristische Entwicklung des Lausitzer Seenlandes aus. Der Tourismus stellt nach Ende des Braunkohletagebaus einen bedeutenden Wirtschaftszweig der Lausitz dar. Sowohl hinsichtlich des Angebotes an Arbeitsplätzen als auch hinsichtlich der Qualität der Erholungsnutzung ergeben sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans positive Effekte.

9.3 Auswirkungen auf vorhandene private Nutzungen

Die bestehende Bungalowsiedlung genießt zwar Bestandsschutz, die Ergänzung von baulichen Anlagen ist jedoch nur begrenzt zulässig, da sich die Flächen des Plangebietes im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB befinden. Mit dem Bebauungsplan sind moderate bauliche Änderungen zur Anpassung der Bestandsbebauung an zeitgemäße Ansprüche möglich.

9.4 Auswirkungen auf den Verkehr und die infrastrukturelle Ausstattung

Die vorhandenen Erschließungsstrukturen (insbesondere Parkplätze) sind für die gegenwärtige Nutzungsintensität bereits unzureichend und können, besonders zu Stoßzeiten, den aufkommenden Verkehr nicht mehr aufnehmen.

Mit dem Bebauungsplan werden bestehende Defizite beseitigt und die Grundlage für eine Anpassung der Verkehrserschließung an aktuelle und künftige Nutzungsstrukturen und Nutzungsintensitäten sichergestellt.

9.5 Auswirkungen auf raumordnerische Belange

Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan geplanten Nutzungen fügen sich aus Sicht der Raumordnung grundsätzlich in die landesplanerisch vorgesehene touristische Entwicklung des Lausitzer Seenlandes ein. Die Sicherung der öffentlichen Nutzung und freien Zugänglichkeit der bestehenden Badestelle trägt dem Grundsatz 2.3.3.13 LEP Rechnung.