

GEMEINDE LOHSA

BEBAUUNGSPLAN „TOURISMUSGEBIET SILBERSEE“ LOHSA

ENTWURF i.d.F. vom 07. März 2025

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169)

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i. V. mit BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 10, 11 BauNVO)

1.1.1 SO 1 – Sondergebiet „Campingplatzgebiet“ (§ 10 Abs. 2 und 5 BauNVO)

Das Sondergebiet SO 1 (bestehend aus den Teilflächen SO 1.1 und SO 1.2) dient der Einordnung von Camping- und Zeltstandplätzen sowie der Unterbringung eines Wochenendhausplatzes.

In SO 1.1 und SO 1.2 sind zulässig:

- Standplätze für Wohnmobile, Wohnanhänger, Zelte und andere bewegliche Unterkünfte, die jederzeit ortsveränderlich sind
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Wasser sowie der Ableitung von Regenwasser dienen

In SO 1.1 sind außerdem zulässig:

- Standplätze für Wohnmobile, Wohnanhänger und Zelte, die nicht jederzeit ortsveränderlich sind, mit einer maximalen Grundfläche von 50 m² zuzüglich eines bis zu 10 m² großen überdachten Freisitzes
- Caravanstandplätze

Die Mindestgröße der Aufstellplätze für nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellte Wohnmobile, Wohnanhänger und Zelte beträgt 100 m².

In SO 1.1 und SO 1.2 sind unzulässig:

- Bauliche Anlagen wie Wochenendhäuser, Garagen, Carports
- Pkw-Stellplätze
- Nebenanlagen zur Kleintierhaltung
- zentrale Abfallsammelbehälter

1.1.2 SO 2 – Sonstiges Sondergebiet „Service, Versorgung“ (§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet SO 2 dient vorwiegend der Verwaltung und Versorgung des Campingparkes.

Zulässig sind:

- Gebäude für den Betrieb und die Verwaltung des Campingplatzgebietes SO1, des Ferienhausgebietes SO3 und des Freizeitgebietes SO5 sowie für wassersportorientierte Zwecke
- Gemeinschaftsaufenthaltsräume
- Einrichtungen zur Nahversorgung mit Lebens-, Nahrungs- und Genussmitteln sowie der bebauungsplangebietsbezogenen touristischen Nachfrage dienendem Sortiment
- Schank- und Speisewirtschaften
- Terrassen
- zentrale Sanitäranlagen
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

Ausnahmsweise ist eine abflusslose Sammelgrube als Nebenanlage im Sinne von § 14 Abs. 2 Satz 1 BauNVO zulässig.

Stellplätze sind unzulässig mit Ausnahme von Stellplätzen für Kurzzeitparken (Anmeldung) und für Betreiber.

1.1.3 SO 3, SO 7 – Sondergebiete „Ferienhausgebiet“ (§ 10 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Die Sondergebiete SO 3 und SO 7 dienen der Einordnung von Ferienhäusern sowie von Anlagen zur Versorgung des Gebietes.

Zulässig sind:

- Ferienhäuser
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. Im SO3 sind Nebenanlagen zur Ableitung von Schmutzwasser hiervon ausgenommen. Nebenanlagen zur Kleintierhaltung sind generell ausgenommen.
- Stellplätze nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten ruhenden Verkehr und nur in den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze

In SO 7 sind außerdem zulässig:

- Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb und die Verwaltung des Ferienhausgebietes
- eine Wohnung für Betriebsinhaber
- Schank- und Speisewirtschaften
- Terrassen

In SO 3 und SO 7 sind unzulässig:

- Garagen und Carports

1.1.4 SO 4 - Sonstiges Sondergebiet „Fremdenverkehr, Versorgung“ (§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet SO 4 dient vorwiegend der touristisch genutzten Fremdenbeherbergung und Versorgung.

Zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Schank- und Speisewirtschaften
- Veranstaltungsräume
- Terrassen
- Stellplätze für Betreiber
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, mit Ausnahme von Nebenanlagen zur Kleintierhaltung

Ausnahmsweise ist eine Wohnung für Betreiber zulässig.

Garagen und Carports sind nicht zulässig.

1.1.5 SO 5 - Sonstiges Sondergebiet „Freizeitgebiet, Fremdenverkehr“ (§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet SO 5 dient vorwiegend sonstigen Freizeitwecken.

Zulässig sind:

- Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und für die sonstige Freizeitgestaltung
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Schank- und Speisewirtschaften
- Stellplätze nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten ruhenden Verkehr und nur in den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze

Unzulässig sind:

- Garagen, Carports
- Nebenanlagen zur Ableitung von Schmutzwasser

1.1.6 SO 6 - Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ (§ 10 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Das Sondergebiet SO 6 dient der Einordnung von Wochenendhäusern als Einzelhäuser.

Zulässig sind:

- Wochenendhäuser für den zeitlich begrenzten Erholungsaufenthalt mit einer maximalen Grundfläche von 60 m², bei der Ermittlung der Grundfläche der Wochenendhäuser bleiben Terrassen und überdachte Freisitze bis zu einer Grundfläche von 10 m² unberücksichtigt.
- nur eingeschossige Gebäude
- je Wochenendhausparzelle nur ein Geräteschuppen oder eine vergleichbare Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO einschließlich Grillstätten mit einer Grundfläche von nicht mehr als 8 m²

Unzulässig sind:

- Gebäude mit Schornsteinanlagen zum Betrieb und innen liegende Feuerstätten
- Garagen, Carports, Pkw-Stellplätze
- Nebenanlagen zur Kleintierhaltung sowie zur Ableitung von Schmutzwasser

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

In den Sondergebieten wird die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung bezogen auf die jeweilige Sondergebietsfläche festgesetzt.

1.2.2 Überschreitung der zulässigen Grundflächen (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO)

Im Sondergebiet SO 1 ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.

Im Sondergebiet SO 6 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis maximal 0,4 zulässig.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.3.1 Ausnahmen von der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Innerhalb der Sondergebiete SO6 und SO7 ist ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile über die festgesetzte Baugrenze bis max. 2,0 m zulässig, sofern keine Festsetzung einer Waldabstandszone dem entgegensteht.

1.3.2 Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern keine Festsetzung einer Waldabstandszone oder einer Anbauverbotszone an die Kreisstraße K 9219 dem entgegensteht.

1.3.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Hauptbaukörper sind parallel zu einem der in der Planzeichnung festgesetzten Richtungspfeile auszurichten.

1.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihr Nutzungszweck (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

1.4.1 Waldabstandszone (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 25 SächsWaldG)

In den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen für Waldabstand ist die Errichtung von baulichen Anlagen mit Feuerstätten und Gebäuden aller Art unzulässig.

Bei einer Änderung oder Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter Gebäude innerhalb des Waldabstandes von 30 Metern gemäß § 25 Abs. 3 Satz 1 SächsWaldG dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise überschritten werden, wenn eine Ausnahme nach § 25 Abs. 3 Satz 2 SächsWaldG vorliegt.

1.4.2 Anbauverbotszone an die Kreisstraße K 9219 (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 FStrG)

Auf den von Bebauung freizuhaltenden Flächen innerhalb der Anbauverbotszone zur Kreisstraße K 9219 sind bauliche Anlagen aller Art über 0,8 m Höhe unzulässig.

1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.5.1 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V. mit § 9 Abs. 6 BauGB)

Die südöstliche Geltungsbereichsgrenze sowie die südliche Geltungsbereichsgrenze westlich der öffentlichen Verkehrsfläche „Am Silbersee“ sind zugleich Straßenbegrenzungslinie.

1.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz mit Nebenanlage“

Innerhalb der als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „P+N“ (Parkplatz mit Nebenanlage) ausgewiesenen Fläche sind zusätzlich zur Parkplatznutzung Nebenanlagen nach

§ 14 BauNVO, die dem Nutzungszweck der im Sondergebiet SO6 gelegenen Grundstücke oder des Sondergebietes SO6 selbst dienen, zulässig.

1.6 Flächen für Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Für das im Zuge der Sondergebietsnutzungen sowie der Badestrandnutzung anfallende Schmutzwasser sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Abwasserentsorgung vollbiologische Kläranlagen zu errichten bzw. zu erhalten und zu betreiben.

1.7 Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b i.V.m. Abs. 6 BauGB)

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „Bootsliegeplätze“ sind ortsfeste Stege mit einer Länge von höchstens 30 m zulässig. Die Stege sind parallel zur Uferlinie anzulegen. Auf den Wasserflächen ohne Festsetzungen zur Zweckbestimmung sind bauliche Anlagen wie Bootsstege unzulässig.

1.8 Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b i.V.m. Abs. 6 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten 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.

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

1.9.1 Begrenzung der Bodenversiegelung

Die Befestigung von Stellplätzen, Pkw-Stellflächen auf Parkplätzen und von Wegen für die innere Erschließung der Bauflächen sowie von sonstigen Nebenflächen sind nur in wasserdurchlässigem Aufbau (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotter, wassergebundene Decke) zulässig. Die Befestigung von Fahrspuren auf Parkplätzen ist nur in wasserdurchlässigem Pflaster (Ökopflaster) zulässig. Die Wasserdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau und Fugenverguss sind unzulässig.

1.9.2 Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung

Das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser von Dach- und Terrassenflächen sowie befestigten oder unbefestigten Grundstücksflächen ist innerhalb der Sondergebietsflächen vollständig zurückzuhalten und unter Ausnutzung des belebten Oberbodens der Versickerung zuzuführen.

Ist Versickerung aufgrund des anstehenden Untergrunds innerhalb der Sondergebietsflächen SO 6 und SO 7 nicht möglich, so ist das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser innerhalb des jeweiligen Sondergebietes vollständig zurückzuhalten (z.B. in unterirdischen Zisternen) und zu verwerten (als Brauchwasser) oder gedrosselt in die Vorflut abzuleiten.

1.9.3 Maßnahme M1 - Anlage einer Staudenflur frischer Standorte

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahmenfläche M1 ist eine Staudenflur feuchter Standorte zu entwickeln. Die Fläche ist nach den erfolgten Modellierungsarbeiten für die Herstellung der Versickerungsmulde allein der Sukzession zu überlassen.

Die Pflege erfolgt extensiv mit einer alle 2 Jahre auszuführenden Mahd im Herbst, wobei jeweils nur 50% der Fläche jährlich versetzt zu pflegen sind. Das Mahdgut ist zu beräumen. Auf den Einsatz von Düngern und Pestiziden ist zu verzichten.

1.9.4 Maßnahme M2 – Rückbau und Entsiegelung Sanitäranlage

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahmenfläche M2 Flurstück 2/82, Flur 1, Gemarkung Lohsa und Flurstück 2/2, Flur 1, Gemarkung Morka) ist die bestehende Sanitäranlage, einschließlich aller ober- und unterirdischen Bauwerke, auf einer Fläche von 161 m² zurückzubauen und zu entsiegeln. Während des Abrissprozesses anfallende Sedimente und

Abfälle sind kontrolliert und sicher zu entfernen. Ein Sedimenteintrag in den Silbersee ist zu vermeiden. Nach der Entsiegelung ist die Fläche in den Strandbereich zu integrieren.

1.9.5 Bauzeitenregelung zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Die Fällung und Rodung von Bäumen und Sträuchern ist gemäß der gesetzlichen Vorgabe des § 39 BNatSchG in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen. Auch Sanierungsarbeiten an- bzw. Abrissarbeiten von Gebäuden sind nur in dieser Zeitspanne vorzunehmen.

1.9.6 artenschutzrechtliche Baumkontrolle vor Fällarbeiten

Vor der Fällung sind die zu fällenden Bäume durch einen Fachgutachter auf mögliche Vorkommen von Fledermausquartieren (Spalten und Höhlen) und Bruthöhlen zu kontrollieren. Die Fällarbeiten von Bäumen mit Höhlen und Spaltenquartierpotenzial sind unter fachlicher Anleitung und Begleitung eines Fachgutachters durchzuführen.

Im Fall des Vorhandenseins von besetzten Fledermausquartieren ist die weitere Vorgehensweise mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Baumkontrolle ist unter Angabe der verloren gehenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten gegenüber der unteren Naturschutzbehörde schriftlich zu dokumentieren.

1.9.7 artenschutzrechtliche Gebäudekontrolle vor Abriss, Umbau- und Sanierungsarbeiten

Vor dem Beginn von Umbau- und Sanierungsarbeiten sowie vor Beginn von Gebäudeabbrissarbeiten ist durch einen Fachgutachter eine artenschutzrechtliche Kontrolle auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren am bzw. im Gebäude durchzuführen.

Die Gebäudekontrolle ist unter Angabe der verloren gehenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten gegenüber der unteren Naturschutzbehörde schriftlich zu dokumentieren.

1.9.8 Aufstellen von Amphibienschutzzäunen

Die Baufelder der Sondergebiete SO3, SO5 und SO7 sind in dem September vor dem Winter, in dem die Baufeldfreimachung durchgeführt wird, mit Amphibiensperrzäunen zu umgrenzen, um Einwanderungen der Arten in den Eingriffsbereich zu vermeiden. Die Maßnahme ist von einem Fachgutachter zu organisieren und zu betreuen. Der Fachgutachter ist der Unteren Naturschutzbehörde schriftlich zu benennen.

1.9.9 Amphibiengerechte Baudurchführung und Gestaltung baulicher Anlagen

Bauliche Anlagen sind amphibiengerecht zu gestalten:

- Abdeckung der Lichtschächte durch engmaschige Gitter
- Sicherungsmaßnahmen an Straßeneinläufen
- Verzicht auf Hochborde

Während des Baugeschehens sind typische Fallen für Amphibien (offene Schächte, Baugruben und Kanäle mit Fallenwirkung für bodengebundene Arten, Absaugpumpen zur Entwässerung) zu vermeiden. In Zeiten der Winterruhe (November bis Mitte Februar) kann auf die bauzeitlichen Schutzmaßnahmen verzichtet werden.

1.9.10 Bereitstellen von künstlichen Fledermausquartieren und Nisthilfen

Bei Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen oder Höhlenbrütern sind künstliche Fledermausquartiere und Nisthilfen an geeigneten Altbäumen im B-Plangebiet bzw. im Umfeld des B-Plangebietes anzubringen.

Die Art und die Anzahl der anzubringenden künstlichen Fledermausquartiere und Nisthilfen ist durch den Fachgutachter anhand der bei der Baumkontrolle festgestellten von Verlust betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten festzulegen und mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die konkreten Montagestandorte sind vor der Montage mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Das Anbringen der künstlichen Fledermausquartiere und Nisthilfen hat vor der Entfernung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erfolgen, bei Brutvögeln spätestens vor Beginn der nächsten Brutperiode (vor dem 01. März).

Die Funktion der künstlichen Fledermausquartiere und Nisthilfen ist dauerhaft zu gewährleisten.

1.10 Flächen für das Anpflanzen, die Bindung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.10.1 Pflanzgebot 1: Anpflanzung freiwachsender Hecken

Innerhalb der für das Pflanzgebot 1 (Pfg 1) festgesetzten Fläche sind freiwachsende Hecken unter Berücksichtigung nachfolgender Vorgaben anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten:

- a) Die freiwachsenden Hecken werden aus einheimischen und standortgerechten Straucharten entsprechend der in der Planzeichnung angegebenen Breite angelegt.
- b) Zur Anpflanzung gelangen 3-triebige, 60-100 cm hohe Sträucher. Je 1,5 m² ist mindestens 1 Strauch zu pflanzen.
- c) Die Maßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Beginn der Erschließungsarbeiten durchzuführen.
- d) Die Verwendung von gebietsheimischen Gehölzen ist durch Vorlage des spezifizierten Lieferscheins bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde 2 Wochen nach Lieferung nachzuweisen.
- e) Die freiwachsenden Hecken sind dauerhaft zu erhalten, wobei abgängige Pflanzen in den ersten 5 Standjahren art- und qualitätsgleich zu ersetzen sind. Die freiwachsenden Hecken sind durch abschnittweises Auf-den-Stock-Setzen und das Entfernen aufwachsender Bäume alle 10 - 15 Jahre zu pflegen.

1.10.2 Pflanzgebot 2 – Gehölzpflanzungen auf Parkplätzen und Stellplätzen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Parkplätze P1, P2, P3 und P4 sowie die nur als Stellplatz nutzbaren Teilflächen der Sondergebiete SO3, SO5 und SO7 mit je einer Pflanzfläche von mindestens 1,5 m Breite je 6 Stellplätzen zu gliedern und mit mindestens 1 standortgerechten, einheimischen Laubbaum, Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., mit Drahtballen, StU 14-16 cm) je 6 Stellplätze zu bepflanzen. Der vorhandene Baumbestand kann einbezogen werden und wird dementsprechend angerechnet.

Jeder angepflanzte Hochstamm ist durch eine Pflanzverankerung mit Hilfe eines Dreibecks aus Holz zu sichern. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch gleichartige Bäume mindestens in der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Baufertigstellung vorzunehmen. Dies ist bei der Gemeindeverwaltung Lohsa anzuzeigen.

1.10.3 Flächen mit Bindung für die vorhandene Bepflanzung

Innerhalb der festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen sind alle vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten. Baumpflegemaßnahmen, die der Verkehrssicherheit dienen, sind zulässig. Bei Abgang sind die Gehölze durch Nachpflanzung mit einheimischen standortgerechten Arten gleichwertig zu ersetzen.

Die innerhalb des Geltungsbereiches vorhandene Schilfvegetation ist im Bereich von Ufergehölzen dauerhaft zu erhalten.

1.10.4 Erhalt von Einzelbäumen

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten. Die Wurzelbereiche der vorhandenen Bäume sind auf einer Fläche von mindestens 5 m² von jeglicher Versiegelung freizuhalten und durch geeignete Maßnahmen vor Verdichtung durch Betreten oder Befahren zu schützen. Die Lagerung von Baumaterialien und Baustelleneinrichtungen im Wurzelraum ist unzulässig. Die Befahrung des Wurzelbereiches ist zu vermeiden. Baumpflegemaßnahmen, die der Verkehrssicherheit dienen, sind zulässig. Bei Abgang sind die Gehölze durch Nachpflanzung mit einheimischen standortgerechten Arten gleichwertig zu ersetzen.

1.11 Zulässigkeit und Unzulässigkeit baulicher und sonstiger Nutzungen und Anlagen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

1.11.1 Geotechnischer Sperrbereich

Die innerhalb der mit GS1 und GS2 gekennzeichneten Teilflächen festgesetzten Nutzungen und baulichen Anlagen sind erst nach Aufhebung des Geotechnischen Sperrbereiches zulässig.

1.11.2 Eingriffe in Risikobaugrund (Kippenböden ehemaliger Tagebau) (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

In den Baugebieten SO1.1, SO1.2 und SO2 ist vor Beginn von Baumaßnahmen zur Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen und Gebäude 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 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 89 SächsBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 SächsBO)

2.1.1 Fassadengestaltung

Farben sind nur in natürlichen, hellen und gebrochenen Farbtönen zulässig. Reine, ungebrochene und leuchtende Farben sowie Farben mit Signalwirkung sind unzulässig.

Im Sondergebiet SO 6 sind die Wochenendhäuser in monolithischer und in Fertigteilbauweise mit feinsandigem Außenputz auszuführen. Als Außenfarben sind weiß, hellgelb und hellgrün zulässig. Darüber hinaus sind Holzverkleidungen bis zu 10 % der Wandfläche zulässig, die sich in der Gesamtansicht unterordnen. Alle An- und Umbauten, die die äußere Hülle des Baukörpers betreffen, sind mit Ausnahme von Markisen und Rollläden unzulässig.

2.1.2 Dachgestaltung

Im Sondergebiet SO 6 sind die Wochenendhäuser mit Pultdach oder geneigtem Satteldach bis zu 20° auszuführen. Die Dacheindeckung hat mit Wellplatten aus Eternit oder ähnlichem Material, Schindeln, bituminösen Dachbahnen, Schiefer oder Dachsteinen zu erfolgen. Die Farbe Dachmaterials ist ortsüblich in rotbraun oder im Farbton schwarz-anthrazit zu gestalten.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)

2.2.1 Einfriedungen

Im Sondergebiet SO6 sind Einfriedungen zwischen den Parzellen bis zu einer Höhe von 1,50 m und an den gemeinschaftlichen Wegen bis zu einer Höhe von 2,0 m nur als Natureinfriedung in Form von Hecken oder Sträuchern aus einheimischen standortgerechten Gehölzen zulässig. Die Errichtung von Zäunen zwischen den Parzellen und an den gemeinschaftlichen Wegen ist unzulässig.

3 Hinweise

3.1 Meldepflicht von Bodenfunden

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG wird hingewiesen.

3.2 Besonderer Schutz von Grenz- und Vermessungsmarken, Höhenfestpunkte

Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbV) gesichert werden.

Im Planbereich befindet sich ein Höhenfestpunkt des Reviernivellements der LMBV. Dieser Höhenfestpunkt ist nicht zu beschädigen. Sollte es dennoch zu Beeinträchtigungen kommen, ist die Markscheiderei der LMBV schriftlich zu benachrichtigen.

3.3 Bodenschutz / Altlasten

Unbelasteter Bodenaushub ist im Bauvorhaben selbst bzw. bei anderweitigen Maßnahmen im Sinne des § 7 Abs. 2 KrWG einer Verwertung zuzuführen.

Im Rahmen der Baumaßnahmen bekannt gewordene oder vom Verpflichteten verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

3.4 Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht

Es besteht die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen (Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen) und zur Übermittlung von Nachweisdaten an das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie nach § 8 Geologiedatengesetz (Geo-IDG), zur Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen nach § 9 GeoIDG und zur Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen nach § 10 GeoIDG. Die jeweiligen Fristen sind einzuhalten.

3.5 Geotechnischer Sperrbereich (Maßnahmen zur Gefahrenabwehr am Speicher Lohsa I - Silbersee und Restloch Mortka)

Auf Grund der Gefährdung durch aufgehendes Grundwasser wurde für Maßnahmen zur Gefahrenabwehr am Speicher Lohsa I (Silbersee und Restloch Mortka – ehemaliger Tagebau Werminghoff II) mit Allgemeinverfügung des Sächsischen Oberbergamtes (Az. 21-4772.08) vom 02. Mai 2011, geändert mit Bescheid vom 18. Juni 2016, ein geotechnischer Sperrbereich eingerichtet. Die Grenze des geotechnischen Sperrbereiches darf nur in Abstimmung mit der LMBV übertreten bzw. überfahren werden. Voraussetzung hierfür ist eine gesonderte geotechnische Bewertung.

3.6 Wasserrechtliche Genehmigung für Anlagen im / am Gewässer

Im Uferbereich und / oder im Gewässerrandstreifen geplante bauliche Anlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung nach den §§ 36 WHG, 26 Abs. 1 SächsWG. Zuständig ist die Untere Wasserbehörde.

Vorhaben innerhalb des Gewässerrandstreifens unterliegen außerdem den Bestimmungen des § 24 Sächsisches Wassergesetz und des § 38 Wasserhaushaltsgesetz. Für alle Vorhaben im Gewässerrandstreifen ist durch den Vorhabenträger die Befreiung vom Verbot der Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen im Gewässerrandstreifen von der zuständigen Wasserbehörde gemäß § 24 Abs. 3 Sächsisches Wassergesetz einzuholen.

3.7 Regenrückhalteanlagen / Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung

Bau und Betrieb von Regenrückhalteanlagen bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 55 Abs. 2 SächsWG. Speichervolumina sind nach dem DWA-Arbeitsblatt DWA-A 117 zu errechnen. Diese Berechnung ist der unteren Wasserbehörde vorzulegen.

Vor der Errichtung von Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds und der erforderliche Mindestabstand von 1 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel standortkonkret nachzuweisen. Die Versickerungsanlagen sind nach DWA-A 138 ausreichend zu bemessen.

3.8 Kläranlagen

Gemäß Abwasserbeseitigungskonzept der Gemeinde Lohsa sind vollbiologische Kläranlagen zu verwenden. Für die Errichtung der Kläranlagen und die Einleitung der gereinigten Abwässer in den Untergrund ist bei der unteren Wasserbehörde (LRA) 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 standortkonkret nachzuweisen.

3.9 Abflusslose Grube

Abflusslose Gruben müssen ausreichend dimensioniert sein und der DIN EN 12566-1 entsprechen. Die Wasserdichtheit abflussloser Gruben ist durch Bescheinigung einer Fachfirma nachzuweisen und die Prüfung ist in regelmäßigen Abständen zu wiederholen. Die regelmäßige Entleerung abflussloser Gruben durch den Aufgabenträger ist sicherzustellen. Gemäß § 4 Abs. 4 Kleinkläranlagenverordnung ist für den Betrieb abflussloser Gruben ein Betriebstagebuch anzulegen. Darin sind u.a. folgende Eintragungen vorzunehmen:

- Einbau der Anlage
- Wasserrechtliche Erlaubnis
- Eigenkontrollen
- Wartungsarbeiten
- Mängelbeseitigungen
- Entleerungen
- Dichtigkeitsnachweise
- Protokolle für von der Gemeinde durchgeführte Überwachungen der Eigenkontrolle und Wartung

Das Betriebstagebuch dient dem Betreiber als Nachweis für den ordnungsgemäßen Betrieb der Anlage. Es ist auf Verlangen den zuständigen Behörden vorzulegen.

3.10 Vorsorgender Radonschutz

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei baulichen Veränderungen von Bestandsgebäuden mit Aufenthaltsräumen, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, wird die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon empfohlen.

3.11 Hinweis auf externe Kompensationsmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB

M3 - Rückbau Wirtschaftsweg Lippen mit anschließender Waldentwicklung

Als naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahme ist der Wirtschaftsweg Lippen jeweils anteilig auf Flurstücken 97/9, Flur 3, Gemarkung Lippen; Flst. 1/8, Flst. 24/5, Flst. 49/6, Flur 2, Gemarkung Lippen; Flst. 43/3, Flur 10, Gemarkung Lohsa auf 1.900 m Länge mal 3 m Breite (5.700 m²) zurückzubauen. Auf der entsiegelten Fläche soll sich durch Sukzession ein Vorwald entwickeln.

M4 - Aufforstung eines naturnahen Laubmischwaldes

Als naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahme wird auf Teilen der Flurstücken 2/59 und 2/58, Flur 1 der Gemarkung Lohsa auf einer Fläche von 3.700 m² ein naturnaher Laubmischwald angelegt. Eine Aufforstungsgenehmigung hierfür liegt der Gemeinde Lohsa bereits vor.

Kompensationsmaßnahmen nach § 11 Abs. 1 SächsNatSchG i. V. mit § 2 Abs. 2 der Sächsischen Ökokontoverordnung (SächsÖKoVO)

Für die Kompensation wird die Ökokontomaßnahme „Bergtechnische Sanierungsmaßnahme am ehemaligen Tagebau Werminghoff II – Silbersee – Rückbau und Entsiegelung von Verkehrsflächen an der Ostböschung“ innerhalb des Gemeindegebietes der Gemeinde Lohsa anteilig zu 54 Prozent herangezogen. Die Ökokontomaßnahme umfasst:

Entsiegelung von Verkehrsflächen und natürliche Sukzession

Flurstücke: 2/51 und 2/72 (alt, neu: jeweils anteilig auf den Flurstücken 2/92 2/91, 2/25, 2/27, 2/29, 2/45, 311/1)

Gemarkung: Lohsa, Flur 1

Gesamtfläche: 6511 m²