



**- Öffentliche  
Grundstücksausschreibung  
Sondergebiet SO 5  
Servicegelände  
Geierswalde -**

**Verkauf eines Grundstückes im Geltungsbereich des rechtskräftigen  
touristischen Bebauungsplanes „Servicegelände am Geierswalder See“, OT  
Geierswalde der Gemeinde Elsterheide, Landkreis Bautzen, Freistaat  
Sachsen**

Die Gemeinde Elsterheide, im sächsischen Teil des Lausitzer Seenlandes gelegen, schreibt zum Zweck des Grundstücksverkaufes die unbebaute, noch unvermessene **Teilfläche von ca. 700 m<sup>2</sup> aus dem Flurstück 320/3 der Gemarkung Geierswalde Flur 1 im Ortsteil Geierswalde südöstlich des Geierswalder Sees** öffentlich aus.

Diese Fläche befindet sich im Sondergebiet SO 5 des seit 2017 rechtskräftigen touristischen Bebauungsplanes „Servicegelände am Geierswalder See“ der Gemeinde Elsterheide und ist damit ein Bestandteil des ca. 19 ha großen touristischen Entwicklungsgebietes, welches zukünftig neben dem Gebiet an der Südböschung des Geierswalder Sees mit u.a. Wassersportzentrum, Camping, Hotel- und Gastronomiekomplex und dem westlich benachbarten Standort der schwimmenden Häuser einen weiteren touristischen Schwerpunkt in der Gemeinde Elsterheide bildet. Die Erschließung (Verlegung Medien, Ausbau der Straßen, Herstellung des öffentlichen Parkplatzes sowie des „Marktplatzes“) des

„Servicegeländes“ wird von der Gemeinde gegenwärtig durchgeführt.

Auf dem zukünftigen „Marktplatz“, der nicht Ausschreibungsgegenstand ist, werden kleinflächiger Einzelhandel, Ferienwohnen und verschiedene Gastronomie angesiedelt.

**Bei der hier ausgeschriebenen Fläche handelt es sich gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes (B-Planes) um eine ca. 375 m<sup>2</sup> große Sonderbaufläche SO5 - Strandtourismus - sowie um eine dazugehörige ca. 326 m<sup>2</sup> große naturschutzrechtliche Maßnahmefläche M1 zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.**

Der vollständige Bebauungsplan (Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Begründung) kann dem Anhang dieser Ausschreibung entnommen werden. Ein öffentlicher Parkplatz befindet sich in der Nähe des Baugrundstückes (Lage siehe B-Plan).

#### Besonderheiten:

- Lage im Herzen des Lausitzer Seenlandes im nördlichen Teil des Landkreises Bautzen
- touristische Entwicklung des Geierswalder Sees ist noch nicht abgeschlossen
- Schiffsanleger und Strand in direkter Nachbarschaft
- Kaufgegenstand befindet sich am Rande bergbaulich in Anspruch genommener Flächen, aber auf gewachsenem Boden
- gegebenenfalls ist eine Waldumwandlungsgenehmigung einzuholen

#### Bedingungen für die Vergabeberücksichtigung:

- Die konkrete Nutzungsabsicht ist darzulegen.
- Die bauliche und grünordnerische Umsetzung des Vorhabens nach den Festsetzungen des B-Planes ist zwingend erforderlich.
- Für Vermietung und Vermarktung ist der Käufer zuständig.
- Es sind gut lesbare Pläne, Visualisierungen der geplanten Gebäude, gern auch Fotos eines Modells einzureichen.
- Es sind Referenzbeispiele zu erbringen sowie die Bonität des Bieters nachzuweisen.
- Der Käufer trägt die Kosten der Vermessung des Grundstückes und des Kaufes.
- Im Kaufvertrag wird eine befristete Bauverpflichtung mit dem Recht auf Wiederkauf für die Gemeinde bei Nichteinhaltung vereinbart.
- Das Mindestgebot für die Sonderbaufläche SO5 (ca. 375 m<sup>2</sup>) beträgt 80,00 €/m<sup>2</sup>.
- Das Mindestgebot für die Maßnahmefläche M1 (ca. 326 m<sup>2</sup>) beträgt 15,00 €/m<sup>2</sup>.
- Die Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sind mit dem Kaufpreis abgegolten

Der Verkauf steht unter dem Vorbehalt der Vorstellung des Nutzungskonzeptes vor dem Verwaltungs- und technischen Ausschuss des Gemeinderates Elsterheide und danach eines entsprechenden Verkaufsbeschlusses des Gemeinderates

**Kaufpreisangebot, Nutzungskonzept, Pläne/Visualisierungen, Referenzbeispiele sowie den Nachweis der Bonität richten Sie bitte schriftlich im verschlossenen Umschlag bis zum 07.06.2024 um 12.00 Uhr an:**

**Gemeinde Elsterheide  
Am Anger 36  
OT Bergen  
02979 Elsterheide**

**mit dem Vermerk:**

**„Bitte nicht öffnen. Kaufangebot zur Ausschreibung Grundstück SO5 Servicegelände Geierswalde, Angebotsfrist 07.06.2024, 12.00 Uhr.“**

**Eingereichte Angebote nach diesem Termin können keine Berücksichtigung mehr finden.**

Die Frist ist gewahrt durch Einwurf des Briefumschlages in den Außenbriefkasten der Gemeindeverwaltung Elsterheide, der zum o. g. Zeitpunkt geleert wird oder durch Abgabe im Sekretariat der Bürgermeisterin, Zimmer 1.3.

Bei inhaltlichen Fragen zur Ausschreibung oder zum Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“ wenden Sie sich bitte an Frau Heidrun Eger vom Bauamt unter der Rufnummer 03571/4801-31 oder per E-Mail an [eger@elsterheide.de](mailto:eger@elsterheide.de)

Antje Gasterstädt  
Bürgermeisterin

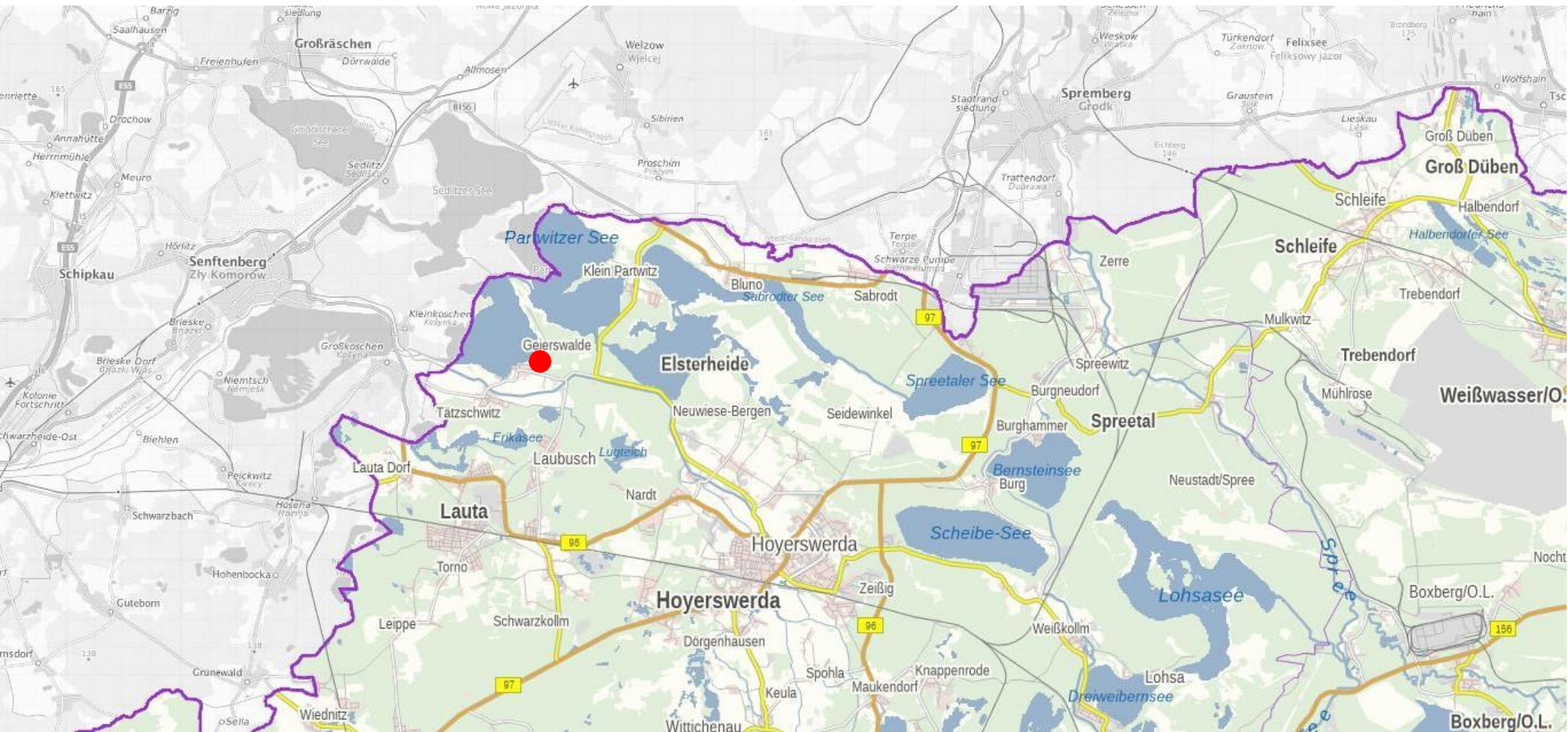
**Anlagen**

## Räumliche Einordnung des Standortes zwischen Berlin und Dresden



Quelle: Google Mops [<https://www.google.de/maps/>], Zugriff am 14.06.2022]

### Räumliche Einordnung des Bebauungsplangebietes „Servicegelände am Geierswalder See“ OT Geierswalde in der Gemeinde Elsterheide



Quelle: sachsen.de: Geoportal Sachsenatlas [https://geoportal.sachsen.de/cps/karte.html?showmap=true; Zugriff am 30.05.2022]



Partwitzer See

Geierswalder See

Seerundweg

MASTERPLAN „KOSCHENDAMM“

Fahrgastschiffsanleger

Senftenberger See – Geierswalder See – Route Solarkatamaran „Aqua Phönix“

Strand

B-Plan „Wohnhafen Scado“

zukünftiger  
Marktplatz

B-Plan „Servicegelände  
am Geierswalder See“

Seerundweg

B-Plan „Geierswalder See -  
Südböschung“

Wasserwanderrastplatz

Hotel & Restaurant  
„DerLeuchtTurm“

Promenadenweg

Ortslage Geierswalde

Ortslage Tätzschwitz

500 m

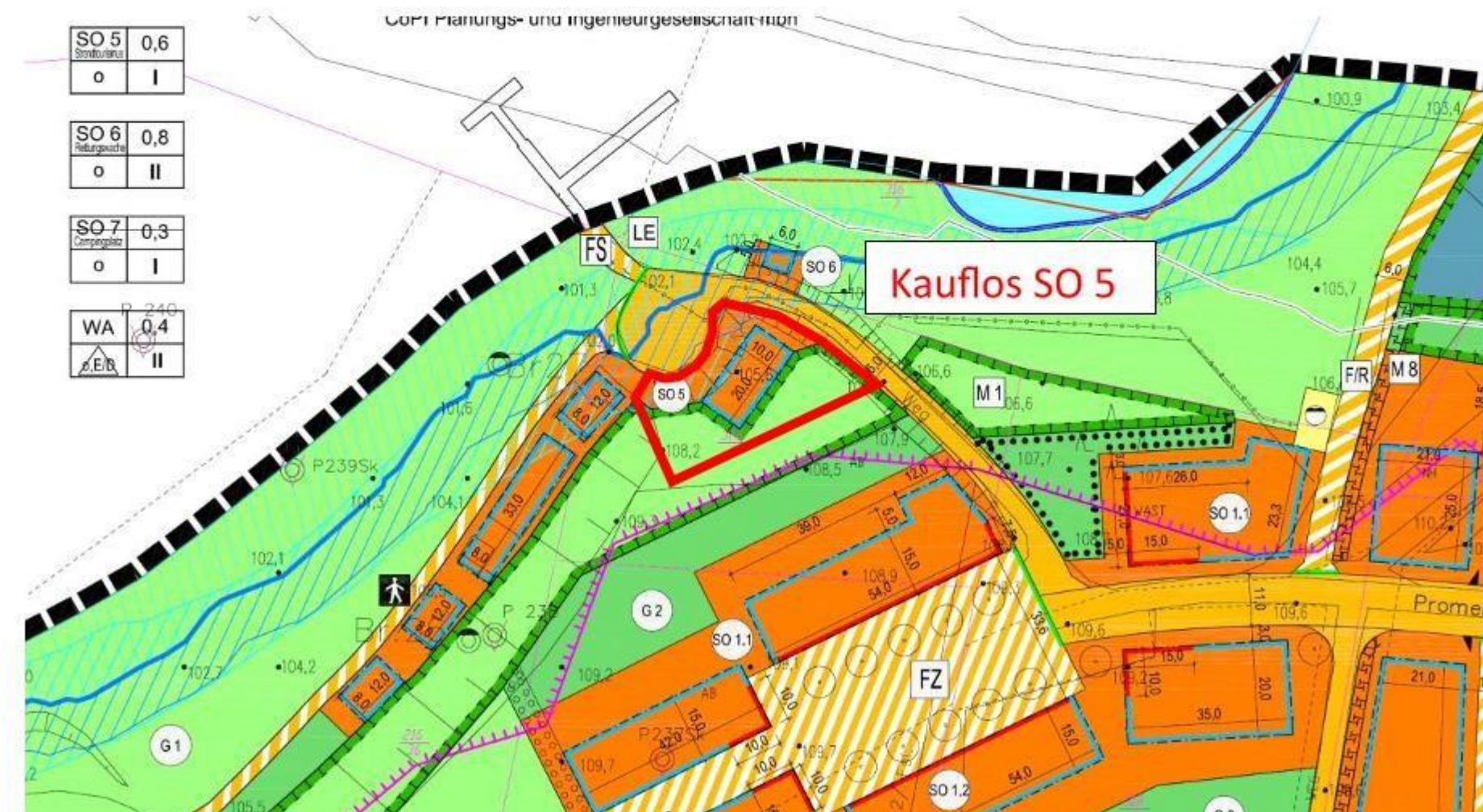
1:10.000



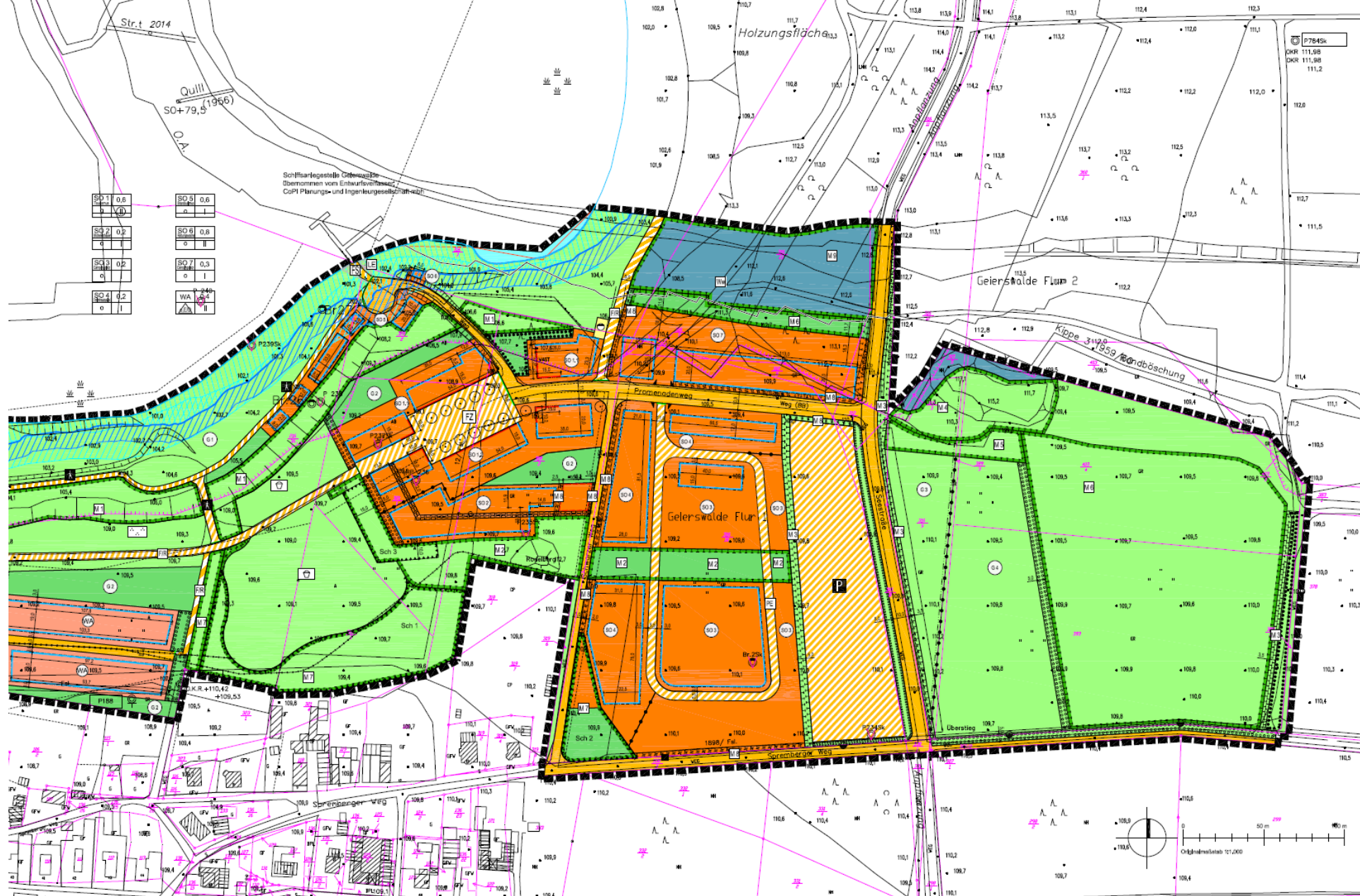




Auszug aus dem Bebauungsplan „Servicegelände Geierswalder See“



## **Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“ der Gemeinde Elsterheide**



- |       |  |       |   |
|-------|--|-------|---|
| 1,1   | allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauGB)   | 1,2,2 | Wochenendhäuser (§ 10)                                      |
| 1,2   | Sondergebiete mit Nummerierung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  | 1,2,4 | Ferienhausgebiet (§ 10)                                     |
| 1,2,1 | Tourismus (§ 11)   | 1,2,6 | Retungswache (§ 11)   |
| 1,2,3 | Campingplatz (§ 10)  |       |   |
| 1,2,5 | Standortort (§ 11)   |       |   |
| 1,2,7 | Campingplatz (§ 10)  |       |   |
| 2     | MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  |       |   |
| 2,1   | Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, z.B. 0,6   |       |   |
| 2,2   | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 1 Vollgeschoss  |       |   |
| 2,3   | Zahl der Vollgeschosse zugeordnet, z.B. 2 Vollgeschosse  |       |   |
| 3     | BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  |       |   |
| 3,1   | offene Bauweise  | 3,2   | geschlossene Bauweise                                       |
| 3,3   | Einzelhäuser und Doppelhäuser aufBlock   |       |   |
| 3,4   | Bauweise   |       |   |
| 4     | VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)   |       |   |
| 4,1   | Straßenverkehrsfläche  | 4,2   | Straßenbegrenzungslinie                                     |
| 4,3   | Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  |       |   |
| 4,3,1 | Fußgängerzone  | 4,3,2 | Fuß- und Radweg   |
| 4,3,3 | Fußweg   | 4,3,4 | Fußweg zum Schiffsanleger                                   |
| 4,3,5 | private Erschließung   | 4,3,6 | öffentliche Parkfläche                                      |
| 4,4   | Ein- bzw. Ausfahrbereich   |       |   |
| 5     | FLÄCHE FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBEIHEITUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)                                     |       |   |
| 5,1   | Fläche für Versorgungsanlagen  |       |   |
| 5,2   | Abwasser   |       |   |
| 6     | GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  |       |   |
| 6,1   | offene Grünfläche  |       |   |
| 6,1,1 | Standortbereich / Liegefläche  | 6,1,2 | Bestandspalten  |
| 6,1,3 | Bestandspalten (erst nutzbar, wenn Flächen aus dem NNE-Gebiet herausgeräumt sind)  |       |   |
| 6,1,3 | Zweckbestimmung Sitzplatz  | 6,1,4 | Zweckbestimmung Park  |
| 6,2   | private Grünfläche   | 6,2,1 | Abstandsgrenze  |
| 7     | WASSERFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)  |       |   |
| 7,1   | Wasserfläche   |       |   |
| 8     | FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)  |       |   |
| 8,1   | Fläche für Wald  |       |   |
| 9     | MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)                                       |       |   |
| 9,1   | Umgebung von Mahlmehlfeldern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)   | 9,1,2 | bei schmalen Flächen  |
| 9,1,1 | Büschungsabgrenzung herstellen und pflegen   | 9,1,2 | Hartholzrinne   |
| 9,1,3 | standortgerechte Folgebäume anpflanzen   | 9,1,4 | Stützpunkt der  |
| 9,1,5 | Leeseitig anpflanzen   | 9,1,6 | extensive Pflege der Fläche                                 |
| 9,1,7 | Gehölzparzelle   | 9,1,8 | Absparungen zur Straße                                      |
| 9,1,9 | Wildweidung  |       |   |
| 9,2   | Anpflanzen von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  |       |   |
| 9,3   | Umgebung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)   |       |   |
| 9,4   | Umgebung von Flächen mit Bepflanzung oder Bepflanzungen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Abschnitt) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)       |       |   |
| 10    | SONSTIGE PLANZEICHEN   |       |   |
| 10,1  | mit Gehweg zu befestigende Flächen, Durchgerechnet zu Gunsten der Abgrenzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)   |       |   |
| 10,2  | Umgebung der Flächen für besondere Verordnungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB) mit Nummerierung |       |   |
| 10,3  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)   |       |   |
| 10,4  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  | 10,5  | Umgrünungen Stadtfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 21 BauGB)     |
| 11    | PLANZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE  |       |   |
| 11,1  | Kataster der amtlichen Liegenschaftskarte  | 11,2  | Topografie aus Historik der LÜdV                            |
| 12    | NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME BZW. KENNZEICHNUNG (teilweise außerhalb des Geltungsbereiches)  |       |   |
| 12,1  | Top + Wellenschlag + 100 m N-N   | 12,2  | Staudel 101 m N-N   |
| 12,3  | Gewässeranstreifen   | 12,4  | geschützte Uferbereiche im Sinne von § 24 Abs. 1 S. 1 BauGB |
| 12,5  | Grenze bergrechtlicher Abschlagsbestimmungen (Steinbruch) + Bänderlicher Teil  | 12,6  | Spezialfläche   |
| 12,7  | Grenze zwischen qualitativem Boden (MfL) und gewachsenem Boden (MfL)   | 12,9  | Schiffsanlegestelle Geierswalde                             |
| 12,9  | Löschwasserentnahmestelle  | 12,10 | historische Abwasserleitung nachdrän                        |
| 13    | INFORMELLE PLANDARSTELLUNG   |       |   |
| 13,1  | Bemessung in m   |       |   |
| 14    | ZEICHENERKLÄRUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE   |       |   |
| 1     | Art der baulichen Nutzung  | 2     | Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß                        |
| 3     | Bauweise   |       |   |

**TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. In den allgemeinen Wohngebieten **WA** (§ 4 BauNVO) sind Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Spelawirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Räume für freie Berufe, die keine Mitarbeiter beschäftigen, sind allgemein zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten **WA** sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

1.2. Die sonstigen Sondergebiete (§ 11 BauNVO) mit der Bezeichnung **SO 1 „Tourismus“** (SO 1.1 und SO 1.2) dienen der Ansiedlung von der touristischen Infrastruktur zugeordneten: Läden, Schankwirtschaften, Spelawirtschaften, anderen Dienstleistungsunternehmen. Im Obergeschoss der Gebäude sind Wohnungen für Betriebsinhaber sowie Aufsichtspersonal sowie Nutzungen zulässig, die der Beherbergung von Ferengästen dienen. Diese Nutzungen sind im EG ausgeschlossen. Im gesamten Geltungsbereich sind maximal 5 Betriebswohnungen zulässig.

1.3. Im SO 1.2 sind an der dem SO 2 zugewandten Seite der Grundstücke aus schallschutztechnischen Gründen keine schallmindernden Nutzungen (z.B. Parkplätze, Terrassen, Freisitze oder Lüftungsanlagen) zulässig.

1.4. Das der Erholung dienende Sondergebiet (§ 10 BauNVO) mit der Bezeichnung **SO 2 „Wochenendhäuser“** dient der Unterbringung von Wochenendhausplätzen. Zulässig sind Wochenendhäuser für den zeitlich begrenzten Erholungsaufenthalt. Das Aufstellen von Wohnwagen und Mobilhelmen ist unzulässig.

1.5. Die der Erholung dienenden Sondergebiete (§ 10 BauNVO) mit der Bezeichnung **SO 3 „Campingplatz“** dienen der Unterbringung von Campingplätzen. Das Aufstellen von Campingzelten und Campingfahrzeugen ist in der Zeit vom 01. April bis zum 31. Oktober auch außerhalb der Baufelder zulässig. Dauerhaft fest mit dem Boden verbundene Einfriedungen (Gebäude und Nebenanlagen) aller Art sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Zulässig sind:

- Standplätze für Wohnwagen, Mobilhelme und Zelte,
- Anlagen für die Verwaltung und den Betrieb des Campingplatzes,
- der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Spelawirtschaften,
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden,
- Anlagen für die sportliche Betätigung.

Ausnahmsweise zulässig sind Räume für touristische Dienstleistungen.

1.6. Die der Erholung dienenden Sondergebiete (§ 10 BauNVO) mit der Bezeichnung **SO 4 „Ferienhausgebiet“** dienen der Unterbringung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen sowie der erforderlichen touristischen Infrastruktur.

Zulässig sind:

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen, Standplätze für Mobilhelme
- Anlagen für die Verwaltung und den Betrieb der Ferienhäuser und Ferienwohnungen
- der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Spelawirtschaften,
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden,
- Anlagen für die sportliche Betätigung.

Ausnahmsweise zulässig sind Räume für touristische Dienstleistungen.

1.7. Die sonstigen Sondergebiete (§ 11 BauNVO) mit der Bezeichnung **SO 5 „Strandtourismus“** dienen der Unterbringung von zweckgebundenen Anlagen für die wassersportliche Nutzung sowie die Gewässernutzung zum Zweck der Erholung. Die Errichtung von Garagen und Carports ist nicht zulässig.

1.8. Das sonstige Sondergebiet (§ 11 BauNVO) mit der Bezeichnung **SO 6 „Rettungswache“** dient der Einrichtung einer Rettungswache sowie einer Sanitäreinrichtung. Räume für wassergebundene touristische Zwecke sind ebenso zulässig. Das Gebäude ist mit der Fußbodenhöhe des EG um eine Höhe von mindestens 0,5 m, jedoch höchstens 0,8 m über dem mittleren Niveau des angrenzenden Weges aufzuständern.

1.9. Das der Erholung dienende Sondergebiet (§ 10 BauNVO) mit der Bezeichnung **SO 7 „Campingplatz“** dient der Unterbringung von Campingplätzen. Das Aufstellen von Campingzelten und Campingfahrzeugen ist in der Zeit vom 01. April bis zum 31. Oktober auch außerhalb der Baufelder zulässig. Fest mit dem Boden verbundene Einfriedungen aller Art (Gebäude und Nebenanlagen) sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Zulässig sind:

- Standplätze für Wohnwagen und Zelte,
- Anlagen für die Verwaltung und den Betrieb des Campingplatzes,
- der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Spelawirtschaften,
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden
- Anlagen für die sportliche Betätigung.

Ausnahmsweise zulässig sind Räume für touristische Dienstleistungen, sowie Standplätze für Mobilhelme.

**2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1. In den allgemeinen Wohngebieten **WA** sind zweigeschossige Gebäude bei einer GRZ von 0,4 zulässig.

2.2. In den sonstigen Sondergebieten **SO 1** sind nur zweigeschossige Gebäude zulässig. Die Errichtung von Kellern ist nur zulässig, wenn die Höhe der Erdgeschossfußbodens die mittlere Höhe der angrenzenden Erschließungsfläche um nicht mehr als 10 cm übersteigt und die Räume des EG aus dem öffentlichen Raum ohne Stufen erreichbar sind.

**6. Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1. Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind unversegelt zu belassen, zweckentsprechend zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6.2. **Grünfläche G 1 (Strandbereich / Liegewiese)**  
Auf der mit G 1 gekennzeichneten Grünfläche sind naturnahe Wiesenflächen anzulegen. Die Wiesen sind extensiv zu pflegen und zweimal im Jahr zu mähen.

6.3. **Grünfläche G 2 (Abstandsgrün)**  
Auf der Grünfläche G 2 sind naturnahe Wiesenflächen oder Gartenfläche anzulegen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

6.4. **Grünfläche G 3 (Bedarfsparken)**  
Auf der Grünfläche G 3 ist das Parken von Pkw im Bedarfsfall zulässig. Das Errichten von temporären Absperrmaßnahmen aus Holz ist zulässig. Die Nutzung ist nur außerhalb der Brut- und Setzzelten zulässig.

6.5. **Grünfläche G 4 (Bedarfsparken)**  
Auf der Grünfläche G 4 ist das Parken von Pkw im Bedarfsfall zulässig. Die Nutzung der Fläche ist erst möglich, wenn die Fläche aus dem NNE-Gebiet entlassen wurde.

6.6. Alle nicht besonders gekennzeichneten Grünflächen sind parkartig anzulegen und extensiv zu pflegen. Es sind naturnahe Wiesenflächen mit einzelnen Gehölzgruppen anzulegen. Die Wiesen sind extensiv zu pflegen und zweimal im Jahr zu mähen. Das Anlegen von Wegen mit wasserundurchlässiger Befestigung ist zulässig.

6.7. Westlich der Seestraße sind innerhalb der Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern drei Zufahrten zum Parkplatz mit einer Breite von jeweils bis maximal 12 m zulässig.

**7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB und § 7 SächsNatSchG)

7.1. **Maßnahme M 1 - Böschungsbegrünung**  
Innerhalb der Maßnahmefläche sind mindestens 40 % der Fläche mit Bäumen der Artenliste 1 und Sträuchern der Artenliste 2 zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.

7.2. **Maßnahme M 2 - Herstellung Blotopverbund**  
Innerhalb der Maßnahmefläche sind mindestens 40 % der Fläche mit Bäumen der Artenliste 1 und Sträuchern der Artenliste 2 zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Das Aufstellen von Spielgeräten ohne Versiegelung von Flächen ist zulässig. Mulden für die Versickerung von Niederschlagswasser sind innerhalb dieser Maßnahmefläche zulässig.

7.3. **Maßnahme M 3 - Heckenpflanzung:**  
In den mit M 3 gekennzeichneten Flächen sind standortgerechte Feldgehölzhecken anzulegen, zu erhalten und im Bedarfsfall zu ergänzen. Die Hecken müssen eine Mindestbreite von 3,50 m haben. Es sind Gehölze der Artenliste 2 zu verwenden.

7.4. **Maßnahme M 4 - Rekultivierung**  
Auf der mit M 4 gekennzeichneten Fläche ist aus den vorhandenen Aufschüttungen durch Auftrag von gewonnenem Oberboden aus den Baufeldern eine standortgerechte Magerrasenfläche zu entwickeln (Überdeckung ca. 20-30 cm). Die Offenhaltung der Fläche wird durch extensive Pflege (jährlich zweimalige Mahd, das Mahdgut ist zu entfernen) gewährleistet.

7.5. **Maßnahme M 5 - Lebensraum Zaunedeckse (Lesesteinhaufen anlegen)**  
Es sind 2 Steinhaufen auf einer Fläche von jeweils mindestens 6 m<sup>2</sup> zu errichten. Sie sollen eine Höhe von ca. 1,00 m haben. Als Material ist Schotter oder Grobkies mit einer Korngröße von 60-120 mm zu verwenden, bzw. kleine Findlings- und Lesesteine mit etwas rauer Oberfläche.

7.6. **Maßnahme M 6 - Offenlandfläche (extensive Pflege der Flächen)**  
Die Fläche ist durch extensive Pflege (jährlich einmalige Mahd, das Mahdgut ist zu entfernen) offen zu halten.

7.7. **Maßnahme M 7 - Gehölzpflanzungen und Lärmschutz**  
Auf der mit M 7 gekennzeichneten Fläche ist eine standortgerechte lockere Gehölzstruktur (40 % der Fläche) mit Arten der Artenlisten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche soll durch landschaftsgestalterische Maßnahmen eine Lärmschutzfunktion erfüllen.

7.8. **Maßnahme M 8 - Abpflanzung zur Straße**  
Auf den mit M 8 gekennzeichneten Flächen ist jeweils eine standortgerechte Laubgehölzhecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. In der M 8 Fläche am Parkplatz ist eine Unterbrechung für eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 12 m zulässig.

7.9. **Maßnahme M 9 - Walderhalt**  
In Abstimmung mit der Naturschutzbehörde wird entsprechend Punkt 1 des Beschlides der LD Sachsen vom 20.02.2014 ein Blotopkorridor mit einer Breite von 30-35 m als Offen- und Halboffenlandstruktur entwickelt. Die Arbeiten sind durch einen Sachverständigen für Geotechnik zu begleiten.

7.10. **Nistkästen und Fledermauskästen**  
Folgende Nisthilfen und Fledermauskästen sind anzubringen:  
5 Nistkästen für Schellente und Waldkauz in großen Bäumen im ufernahen Böschungsbereich  
12 Nistkästen für Meisen und Trauerschnäpper im Randbereich vom Wald bzw. von Gehölzgruppen  
3 Fledermauskästen (jeweils einer im östlichen, nordwestlichen und westlichen Bereich des Plangebietes).

7.11. **Befestigung der Stellplätze**  
Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplätzen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit: wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltterung oder Betonierung sind unzulässig.

7.12. **Schutz von Röhrlicht**  
Eine Schilfmahd im Uferbereich ist nur zulässig, wenn das Schilf ein notwendiges Bauvorhaben oder den Bootsverkehr behindert.

7.13. **Pflanzgebote**  
Im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe sowie 6 Sträucher gemäß Artenlisten zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

**II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN "ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN" (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 SächsBO)**

**1. Einfriedungen**

1.1. Einfriedungen außerhalb der Maßnahmeflächen, die an öffentliche Verkehrsanlagen angrenzen, sind ausschließlich in Form von Laubgehölzhecken zulässig, ggf. mit einem integrierten Zaun. Diese dürfen eine maximale Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

1.2. Sämtliche Einfriedungen sind derart anzulegen, dass sich eine Bodenfreiheit von 15-20 cm ergibt.

1.3. Die Einfriedungen im WA sind auch als Holzzäune zulässig, welche eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten dürfen.

1.4. Innerhalb der Maßnahmeflächen M7 und M8 dürfen zur Eingrenzung der Sondergebiete Metallzäune bis 1,80 m in die Heckenpflanzungen integriert werden, wenn sie die Höhe der Hecken nicht überschreiten.

**2. Werbeanlagen**

2.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2.2. Werbeanlagen dürfen mit Ausnahme von Fahnenmasten die Höhe der Gebäude nicht überschreiten. Fahnenmasten sind innerhalb der Bauflächen bis zu einer Höhe von 8 m zulässig.

2.3. Werbeanlagen dürfen nicht oberhalb der Traufkante angebracht werden.

2.4. Werbung mit beweglichem, wechselndem oder grellem Licht ist nicht zulässig.

**3. Fassadengestaltung**

3.1. Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung gelten für alle Gebäude, die über Fundamentierung mit dem Boden verbunden sind.

3.2. Als Fassadenmaterial sind geputzte Wandflächen und senkrechte Holzverschalungen, welche maximal 25 % der Fassadenfläche einnehmen dürfen, zulässig.

3.3. Glänzender und polierter Naturstein sowie Kunststoffe sind unzulässig.

3.4. Als Fassadenfarben sind Farben mit Hellbezugswerten zwischen 25 % und 85 % zulässig.

**4. Dachformen und Dachflächen**

4.1. Die Festsetzungen unter Punkt 4.2 bis 4.6 gelten für alle Gebäude, die über Fundamentierung mit dem Boden verbunden sind.

4.2. In den allgemeinen Wohngebieten sind für die Hauptgebäude Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35°- 45° zulässig.

4.3. Im Sondergebiet SO 2 sind nur Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 15°- 40° zulässig.

4.4. In allen anderen Baugebieten sind Flachdächer (unter 3°) und Satteldächer mit einer Dachneigung von 22° bis 45° zulässig.

4.5. Dachüberstände sind bis zu einer maximalen Größe von 0,4 m zulässig.

4.6. Satteldächer sind mit einer Dachdeckung aus naturfarbenen, nicht glasierten Ziegeln oder Dachsteinen in den Farbönen rot, braun oder anthrazit zu versehen.

4.7. Glänzende und spiegelnde Dachdeckungen sind nicht zulässig.

**5. Artenlisten**

Artenliste 1 Bäume		Artenliste 2 Heckengehölze / Sträucher	
Stieleiche	Quercus robur	Hainbuche	Carpinus betulus
Traubeneiche	Quercus petraea	Hasel	Corylus avellana
Winterlinde	Tilia cordata	Schneeball	Viburnum opulus
Sommerlinde	Tilia platyphyllos	Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Esche	Fraxinus excelsior	Traubenkirsche	Prunus padus
Spitzahorn	Acer platanoides	Hundsrose	Rosa carolina
Feldahorn	Acer campestre	Schlehe	Prunus spinosa
Hainbuche	Carpinus betulus	zweigrippeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Rotbuche	Fagus sylvatica	eingrippeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Hängebirke	Betula pendula	Elbe	Taxus baccata
Eberesche	Sorbus aucuparia		
Hainbuche	Carpinus betulus		

**III. HINWEISE**

**1. Bodenfunde**  
Bei Bodenfunden besteht gemäß § 20 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (SächsDSchG) Meldepflicht sowie Erhaltungs- und Sicherungspflicht.

**2. Bohrungen, geologische Untersuchungen**  
Sofort Bohrungen niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismittellungspflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LULG). Ergebnisse geologischer Untersuchungen, die von der öffentlichen Hand in Auftrag gegeben werden, dieser vorliegen, sollen gemäß § 11 SächsABG an das LULG übergeben werden.

- 2.2. In den sonstigen Sondergebieten **SO 1** sind nur zweigeschossige Gebäude zulässig. Die Errichtung von Kellern ist nur zulässig, wenn die Höhe der Erdgeschossfußbodens die mittlere Höhe der angrenzenden Erschließungsfläche um nicht mehr als 10 cm übersteigt und die Räume des EG aus dem öffentlichen Raum ohne Stufen erreichbar sind. Geschosshöhen sind von 2,70 m bis maximal 3,50 m zulässig. Die maximale Traufhöhe beträgt 7 m.
- 2.3. Im Wochenendhausgebiet **SO 2** sind eingeschossige Gebäude zulässig. Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser darf 40 m² nicht überschreiten. Bei der Errichtung der Grundfläche von Wochenendhäusern bleiben Terrassen und überdachte Freisitze bis zu einer Grundfläche von 10 m² unberücksichtigt. Die Mindestgröße der Wochenendhausgrundstücke beträgt 200 m². Die Errichtung von Garagen und Carports ist unzulässig. Stellplätze sind nur auf der dafür gekennzeichneten Fläche zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.
- 2.4. In den Campingplatzgebieten **SO 3** sind innerhalb der Baugrenzen eingeschossige Gebäude bei einer GRZ von 0,2 zulässig.
- 2.5. In den Ferienhausgebieten **SO 4** sind eingeschossige Gebäude bei einer GRZ von 0,2 zulässig. Das Aufstellen von Mobilheimen mit einer Grundfläche von höchstens je 40 m² ist in der Zeit von Mai bis Oktober ohne Anrechnung auf die GRZ zulässig.
- 2.6. In den sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Strandtourismus“ **SO 5** sind eingeschossige Gebäude bei einer GRZ von 0,6 zulässig.
- 2.7. Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Rettungswache“ **SO 6** ist die Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes bei einer GRZ von 0,8 zulässig.
- 2.8. Im Campingplatzgebiet **SO 7** sind in den Baufeldern eingeschossige Gebäude bei einer GRZ von 0,3 zulässig.
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 3.1. Die überbaubare Grundstücksfläche für Gebäude und bauliche Anlagen wird durch Baulinien und Baugrenzen festgelegt.
- 3.2. Als Bauweise für die Gebiete SO 1 wird die geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. (3) BauNVO) festgelegt.
- 3.3. Als Bauweise wird für alle anderen Bauflächen die offene Bauweise (§ 22 Abs. (2) BauNVO) festgelegt.
- 4. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 4.1. Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ (F/R) dürfen von Radfahrern, Fußgängern und Skatern genutzt werden.
- 4.2. Das Befahren der Verkehrsflächen mit den Zweckbestimmungen „Fußgängerzone“, „Fuß- und Radweg“ und „Fußweg“ mit motorisierten Fahrzeugen ist zur Gewässerunterhaltung, sowie zur Pflege, Bewirtschaftung und zweckbestimmten Nutzung der angrenzenden Flächen, für Rettungsfahrzeuge und für den Katastrophenschutz zulässig.
- 4.3. Auf der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Parken“ (Symbol „P“) wird eine öffentliche Stellplatzfläche festgesetzt. Diese darf nur als geschotterte Fläche errichtet werden, eine Versiegelung mit Asphalt oder Beton ist unzulässig. Es sind maximal drei Zufahrten zulässig.
- 5. Ver- und Entsorgung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
- 5.1. Niederschlagswasser der überbauten bzw. versiegelten Flächen ist auf dem Grundstück zu versickern. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den an das Gebäude angrenzenden Grünflächen und anderen Freiflächen zu versickern.
- 5.2. Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist vorzugsweise in den Randbereichen der Verkehrsflächen zu versickern.

**7.13. Pflanzgebote**

Im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe sowie 6 Sträucher gemäß Artenlisten zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Sondergebiet SO 2 „Wochenendhäuser“ ist auf jedem Grundstück ein einheimischer Laubbaum gemäß Artenliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

**7.14. Ausgleich von Wald außerhalb des Bebauungsplangebietes**

Es werden außerhalb des Geltungsbereiches auf der Gemarkung Geierswalde, Flur 7, Flurstück 60 und auf der Gemarkung Klein Partwitz, Flur 2, Flurstück 148 Maßnahmen zum Ausgleich der In Anspruch genommenen Waldflächen durchgeführt.

**8. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind** (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

- 8.1. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist vom bergbaulich bedingten Grundwasserwiederanstieg betroffen. Der prognostische Grundwasserstand wird sich im Plangebiet bei rund 0 bis 5 m unter Geländeoberkante einstellen. Für alle baulichen Maßnahmen ist ein Baugrundgutachten vorzulegen, welches die Folgen des Grundwasserwiederanstieges einschließlich Wasserchemismus beachtet. Die Ergebnisse dieses Gutachtens und die Statik der geplanten Tragwerkskonstruktionen sind der LMBV mbH, Arbeitsgruppe Bergschadensmanagement, gemäß §§ 110-113 Bundesberggesetz vorzulegen. Das Gutachten und die Stellungnahme der LMBV mbH sind der unteren Bauaufsichtsbehörde mit den Bauvorlagen einzureichen.
- 8.2. Teile des Plangebietes unterliegen der Bergaufsicht (Grenze ABP beachten). Bis zur Beendigung der Bergaufsicht ist für alle bauliche Maßnahmen, welche innerhalb des Geltungsbereiches des berechtiglichen Abschlussbetriebsplanes Skado/Koschen - sächsischer Teil geplant sind, ein Baugrundgutachten, welches die Böschungssicherheit beachtet, vorzulegen. Die Ergebnisse des Gutachtens sind der LMBV mbH und dem Sächsischen Oberbergamt vorzulegen. Das Gutachten, die Stellungnahme der LMBV und die Zustimmung des Oberbergamtes zu den geplanten baulichen Maßnahmen sind den zuständigen Behörden (Wasserbehörde, Bauaufsichtsbehörde) sowie der Gemeinde Elsterheide mit den Bauvorlagen vorzulegen.
- 8.3. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind alle Baumaßnahmen, Gründungs- und Sicherungsmaßnahmen, durch einen zugelassenen Sachverständigen für Geotechnik zu begleiten. Jeder Eingriff in Böschungsnähe ist baulastabhängig durch einen Sachverständigen für Geotechnik/Böschungen zu bewerten. Für das geplante Vorhaben muss objekt- und situationsbezogen sowohl der Baugrund als auch die Standsicherheit des Böschungssystems/Übergangsbereiches unter Berücksichtigung des geplanten Lasteintrages geprüft und nachgewiesen werden. Der Nachweis ist zusammen mit den Bauantragsunterlagen bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen.
- 8.4. Vorhaben innerhalb des Gewässerrandstreifens unterliegen den Bestimmungen des § 24 SächsWG und des § 38 WHG. Die Errichtung von baulichen Anlagen im Bereich des Gewässerrandstreifens bedarf der Zustimmung der zuständigen Wasserbehörde.
- 8.5. Im gesamten Plangebiet ist bei der Wahl der Baustoffe zu beachten, dass mit saurem und sulfathaltigem Grundwasser und Oberflächenwasser zu rechnen ist.
- 9. Sperrbereich** (§ 9 Abs. (2) Punkt 2 BauGB)
- Der als Sperrbereich gekennzeichnete Bereich darf bis zur Aufhebung der geotechnischen Sperrbereichsgrenze weder befahren noch betreten werden.
- 10. Lärmschutzmaßnahmen** (§ 9 Abs. (1) Punkt 24 BauGB)
- In den gekennzeichneten Bereichen sind Hindernisse gegen Schallausbreitung zu errichten, sobald die im schalltechnischen Gutachten angenommenen lärmintensiven Nutzungen durchgeführt werden. Diese sind mit einer minimalen Höhe von 3 m in Form von Wällen und/oder Wänden auszubilden. Bei Schallschutzwänden soll das Bauschalldämmmaß mindestens 25 dB betragen. Die wirksame Länge beträgt bei "Sch 1" mindestens 250 m, bei "Sch 2" mindestens 40 m und bei "Sch 3" mindestens 65 m (gemäß schalltechnischem Gutachten).

Sofern Bohrungen niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG). Ergebnisse geologischer Untersuchungen, die von der öffentlichen Hand in Auftrag gegeben werden, bzw. dieser vorliegen, sollen gemäß § 11 SächsABG an das LfULG übergeben werden.

**3. Artenschutz**

Für Rodungsarbeiten gilt § 39 Abs. 5 BNatSchG, d.h. diese sind auf die Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zu legen. Sollte sich in begründeten Fällen dennoch eine Besetzung von Gehölzen während der Reproduktionszeit der Arten erforderlich machen, so ist dafür entsprechend § 67 Abs. 1 BNatSchG eine Befreiung bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen. Vor Baubeginn ist der Antrag auf Ausnahme von den Zugriffs- und Störungsverboten besonders geschützter Arten nach § 45 (7) BNatSchG mit den Bauvorlagen zu stellen. Größere Bauvorhaben sollen möglichst außerhalb der Hauptbrutzeit von Ende März bis Anfang August durchgeführt werden.

**4. Hinweise zu schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten**

Auf die Anzeigepflicht bekanntwerdender schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG wird hingewiesen.

**5. Hinweise zum Bodenschutz**

Der bei den Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bodenaushub soll innerhalb des Plangebietes wiederverwendet werden.

**6. Hinweis zur Wasserqualität**

Die standortabhängigen Auswirkungen aggressiver Gewässerqualitäten auf Baumaterialien (z.B. Betonaggressivität bei Gründungen) im Zusammenhang mit funahnen Grundwasserständen sind zu beachten. Durch Eisenhydroxidausfällungen aus dem Seewasser können Verfärbungen ufernaher Bauelemente entstehen.

**7. Hinweise zur ökologischen Baubegleitung**

Untersuchung der zu fällenden Gehölze vor Rodungsarbeiten  
Der besondere Artenschutz nach § 44 BNatSchG ist einzuhalten. Insbesondere sind Gehölze von geschultem Fachpersonal vor Beginn der Rodungsarbeiten nach Vogelnestern und Fledermausquartieren (Spechthöhlen, Risbildungen u.ä.) abzusuchen. Die Kontrolle ist unmittelbar vor den Fällarbeiten durchzuführen, da Quartierwechsel der Fledermäuse im Spätherbst und bei mildem Winterwetter nicht auszuschließen sind. Unter Berücksichtigung von Zeitpunkt, Temperatur- und Quartierverhältnissen ist zu entscheiden, ob vorgefundene Tiere umgesiedelt oder in Überwinterungspflege gehalten werden.

Begehung durch Artspezialisten vor Baubeginn

Zur Vermeldung von nach § 44 BNatSchG verbotenen Störungen oder Zugriffen an möglichen Fortpflanzungsstätten von Brutvogel-, Fledermaus- und Amphibienarten sind Ortsbegehungen vor Beginn der jeweiligen Bauabschnitte einzuplanen. Diese Begehungen sind von einem Artspezialisten durchzuführen, der in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bautzen gegebenenfalls geeignete Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen plant und deren Umsetzung begleitet.

**8. Hinweise zur Vermessung**

Grenz- und Vermessungsmarken dürfen nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sind durch einen ÖbV zu sichern. Es wird empfohlen, vor Beginn der Bauarbeiten Auskünfte über die vorhandenen Aufnahmepunkte beim Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung einzuholen.

**9. Hinweis zur Flurbereinigung**

Im Gebiet wird ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz durchgeführt.

**10. Hinweis zur Wind- und Wellenerosion, Stehverbau**

Im Bereich der Böschungen ist Bodenerosion durch Wind- und Wellen. Im Bereich der Schiffsanlegestelle wurde links und rechts der Anlegestelle zur Erosionssicherung der Böschungen Stehverbau (Wasserbausteine) durchgeführt. Dieser Bereich darf nicht betreten werden und muss entsprechend gekennzeichnet werden.

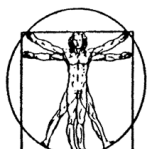


# Gemeinde Elsterheide

---

**Begründung**  
**Bebauungsplan**  
**„Servicegelände am Geierswalder See“**

**Stand: März 2016**



**Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“**

Auftraggeber: Gemeinde Elsterheide  
Bauamt  
Am Anger 36  
02979 Elsterheide / OT Bergen

Auftragnehmer: Dr. Barbara Braun  
Architektengemeinschaft Dr. Braun & Barth  
Tharandter Straße 39  
01159 Dresden

Dr. Barbara Braun, Architektin AKS  
Dipl.-Ing. Andrea Meiburg  
Annett Klotzsch, technische Mitarbeiterin

**Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“**

Begründung

Seite 3

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Grundlagen.....</b>	<b>6</b>
<b>1.1</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich und Ziele des Bebauungsplanes.....</b>	<b>6</b>
1.1.1	Abgrenzung, Größe und Geltungsbereich des Bebauungsplanes	6
1.1.2	Planungserfordernis und Zielstellung der Planung	7
1.1.3	Verfahren	7
1.1.4	Plangrundlage	8
<b>1.2</b>	<b>Höherrangige und übergeordnete Planung.....</b>	<b>8</b>
1.2.1	Landesentwicklungsplan Sachsen	8
1.2.2	Regionalplan „Oberlausitz-Niederschlesien“	8
1.2.3	Braunkohlenplan Skado und Koschen	9
1.2.4	Bergrechtlicher Abschlussbetriebsplan Restlochkette Skado, Koschen sächsischer Teil	11
1.2.5	Wasserrechtliche Verfahren	12
1.2.6	Flächennutzungsplan	12
1.2.7	Sonstige Planungen und Unterlagen	13
<b>1.3</b>	<b>Bestandsbeschreibung .....</b>	<b>14</b>
1.3.1	Städtebauliche Einordnung	14
1.3.2	Naturraum und naturräumliche Ausstattung	15
1.3.3	Topographie und Gelände	15
1.3.4	Sperrbereich	15
1.3.5	Geologie und Baugrund	15
1.3.6	Grundwasser	15
1.3.7	Gewässerrandstreifen	16
<b>2</b>	<b>Städtebauliche Planung .....</b>	<b>17</b>
<b>2.1</b>	<b>Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>17</b>
<b>2.2</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>22</b>
2.2.1	Art der baulichen Nutzung	22
2.2.2	Maß der baulichen Nutzung	26
2.2.3	Festsetzungen zur Geschossanzahl	27
2.2.4	Bauweise, Baugrenzen, sonstige planungsrechtliche Festsetzungen	28
2.2.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	30
<b>2.3</b>	<b>Gestalterische (bauordnungsrechtliche) Festsetzungen .....</b>	<b>30</b>
2.3.1	Fasadengestaltung	30
2.3.2	Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachüberstand	31
<b>2.4</b>	<b>Nutzung der Freiflächen .....</b>	<b>31</b>
2.4.1	Grünflächen	31
2.4.2	Waldflächen	31



## Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“

Seite 4

Begründung

<b>2.5</b>	<b>Verkehrerschließung</b> .....	<b>32</b>
2.5.1	Fließender Verkehr	32
2.5.2	Ruhender Verkehr	32
2.5.3	Fußgänger und Radverkehr	33
2.5.4	Öffentlicher Personennahverkehr	33
2.5.5	Gehrechte	34
<b>2.6</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>34</b>
2.6.1	Trinkwasserversorgung, Löschwasserbereitstellung	34
2.6.2	Energieversorgung	34
2.6.3	Abwasserbeseitigung	35
2.6.4	Telekommunikationsanlagen	35
2.6.5	Müllentsorgung	36
<b>2.7</b>	<b>Wasser / Grundwasser</b> .....	<b>36</b>
<b>2.8</b>	<b>Baugrund</b> .....	<b>36</b>
<b>2.9</b>	<b>Umweltschutz</b> .....	<b>37</b>
2.9.1	Schutzgebiete	37
2.9.2	Grünordnungsplanung	37
2.9.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	37
2.9.4	Emissionen	42
2.9.5	Immissionsschutz	43
2.9.6	Altlasten	43
<b>2.10</b>	<b>Denkmalschutz</b> .....	<b>44</b>
<b>2.11</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>44</b>
<b>2.12</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>45</b>
<b>3</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>46</b>
<b>3.1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>46</b>
3.1.1	Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG	46
3.1.2	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	47
3.1.3	Weitere für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne	48
<b>3.2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b> .....	<b>48</b>
3.2.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen	49
3.2.2	Schutzgut Boden	53
3.2.3	Schutzgut Wasser	55
3.2.4	Schutzgut Klima und Lufthygiene	56
3.2.5	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima	58
3.2.6	Biologische Vielfalt	59
3.2.7	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	60
3.2.8	Der Mensch und seine Gesundheit, sowie die Bevölkerung insgesamt	61

**Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“**

Begründung

Seite 5

3.2.9	Kultur- und andere Sachgüter	65
3.2.10	Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	66
3.2.11	Zusammenfassende Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter	67
<b>3.3</b>	<b>Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz .....</b>	<b>68</b>
3.3.1	Bewertung des Bestandes	68
3.3.2	Bewertung der Planung	69
<b>3.4</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen.....</b>	<b>71</b>
3.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung	71
3.4.2	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	72
<b>3.5</b>	<b>Artenschutz .....</b>	<b>73</b>
3.5.1	Rechtliche Grundlage	73
3.5.2	Beschreibung des Untersuchungsraumes	73
3.5.3	Maßnahmen	74
3.5.4	Betroffenheitsabschätzung	75
3.5.5	Zusammenfassende Beurteilung	75
<b>3.6</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>75</b>
3.6.1	verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung	75
3.6.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	76
<b>3.7</b>	<b>Zusammenfassung des Umweltberichtes .....</b>	<b>76</b>
<b>4</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung.....</b>	<b>77</b>
4.1	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	77
4.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	77
4.3	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung .....	77
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>82</b>
<b>6</b>	<b>Beipläne und Anlagen .....</b>	<b>83</b>
<b>7</b>	<b>Verzeichnis der Abbildungen.....</b>	<b>83</b>
<b>8</b>	<b>Quellenverzeichnis .....</b>	<b>84</b>

Gemeinde Elsterheide, Am Anger 36, 02979 Elsterheide  
Architektengemeinschaft Dr. Braun & Barth, Tharandter Straße 39, 01159 Dresden

---

März 2016

**Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“**

# 1 Grundlagen

## 1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Ziele des Bebauungsplanes



Abbildung A: Ausschnitt aus der Straßenkarte

### 1.1.1 Abgrenzung, Größe und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am südöstlichen Ufer des Geierswalder Sees. Gegenstand des Planes sind folgende Flurstücke:

Gemarkung Geierswalde	Flur 1	Flurstück 216/29	teilweise
Gemarkung Geierswalde	Flur 1	Flurstück 316/7	teilweise
Gemarkung Geierswalde	Flur 1	Flurstück 316/11	teilweise
Gemarkung Geierswalde	Flur 1	Flurstück 316/13	teilweise
Gemarkung Geierswalde	Flur 1	Flurstück 321/3	teilweise
Gemarkung Geierswalde	Flur 1	Flurstück 330/2	teilweise
Gemarkung Geierswalde	Flur 2	Flurstück 307/2	teilweise
Gemarkung Geierswalde	Flur 1	Flurstück 312/4	vollständig
Gemarkung Geierswalde	Flur 1	Flurstück 312/5	vollständig
Gemarkung Geierswalde	Flur 1	Flurstück 314/3	vollständig
Gemarkung Geierswalde	Flur 1	Flurstück 315/5	vollständig
Gemarkung Geierswalde	Flur 1	Flurstück 316/5	vollständig
Gemarkung Geierswalde	Flur 1	Flurstück 316/8	vollständig
Gemarkung Geierswalde	Flur 1	Flurstück 316/9	vollständig
Gemarkung Geierswalde	Flur 1	Flurstück 316/10	vollständig
Gemarkung Geierswalde	Flur 1	Flurstück 318/2	vollständig
Gemarkung Geierswalde	Flur 1	Flurstück 319/6	vollständig
Gemarkung Geierswalde	Flur 1	Flurstück 320/2	vollständig
Gemarkung Geierswalde	Flur 1	Flurstück 321/1	vollständig
Gemarkung Geierswalde	Flur 1	Flurstück 330/1	vollständig
Gemarkung Geierswalde	Flur 2	Flurstück 307/1	vollständig
Gemarkung Geierswalde	Flur 2	Flurstück 389/1	vollständig
Gemarkung Geierswalde	Flur 2	Flurstück 389/3	vollständig
Gemarkung Geierswalde	Flur 2	Flurstück 393	vollständig
Gemarkung Geierswalde	Flur 2	Flurstück 403/4	vollständig
Gemarkung Geierswalde	Flur 2	Flurstück 403/5	vollständig

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 19,8 ha.

Der Geltungsbereich wurde im Jahr 2003 unter Beachtung des zu der damaligen Zeit bekannten Stauzieles festgelegt. Nach aktuellen Erkenntnissen liegt der zu erwartende Wasserspiegel des Stauzieles höher, deshalb ist innerhalb des Geltungsbereiches eine Wasserfläche vorhanden.

**Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“****1.1.2 Planungserfordernis und Zielstellung der Planung**

Die Gemeinde Elsterheide plant die Entwicklung von Freizeit- und Erholungsangeboten für die zukünftige wirtschaftliche Wettbewerbsfähigkeit der Gemeinde. Die Planung dient weiterhin der Gestaltung, Ordnung und einvernehmlichen Weiterentwicklung der an den Ufern der Tagebauseen bisher mehr oder weniger „wild“ entstandenen Freizeitnutzungen. Auf diese Weise sollen in der durch frühere Bergbautätigkeit geprägten Region neue Arbeitsplätze entstehen, welche einen positiven Einfluss auf die Stabilisierung der Bevölkerungszahlen haben sollen. Als geeigneter Standort für touristische Angebote wurde innerhalb der Gemeinde Elsterheide zunächst der Geierswalder See gewählt.

Der Geierswalder See bietet auf dem Gebiet der Gemeinde Elsterheide gegenwärtig die besten Voraussetzungen für die Entwicklung des Tourismus. Die Flutung des Sees ist fast abgeschlossen, die Wasserqualität ist hoch. Im März 2014 wurde ein pH-Wert von 6,7 ermittelt. Seit dem 1. Juni 2013 besteht eine schiffbare Verbindung zum Senftenberger See, weitere schiffbare Verbindungen (zum Partwitzer See und zum Sedlitzer See) sind geplant. Die dazu nötigen Kanalbauwerke sind bereits vorhanden.

Am Geierswalder See haben sich in den vergangenen Jahren seit der Beendigung der bergbaulichen Tätigkeiten bereits vielfältige touristische Nutzungen angesiedelt. Im Jahr 2014 wurde im Bereich des Südostufers eine Schiffsanlegestelle errichtet. Weiterhin wurde im Juni 2014 ein Hotel in Form eines Leuchtturmes eröffnet, welches als Wahrzeichen für das Wassersportareal an der Südböschung des Geierswalder Sees gilt. Es gibt eine Marina und mehrere auf den Wassersport ausgerichtete Kleingewerbe. Diese Entwicklung soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes weitergeführt und unterstützt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich vor allem auch aus der Notwendigkeit, die bereits bestehenden Ansätze einer seebezogenen Sport- und Freizeitnutzung nord-westlich des Ortsteiles Geierswalde der Gemeinde Elsterheide städtebaulich zu ordnen und auch im Hinblick auf den Schutz und die mögliche Erweiterung der nahegelegenen Wohnbebauung Festsetzungen zu treffen.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Neuversiegelung sowie weitere Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung von Biotopstrukturen sind mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

Es werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung von Baurecht für geordnete touristische Nutzungen und Wohnnutzungen
- Belange der geplanten Nutzungen mit Belangen des Umweltschutzes in Einklang zu bringen
- grünordnerische Festsetzungen und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

**1.1.3 Verfahren**

Im Jahr 2003 beschloss die Gemeinde Elsterheide die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich am Ufer des Geierswalder Sees zwischen der Ortschaft Geierswalde und dem Koschendam. Gutachten zur Biotopbewertung, zum Artenschutz und zur Lärmimmissionsprognose wurden erarbeitet. Außerdem erfolgte eine Baugrunduntersuchung.

Mit den Trägern öffentlicher Belange wurden Vorabstimmungen geführt. Das Büro Grontmij GmbH erstellte einen Entwurf für den Bebauungsplan, welcher im Jahr 2008 zur öffentlichen Auslegung kam. In Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie der von der Öffentlichkeit vorgetragene Hinweise wurde eine grundlegende Überarbeitung des Planentwurfes notwendig, die auch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verkleinerte, da zum derzeitigen Zeitpunkt nur Flächen auf gewachsenen Böden in die Planung einbezogen werden sollen.

Im Jahr 2012 wurde die Weiterbearbeitung des Planes an die Architektengemeinschaft Dr. Braun & Barth Dresden übertragen. Es erfolgte eine grundlegende Überarbeitung der Planunterlagen.

Nach erfolgter zweiter Auslegung im Mai 2013 wurden die vorgetragene Belange geprüft. Außerdem wurde eine weitere schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Planunterlagen wurden hinsichtlich neuer Erkenntnisse in Teilbereichen überarbeitet.

**Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“****1.1.4 Plangrundlage**

Der Bebauungsplan wird im Maßstab 1:1.000 auf einer digitalen Grundlagenkarte (Katasterplan) erstellt. Die Grundlagenkarte wurde durch das LRA Bautzen, Amt für Bodenordnung, Vermessung und Geoinformation im September 2012 zur Verfügung gestellt.

**1.2 Höherrangige und übergeordnete Planung****1.2.1 Landesentwicklungsplan Sachsen**

Der Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 [05] trifft allgemeine Zielaussagen mit Relevanz für die künftige Entwicklung der Bergbaufolgelandschaft innerhalb des Lausitzer Braunkohlenreviers. Die folgenden Zitate von Zielen und Grundsätzen aus dem Landesentwicklungsplan stehen im direkten Zusammenhang mit der Planung für das Servicegelände am Geierswalder See.

Z 2.1.3.2 (Bergbaufolgelandschaften):

*„In den Bergbaufolgelandschaften des Braunkohlenbergbaus ... sollen ganzheitliche, regional ... abgestimmte Entwicklungsstrategien erarbeitet und umgesetzt werden. Sanierungsmaßnahmen sind so durchzuführen, dass vielfältig nutzbare, attraktive, weitgehend nachsorgefreie und ökologische funktionsfähige Bergbaufolgelandschaften bei Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit entstehen ...“*

Grundsatz 2.3.3.1 :

*„Für die Stärkung der Tourismuswirtschaft sollen die räumlichen Voraussetzungen verbessert werden. Hierbei sollen die Schwerpunkte auf eine Qualitätssteigerung und auf wettbewerbsfähige Tourismusangebote gelegt werden.“*

Grundsatz 2.3.3.3:

*„Die Bergbaufolgelandschaft „Lausitzer Seenland“ ... (soll) 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.“*

Grundsatz 2.3.3.5:

*„Camping- und Caravanplätze sowie Ferienhaus- und Freizeitwohnungsanlagen sollen naturverträglich geplant und in Größe, Kapazität und Qualität auf die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur abgestimmt und möglichst an bebaute Ortslagen angebunden werden.“*

Grundsatz 2.3.3.7:

*„Urlaub im ländlichen Raum, naturverträgliche Erholungsnutzungen, Wasser- und Aktivtourismus sollen in den dafür geeigneten Regionen als attraktive Angebote des Tourismus ausgebaut und weiterentwickelt werden.“*

Grundsatz 2.3.3.12:

*„In den Regionalplänen sollen im Bereich der Bergbaufolgelandschaften Gewässer oder Teile von Gewässern, an denen eine Neuerschließung beziehungsweise Erweiterung für die Erholungs- oder Sportnutzung grundsätzlich möglich ist... ausgewiesen werden. Eine freie Zugänglichkeit zu Gewässern soll gesichert werden.“*

**1.2.2 Regionalplan „Oberlausitz-Niederschlesien“**

Der Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien [01] konkretisiert die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes auf der Ebene der Planungsregion.

Zu den überfachlichen Grundsätzen und Zielen mit Relevanz für das Plangebiet zählen u. a.:

**G 3.1.1:** *Zur Überwindung der bergbaulichen Monostruktur der Industrie und zur Beschleunigung des Strukturwandels im Gebiet Bergbaufolgelandschaften des Braunkohlenbergbaus ist auf eine*

**Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“**

Begründung

Seite 9

vielfältige Branchen- und Betriebsgrößenstruktur hinzuwirken. Die räumlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung touristisch bzw. freizeitorientierter Unternehmen und Dienstleister im Lausitzer Seenland sollen im Rahmen der Bauleitplanung durch ein bedarfsgerechtes Angebot geeigneter Flächen insbesondere in der Stadt Hoyerswerda und den ausgewiesenen Vorranggebieten Erholung geschaffen werden.

**G 7.1** Die Bergbaufolgelandschaften des Braunkohlenbergbaus sollen für die Freizeit-, Erholungs- und Tourismusnutzung an den Schwerpunktstandorten – Geierswalder See / Partwitzer See, ... entwickelt werden.

Am 04.02.2010 ist die Gesamtfortschreibung des Regionalplanes rechtswirksam geworden. Der Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien [01] weist den Standort Geierswalde im Textteil als Vorrangstandort für Erholung innerhalb des „Lausitzer Seenlandes“ aus.

Für den direkten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien weder ein Ziel noch ein Grundsatz festgelegt. Das Gebiet grenzt an den Koschendam (geschütteter Bereich zwischen Geierswalder See und Partwitzer See) an.

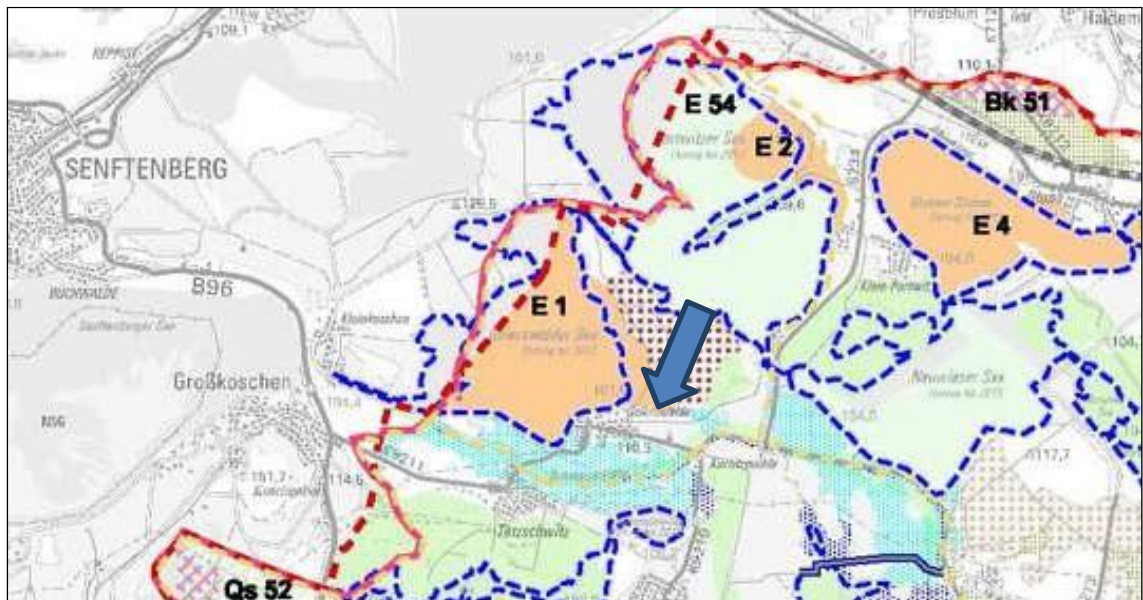


Abbildung B: Ausschnitt aus dem Regionalplan

Nördlich des Geltungsbereiches im Gebiet des Koschendammes ist ein Vorranggebiet für Erholung (E 1) dargestellt. Die Realisierung dieses Erholungsgebietes kann zum aktuellen Zeitpunkt nicht durch einen Bebauungsplan vorbereitet werden, da das gesamte Gebiet aufgrund bergbaulich bedingter Sperrung für unbestimmte Zeit nicht betreten werden darf.

In den Bergbaufolgelandschaften sind die Ziele der bergrechtlichen Sanierung durch die Braunkohlenpläne geregelt, Ziele der Folgenutzung regelt der Regionalplan. Es wird angestrebt, dass zukünftig Raumnutzungsausweisungen ausschließlich im Regionalplan enthalten sind. In der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes werden bereits gewonnene Erkenntnisse aus der Entwicklung der letzten Jahre berücksichtigt. In die Gesamtfortschreibung des Regionalplanes sind die Festlegungen zur Raumnutzung aus insgesamt vierzehn Sanierungsrahmenplänen eingegangen.

Ein Widerspruch zwischen dem Bebauungsplan und dem Regionalplan besteht nicht.

### 1.2.3 Braunkohlenplan Skado und Koschen

Der Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan für die stillgelegten Tagebaue Skado und Koschen ist seit dem 12.09.1997 rechtsverbindlich. Er befindet sich seit Februar 2004 (Beschluss der Verbandsversammlung) in der Fortschreibung. Diese Fortschreibung hat das Ziel, den Plan an die Erfordernisse der weiteren Entwicklung anzupassen.

**Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“**

Gemäß Beschluss der Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Oberlausitz-Niederschlesien vom 17. Dezember 2004 werden bei der Fortschreibung der Sanierungsrahmenpläne keine Festsetzungen zur Raumnutzung getroffen. Die geplante Raumnutzung wird als Ziel oder Grundsatz in die Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien integriert. Die Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien ist am 04. Februar 2010 in Kraft getreten.

Jedoch ist der Regionalplan im Bereich des Bebauungsplanes noch nicht in Kraft getreten, da die Ausweisungen von Raumnutzungen im Regionalplan in den Geltungsbereichen von Sanierungsrahmenplänen nicht in Kraft treten, sofern sie von den Regelungen des jeweiligen Sanierungsrahmenplanes abweichen. Erst mit Fortschreibung des Sanierungsrahmenplanes würde der Regionalplan im Bereich des Bebauungsplanes seine Wirkung entfalten.

Da mit dem Eintreten der Rechtsverbindlichkeit der Fortschreibung des Sanierungsrahmenplanes nicht kurzfristig zu rechnen ist, wurde die Genehmigung einer Zielabweichung vom Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan für die stillgelegten Tagebaue Skado und Koschen gemäß § 16 SächsLPfG notwendig, um die geplanten Nutzungen des Bebauungsplanes realisieren zu können.

Im Sanierungsrahmenplan für die stillgelegten Tagebaue Skado und Koschen ist ein Vorranggebiet für örtliche Freizeit- und Erholungsnutzung ausgewiesen, dieses befindet sich jedoch auf dem bergbaurechtlich gesperrten Bereich des Koschendammses.

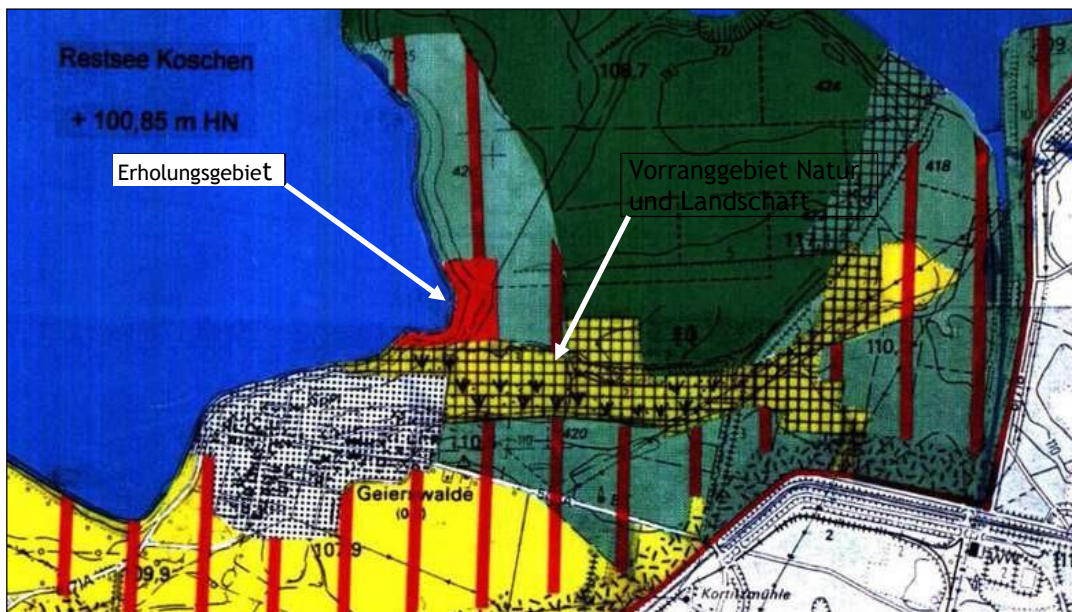


Abbildung C: Ausschnitt aus dem Braunkohlenplan

Eine dem Sanierungsrahmenplan entsprechende Nutzung ist in absehbarer Zeit nicht möglich. Unmittelbar südlich angrenzend an dieses Freizeit- und Erholungsgebiet ist im Sanierungsrahmenplan ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft ausgewiesen, welches das im Braunkohlenplan vorgesehene Vorranggebiet für Freizeit und Erholung von der Ortslage Geierswalde trennt.

Im rechtsverbindlichen Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan für die stillgelegten Tagebaue Skado und Koschen ist unter Ziel 11 folgendes festgelegt: „In Karte 1 sind Gebiete im nördlichen und westlichen Teil des Sanierungsgebiets sowie im Süden ein Korridor zwischen Biotopflächen nördlich und östlich von Geierswalde und dem Restsee Skado mit einer Verbindung zur Schwarzen Elster als Vorranggebiete für Natur und Landschaft ausgewiesen.“

In der entsprechenden Begründung zu Ziel 11 des Braunkohlenplanes wird erläutert, dass durch die Ausweisung von Vorranggebieten für Natur und Landschaft Ersatz für die durch den Bergbau verlorengegangenen Lebensräume und Biotopstrukturen geschaffen werden soll.



**Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“**

Auf die nördlich und östlich der Gemeinde Geierswalde befindlichen wertvollen Sandmagerrasen bzw. potentiellen Sandmagerrasen wird Bezug genommen. Eine langfristige Vernetzung der Offenlandbiotope zwischen den Restseen und dem Gebiet der Schwarzen Elster sollte entstehen. Der vorhandene Sandmagerrasen bei Geierswalde sollte durch die Ausweisung des Vorranggebietes für Natur und Landschaft mit den offenen Uferbereichen entlang der Schwarzen Elster verbunden werden.

Zur Sicherung der zeitnahen Umsetzung von touristischen Angeboten auf Grundlage eines Bebauungsplanes mit städtebaulich optimaler Strukturierung für den Standort und zur Schaffung einer Übereinstimmung dieser Bauleitplanung mit den raumordnerischen Zielen hat die Gemeinde Elsterheide am 14. Juni 2013 auf der Grundlage des § 16 SächsLPlG die **Zielabweichung** beantragt.

Mit Bescheid der Landesdirektion Sachsen vom 20. Februar 2014 wurde der durch die Gemeinde beantragten Zielabweichung unter Beachtung einer Nebenbestimmung (dauerhafte Erhaltung eines Biotopkorridors von 30-35 m Breite an der nördlichen Grenze des Bebauungsplangebietes) entsprochen. Diese Nebenbestimmung wird durch Festsetzung der entsprechenden Maßnahmefläche im Bebauungsplan erfüllt. Ein Widerspruch zwischen den Zielen des Bebauungsplanes und dem rechtsverbindlichen Braunkohlenplan besteht somit nicht mehr.

**1.2.4 Bergrechtlicher Abschlussbetriebsplan Restlochekette Skado, Koschen sächsischer Teil**

Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich unter berg- und eigentumsrechtlicher Verantwortung der LMBV mbH. Der Abschlussbetriebsplan „Skado/ Koschen sächsischer Teil“ wurde am 02.01.1997 zugelassen. Die Sanierung ist noch nicht abgeschlossen.

Es sind noch Pflege- und Bewirtschaftungsmaßnahmen notwendig, sowie Verwehr- und Nachverwahrarbeiten an Brunnenanlagen. Die im Planungsbereich vorhandenen Brunnenanlagen und Grundwassermessstellen sind in der Planzeichnung eingetragen (Grundlagenkarte, Risswerk der LMBV). Diese Anlagen sind bereits verwahrt. Zur Sicherung der Geländeoberfläche ist ein Nachverwahren dieser Anlagen vorgesehen.

Es ist zu beachten, dass bei Nichtauffinden von ehemaligen Brunnenstandorten auf einer Fläche von 5 x 5 m je Standort eine erweiterte Suche und damit eine Flächenausdehnung nicht ausgeschlossen werden kann. Bei der Bauausführung ist zu beachten, dass in einer Tiefe von 1,5 m unter Geländeoberfläche noch Einbauten vorhanden sein können.

Folgende Anlagen befinden sich im Plangebiet:

**Brunnenanlagen [19]**

Brunnen	Hochwert (RD83)	Rechtswert (RD83)
Br. 2	5707125,04	5439934,00
Br. 26	5707285,62	5439660,24
Br. 27	5707344,20	5439666,79

**Grundwassermessstellen [19]**

GWMS	Hochwert (RD83)	Rechtswert (RD83)
P234 Sk	5707080,28	5440007,59
P235 Sk	5707204,38	5439793,22
P 236	5707238,08	5439725,03
P237 Sk	5707260,46	5439701,31
P238	5707286,76	5439665,73
P239 Sk, P188)	5707321,76	5439622,92

Grundsätzlich gilt die Sanierung erst dann als abgeschlossen, wenn das Abschlussgutachten die Gefährdungsfreiheit für die Flächen und Anlagen ausweist und kein weiteres Sanierungserfordernis besteht.

**Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“**

Das Abschlussgutachten setzt stabile, d.h. im Wesentlichen gleichbleibende Grund- und Restlochendwasserstände voraus. [19]

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Punkt 8.2 wird die Einbeziehung der LMBV und des Oberbergamtes in die Vorbereitung von baulichen Maßnahmen gesichert. Die Grenze des Abschlussbetriebsplanes wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

### 1.2.5 Wasserrechtliche Verfahren

Der Bereich des Tagebaurestgewässers Restloch Koschen (Geierswalder See) unterliegt den Bestimmungen gemäß dem wasserrechtlichen Planfeststellungsbeschluss „Gewässerausbau Restlochkette Sedlitz, Skado, Koschen“ des Regierungspräsidiums Dresden vom 17.12.2004. Inhalt dieses Planfeststellungsbeschlusses ist unter anderem die Herstellung des Tagebausees Koschen einschließlich Ufergestaltung, die Herstellung der Überleiter, die Errichtung von Einlaufbauwerken sowie das Ableiten oder Entnehmen von Wasser aus den Tagebauseen.

Die Nutzung des Tagebaurestgewässers Geierswalder See wird durch die jeweils zuständige Wasserbehörde (untere Wasserbehörde beim Landratsamt Bautzen bzw. obere Wasserbehörde bei der Landesdirektion Sachsen) genehmigt.

Die Schifffahrtserklärung für den Geierswalder See wurde am 15. Mai 2013 durch die Landesdirektion Sachsen verfügt.

Von großer Bedeutung für die zukünftige touristische Nutzung des Geierswalder Sees ist weiterhin die Allgemeinverfügung des Landratsamtes Bautzen zum Gemeindegebrauch am Tagebaurestsee Koschen-Geierswalder See vom 03.05.2013.

### 1.2.6 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Elsterheide [02] ist seit dem 12.10.2010 rechtswirksam, am geplanten Standort sind teilweise Grünflächen (Offenland) überlagert mit Maßnahmenflächen dargestellt. Am Ufer ist das Symbol für ein Strandbad dargestellt. Die Erweiterung der Wohnbaufläche ist ebenfalls dargestellt. Teile des Geltungsbereiches besitzen keine Darstellung. Der Flächennutzungsplan ist deshalb anzupassen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch die Gemeinde Elsterheide beschlossen. Der Entwurf zum geänderten Flächennutzungsplan wurde im Juni 2014 öffentlich ausgelegt.

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist die Fläche für das geplante touristische Servicegelände als Grünfläche mit naturschutzrechtlichen Maßnahmen dargestellt. Die Fläche nördlich dieser Grünfläche ist von der Darstellung ausgespart. Auf dieser Fläche sollte ursprünglich die Errichtung des Servicegeländes realisiert werden. Auf Grund der bergbaulich bedingten Sperrungen der Fläche ist dies nicht möglich. Da die Aufhebung der Sperrungen zeitlich nicht absehbar ist, wurde die Planung der Gemeinde geändert und das geplante Servicegelände wurde zum Teil auf die im Flächennutzungsplan noch als Grünfläche dargestellte Fläche verlegt.

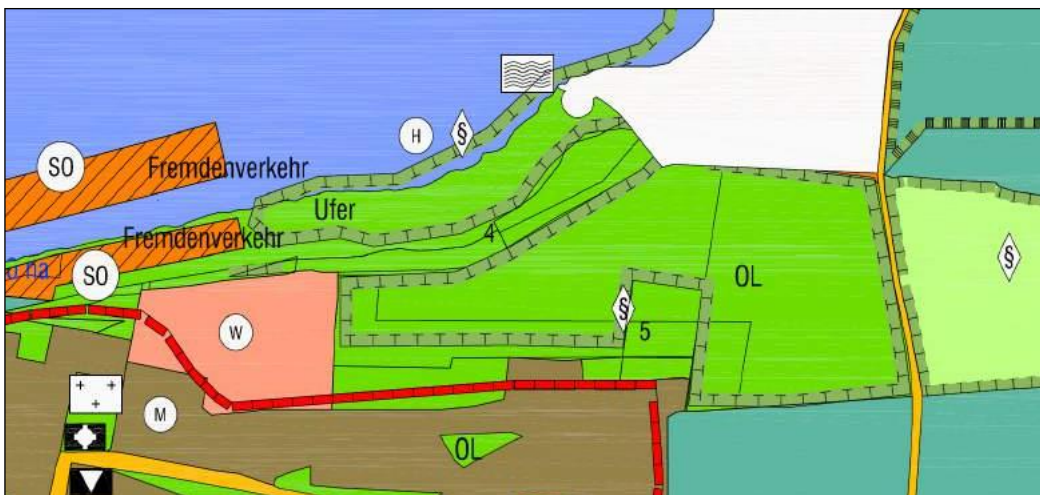


Abbildung D : Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Elsterheide

**Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“**

Begründung

Seite 13

**1.2.7 Sonstige Planungen und Unterlagen****1.2.7.1 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan der Gemeinde Elsterheide wurde im Jahr 2000 aufgestellt. Er stellt als ökologische Grundlage des Flächennutzungsplanes die örtlichen Ziele und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Die maßgeblichen Empfehlungen sind in die Flächennutzungsplanung eingeflossen und finden sich auch im vorliegenden Bebauungsplan wieder.

**1.2.7.2 Regionales Entwicklungs- und Handlungskonzept „Lausitzer Seenland“**

Die immer größer werdende Bedeutung des Tourismus als Wirtschaftsfaktor in der Region ehemaliger Bergbaugebiete wird sowohl in den überregionalen Planvorgaben als auch konkret im Regionalen Entwicklungs- und Handlungskonzept „Lausitzer Seenland“ (REK) [14] benannt:

*„Der Strukturwandel der Region, von einer durch den Bergbau ökonomisch, sozial und räumlich dominierten zu einer landschaftlich attraktiven, als Tourismusziel ausstrahlungsfähigen und wirtschaftlich zukunftsfähigen Region, ist in den kommenden Jahren das charakteristischste Merkmal des Lausitzer Seenlandes.“*

*„Der Tourismus soll sich entlang der gesamten Wertschöpfungskette zum zentralen Wirtschaftsfaktor und Schwungrad für das Lausitzer Seenland entwickeln“*

Das Regionale Entwicklungs- und Handlungskonzept „Lausitzer Seenland“ wurde durch den Zweckverband Lausitzer Seenland Sachsen fortgeschrieben. Es wurde zum 31. März 2015 der Landesdirektion Sachsen zur Überprüfung der Einhaltung der Förderbedingungen vorgelegt.

**1.2.7.3 Flurneuordnungsverfahren „Sanierungsgebiet Skado / Koschen“**

Der Bebauungsplan befindet sich im Verfahrensgebiet des vereinfachten Neuordnungsverfahrens „Sanierungsgebiet Skado / Koschen“ (Verf. Nr. 250201). In diesem Verfahren sollen die ländlichen Grundstücke neu geordnet werden und entsprechend mit Grenzzeichen gekennzeichnet werden. Die Planung wirkt sich auf die vom Vorstand der Teilnehmergeinschaft der ländlichen Neuordnung Skado/ Koschen bereits beschlossene Wertermittlung aus.

**1.2.7.4 Weitere Unterlagen**

Für die Bearbeitung der Unterlage wurden weiterhin folgende örtlich relevanten Planungen und Unterlagen herangezogen:

- Vorplanung „Touristische Entwicklung am Geierswalder See“ im Auftrag der LMBV, Sanierungsbereich Brandenburg, CoPl Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH Cottbus
- Gutachten zur Biotopbewertung und Kompensationsbedarfsermittlung im Ortsteil Geierswalde, Stand 09/2006, im Auftrag der Gemeinde Elsterheide, NABU Landesverband Sachsen e.V., und NSI Dresden,
- Lärmimmissionsprognose Südböschung, Wohnhafen Scado, Servicegelände, Stand 12/2009, URS Deutschland GmbH Hoyerswerda
- Baugrunduntersuchung und geotechnische Stellungnahme Dr. Steffen Friedrich, Freiberg, Februar 2010
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“, Eurofins Umwelt Ost GmbH im Auftrag der Gemeinde Elsterheide, 14.01.2015

**Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“****1.3 Bestandsbeschreibung****1.3.1 Städtebauliche Einordnung**

Das Gebiet des Bebauungsplanes „Servicegelände am Geierswalder See“ befindet sich am Südostufer des Geierswalder Sees, am nordöstlichen Rand der Ortslage Geierswalde. Die Ortschaft Geierswalde ist ein Ortsteil der Gemeinde Elsterheide und liegt im westlichen Bereich des Gebietes dieser Gemeinde. Geierswalde ist ein Straßendorf in der Niederlausitz und hat ungefähr 400 Einwohner.

Das Plangebiet befindet sich ca. 12 km nordwestlich der Stadt Hoyerswerda, und ca. 12 km südöstlich der Stadt Senftenberg sowie ca. 8 km nördlich der Stadt Lauta. Es liegt am Südostufer des Geierswalder Sees, der seit 2013 über einen schiffbaren Kanal mit dem Senftenberger See verbunden ist. Im Norden des Geierswalder Sees verbindet der seit 2003 baulich fertiggestellte Barbara Kanal den Geierswalder See mit dem Partwitzer See, die wasserrechtliche Genehmigung für die Schiffbarkeit dieser Verbindung liegt noch nicht vor. Weiterhin ist der Geierswalder See durch den 2006 baulich fertiggestellten Sornoer Kanal mit dem Sedlitzer See verbunden. Das Flutungsende für den Sedlitzer See ist für das Jahr 2017 geplant.

Der Geierswalder See befindet sich mit seinem flächenmäßig größten Anteil im westlichen Bereich des Gemeindegebietes der Gemeinde Elsterheide. Er hat eine Fläche von ca. 642 ha. Ein Teilbereich der Flächen (ca. 14 %) liegt im Land Brandenburg. Der Wasserstand soll nach Beendigung der Flutung bei ca. 101 m NHN liegen, die maximale Wassertiefe beträgt dann ca. 34 m. Zum aktuellen Zeitpunkt beträgt der Wasserstand 99,9 m NHN. Das Wasser des Sees ist leicht sauer, es hat zurzeit einen pH-Wert von 7,1 (Stand Dezember 2014) [15].

Das Plangebiet schließt sich direkt an die bebaute Ortslage an. Damit wird auch einem wesentlichen Grundsatz des Landesentwicklungsplanes entsprochen. Um jedoch den bestehenden Ort nicht mit zusätzlichem Verkehr zu belasten, erfolgt die verkehrliche Erschließung separat, ebenfalls über bereits bestehende Straßen (Spremberger Weg - Seestraße). Diese bereits bestehenden straßenseitigen Erschließungen werden für die Erschließung des Bebauungsplangebietes genutzt und müssen nur stellenweise geringfügig erweitert werden.

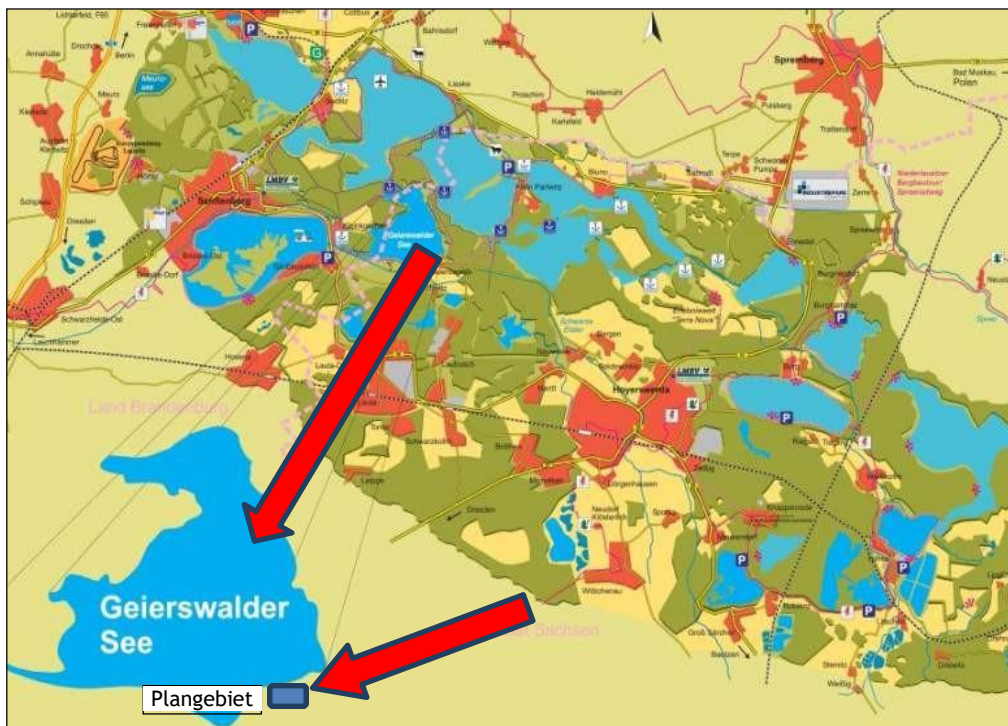


Abbildung E : Lage des Plangebietes im „Lausitzer Seenland“

**Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“**

Das Plangebiet wird zum aktuellen Zeitpunkt sowohl von Einwohnern der Ortschaft Geierswalde als auch von Touristen als Badestrand und (relativ ungeordneter) Campingplatz genutzt. Der Strand des Plangebietes am noch nicht vollständig gefüllten Geierswalder See bietet gegenwärtig ausreichend Platz für Badegäste und verschiedene Wassersportarten. Verschiedene Angebote wie Campingplatz, Imbiss, Surfschule und Strandbar haben sich angesiedelt. Da noch kein rechtsgültiger Bebauungsplan vorliegt, haben die baulichen Anlagen für diese Nutzungen bisher nur provisorischen Charakter und (immer wieder zu erneuernde) befristete Genehmigungen.

Neben der auf den Strand und den See ausgerichteten touristischen Nutzung des Gebietes wird auch die am östlichen Ortsrand gelegene Freifläche, die die Ortslage Geierswalde von den touristisch genutzten Flächen trennt, für Freizeitaktivitäten genutzt. Für den Ort Geierswalde ist dies der traditionelle Festplatz für jährliche Dorffeste. Von den Gästen der Campingplätze wird die Fläche teilweise als Bolzplatz genutzt. Eine Ordnung der verschiedenen Nutzungen liegt im Interesse sowohl der Dorfbewohner als auch der Gäste und Investoren.

**1.3.2 Naturraum und naturräumliche Ausstattung**

Nordöstlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes schließt sich das Naturschutzgebiet „Geierswalder Heide“ an. Die Verordnung zum NSG „Geierswalder Heide“ wurde im September 2014 rechtskräftig.

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt im Gebiet des Naturschutzgroßprojektes „Lausitzer Seenland“, der südöstliche Teilbereich in dessen Kerngebiet. Eine detaillierte Analyse der naturräumlichen Gegebenheiten wurde im Rahmen der Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan durchgeführt (siehe 2.9 sowie 3. Umweltbericht).

**1.3.3 Topographie und Gelände**

Das Plangebiet wird im Nordwesten durch das Ufer des Geierswalder Sees begrenzt. Das Stauziel für den Wasserstand beträgt 101 m NHN, die Wasserlinie zum Stauziel von 101 m NHN ist im Plan dargestellt. Im Bereich des Bebauungsplanes ist der größte Teil des Geländes außer den Böschungen selbst relativ eben: der Uferbereich bis zur Böschung mit einer Höhenlage von 101 bis 104 m NHN, der Bereich oberhalb der Böschung mit einer Höhenlage von 108 bis 110 m NHN.

**1.3.4 Sperrbereich**

Teile des Geltungsbereiches befinden sich in einem geotechnischen Sperrbereich. Die Sperrbereichsgrenze ist in der Planzeichnung eingetragen. Bis zur Aufhebung des Sperrbereiches darf diese Grenze weder übertreten noch überfahren werden. Aus diesem Grund wurde eine Festlegung gemäß § 9 Abs. (2) Nummer 2 BauGB unter Punkt 9 der textlichen Festsetzungen aufgenommen, mit der diese Nutzungseinschränkung in den Rechtsplan übernommen wird. Innerhalb des Sperrbereiches werden keine Baufenster geplant.

**1.3.5 Geologie und Baugrund**

Die Gemarkung Geierswalde liegt im nördlichsten Bereich des Naturraumes „Königsbrück-Ruhlander Heide“. Die geringen Niederschläge in der Region lassen keine ausreichende Wasserversorgung der Böden zu, so dass Braunerdepodsole vorherrschen.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches verläuft die Grenze zwischen gewachsenen und gekippten Böden. Diese Grenze ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

**1.3.6 Grundwasser**

Das Bebauungsplangebiet befindet sich innerhalb einer noch aktuell wirkenden bergbaulich bedingten Grundwasserbeeinflussung und unterliegt im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerungsmaßnahmen sowie der Flutung der umliegenden Tagebaurestlöcher dem Grundwasserwiederanstieg.

Der derzeitige Grundwasserstand im vom Bergbau beeinflussten Haupthangendgrundwasserleiter liegt im Nordwesten der Vorhabensfläche (im Uferbereich) bei 99,7 m NHN und im Südosten der Vorhabensfläche bei 101,5 m NHN (Stand 04/2013). [19]

### 1.3.7 Gewässerrandstreifen

Der Gewässerrandstreifen in ausreichender Breite ist eine wesentliche Voraussetzung für eine eigendynamische Gewässerentwicklung. Er soll der Ausbildung naturnaher Strukturen dienen. Nach dem sächsischen Wassergesetz ist der Gewässerrandstreifen auf allen Seiten des Gewässers 5 m (innerörtlich) bzw. 10 m (außerorts) breit. Er soll nach Möglichkeit von anderen Nutzungen freigestellt werden. Für alle Vorhaben im Gewässerrandstreifen ist die Befreiung von den Verboten des § 38 Abs. 5 WHG bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen und bei der Baugenehmigungsbehörde mit den Bauvorlagen einzureichen.

Die Lage des Gewässerrandstreifens wird an den Tagebaurestseen gemäß der Definition der oberen Wasserbehörde (Landesdirektion Sachsen) wie folgt ermittelt:

Stauziel  $Z_s + 1$  Höhenmeter Wellenschlag + 10 m

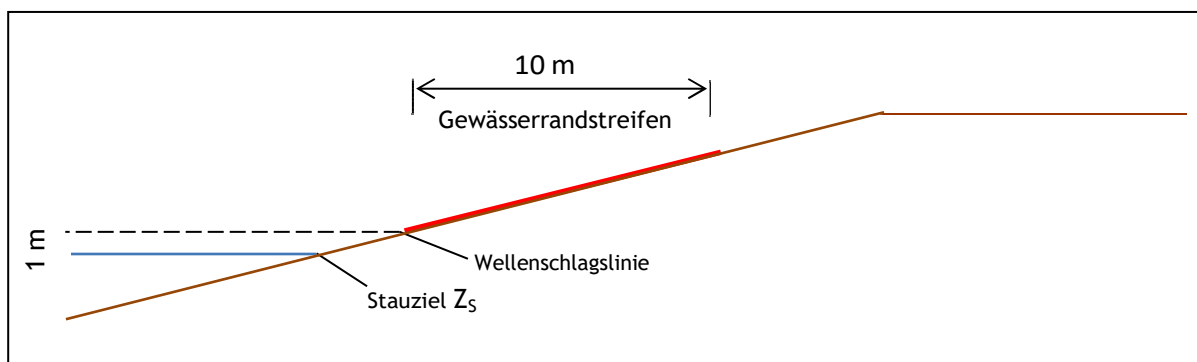


Abbildung F : Prinzipskizze Gewässerrandstreifen

Die Topographie des Geländes und der geplante Gewässerrand (Stauziel) wurden aus dem von der LMBV übergebenen Risswerk in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen; ebenso die Wellenschlaglinie, die sich aus der Topographie des Geländes ergibt (1 Höhenmeter über dem Stauziel). Bezug nehmend auf diese Wellenschlaglinie wurde der Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 10 m konstruiert.

Von der Landestalsperrenverwaltung wurde in diesem Zusammenhang vorgeschlagen, den Gewässerrandstreifen bis zur Uferlinie auszudehnen, damit der gesamte Schutzstreifen erkennbar ist. Dieses entspricht jedoch nicht der von der oberen Wasserbehörde herausgegebenen Definition für den Gewässerrandstreifen. In Abstimmung mit der oberen Wasserbehörde wurde deshalb der Bereich zwischen der Wellenschlaglinie und der Uferlinie (Stauziel) als „Geschützter Uferbereich im Sinne von § 24 Abs. 1 SächsWG“ gekennzeichnet.

**Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“**

## 2      Städtebauliche Planung

### 2.1   Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet erstreckt sich entlang des Südostufers des Geierswalder Sees auf einer Länge von ca. 800 m. Es besitzt eine maximale Tiefe von 400 m.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ordnung der geplanten (und teilweise bereits vorhandenen) Nutzungen in Bezug auf die vor Ort vorhandenen Bedingungen in einer Art und Weise, dass zukünftige Konflikte weitgehend vermieden werden und eine städtebaulich-räumlich klare Struktur entsteht.

Der Geierswalder See liegt im Zentrum des „Lausitzer Seenlandes“ und wird über schiffbare Kanäle mit dem Sedlitzer See, dem Senftenberger See und dem Partwitzer See verbunden sein. Die Anlegestelle für das Fahrgastschiff wird im unmittelbar an den Bereich des Bebauungsplanes angrenzenden Seeabschnitt betrieben werden (im Plan außerhalb des Geltungsbereiches, nachrichtlich übernommen). Die Genehmigung für die Errichtung des Steges wurde durch die Landesdirektion Sachsen mit Datum vom 22.08.2012 erteilt. Die Übergabe der fertig gestellten Steganlage erfolgte im Mai 2013. Damit sind bereits wesentliche Rahmenbedingungen (zum Beispiel die Zufahrt zum Steg sowie die Lage der Anlagen zur Abwasserentsorgung für die Schiffsanlegestelle) gegeben.

Für die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wurde das städtebauliche Konzept unter folgenden Prämissen erarbeitet:

1. Schaffung von Baurecht für touristische Infrastruktur
2. weitgehende Vermeidung von Störwirkungen aus dem Bebauungsplangebiet auf die vorhandene Wohnbebauung der Ortslage Geierswalde und umgekehrt
3. räumliche Zuordnung von Nutzungen, die sich gegenseitig ergänzen
4. kostensparende Erschließung
5. Erhaltung von Biotopstrukturen auf allen Flächen, die nicht zwingend für bauliche Nutzungen notwendig sind, Verknüpfung dieser Strukturen
6. optimale Funktionalität des Gesamtgebietes
7. Gestaltung eines wiedererkennbaren Bereiches mit eigenem Charakter.

Im Gebiet soll ein attraktives touristisches Zentrum entstehen, welches durch eine Konzentration der Bebauung um einen zentral gelegenen kleinen, überschaubaren Platz mit einer zweigeschossigen Randbebauung charakterisiert wird. Zwischen der vorhandenen Siedlung, die noch eine geringfügige Erweiterung mit Angeboten von Einfamilienhausgrundstücken erfährt, und der neuen touristischen Siedlung liegt eine Grünfläche, die mit Gehölzstrukturen und offenen Freiflächen ausreichend Gliederung und Abstand schafft. Jeweils zu den Siedlungsrändern verdichten sich die Grünstrukturen heckenartig.

Die östlich des zentralen Platzes (SO 1) mit seiner Bebauung liegenden Campingplatz- und Ferienhausgebiete (SO 7 und SO 4) sind so konzipiert, dass die dauerhafte Bebauung (Rezeption, Sanitärerschließung, Kiosk) in unmittelbarer Nähe der Haupteerschließung (Promenadenweg) vorgesehen ist.

Die Zufahrten der beiden Gebiete liegen sich direkt gegenüber. Durch diese Anordnung soll ein Blickkontakt der an- und abreisenden Feriengäste gewährleistet werden, um Unfallsituationen vorzubeugen. Ebenfalls ist es möglich, die Rezeptionen in unmittelbarer Nähe im Einfahrtsbereich zu errichten (jeweils links und rechts des Promenadenweges). Dadurch kann außerhalb der Hauptsaison eventuell zeitweise Personal eingespart werden, während trotzdem beide Plätze zur Verfügung stehen und eine gegenseitige Aufsicht möglich ist.

Das ausgedehnte Campingplatz- und Ferienhausgebiet südlich des Promenadenweges wird in der Mitte durch eine Grünfläche gegliedert, welche den Biotopverbund zwischen den östlich und westlich liegenden Offenlandflächen und Gehölzstrukturen sichern soll und gleichzeitig in Mulden die Versickerung des örtlich auf dem Stellplatz anfallenden Regenwassers ermöglicht. In diesem Streifen ist auch die Einordnung kleiner dezentraler Spielbereiche, Wiesenabschnitte usw. möglich.

**Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“**Verkehrerschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Bebauungsgebietes erfolgt über eine Zufahrt von der K 9211 über die Seestraße. Von der Seestraße aus kann ohne Durchfahrung der Siedlungs- oder Erholungsgebiete zunächst der zentrale Parkplatz für Tagesbesucher über bis zu drei Zufahrten (textliche Festsetzung 4.5) seitlich von der Seestraße erreicht werden. Die Lage dieser Zufahrten wird im Plan nicht konkret festgesetzt, um die Gestaltung nicht zu rigide festzulegen. Die Beschränkung auf maximal drei Zufahrten erfolgt, um die zu errichtende seitliche Grün- und Heckenstruktur nicht zu oft zu unterbrechen. Ebenfalls von der Seestraße aus ist der östlich gelegene Bedarfsstellplatz auf G 3 erschlossen. Das Grünland auf dieser Fläche ist als Freifläche zu erhalten, und nur bei ganz besonderen Anlässen und Ereignissen im Gebiet, bei welchen die Kapazität des Parkplatzes ausnahmsweise nicht ausreicht, darf dort geparkt werden.

Gäste der Campingplatz-, Ferienhaus- und Wochenendhausgebiete können von der Seestraße aus in den Promenadenweg fahren und von dort ihre Ziele erreichen. Der Promenadenweg ist in diesem Bereich 11 m breit und bietet ausreichend Platz für ein rücksichtsvolles Miteinander von anreisenden Campingtouristen, Radfahrern, Skatern und Fußgängern. Linienbusse können in der Seestraße halten (10 m breite Verkehrsfläche) und dann zurückfahren. Eine entsprechende Gestaltung des Parkplatzes wird diese Wendemöglichkeit berücksichtigen. Für Reisebusse können Parkplätze auf dem großen Parkplatz angeordnet werden.

Längs des Promenadenweges ist auf der Südseite das Baufeld 6,00 m in das SO 4 hineingerückt, um bei Zu- oder Abfahrten einen (Park-)Längsstreifen für wartende Fahrzeuge zur Verfügung zu haben.

Die bereits vorhandene T-Kreuzung im östlichen Bereich des Plangebietes bleibt weiterhin die Hauptzufahrt zum Gelände. Ab hier werden auch Radtouristen, die auf dem Radweg rund um den See unterwegs sind, durch das Gebiet geführt. Es ist durchaus die Absicht, diese Radfahrer hier zu langsameren Fahren zu zwingen. Sie sollen die Angebote des Gebietes (z.B. Erfrischungen, Zugang zum Steg und Weiterreise auf dem Schiff) wahrnehmen und auf Fußgänger Rücksicht nehmen. Sie können nach weniger als 250 m gebremster Fahrt wieder schneller fahren.

Die Zufahrt für KFZ auf den kleinen Platz im Zentrum des Gebietes und zur Anlegestelle erfolgt nur eingeschränkt und ist verkehrsrechtlich entsprechend zu regeln. Hier haben die Fußgänger den Vorrang im Sinne einer Promenade, unter kleinen Bäumen kann man sitzen, Eis oder Pizza essen, Geschäfte bieten ihre Waren und Auslagen an.

Eine Verkehrsführung der Besucher des Erholungsgebietes durch die Ortslage Geierswalde über den West-Ost-Verlauf des Spremberger Weges soll ausgeschlossen werden. Hier werden nur Notzufahrten für den Havariefall angeboten, deren Befahrbarkeit durch verkehrsrechtliche Anordnungen zu regeln ist. Für Fußgänger und Radfahrer ist die direkte Verbindung natürlich eingeplant und erwünscht.

Der Weg entlang des Ufers am Böschungsfuß ist den Fußgängern vorbehalten, er verbindet die Zugänge zum Strand und die Zufahrt zur Schiffsanlegestelle miteinander. Die eingeschränkte Befahrbarkeit für Notfahrzeuge bzw. für die Anlieferung der Nutzungen im SO 5 ist verkehrsrechtlich zu regeln und im Bebauungsplan nicht ausgeschlossen.

Innerhalb des langjährigen Entwurfsprozesses für die Gestaltung des Bebauungsplangebietes wurden auch andere prinzipiell mögliche Erschließungsvarianten des Gebietes untersucht. Dazu zählen die andere Anordnung der Parkplätze, die Erschließung der Campingplätze über die Parkplätze, die Trennung der Zufahrten zu den Campingplätzen vom Fuß- und Radverkehr und andere Varianten. In der planerischen Abwägung der Vor- und Nachteile wurde der oben erläuterten Erschließung, auch unter dem Gesichtspunkt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und einer Minimierung der Versiegelung, der deutliche Vorzug gegeben.

Wald und Grünflächen

Im Rahmen des städtebaulichen und Nutzungskonzeptes wurde versucht, einen möglichst großen Teil der wertvollen Grünflächen (Offenlandflächen) und vorhandenen Waldflächen zu erhalten. Eine Waldumwandlung wird nur für einen geringen Teil des Gebietes im zentralen Nordteil des Bereiches notwendig (ca. 1 ha). Die geplanten Bauflächen wurden auf das minimale Maß begrenzt.



**Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“**

Vorbehalts- oder Entwicklungsflächen sind derzeit nicht vorgesehen. In allen Bereichen des Bebauungsplanes können und sollen einzelne Gehölze oder Gehölzgruppen erhalten werden, wenn sie der Gestaltung und Gliederung der Freiflächen dienen.

Im Bereich der zum aktuellen Zeitpunkt zwischen Ortsrand Geierswalde und Ferienareal vorhandenen dörflichen Festwiese wird weiterhin eine multifunktionale Fläche (im Plan mit der Zweckbestimmung Spielplatz gekennzeichnet) geplant. Sie befindet sich südlich des Promenadenweges zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und den Sondergebieten SO 1 und SO 2. Diese Fläche soll sowohl eine grüne Abstandsfläche sein, als auch für Freizeitaktivitäten verschiedener Art dienen. Um die von dieser Fläche ausgehenden möglichen Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnnutzung an der Spremberger Straße zu vermindern, wurde eine neu zu gestaltende Maßnahme fläche zwischen der Wohnbebauung und der Freifläche eingeplant. Diese Grünfläche soll durch Verwallungen und Bepflanzungen einen Sicht- und Schallschutz für die angrenzende Wohnbebauung bieten und das Gebiet zusätzlich optisch wirksam gliedern. Für die Aufschüttungen und Geländemodellierungen soll der im Baugebiet anfallende Erdaushub verwendet werden.

Im Rahmen der Geländemodellierungen bleiben die beiden Haupthügel mit einer Höhe von bis zu 5 m nach Norden unbepflanzt, um im Winter als Rodelberg für die Kleinsten nutzbar zu sein. Diese Erhebungen können im Sommer als Aussichtspunkt genutzt werden. Die Sichtachse auf die Multifunktionsfläche und die Wasserfläche, bzw. die Rodelbahn für den Winter (Nordseite des Hügels) wird von Bepflanzungen freigehalten. Auf dem Hügel sind einzelne Gehölzgruppen anzuordnen. Weiterhin sind einige großkronige Bäume auf und hinter diesem Hügel zu pflanzen, welche als Landmarke für das Gelände dienen können.



Abbildung G : Lärmschutzwall mit Bepflanzung

Auf der Freifläche sollen wie bisher Dorffeste durchgeführt werden können, außerdem sollen das jährliche Fußballturnier auf Kleinfeld, Volleyball und andere Freizeitsportaktivitäten stattfinden können. Die Fläche ist so konzipiert, dass entweder ein Fußballturnier oder eine Vorführung bzw. Übung der Feuerwehr stattfinden kann. Die örtliche Feuerwehr benötigt die Fläche ca. fünfmal im Jahr für Feuerwehrrübungen. Die für diese Übungen der Feuerwehr notwendige Fläche hat eine Größe von 20 x 110 m und diagonal in der Multifunktionsfläche vorgesehen, um die benötigte Länge von 110 m gewährleisten zu können.

**Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“**

Das Sportfeld für die geplanten Fußballturniere mit einer Größe von 90 x 45 m liegt im südlichen Bereich der Multifunktionsfläche. Es liegt dann mit der längeren Seite (90 m) parallel zum Promenadenweg mit einem Abstand von ca. 30 m bis zu diesem Weg. Die nachfolgende Skizze zeigt diese mögliche Einordnung der Nutzung der Fläche für Fußballturnier oder Feuerwehrrübung. Andere Anordnungen sind ebenfalls möglich.



Abbildung H : mögliche Anordnung der Nutzungen auf der Multifunktionsfläche

Zwischen der Multifunktionsfläche und dem westlichen Rand der Sondergebiete SO 1.2 und SO 2 wird eine 15 m breite Maßnahmenfläche angelegt, in welche Lärmschutzmaßnahmen in Form von begrünter Verwallungen integriert werden.

Zur Abgrenzung und Eingrünung des für die Erholungsnutzung vorgesehenen Gebietes SO 4 sowie als Sichtschutz wird am südwestlichen Gebietsrand als mögliche Ausgleichsfläche die Pflanzfläche M 7 festgesetzt. Dieser Schutz gilt der vorhandenen Wohnnutzung am Spremberger Weg ebenso wie der Erholungsnutzung auf dem Sondergebiet. Mit einer Breite dieser Grünfläche von 25 - 50 m kann bei einer dichten Begrünung eine gute Wirkung erzielt werden. In dieser Fläche sind auch Erhöhungen in Form von Hügeln und Wällen vorgesehen, die ebenfalls größtenteils bepflanzt werden.

Für die Bepflanzung sind einheimische Gehölze vorgesehen, wobei ein Wechsel aus klein- und großkronigen Bäumen sowie niedrigen und hohen Sträuchern vorgesehen ist. Auch ein gewisser Anteil von immergrünen Gehölzen, wie z.B. Eibe und Pinus mugo, eine kleine, anpassungsfähige Kieferart (Berg-Kiefer), die sich gut für Böschungen und trockene Standorte eignet und ökologisch wertvoll als Vogelnährgehölz und für Freibrüter, ist vorgesehen.

Auch in den anderen Grünflächen sollen einheimische, standortgerechte Pflanzen eingesetzt werden, um bei wenig Pflege optimale Begrünungen zu ermöglichen.

Zur Ergänzung der lärmschutztechnischen Maßnahmen durch Verwallung und Bepflanzung können bei Bedarf zusätzlich Wände mit einer Schulterhöhe von 3 m eingesetzt werden.

Zusätzliche schalltechnische Maßnahmen sind dabei nur für die Nutzung der Multifunktionsfläche notwendig. Die geplanten Nutzungen in den Sondergebieten (Campingplätze, Ferienhausgebiete usw., sowie der vorhabenbedingte Straßenverkehr) erzeugen keine über den behördlich vorgeschriebenen Grenzwerten liegenden schalltechnischen Belastungen für die umgebende Wohnbebauung (siehe schalltechnische Untersuchung von 2015 [23]).

Die Bedarfsstellflächen am östlichen Rand des Plangebietes bleiben als extensiv genutzte Wiesenflächen erhalten. Eine intensive Nutzung dieser Flächen für das Parken bei Veranstaltungen wird sich auf wenige Tage innerhalb der Sommermonate beschränken.

**Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“**

Im Plan wird festgelegt, dass diese Flächen zweimal im Jahr zu mähen sind. Dies ermöglicht die geplante Stellplatznutzung bei seltenen Ereignissen, sichert die Erhaltung des Offenlandes und erhält den mageren Standort.

Gesamtfunktionalität

Das gesamte Gebiet wird vorrangig saisonal während der Sommermonate durch Campinggäste und Badegäste besucht. In dieser Zeit werden die Flächen kontinuierlich genutzt, wobei an den Wochenenden und in der Ferienzeit mit deutlich höheren Besucherzahlen als in der Nebensaison und an Wochentagen gerechnet wird.

Neben dem üblichen Strand- und Campingbetrieb werden an wenigen Tagen im Jahr voraussichtlich intensivere Nutzungen durch Veranstaltungen im Strandbereich (verschiedene Wettkämpfe, Musikveranstaltungen, Sommerfeste) stattfinden, wie das an Strandbereichen üblich ist. Diese Veranstaltungen sollten jedoch als sogenannte „seltene Ereignisse“ nicht öfter als an bis zu 10 Kalendertagen im Jahr durchgeführt werden (siehe TA Lärm Punkt 7.2, analog auch Festsetzungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes für Sportanlagen).

Der in den Sommermonaten täglich zu erwartende motorisierte Besucherverkehr für den Strandbetrieb kann mit den im östlichen Randbereich des Gebietes angeordneten Parkplätzen bewältigt werden. Von diesen Parkplätzen aus sollen die Besucher fußläufig ihr Ziel erreichen. Die Nutzer der Campingplätze sollen ihre Fahrzeuge direkt am Übernachtungsplatz abstellen können. Die entsprechenden Plätze sollen durch Eingrünungen / Hecken / kleine Laubgehölze strukturiert und begrenzt werden. Hier sind durchaus auch einzelne höher wachsende Laubbäume als schattenspendende Gehölze im Sommer sehr erwünscht, wobei die Arten sorgfältig ausgewählt werden sollen, leicht brüchige Holzarten (z.B. Pappel) oder Gehölze, die stachelige oder große Frucht abwerfen (Kastanie, Eiche) sind für Zeltplätze nicht geeignet, eher Gehölze mit lichtem Schattenwurf wie Birke, aber auch Esche, Eberesche, Felsenbirne.

Nach außen zu den Erschließungsflächen werden die Caravan- und Campingplätze jeweils mit einer intensiveren Heckenstruktur eingegrünt. Auch hierfür sind vor allem einheimische Laubgehölze zu verwenden, insbesondere die Hainbuche.



Abbildung I : mögliche Gestaltung der einzelnen Übernachtungsplätze auf dem Campingplatz (Quelle: Werbeprospekte)

Für das SO 2 (Wochenendhäuser) steht ein kleiner, mit Hecken eingegrünter Stellplatz am Schwarzen Weg zur Verfügung, der den Nutzern des Wochenendhausgebietes je einen Stellplatz pro Wochenendhausgrundstück bietet.

Eine für die Gesamtfunktionalität wichtige Zielsetzung ist die Sicherung der späteren Anbindung zum Koschendam, die über die Weiterführung der Seestraße sowie die Weiterführung des ufernahen Fuß- und Radweges erfolgt. Nur diese beiden Verkehrswege queren den nördlich angrenzenden breiten Grüngürtel, (M 9), der später die ost-westliche Biotopverbindung über den Koschendam gewährleisten wird.

## 2.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 2.2.1 Art der baulichen Nutzung

#### Allgemeines Wohngebiet

Der östliche Ortsrand von Geierswalde soll im Zuge der Straße „Am See“ um ein allgemeines Wohngebiet ergänzt werden. Die vorhandene Straße wird hierfür um ca. 80 m nach Osten verlängert. Zwei allgemeine Wohngebiete entstehen auf der Nord- und auf der Südseite der verlängerten Straße mit einer Bauflächentiefe von jeweils ca. 19 m, dahinter schließen sich jeweils noch private Grünflächen an. Aufgrund der Nähe zum See sind in den allgemeinen Wohngebieten auch Zimmervermietungen bzw. Vermietungen von Ferienwohnungen erwünscht und allgemein zulässig.

Störende Gewerbe, bzw. Schank- und Speisewirtschaften oder Läden, die nicht ausschließlich der Versorgung des Gebietes dienen, sollen in diesem WA ausgeschlossen werden, um den Wohncharakter des Gebietes nicht zu beeinträchtigen. Durch die geringe Bebauungstiefe wird ebenfalls der Charakter des Wohngebietes unterstützt.



Abbildung J: Erweiterung des Wohngebietes (Luftbild, Quelle: www.bing.com)

Der Gemeinde Elsterheide liegt eine Vielzahl von Anträgen zum Erwerb von Eigenheimgrundstücken vor. Die Wohngebiete sollen vor allem der Deckung des Eigenbedarfes der Bewohner der Gemeinde dienen und stellen durch ihre geringe Größe keine unverhältnismäßige, über den Eigenbedarf hinausgehende Vergrößerung der Ortslage dar. Der höhere regionalplanerische Status anderer Städte und Gemeinden wird dadurch nicht in Frage gestellt. Um die geplanten Wohnflächen der Gemeinde nicht zu vergrößern und regionalplanerische Bedenken auszuräumen, werden im FNP geplante Wohnflächen im Bereich des Ortsteiles Bluno entsprechend reduziert.

#### Sondergebiete

Alle anderen Bauflächen wurden als Sondergebiete nach § 10 bzw. § 11 BauNVO festgesetzt, da die in diesen Vorschriften festgelegten Nutzungen dem geplanten Verwendungszweck am besten entsprechen. In allen festgelegten Sondergebieten sind die Emissionen durch die Nutzer so zu beschränken, dass eine gegenseitige Störung, eine Störung der bestehenden Wohnnutzungen, eine Störung der Erholungssuchenden und der Tierwelt auf ein zumutbares Maß begrenzt wird. Gelegentliche Sonderveranstaltungen sind nach TA Lärm Punkt 7.2 zu beantragen.

#### Sonstige Sondergebiete **SO 1 „Tourismus“**

Die Baufelder des SO 1 „Tourismus“ wurden um den geplanten Fußgängerbereich so angeordnet, dass eine Platzsituation entsteht, welche den zentralen Bereich des Gebietes darstellt. Hier sollen

**Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“**

Begründung

Seite 23

Läden, gastronomische Einrichtungen und Dienstleistungsgewerbe angesiedelt werden, welche den Besuchern des Gebietes für die Freizeit- und Erholungsnutzung zur Verfügung stehen.

Der kleine Platz mit einer Größe von etwa 62 m x 33 m wird mit zwei Längsreihen von kleinen bis mittelgroßen Laubgehölzen mit lichtem Schatten bestanden, die hier Ziercharakter haben und nicht unbedingt zur potenziell natürlichen Vegetation des Standortes zählen müssen, z.B. kleine Sorten *Sophora japonica* (Japanischer Schnurbaum), *Sorbus aria* (Mehlbeere) oder *Sorbus aucuparia* (Eberesche), auch andere Arten sind möglich, es sollten jedoch alle Bäume der gleichen Art sein. Unter den Bäumen können Sitzplätze angeordnet werden, die Geschäfte können ihre Waren präsentieren, kleine thematische Märkte sind möglich.

Auch ein Brunnen oder eine Pflanzfläche tragen zum Charakter eines solchen Platzes bei. Die Sondergebiete SO 1 sind wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.



Abbildung K : mögliche Gestaltung des zentralen Platzes

Die sonstigen Sondergebiete SO 1 gruppieren sich sowohl um die Fußgängerzone (zentraler Platz des Geländes) sowie an der Hauptzufahrt (Promenadenweg) zu diesem zentralen Platz. Von der Fußgängerzone führt ein bereits bestehender befestigter und befahrbarer Weg zum Strand und zum geplanten Schiffsanleger.

In den sonstigen Sondergebieten SO 1 sollen sich vor allem Nutzungen etablieren, die der Unterbringung von tourismusbezogenen Dienstleistungen und entsprechenden Einzelhandelsbetrieben dienen. Als Nutzung in den Geschossen oberhalb des Erdgeschosses sind auch Ferienwohnungen sowie Wohnungen für Betriebsinhaber, Aufsichtspersonal usw. zur Absicherung der sozialen Kontrolle zulässig. Mit der Zulassung von dauerhaftem Wohnen soll vor allem verhindert werden, dass das Gebiet außerhalb der Saison völlig leersteht und damit anfällig für Vandalismus wird. Dies würde auch potenzielle Investoren abschrecken.

#### Sondergebiet SO 2 „Wochenendhausgebiet“

Das Wochenendhausgebiet SO 2 dient ausschließlich der Unterbringung von Wochenendhäusern. Deshalb sind nur eingeschossige Wochenendhäuser mit einer zulässigen Grundfläche von höchstens 40 m<sup>2</sup> zugelassen. Die geringe Grundfläche wird festgesetzt, um eine kleinteilige, stark durchgrünte Struktur des Gebietes zu gewährleisten und möglichst einer großen Anzahl von Erholungssuchenden die Möglichkeit der Nutzung zu geben.

Der Ausschluss von Garagen dient der Gestaltung des Gebietes, welches durch einzeln stehende kleine Wochenendhäuser geprägt sein soll. Diesem Ziel dienen ebenfalls der Ausschluss von Nebenanlagen aller Art, sowie die Unzulässigkeit von Wohnwagen und Mobilheimen.

**Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“**

Die Festlegung der Mindestgröße der Baugrundstücke erfolgt im Sinne der Durchgrünung des Gebietes. Auf den einzelnen Grundstücken für die Wochenendhäuser sind keine Stellplätze zulässig. Am östlichen Rand des Gebietes mit Zufahrt vom Schwarzen Weg befindet sich ein kleiner eingegrünter Stellplatz, auf welchem für jedes Wochenendhaus ein Stellplatz angeboten werden kann.

**Sondergebiet SO 3 „Campingplatz“**

Die Sondergebiete SO 3 dienen der Unterbringung von Campingplätzen. Zulässig sind alle für den wirtschaftlichen Betrieb eines Campingplatzes notwendigen Einrichtungen. Darin eingeschlossen sind sowohl Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal als auch Versorgungseinrichtungen. Durch die Festsetzungen sind alle baulichen Anlagen für eine Rezeption, erforderliche Sanitäranlagen und Versorgungseinrichtungen erlaubt, sofern diese Anlagen ausschließlich den Zwecken dieses Sondergebietes dienen. Weiterhin sind Anlagen zulässig, die als Ausstattung den einzelnen Zelt- bzw. Caravan-Stellplätzen dienen, Anlagen für Sport und Spiel, befestigte Wege und Besucherparkplätze. Die Standorte der baulichen Anlagen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Räumen für touristische Dienstleistungen dient der Flexibilität der Gebiete für zukünftige Entwicklungen.

Die beabsichtigte Nutzung als dauerhafter Platz für Wohnwagen, Campinganhänger und Zelte erfordert die Ausweisung eines Sondergebietes, da sie bodenrechtliche Konflikte verursacht. Um die Versiegelung und Überbauung der Flächen möglichst gering zu halten, wurde eine niedrige GRZ festgesetzt.

**Sondergebiet SO 4 „Ferienhausgebiet“**

Die Sondergebiete SO 4 dienen der Unterbringung von Ferienhausplätzen. Zulässig sind alle Einrichtungen, die für die erfolgreiche Bewirtschaftung eines Ferienhausgebietes notwendig sind, wie Rezeption, Sanitäranlagen und Versorgungseinrichtungen, dazu gehören auch Anlagen, die als Ausstattung der einzelnen Standplätze dienen, Anlagen für Sport und Spiel, befestigte Wege und Besucherparkplätze. Die Standorte der baulichen Anlagen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Räumen für touristische Dienstleistungen dient der Flexibilität der Gebiete für zukünftige Entwicklungen.

**sonstiges Sondergebiet SO 5 „Strandtourismus“**

In Strandnähe, angrenzend an die untere Seite der mit Gehölzen bewachsenen Böschung, wird ein sonstiges Sondergebiet mit 5 einzelnen Baufenstern festgesetzt, in welchen ausschließlich bauliche Anlagen für den strandbezogenen Tourismus zulässig sind. Das Baugebiet wurde am Böschungsfuß platziert, parallel zum Böschungsverlauf mit einer Tiefe von ca. 10 m. Geringe Teile des Baugebietes SO 5 (weniger als 5 % der Flächen innerhalb von Baugrenzen) liegen im Gewässerrandstreifen. Die Funktion des Gewässerrandstreifens wird durch diese geringfügige Überschneidung von Bauflächen und Gewässerrandstreifen nicht wesentlich beeinträchtigt. Die geplanten Baulichkeiten zur Unterbringung von wassertouristischen Dienstleistungen können nur unterhalb der Böschung vorgesehen werden, weil die Ausleihe z.B. von Surfbrettern und Tretbooten nur in unmittelbarer Nähe zum Wasser sinnvoll ist. Es ist den Touristen nicht zuzumuten, die wassersportlichen Geräte von oberhalb der Böschung bis an den Strand zu bringen. Ebenso ist es für die Betreiber der entsprechenden Dienstleistungen nicht möglich, am Morgen und am Abend alle Geräte über größere Strecken zu transportieren. Da in die Böschung aus Gründen der Standsicherheit nicht eingegriffen werden soll, wurden die Baufelder direkt am Böschungsfuß angeordnet. Eine Tiefe der Baufelder von 8 m ermöglicht die Errichtung von Unterstellmöglichkeiten für die wassersportlichen Geräte. Zwischen den Baulichkeiten und dem Strandweg soll ein Abstand von ca. 2 m (mindestens 1 m) gewährleistet werden, um die komfortable Begehung des Weges sicherzustellen und andererseits den Betrieb der Dienstleistungen durch die Strandspaziergänger nicht zu behindern. Die Überschneidung eines Baufeldes mit dem Gewässerrandstreifen dient auch der städtebaulichen Abrundung des entstehenden Platzes an der Zuwegung zum Schiffsanleger und fördert die Orientierung im Gelände, da die Dienstleistungen direkt an den Weg zum Schiffsanleger anschließen sollen. Für die Baufenster wurde eine einfache geometrische Form gewählt, Rechtecke mit einer Tiefe von 8 m (im Böschungsfußbereich) und 10 m am Wendepunkt.

**Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“**

Die Lage der Baufenster wurde so gewählt, dass sich eine möglichst geringe Entfernung zur Schiffsanlegestelle ergibt. Außerdem sollten die baulichen Anlagen im Strandbereich dem zentralen Bereich des Gebiets räumlich zugeordnet sein. Die Strandbereiche in größerer Entfernung von der Schiffsanlegestelle sollen von Bebauungen freigehalten werden. Ein weiteres Kriterium für die Anordnung der Baufenster ist die Lage zum vorhandenen Strandweg. Die Baulichkeiten sollen einen Mindestabstand zum Weg haben. Die Baufelder können nur westlich der Zuwegung zum Schiffsanleger geplant werden, da der Bereich östlich der Zuwegung zum Schiffsanleger innerhalb des Sperrbereiches liegt.

sonstiges Sondergebiet SO 6 „Rettungswache“

Das SO 6 ist wegen seiner besonderen Nutzung direkt am Strand gelegen. Das Baufeld liegt im Bereich einer möglichen Hochwassergefährdung und im Bereich der Top-Wellenschlag-Linie. Der Standort für die Rettungswache wurde so nah wie möglich an die Wasserlinie gelegt, damit eine sehr gute Übersicht auf den Strand und den Badebereich möglich ist. Dabei wurde ebenfalls beachtet, dass der Standort der Rettungswache eine gute Übersicht sowohl über den derzeitigen Strandbereich (westlich der Rettungswache) als auch über den zukünftigen Strandbereich (nördlich und nordöstlich der Rettungswache) bietet.

Die Lage des Baufeldes ergibt sich daraus, dass das Baufeld einen Sicherheitsabstand zu der vorhandenen Abwasserleitung für die Schiffsanlegestelle haben soll und auch außerhalb des durch Sperrlinie abgegrenzten Bereiches festgesetzt werden muss. Durch die Zwangspunkte Sperrlinie, vorhandene Erschließung mit Abwasserleitung und Wellenschlagslinie ergibt sich nur ein sehr geringer Spielraum für die Anordnung der Rettungswache. Da für die Rettungswache nur eine sehr geringe Fläche benötigt wird, ist eine Anordnung östlich der vorhandenen Erschließung möglich. Die Grenze zwischen gewachsenem und gekipptem Bereich ist ca. 10 m entfernt. Weiterhin ist ein genügender Abstand zur vorhandenen Löschwasserentnahmestelle notwendig, damit im Katastrophenfall die Arbeiten der Feuerwehr nicht durch den Standort der Rettungswache behindert werden. Der Abstand zur Löschwasserentnahmestelle beträgt ca. 20 m, damit soll ein ausreichender Bewegungsraum für die Einsatzkräfte und deren Fahrzeuge gewährleistet werden.

Durch die Lage im Hochwasserbereich ist eine Aufständering des Gebäudes um mindestens 0,5 m notwendig und sinnvoll. Bei der Auswahl der Materialien für die Aufständering ist auf die ausreichende Korrosionsbeständigkeit gegenüber sulfathaltigem und saurem Wasser zu achten.

Die Lage des sonstigen Sondergebietes „Rettungswache“, wurde aus funktionellen Gründen so bestimmt, damit von hier aus -zumindest aus einem Obergeschoss -der gesamte Badestrand und der Schiffsanleger überblickt werden können. Weil dieses Sondergebiet in Bezug auf den Badestrand zentral und außerdem direkt an dem Weg zum Schiffsanleger liegt, soll auf der Fläche auch die Errichtung eines öffentlichen WC möglich sein (EG WC / OG Wache). Das Baufeld befindet sich am Ufer des Geierswalder Sees im Bereich des Gewässerrandstreifens. Diese Anordnung direkt im Uferbereich ist aus sicherheitstechnischen Gesichtspunkten notwendig, da nur bei unmittelbarem Zugang zum Wasser das Personal der Rettungswache im Notfall (Unfall auf dem Wasser) ausreichend schnell reagieren kann.

Sondergebiet SO 7 „Campingplatz“

Das Sondergebiet SO 7 dient der Unterbringung eines Campingplatzes.

Zulässig sind alle für den wirtschaftlichen Betrieb eines Campingplatzes notwendigen Einrichtungen. Darin eingeschlossen sind sowohl Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal als auch Versorgungseinrichtungen. Durch die Festsetzungen sind alle baulichen Anlagen für eine Rezeption, erforderliche Sanitäranlagen und Versorgungseinrichtungen erlaubt, sofern diese Anlagen ausschließlich den Zwecken dieses Sondergebietes dienen. Weiterhin sind Anlagen zulässig, die als Ausstattung den einzelnen Zelt- bzw. Caravan-Stellplätzen dienen, Anlagen für Sport und Spiel, befestigte Wege und Besucherparkplätze. Die Standorte der baulichen Anlagen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Räumen für touristische Dienstleistungen sowie für Standplätze von Mobilheimen dient der Flexibilität der Gebiete für zukünftige Entwicklungen.

Die nördliche Begrenzung des Sondergebietes verläuft in einem Abstand von mindestens 5 m zur Grenze zwischen dem gewachsenen und dem gekippten Bereich.

## 2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) dient der Begrenzung der Überbaubarkeit und Versiegelung sowie der Festsetzung einer maximalen Bebauungsdichte.

In den **WA**-Gebieten ist eine GRZ von max. 0,4 zulässig. Dies entspricht etwa dem Bestand in der Nachbarschaft und ist für ein Wohngebiet sowie eine ländliche Wohnsiedlung typisch.

Für die Sondergebiete **SO 1** wurde eine GRZ von 0,6 festgelegt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,6 wurde getroffen, um die sehr kleinflächig ausgewiesenen Bauflächen optimal nutzen zu können. § 19 Abs. 4 BauNVO wird nicht eingeschränkt, d.h. die zulässige Grundfläche darf durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten überschritten werden. Die Festsetzung der Zweigeschossigkeit dient einem relativ geschlossenen städtebaulichen Erscheinungsbild, das einen gewissen kleinstädtischen Charakter aufweist und sich sowohl an dem Erscheinungsbild von Feriendörfern in etwas südlicheren Gefilden als auch an historischen Platz- bzw. Angerdörfern der Lausitz orientiert. Die Nutzungseinheiten der Erdgeschosses sollen ebenerdig und ohne Treppen und Schwellen erreichbar sein, um auch für Menschen mit Gehbehinderungen oder auf Gehhilfen angewiesene Menschen nutzbar zu sein. Deshalb werden Sockel bzw. aus dem Erdboden herausragende Keller ausgeschlossen. Es wurde festgesetzt, dass Höhe des Erdgeschossfußbodens die mittlere Höhe der angrenzenden Erschließungsanlage um nicht mehr als 10 cm übersteigt. Durch diese Festsetzung werden die gewünschten Erleichterungen, welche auch der demografischen Entwicklung Rechnung tragen, erreicht.



Abbildung L: Gestaltungsvariante zentraler Bereich und Strandbereich [16]

Für das Sondergebiet **SO 2** wurde eine GRZ von 0,2 festgelegt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,2 wurde getroffen, um die Durchgrünung des Gebietes zu gewährleisten und dadurch ein dem Erholungszweck dienendes Umfeld zu erhalten. Außerdem soll gewährleistet werden, dass die Fläche sich in die umgebende Landschaft einfügt und eine Funktion als Teil des örtlichen Biotopverbundes wahrnehmen kann.

Im Zusammenhang mit den angrenzenden Gehölzstrukturen dient dieses Gebiet weiterhin der Abgrenzung des touristisch intensiv genutzten Bereiches von der bestehenden Siedlungsfläche.



**Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“**

Die zulässige Grundfläche der einzelnen Gebäude wird auf 40 m<sup>2</sup> begrenzt. Bei einer Mindestgrundstücksfläche von 200 m<sup>2</sup> ergibt sich dadurch ein ausreichender Freiraum, um die individuelle Privatsphäre der Wochenendhausbesitzer zu gewährleisten.

Für die Sondergebiete **SO 3** und **SO 4** wurde ebenfalls eine GRZ von 0,2 festgelegt. Auch hier wurde die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,2 getroffen, um die starke Durchgrünung des Gebietes zu gewährleisten und den Charakter des Campingplatzes bzw. Ferienhausgebietes zu unterstützen. Es besteht damit ausreichend Gestaltungsraum, neben den notwendigen Gebäuden zur Versorgung der Gebiete auch befestigte Flächen für die weitere innere Erschließung zu schaffen. Die Verkehrsfläche und die temporär genutzten Stellflächen für Zelte und Mobilheime sind nicht auf die GRZ anzurechnen. Die Aufstellung von Mobilheimen muss auf die GRZ angerechnet werden, wenn diese außerhalb der Zeit von Mai bis Oktober erfolgt, da sonst die geplante lockere Bebauung nicht gewährleistet ist.

Für das sonstige Sondergebiet **SO 5** „Strandtourismus“ wird die GRZ mit 0,6 als Höchstwert festgesetzt. Die Flächen haben aufgrund ihrer besonderen Lage am Strand zwischen Böschungsfuß und Strandweg eine geringe Tiefe und sollen optimal ausgenutzt werden können. Da eine zu kompakte Bebauung vermieden werden soll, wurden mehrere einzelne kleine Baufenster festgesetzt. Auf diese Weise werden Abstände zwischen den einzelnen Nutzungen erzwungen.

Für das **SO 6** „Rettungswache“ wird die GRZ mit 0,8 als Höchstwert festgesetzt. Die Fläche ist aufgrund der besonderen Lage zwischen Sperrbereichsgrenze und vorhandener Erschließung sehr klein bemessen und soll optimal ausgenutzt werden können. Mit der festgesetzten GRZ ist die größtmögliche Dichte, die die BauNVO für den Gebietstyp des sonstigen Sondergebietes vorsieht, voll ausgeschöpft.

Für das Sondergebiet **SO 7** wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Die im Vergleich zu den ebenfalls für die Campingnutzung vorgesehenen Sondergebieten SO 3 und SO 4 höhere GRZ wurde festgesetzt, weil für das Sondergebiet SO 7 nur eine sehr begrenzte Fläche zur Verfügung steht, welche durch den nördlich anschließenden Wald und die Grenze zwischen gewachsenem und gekipptem Boden keine Erweiterungsmöglichkeiten bestehen. Die Festlegung der GRZ von 0,3 soll die wirtschaftliche Verwertbarkeit der Fläche als Campingplatz gewährleisten.

### 2.2.3 Festsetzungen zur Geschossanzahl

Im allgemeinen Wohngebiet **WA** sind zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss als ausgebauter Dachgeschoss ausgebildet wird. Dies entspricht der ortsüblichen Bebauung der ländlichen Wohngebiete im Umfeld.

In den Sondergebieten **SO 1** sind zweigeschossige Bebauungen vorgeschrieben. Durch diese höhere Bebauung wird der Charakter eines kleinen Zentrums des touristischen Gebietes betont. Dadurch soll außerdem die Möglichkeit geschaffen werden, dass das Erdgeschoss großflächig für den Kundenbereich zur Verfügung steht und Nebennutzungen (wie zum Beispiel Ferienwohnungen oder Büroräume) in das Obergeschoss verlegt werden können. Der Bau eines Kellergeschosses ist nur zulässig, wenn dieses Geschoss vollständig unter der Geländeoberfläche liegt. Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass die im Erdgeschoss befindlichen Läden und Dienstleistungseinrichtungen stufenlos von der Fußgängerzone aus erreichbar sind.

Die Höhe der Vollgeschosse wird mit einer Spanne von 2,70 m bis 3,50 m festgelegt, um zu erreichen, dass die Traufhöhen der Gebäude zwar verspringen dürfen, aber keine zu großen Unterschiede aufweisen. Die maximale Traufhöhe wird auf 7 m begrenzt, um die Bebauung optisch nicht zu hoch erscheinen zu lassen. Damit soll der Gesamteindruck des Platzes ein lebendiges, abwechslungsreiches und dennoch homogenes Bild ergeben.

Die Sondergebiete **SO 2**, **SO 3**, **SO 4**, **SO 5** und **SO 7** sollen sich mit ihrer niedrigen Bebauung von einem Vollgeschoss sehr gut in das Landschaftsbild einfügen, das SO 1 soll einen Schwerpunkt im Landschaftsbild darstellen.

In dem Sondergebiet **SO 6** „Rettungswache“ darf ebenfalls mit max. zwei Vollgeschossen gebaut werden. Dies ist erforderlich, da von einem Obergeschoss aus der Überblick über den gesamten Strand gewährleistet werden muss. Es wird aber wegen der Anordnung unterhalb der Böschung mit seiner Dachhöhe die Geländehöhe über der Böschung nur sehr geringfügig überschreiten.

**Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“****2.2.4 Bauweise, Baugrenzen, sonstige planungsrechtliche Festsetzungen****2.2.4.1 Bauweise**

Für das allgemeine Wohngebiet wird festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden dürfen. Damit entspricht die Bauweise der Umgebung und fügt sich in die Nachbarschaft ein. Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Für alle Baufelder des SO 1 wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung begründet sich aus dem städtebaulichen Ziel, eine Platzsituation zu schaffen. Es soll eine geschlossene Platzbebauung entstehen, die den Charakter eines kleinstädtischen Marktplatzes hat. Die nach Bauordnung in einer offenen Bebauung vorgeschriebenen Grenzabstände könnten nicht eingehalten werden, da der gesamte Platz nur eine Länge von ca. 62 m hat und bei einer vorgeschriebenen zweigeschossigen Bebauung die Abstände zwischen den Gebäuden proportional zu viel Platz im Verhältnis zu den Gebäudefronten beanspruchen würden. Eine Grenzbebauung sichert außerdem eine effektivere Ausnutzung der Baufenster, so dass wie beabsichtigt Läden mit einer wirtschaftlichen Grundfläche errichtet werden können.

Für alle übrigen Sondergebiete wird die offene Bauweise festgesetzt, die den gewünschten lockeren, offenen Charakter der Nutzungen ermöglicht.

**2.2.4.2 Baugrenzen, Baulinien**

Die überbaubaren Flächen in den Baugebieten werden durch Baulinien und Baugrenzen definiert.

Im allgemeinen Wohngebiet **WA** stehen die kompletten Baugebiete mit Ausnahme eines 3 m breiten Streifens am südlichen, östlichen, westlichen und nördlichen Rand des jeweiligen Baugebietes für eine Bebauung zur Verfügung (Mindestabstand zur Grundstücksgrenze).

Die Baufelder im **SO 1** sind durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Die Baulinien entlang der Fußgängerzone im Bereich der Aufweitung der Verkehrsfläche werden an der der Straße zugewandten Grundstücksseite ohne Abstand zum öffentlichen Verkehrsraum festgesetzt. Ergänzend werden im westlichen Bereich der Fußgängerzone die ersten 10 m der Bebauung (vom Platz aus betrachtet) mit Baulinien festgesetzt. Von den westlich der Fußgängerzone liegenden Baufeldern des Sondergebietes SO 1 wurden lediglich die dem Platz zugewandten Gebäudeecken durch Baulinien festgesetzt. Die Festsetzung von Baulinien erfolgt, um im zentralen Bereich des Gebietes eine klar definierte baulich-räumliche Struktur zu erhalten. Es soll eine platzbegleitende Randbebauung entstehen, welche die Aufenthaltsqualität im Fußgängerbereich erhöht. Der Charakter eines zum Verweilen einladenden Platzes wird zusätzlich durch die vorgeschriebene Baumpflanzung unterstützt.

Die für die Platzgestaltung städtebaulich nicht zwingend notwendigen Raumkanten wurden als Baugrenzen festgesetzt. Die Bebauung kann in diesen Bereichen individueller gestaltet werden, d.h. ggf. auch etwas zurückspringen.

Im Baugebiet **SO 2** wurden die Baugrenzen an der Geometrie des Grundstückes ausgerichtet. Dabei wurde das 5 m breite Pflanzgebot am westlichen Grundstücksrand sowie das gewünschte Durchgangsrecht zugunsten der Allgemeinheit beachtet. Die nördlichen Baugrenzen (Richtung SO 1) haben einen Abstand von 2 m zur Bauflächengrenze, während die südlichen Baugrenzen (Richtung Maßnahme M 2) einen Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze haben. Die Festsetzung wurde so getroffen, weil in Richtung der öffentlichen Grünflächen ein größerer Abstand gewünscht ist.

Im Baugebiet **SO 3** wurden verschiedene Baufenster als Möglichkeiten für die Errichtung der für den Campingplatz erforderlichen baulichen Anlagen festgesetzt. Im nördlichen Bereich, der von der privaten Erschließungsfläche umgrenzt wird, ist dafür ein Baufeld mit einer Größe von 15 m x 40 m vorgesehen. Ein weiteres Baufeld wurden im südlichen Bereich der SO 3 festgelegt, dieses orientiert sich an der Geometrie der Sondergebietsfläche mit einem Abstand von 3 m zur Erschließungsstraße sowie zur privaten Verkehrsfläche. Hier sind neben den Toilettenanlagen z.B. auch ortsfeste Campingwagen möglich. In den übrigen Teilen des SO 3 wurden keine Baufenster angeordnet, in diesen Teilen des Baugebietes können Campingzelte und Campingfahrzeuge aufgestellt werden.

**Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“**

In den mit „Ferienhausgebiet“ gekennzeichneten Sondergebieten **SO 4** wurden die Baugrenzen entsprechend der Grundstücksgeometrie festgesetzt. Zur Haupteerschließungsstraße Promenadenweg wird ein Abstand von 6 m eingehalten, um die Großräumigkeit der Anlage zu unterstreichen. Weiterhin können in diesem Bereich Kurzzeitstellplätze für die Besucher des Ferienhausgebietes angeordnet werden. Innerhalb des Gebietes sind 3 m zum Erschließungsweg einzuhalten.

In dem mit **SO 5** „Strandtourismus“ gekennzeichneten Sondergebiet werden 5 mit Baugrenzen begrenzte Baufelder festgesetzt. Vier dieser Baufelder sind 8 m tief, das oberhalb des Wendeplatzes vor dem Schiffsanleger angeordnete Baufeld ist 10 m tief. Hier könnte ein relativ großes Gebäude errichtet werden, um den Platz am Schiffsanleger zu betonen. Die vier westlich davon gelegenen kleineren Baufelder dienen der Errichtung von zweckgebundenen Anlagen für den Wassersport (z.B. Ausleihe von Booten, Surfbrettern und ähnlichen Geräten) sowie der strandnahen Versorgung.

In dem mit **SO 6** „Rettungswache“ gekennzeichneten Gebiet wird ein Baufenster mit einer Größe von 5 m x 6 m festgesetzt. Es ist ausreichend für die Errichtung einer Rettungswache.

Bei der Festsetzung der Baugrenze im Sondergebiet **SO 7** „Campingplatz“ wurde berücksichtigt, dass eine Bebauung mit Feuerstätten einen Abstand von 30 m zum angrenzenden Wald einhalten muss. Der bestehende Wald liegt nördlich des Sondergebietes auf dem Koschendam. Der Wald ist durch einen privaten Grünstreifen vom Sondergebiet getrennt. In diesem Grünstreifen liegt die Grenze Oberkante Abraum, welche den Übergang der gewachsenen Böden zu den gekippten Böden kennzeichnet.

Die zwei Baufenster des SO 7 wurden so angeordnet, dass sich die Einfahrten des SO 4 und des SO 7 gegenüberliegen. Die nördliche Grenze des Sondergebiets liegt im Abstand von mindestens 5 m zur Grenze zwischen gekipptem und gewachsenem Boden. Gemäß geotechnischer Stellungnahme [17] ist eine Bebauung über die Grenze Gewachsenes-Gekipptes hinweg problematisch, da sich hier aufgrund unterschiedlicher Bodeneigenschaften Setzungsunterschiede ergeben können. Aus diesem Grund wird in diesem Bereich keine Bebauung vorgesehen. Eine Gefahr geht entsprechend der aktuellen geologischen Kenntnisse über den Koschendam von den gekippten Flächen nicht aus.



Abbildung M: Prinzipielle Gestaltungsvariante Ferienhaus- und Campinggebiete [16]

**Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“****2.2.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

In den Sondergebieten SO 3 und SO 7 werden außerhalb der Baugrenzen keine Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), Garagen (§ 12 BauNVO) und Gemeinschaftsanlagen zugelassen. Diese Festlegung soll dem Gesamteindruck der Anlage dienlich sein und verhindern, dass sich die Bebauung zu weit auseinanderzieht bzw. einen zersplitterten Eindruck macht. Außerdem resultiert diese Festsetzung im Bereich des SO 7 aus der Nähe des Baugebietes zur Grenze zwischen gekippten und gewachsenen Böden. Da dieser Baugrund nicht uneingeschränkt tragfähig ist, soll eine Bebauung dieser Flächen vermieden werden. Stellplätze neben den Zelten für das Abstellen des jeweiligen PKW oder Caravan sind jedoch auch außerhalb der Baugrenzen möglich, sie dürfen jedoch nicht befestigt werden.

**2.3 Gestalterische (bauordnungsrechtliche) Festsetzungen**

Der harmonischen Gestaltung der Baugebiete dienen auch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude. Die Festsetzungen zu Dachneigung und Fassadenmaterial und -farbe sollen das Erscheinungsbild des Plangebietes in einem ortsangepassten Rahmen vereinheitlichen, ohne die Bauherren über die Maßen zu reglementieren.

Die Festsetzung, dass im gesamten Plangebiet Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nur in Form von Laubgehölzhecken mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig sind, begründet sich aus der Zielstellung, das Gebiet touristisch anziehend zu erhalten. Dabei wurde vor allem an Wanderer oder Radfahrer gedacht, für die es unattraktiv wäre, lange Strecken durch Zaunanlagen oder übergroße dichte Hecken zu laufen bzw. zu fahren. In den frei wachsenden Hecken dürfen auch höhere Zäune integriert werden, die jedoch die Höhe der Hecken nicht überschreiten sollen. Innerhalb des Wohngebietes sind Einfriedungen auch in Form von Zäunen zulässig, um dem Sicherheitsbedürfnis der ansässigen Nutzer Rechnung zu tragen.

Für die Gewährleistung des Wechsels von Kleinsäugetern und Amphibien ist eine Bodenfreiheit von 15 - 20 cm vorgeschrieben. Ein umlaufender Zaun um Teile des Geländes ist kein gravierender Eingriff im Sinne des Artenschutzes. Die Zäune können zusätzlich als Sing- und Ansitzwarten von Vögeln genutzt werden.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Werbung sollen der Überfrachtung des Sichtfeldes entgegenwirken und das Gesamterscheinungsbild positiv beeinflussen.

**2.3.1 Fassadengestaltung**

Die Fassadengestaltung wurde nach städtebaulichen Kriterien vorgeschrieben. Dabei soll vor allem ein harmonisches Gesamtbild und eine gute Einpassung in die vorhandene (gebaute und natürliche) Landschaft erreicht werden. Dieses soll durch die Verwendung regional typischer Materialien und den Verzicht auf Kunststoffverkleidungen oder auch Natursteinverkleidungen erreicht werden.

Regional typisch sind verputzte Fassadenflächen, farbig abgesetzte Sockel, helle, freundliche, leicht abgetönte Farben. Details wie z.B. Giebeldreiecke können auch mit einer Holzverschalung verkleidet werden. Es werden glänzende und polierte Natursteine ausgeschlossen, da diese als Baumaterialien für Fassadenflächen nicht typisch in der Region sind.

Bei der Fassadengestaltung wird vorgeschrieben, dass keine grellen Farben zur Anwendung kommen, da damit regelmäßig eine Ensemblewirkung zerstört wird und einzelne Gebäude sich in den Vordergrund drängen. Die Fassadenfarben sollen weder zu hell (kein reines Weiß) noch zu dunkel sein. Aus diesem Grund wird eine Spanne von zulässigen Hellbezugswerten festgelegt. Dabei ist der Hellbezugswert (Remissionswert) der Reflektionsgrad eines bestimmten Farbtons zwischen Schwarz = 0 und Weiß = 100. Jeder Farbe wird auf diese Weise ein Hellbezugswert zugeordnet. Einzelne Bauteile, z.B. Türen, Fenster, Fensterläden, Giebelverschalungen usw. können dabei durchaus wesentlich kräftigere, auch bunte Farben haben.

**Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“****2.3.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachüberstand**

Im allgemeinen Wohngebiet wird die zulässige Dachneigung in Anpassung an die vorhandene Wohnbebauung mit 35° - 45° festgelegt. Diese Dachneigung entspricht der überwiegend vorhandenen Dachneigung der Bebauung im Ort Geierswalde. Es sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer für die Hauptgebäude zugelassen. Nebengebäude können mit Flachdächern oder Pultdächern versehen werden.

Im Sondergebiet SO 2 sind Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° - 40° zugelassen. Für die relativ kleinen Grundflächen der Häuser sind diese Dachformen optimal geeignet, um eine lebendige Dachlandschaft im Gebiet zu erreichen.

In allen anderen Baugebieten sind sowohl Flachdächer als auch Satteldächer zulässig. Die Dachneigung der Satteldächer soll mit 22° - 45° landschaftstypisch sein.

Für alle Satteldächer ist die Eindeckung mit naturfarbenen, nicht glasierten Ziegeln oder Dachsteinen vorgeschrieben. Dabei sind landschaftstypische Farbtöne in rot, orangerot, rotbraun zu verwenden.

Der Ausschluss von glänzenden und spiegelnden Materialien für die Dacheindeckung soll der Einbindung in die umgebende Natur dienen. Durch das Fehlen von Glasuren und Engoben erhalten die Dachflächen die Möglichkeit zur Bemoosung und Oberflächenverwitterung, welche ausdrücklich erwünscht ist.

Der Dachüberstand wird für alle Gebiete auf 0,4 m begrenzt. Ein größerer Dachüberstand ist in der Bauweise der Lausitzer Region nicht typisch und städtebaulich nicht erwünscht.

**2.4 Nutzung der Freiflächen****2.4.1 Grünflächen**

Im Gebiet des Bebauungsplanes werden ca. 3,6 ha als Grünflächen mit jeweiliger besonderer Zweckbestimmung (Liegewiese, Abstandsflächen, unbefestigte Bedarfsparkplätze) festgesetzt.

Die Festsetzung einer Grünfläche (G 3) für den Zweck Bedarfsparken dient dem Ziel, die geplante Nutzung ohne zusätzliche Flächenversiegelungen durchführbar zu gestalten. Das Bedarfsparken wird nur zu den seltenen Veranstaltungen benötigt. Eine Versiegelung dieser Flächen ist deshalb nicht zulässig.

Ergänzend zu den festgesetzten Bauflächen sind außerdem ca. 7,05 ha private und öffentliche Grünflächen festgesetzt, die das Gebiet gliedern, den Biotopverbund sichern, Maßnahmenflächen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen gewährleisten und die Funktion des Erholungsgebietes allgemein verbessern.

Die beiden Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz sollen unterschiedlichen Spielansprüchen dienen. Während die kleinere, strandnahe Fläche nördlich des Fuß- und Radweges durchaus auch der Aufstellung von Spielgeräten, Kletterstrecken oder thematischen „Spiellandschaften“ dienen sollte, ist die südliche, große Grünfläche den raumgreifenden Spielen auf einer gemähten Wiese vorbehalten. Diese Wiese dient den stattfindenden Feuerwehrübungen der örtlichen Feuerwehr genauso wie einem Volleyballspiel oder der Austragung des Kleinfeld-Fußballturniers beim jährlichen Dorffest.

**2.4.2 Waldflächen**

Von den derzeit im Gebiet des Geltungsbereiches vorhandenen Waldflächen, die eine Fläche von ca. 1,83 ha einnehmen, können nur ca. 0,8 ha als Waldflächen erhalten bleiben. Diese Flächen stehen in Verbindung mit bestehendem Wald außerhalb des Geltungsbereiches. Es handelt sich bei diesen Flächen derzeit um Nadelbaumforst mit Kiefer (Stangenholz).

Dieser Waldabschnitt am nördlichen Rand des Geltungsbereiches hat eine ganz besondere Biotopverbindungsfunktion dadurch, dass er nicht zum geschlossenen Waldbestand weiterentwickelt werden soll, sondern als Halboffenland mit großem Lichtungsanteil und Jungwaldbestand auszubilden ist. Durch gezielte Pflegemaßnahmen soll die Bestockung dieser Waldfläche zum standortgerechten Halboffenland mit Mischwaldinseln entwickelt werden.

Der Anteil der standortgerechten Arten (Laubgehölze) soll deutlich erhöht werden. Dabei sollen die freien Flächen (kleine Lichtungen, Schneisen) in etwa den gleichen Flächenanteil einnehmen wie die bestockten Flächen mit Baumgruppen, Einzelgehölzen, Waldinseln und Waldstreifen.

Die für die Umsetzung des Bebauungsplanes erforderliche Waldinanspruchnahme mit einer Fläche von ca. 1,17 ha wird außerhalb des Gebietes ausgeglichen.

Für die Aufforstung sind folgende Flächen im Bereich der Gemeinde Elsterheide vorgesehen: Gemarkung Geierswalde, Flur 7, Flurstück 60 mit einer Größe von 9.290 m<sup>2</sup> und Gemarkung Klein Partwitz, Flur 2, Teile des Flurstückes 148 mit einer Größe von 2.410 m<sup>2</sup>. Eine Absprache mit der zuständigen Forstbehörde ist bereits erfolgt. Die Flächen sind für die Aufforstung geeignet. Eine Erstaufforstungsgenehmigung für diese Flächen wird von der Gemeinde Elsterheide beim Landratsamt Bautzen beantragt.

## 2.5 Verkehrserschließung

### 2.5.1 Fließender Verkehr

Als Straßenverkehrsflächen werden festgesetzt:

- der Abschnitt des *Spremlberger Weges*, der am südlichen Rand des Plangebietes liegt, in der Breite des bestehenden Flurstücks,
- die *Seestraße* vom Spremlberger Weg bis zur nördlichen Plangebietsgrenze mit einer Breite von 10 m,
- die Verlängerung der Straße *Am See* am östlichen Ortsrand (westliches Plangebiet) mit einer Breite von 6 m,
- der Promenadenweg mit einer Breite von 11 m,
- die Zufahrt zum Schiffsanleger mit einer Breite von 6 m,
- ein *Wendeplatz* für einen Stichweg südlich der Straße *Am See*. Der Stichweg selbst liegt außerhalb des Plangebietes, lediglich der Wendeplatz wird durch den vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt.

Als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden festgesetzt:

- Fuß- und Radwege, die den Tourismusbereich durchziehen,
- Fuß- und Radwege, die vom Lieferverkehr ausnahmsweise genutzt werden dürfen, mit einer Breite von mindestens 5 m sind die Wege ausreichend breit.
- die Fläche für die private Erschließung der Sondergebiete SO 3 und SO 4 südlich des Promenadenweges.

### 2.5.2 Ruhender Verkehr

Die Stellplätze auf dem Parkplatz westlich der Seestraße werden den Tagesbesuchern als öffentliche Stellplätze zur Verfügung gestellt. Die Anordnung des Parkplatzes direkt im Anschluss an die Seestraße soll Durchgangsverkehr im Gebiet ausschließen und so die Belastung des Gebietes mit motorisiertem Verkehr gering halten. Die Parkplätze sind so angeordnet, dass der PKW-Individualverkehr vor dem Tourismus- bzw. Erholungsgebiet abgefangen wird. Je nach Gestaltung des Platzes können 220 - 280 Fahrzeuge auf dem Platz abgestellt werden. Außerdem ist es möglich, Stellplätze für Reisebusse oder Linienbusse einzurichten.

Westlich der Seestraße sind die Parkplätze als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Parkplatz festgelegt, östlich der Seestraße werden Grünflächen vorgesehen, die im Bedarfsfall als Parkplätze genutzt werden können. Dieses wurde festgelegt, da nur die westlich der Seestraße angeordneten Parkplätze einer ständigen Nutzung zur Verfügung stehen sollen. Die östlich der Seestraße möglichen Parkplätze auf der Grünfläche dienen nur der Nutzung bei kurzfristig sehr hohem Bedarf, wenn die westlich angeordneten Parkplätze nicht ausreichen.

**Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“**

Begründung

Seite 33

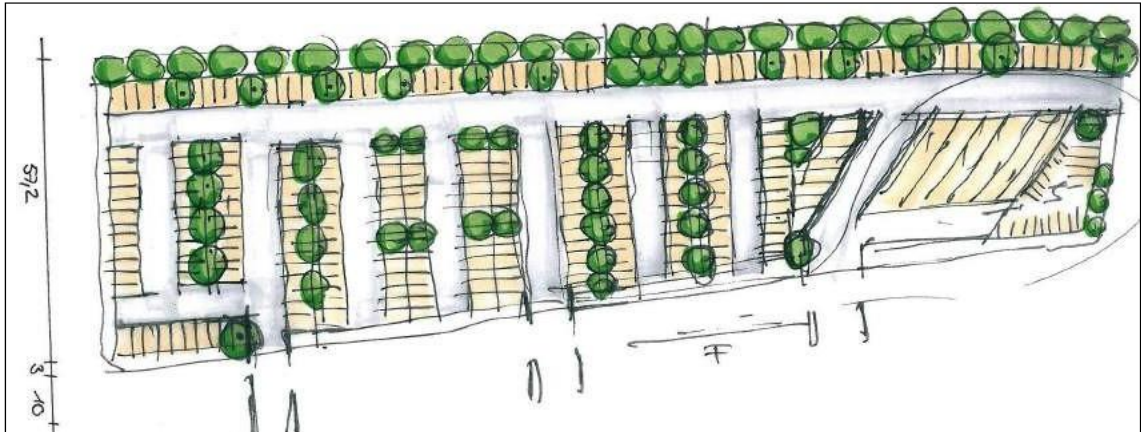


Abbildung N: mögliche Gestaltungsvariante für den öffentlichen Parkplatz [16]

Die Nutzer der Campingplätze und der Ferienhäuser sollen in den entsprechenden Sondergebieten parken.

Im Wochenendhausgebiet stellen die Nutzer des Gebietes ihre Fahrzeuge auf einem dafür eingerichteten kleinen Parkplatz am Eingang des Gebietes ab.

Sämtliche Stellplätze in allen Gebieten des Geltungsbereiches sollen in teilversiegelter Form hergestellt werden (Schotterrassen oder ähnliche Bauweise). Mit dieser Maßnahme sollen die Versiegelung von Flächen gering gehalten sowie die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort sichergestellt werden. Gleichzeitig kann sich außerhalb der intensiven saisonalen Nutzung eine spezifische Vegetationsdecke entwickeln, die wiederum die Staubbelastung bei Trockenheit senkt.

### 2.5.3 Fußgänger und Radverkehr

Durch das Gebiet verläuft ein Wirtschaftsweg der LMBV („Promenadenweg“), welcher als öffentlicher Radweg genutzt wird und weiterhin genutzt werden soll. Dieser Weg soll im Bereich des Plangebietes so erweitert werden, dass die Nutzung durch Lieferverkehr für die Campingplätze und die Läden, sowie Rettungsfahrzeuge und Fahrzeuge des Katastrophenschutzes ermöglicht wird (11 m).

Im Gebiet werden zusätzliche Fußwege geplant, welche eine kürzere Verbindung für Fußgänger zwischen einzelnen Gebieten sowie dem Strand ermöglichen sollen. Diese Fußwege sollen nicht oder nur versickerungsfähig versiegelt werden. Eine wassergebundene Decke ist als Befestigung für reinen Fußgängerverkehr ausreichend und verringert den Versiegelungsgrad des Gebietes.

Für die behindertengerechte Zuwegung zum Schiffsanleger soll eine Wegebeziehung mit einer Neigung von weniger als 6 % innerhalb einer Grünfläche errichtet werden. Die Trassenführung wird im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft und festgelegt.

### 2.5.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Im Ort Geierswalde verkehrt öffentlicher Nahverkehr. Mit den vorhandenen Buslinien können die Orte Hoyerswerda, Senftenberg und weitere Ortschaften des Gemeindegebietes erreicht werden. Die Bushaltestellen sind vom Plangebiet etwa 1 km entfernt.

Gegebenenfalls kann innerhalb der Saison eine Bedarfshaltestelle in der Nähe der touristischen Sondergebiete eingerichtet werden.

Die Gemeinde ist bestrebt, eine Haltestelle für Linienbusse im Gebiet des Servicegeländes zu installieren. Diese wird durch die privaten Busunternehmer allerdings nur genutzt, wenn der entsprechende Bedarf besteht (genügend Fahrgäste für diese Haltestelle vorhanden sind).

**Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“****2.5.5 Gehrechte**

Durch die Bauflächen der Sondergebietes SO 1 und SO 2 verläuft ein Gehrecht, welches die fußläufige Verbindung zwischen dem Ferienhausgebiet SO 4 und den zentralen Arealen des Gebietes verbessern soll. Dieses Gehrecht soll zusätzlich die Möglichkeit eröffnen, dass auch Tagesbesucher im Gebiet spazieren können und attraktive Wegebeziehungen zur Verfügung stehen.

**2.6 Ver- und Entsorgung****2.6.1 Trinkwasserversorgung, Löschwasserbereitstellung**Trinkwasserversorgung

Der Anschluss der Trinkwasserleitungen erfolgt an das vorhandene öffentliche Netz. Zur Versorgung des Plangebietes und der einzelnen Abnehmer werden die Leitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrswege verlegt, so dass auf Leitungsrechte über private Grundstücke verzichtet werden kann.

Das vorhandene Trinkwasserleitungsnetz befindet sich in Rechtsträgerschaft der ewag Kamenz, Energie- und Wasserversorgung AG. Die Trinkwasserversorgung ist bereits durch den zuständigen Versorger ewag Kamenz sichergestellt. Die notwendigen Erweiterungen der Kapazität sind durch die Gemeinde rechtzeitig zu beantragen. Nach Feststellung des Bedarfes müssen die technischen und finanziellen Bedingungen im Rahmen eines Erschließungsvertrages geklärt werden.

Gemäß Stellungnahme der ewag Kamenz vom 07.06.2013 ist die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser gut möglich, da sich in der Nähe eine Trinkwasserfernleitung DN 400 und die Ortseinspeisung Geierswalde DN 150 sowie eine Versorgungsleitung PE 110 befinden.

Löschwasserbereitstellung

Am nördlichen Rand des Gebietes befindet sich im Uferbereich des Geierswalder Sees eine Löschwasserentnahmestelle der LMBV (östlich der Zufahrt zum Schiffsanleger). Die Feuerwehr gelangt auf der Zufahrt zur Steganlage bis an die Löschwasserentnahmestelle, so dass in einem Umkreis von 300 m vom Steg aus gemessen, Löscharbeiten durchgeführt werden könnten.

Für die übrigen Baufelder wird die Löschwasserversorgung über Hydranten des Trinkwassernetzes der Gemeinde abgesichert. Da das Wasser des Geierswalder Sees zum aktuellen Zeitpunkt noch leicht sauer ist, prüft die örtliche Feuerwehr regelmäßig die Löschwassereignung des Wassers.

Sollte das Oberflächenwasser für Löscharbeiten nicht geeignet sein, muss die Bereitstellung von Löschwasser über die Trinkwasserversorgung gewährleistet werden. Dazu ist eine Überprüfung bzw. Überarbeitung des Löschwasserkonzeptes und gegebenenfalls die Ermittlung von zusätzlichen Hydrantenstandorten durch die Gemeinde Elsterheide notwendig.

Der Löschwasserbedarf für die geplanten Baulichkeiten ist im baurechtlichen Verfahren zu ermitteln.

**2.6.2 Energieversorgung**

Das Plangebiet ist an die Stromversorgung angeschlossen. Derzeit zuständiger Versorger ist die envia Mitteldeutsche Energie AG (enviaM). Die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH ist der im Auftrag der enviaM handelnde Netzbetreiber.

Standorte für evtl. erforderliche Trafostationen sind möglichst im öffentlichen Bereich vorzusehen.

Durch den Elektroenergieversorger envia wurde im Baugebiet in der Nähe des Promenadenweges eine Trafostation errichtet. Ab der Trafostation wurde ein envia- eigenes 0,4 kV Netz errichtet werden, an dem alle zu versorgenden Einrichtungen angeschlossen werden.



**Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“****2.6.3 Abwasserbeseitigung**Regenwasserbeseitigung

Anfallendes Niederschlagswasser soll möglichst am Ort seiner Entstehung versickert werden. Die geologische Beschaffenheit des Bodens ist prinzipiell für die Versickerung geeignet. Die notwendige Überdeckung des künftigen Grundwasserspiegels ist vorhanden, da sich der prognostizierte Grundwasserstand wahrscheinlich bei 101 m - 104 m NHN einstellen wird, während die Geländehöhe im Gebiet zwischen 107 m - 111 m NHN liegt. Die notwendige Überdeckung des Grundwasserspiegels liegt somit bei mindestens 3 m.

Die Oberflächenentwässerung des Plangebietes erfolgt über flächige Versickerung. Auf den privaten Grundstücken sind entsprechende Vorrichtungen vorzusehen. Für die geplante Versickerung sind die Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes und der Bemessungsgrundwasserstand standortkonkret zu ermitteln. Dadurch sollen Maßnahmen gegen eine Beeinflussung benachbarter Bebauung möglich sein. Die befestigten Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereichs (Wege/Straßen, öffentliche Stellplätze) entwässern in die angrenzenden Grünflächen. Da entlang der Straßen und Wege fast immer gliedernde Grünstreifen und Randbepflanzungen vorgesehen sind, sind die Flächen für diese Versickerung vorhanden. Im großen Campingplatzbereich südlich der Straße sind zudem Versickerungsmulden im mittleren breiten Grünstreifen sinnvoll anzuordnen. Für die kleine Platzsituation zwischen den Sondergebieten SO 1 ist eine Sonderlösung mit Ableitung in das Gewässer oder mit Sickerpacks erforderlich.

Die vorgesehene Versickerung hat unter Beachtung des DWA- Regelwerkes Arbeitsblatt DWA-A 138 zu erfolgen. Eine eventuell notwendige wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG (bei Versickerung über eine technische Anlage) ist unter Vorlage prüffähiger Unterlagen zu gegebener Zeit bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Konzentrierte Wassereinleitungen in Kippböden sind zu vermeiden, da diese erhöhte Setzungen und Sackungen auslösen könnten. Im gesamten Plangebiet sind jedoch vollständig gewachsene Böden vorhanden, so dass diese Gefahr gering ist.

Schmutzwasserbeseitigung

Das im geplanten Bereich anfallende Schmutzwasser wird über Gefälleleitungen an die bereits vorhandene Schmutzwasserleitung im Lesweg angeschlossen. Die hier vorhandene Tiefenlage ermöglicht eine Schmutzwasserentsorgung im freien Gefälle bis zur vorhandenen Pumpstation im Schwarzen Weg.

Für die Entsorgung des Schmutzwassers ist ein Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgung im Ort vorhanden. Entsprechend des zusätzlichen Bedarfs sind weitere Entsorgungsanlagen zu planen. Die Vorgaben des zuständigen Entsorgers (Abwasserzweckverband „Kamenz-Nord“) sind zu beachten. Nach Ermittlung der konkreten Bedarfswerte müssen die technischen und finanziellen Bedingungen im Rahmen eines Erschließungsvertrages geklärt werden.

Direkt an einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (dem Fuß- und Radweg in Richtung Koschendam), ist eine kleine Abwassersammelgrube im Plan gekennzeichnet. Diese Abwassersammelgrube ist mit dem Schiffsanleger über eine Druckleitung verbunden, die durch die öffentliche Grünfläche geführt wird. Die Lage der Druckleitung wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Abwassersammelgrube einschließlich Druckleitung wurde im Mai 2013 in Betrieb genommen.

**2.6.4 Telekommunikationsanlagen**

Im Ortsbereich Geierswalde befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH. Die Versorgung des Plangebietes kann gewährleistet werden. Die Bauflächen können an das vorhandene Netz der Deutschen Telekom AG angebunden werden.

In den Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca.0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH vorzusehen. Der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom dürfen durch Baumpflanzungen nicht behindert werden.

**Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“**

Die Vorhabenfläche tangiert ein Fernsprechkabel (1898/Fsl.).

Die genaue Lage des Kabels ist nicht bekannt. Gemäß Schreiben der LMBV vom 19.06.2013 ist für dieses Kabel die Operational services GmbH & Co.KG verantwortlich.

**2.6.5 Müllentsorgung**

Das Gebiet wird an die öffentliche Müllentsorgung angeschlossen. Die im östlichen Bereich der allgemeinen Wohngebiete wohnenden Einwohner sind verpflichtet, ihre Müllbehälter bis zum vorhandenen Wendeplatz zu bringen, um die ordnungsgemäße Entsorgung zu gewährleisten.

**2.7 Wasser / Grundwasser**

Das Plangebiet liegt am Ufer des Geierswalder Sees. Mit Stand vom März 2014 betrug der Füllstand des Geierswalder Sees 93 %. Der pH-Wert betrug 7,1 (nahezu neutral, leicht sauer). Das Flutungsende für den See war ursprünglich für 2013 vorgesehen. Das geplante Stauziel liegt bei 101 m NHN. Zum Zeitpunkt März 2014 betrug der Wasserstand 100 m NHN. Der Wasserstand wird im Regelbetrieb weiterhin zwischen 100 m und 101 m NHN schwanken. Bei Hochwasser ist ein Wasserspiegel von 101,25 m NHN möglich. Die Fläche des Sees soll nach dem Erreichen des Flutungsendes ca. 642 ha betragen.

Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich des bergbaulich bedingten Grundwasserwiederanstieges. Prognostisch wird sich der Grundwasserstand im vom Bergbau beeinflussten Haupthangendgrundwasserleiter bei +101,3 m NHN im Nordwesten des Planungsgebietes (im Uferbereich) und bei +104,0 m NHN im Südosten des Planungsgebietes einstellen. Stand: 04/2012, Weiterführung des Großraummodells "Erweiterte Restlockkette", Modellaktualisierung 2011, G.U.B. [19]

Mit saurem und sulfathaltigem Wasser ist zu rechnen. Gemäß Baugrunduntersuchung [17] ist im Bereich des Koschendamms nur noch ein geringer Grundwasserwiederanstieg von 1 m bis 1,5 m zu erwarten.

**2.8 Baugrund**

Das Plangebiet befindet sich fast vollständig auf gewachsenem Boden, die baulich nutzbaren Flächen zu 100%. Es gibt keine Hinweise auf das Vorhandensein von bergmännischen Grubenbauen im Bereich.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich die Grenze zwischen gekippten und gewachsenen Böden. Diese Grenze ist im Plan gekennzeichnet.

Im Jahr 2010 wurde im Auftrag der Gemeinde durch den anerkannten Sachverständigen für Geotechnik Dr. Friedrich [17] der LMBV eine Baugrunduntersuchung und geotechnische Stellungnahme für den Bereich des Koschendamms erarbeitet. Für diese Untersuchungen wurden verschiedene Sondierungen im Gebiet des Koschendamms durchgeführt. Bei der Auswertung der gewonnenen Materialproben und der Berechnung der Tragfähigkeit des Untergrundes im Bereich der Kippenböden wurde festgestellt, dass bei flach gegründeten Bodenplatten eine ausreichende Grundbruchsicherheit gegeben ist. Bei Streifenfundamenten ohne bodenstabilisierende Maßnahmen besteht dagegen Grundbruchgefahr. Bei Bebauung der Kippenflächen sind außerdem bodenverbessernde Maßnahmen im Fundamentbereich erforderlich, um Setzungsbeträge zu verringern.

Im vorliegenden Bebauungsplan sind keine Bebauungen auf Kippenböden geplant.

Im Bereich des gewachsenen Bodens besteht eine ausreichende Sicherheit gegen Grundbruch.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Berechnungsergebnisse der Stellungnahme eine konkrete objekt- und lastabhängige Berechnung in der Planungsphase nicht ersetzen.

Für die zukünftige Bebauung werden Gründungsempfehlungen gegeben, wobei der Aufwand an bodenverbessernden Maßnahmen erst anhand der konkreten Projekte festgelegt werden kann.

Als problematisch wird der Bereich der Grenze zwischen gewachsenem und gekipptem Bereich angesehen, da hier unterschiedliche Tragfähigkeits- und Verformungseigenschaften der Böden zu erwarten sind. Aus diesem Grund wurde im Bebauungsplan dieser Bereich als Grünfläche / Ausgleichsmaßnahme festgelegt und soll dauerhaft nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehen.

**Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“****2.9 Umweltschutz****2.9.1 Schutzgebiete**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgewiesen.

Die dem Plangebiet nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete sind:

- das FFH-Gebiet Nr. 121 „Bergbaufolgelandschaft Bluno“ mit 796 ha (DE 4450-302). Die Entfernung zum Plangebiet beträgt ca. 1,8 km.
- Das FFH- Gebiet Nr. 122 „Bergbaufolgelandschaft Laubusch“ mit 350 ha (DE 4550-304). Die Entfernung zum Plangebiet beträgt ca. 1,7 km.
- Das Vogelschutzgebiet (SPA) „Bergbaufolgelandschaft bei Hoyerswerda“ (DE 4450-451). Die Entfernung zum Plangebiet beträgt ca. 1,3 km.

Aufgrund der relativ großen Entfernungen der genannten Schutzgebiete vom Bereich des Bebauungsplans ist voraussichtlich nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

Das Bebauungsplangebiet grenzt im nordöstlichen Bereich an das NSG „Geierswalder Heide“ an. Das Gebiet hat insgesamt eine Fläche von ca. 129 ha. Schutzzweck dieses Naturschutzgebietes ist insbesondere der Erhalt eines unzerschnittenen, störungsarmen Lebensraumes auf nährstoffarmen Kippen. Dabei sollen gezielt ökologisch wertvolle Offenland- und Halboffenbereiche bewahrt werden, um die dort lebenden Arten zu fördern.

**2.9.2 Grünordnungsplanung**

Für das Bebauungsplangebiet (in den ursprünglich größeren Grenzen laut Aufstellungsbeschluss incl. Koschendammm) wurde ein detaillierter Grünordnungsplan [12] durch das Büro Grontmij aus Rietschen, Bearbeiterin Frau Dipl.-Ing. Petra Melcher erstellt, welcher mit der Naturschutzbehörde abgestimmt wurde. Der Bearbeitungsstand wurde mit Datum vom 13.02.2012 aktualisiert.

Da das Plangebiet zum damaligen Planungsstand lediglich verkleinert wurde, waren eine grundsätzliche Neuplanung von grünordnerischen Maßnahmen sowie eine Neubewertung des Bestandes nicht notwendig.

Im Rahmen der vorliegenden Planung wird allerdings eine neue Flächenbilanz für den Bestand und die Planung erstellt, da das Plangebiet deutlich verkleinert wurde und auch die geplanten Eingriffe geringer werden.

Die im Grünordnungsplan [12] vorgeschlagenen und abgestimmten Maßnahmen werden deshalb soweit möglich übernommen, es werden zusätzliche Maßnahmen (z.B. Biotopverbund über die Sondergebietsfläche des südlichen Campingplatzes sowie Biotopverbund an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches) aufgenommen.

Teilflächen des Planungsgebietes sind als Ersatzflächen für den Bebauungsplan „See-Mitte“ ausgewiesen (Bescheid vom Amt für Umweltsicherung des Landkreises Hoyerswerda zum Vollzug des Naturschutzgesetzes vom 24.02.1994).

**2.9.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft****Maßnahme M 1: Böschungsbegrünung**

Die Maßnahme dient der Festigung der Böschung sowie der besseren Einbindung der geplanten Bebauung in das Landschaftsbild durch Sichtschutz bzw. Begrünung von der Wasserfläche aus. Diese Maßnahme ist insbesondere dem Eingriff durch die Baufelder des SO 5 (mittlerer und östlicher Teil) zuzuordnen, teilweise als Ausgleich für die Wohngebiete WA (westlicher Teil).

**Maßnahme M 2: Herstellung Biotopverbund**

Das ausgedehnte Campingplatz- und Ferienhausgebiet südlich des Promenadenweges soll durch die Maßnahme M 2 geteilt werden. Diese Maßnahme setzt sich nach Westen fort und gewährleistet die Verbindung zu den Grünflächen.

**Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“**

Auf diese Weise entsteht ein Grünzug in Ost-West-Richtung durch das Gebiet, gleichzeitig können in dieser Fläche Versickerungsmulden zur breitflächigen Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers angelegt werden.

Diese Maßnahme ist teilweise (Fläche außerhalb des Zeltplatzes, südlich von SO 2) dem Eingriff aus der Bebauung des Sondergebietes SO 2 und teilweise (Flächen innerhalb des Zeltplatzes) den Eingriffen aus SO 3 und SO 4 zuzuordnen.

**Maßnahme M 3: Heckenpflanzung**

Die mit M 3 gekennzeichneten Flächen sollen als Abgrenzung des intensiv touristisch genutzten Bereiches von den verbleibenden Offenlandflächen dienen. Die standortgerechten Feldgehölzhecken sollen sich als Habitatflächen für verschiedene Arten entwickeln und dienen damit dem Artenschutz gemäß Artenschutzfachbeitrag [10] und dem Landschaftsbild.

Diese Maßnahme ist dem Eingriff durch die Gesamtmaßnahme zuzuordnen.

**Maßnahme M 4: Rekultivierung**

Die vorhandene anthropogene Aufschüttung soll durch Auftrag von gewonnenem Oberboden aus den Baufeldern zu einer standortgerechten Magerrasenfläche entwickelt werden. Die Offenhaltung durch extensive Pflege unterstützt die Ansiedlung seltener Arten.

Diese Maßnahme ist dem Eingriff durch die Gesamtmaßnahme zuzuordnen.

**Maßnahme M 5: Lebensraum Zauneidechse**

Die Maßnahmefläche M 5 soll der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Lebensraumes der Zauneidechse dienen. Zu diesem Zweck werden zwei Eidechsenburgen aus Steinschüttungen errichtet.

Diese Maßnahme ist dem Eingriff durch die Gesamtmaßnahme zuzuordnen.

**Maßnahme M 6: Offenlandfläche**

Diese Flächen werden durch extensive Pflege offengehalten. Hier sollen bodenbrütende Arten einen neuen Lebensraum finden bzw. behalten.

Diese Maßnahme ist teilweise dem Eingriff durch SO 7 (in dem Abschnitt, an welchen SO 7 angrenzt) und ansonsten dem Eingriff durch die Gesamtmaßnahme zuzuordnen.

Teile von M 6 (Flurstück 393) sind Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan „See-Mitte“

**Maßnahme M 7: Gehölzpflanzungen**

Auf der mit M 7 gekennzeichneten Fläche ist eine standortgerechte lockere Gehölzstruktur (40 % der Fläche) mit Arten der Artenlisten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahme dient der Gliederung und der Schaffung eines Abstandes zur bestehenden Bebauung, sowie dem Lärmschutz. In diesem Bereich sind zusätzlich Erdaufschüttungen für die Verbesserung des Schallschutzes durchzuführen.

Diese Maßnahme ist zu 40 % dem allgemeinen Wohngebiet WA, zu 40 % dem Sondergebiet SO 1 und zu 20% (Bereiche innerhalb des Zeltplatzes) den Sondergebieten SO 3 und SO 4 zuzuordnen.

**Maßnahme M 8: Abpflanzung zur Straße**

Die standortgerechten Laubgehölzhecken M 8 haben eine Mindestbreite von 3 m und sollen als frei wachsende Hecken bepflanzt werden, die Sicht- und Windschutz für die Nutzer der Sondergebiete bieten. Die Hecken sollen aus standortgerechten Gehölzen gebildet werden, um auch Vögel und Insekten zu beherbergen. Es sind Gehölze der Artenliste 2 zu verwenden.

In diese Hecken dürfen zur Abgrenzung der Sondergebiete Zäune integriert werden. Sie können regelmäßig im Abstand von 3 - 5 Jahren durch Rückschnitt abschnittsweise deutlich verjüngt werden.

Die Maßnahmen M 8 sind jeweils vollständig dem zugehörigen Sondergebiet, welches mit der Hecke abgeschirmt wird, zuzuordnen.

Die Maßnahmen M 8 befinden sich innerhalb der Sondergebiete SO 2, SO 3, SO 4 und SO 7.

**Maßnahme M 9: Walderhalt / Waldumbau**

Im Umweltbericht des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsterheide aus dem Jahr 2010 wird ausgeführt, dass die Sandmagerrasen nördlich und östlich von Geierswalde mit Verbindung zur Schwarzen Elster der Vernetzung von Offenlandbiotopen dienen.

**Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“**

Da diese Flächen teilweise in Anspruch genommen werden, wurde ein Zielabweichungsverfahren (siehe Punkt 1.2.3) durchgeführt. Zum Ausgleich der Vernetzungsfunktion wurde die Maßnahme M 9 entwickelt.

Bei der mit M 9 gekennzeichneten Fläche handelt es sich derzeit um sehr jungen Nadelbaumforst mit Kiefer (Stangenholz). Diese Flächen stehen in Verbindung mit bestehendem Wald außerhalb des Geltungsbereiches. Hier ist ein standortgerechter Mischwald mit sehr großen Freiflächenanteilen (ca. 50 %) zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

In Abstimmung mit der Naturschutzbehörde und der Forstbehörde wird damit ein Biotopkorridor als Halboffenland entwickelt. Die Maßnahme dient dem Biotopverbund zwischen dem östlichen Ufer- und Randbereichen von Geierswalder- und Skadoer Restsee sowie den Auenbereichen der Schwarzen Elster.

Dieser Waldabschnitt am nördlichen Rand des Geltungsbereiches erhält seine ganz besondere Biotopverbindungsfunktion eben dadurch, dass er nicht zum geschlossenen Waldbestand weiterentwickelt werden soll, sondern als Halboffenland mit großem Lichtungsanteil und Jungwaldbestand auszubilden ist.

Durch gezielte Pflegemaßnahmen soll die Bestockung dieser Waldfläche zum standortgerechten Halboffenland mit Mischwaldinseln entwickelt werden. Der Anteil der standortgerechten Arten (Laubgehölze) soll dabei deutlich erhöht werden. Dabei sollen die freien Flächen (kleine Lichtungen, Schneisen) etwa den gleichen Flächenanteil einnehmen wie die bestockten Flächen mit Baumgruppen, Einzelgehölzen, Waldinseln und Waldstreifen.

Bei der Umsetzung der Maßnahme ist eine konkrete Abstimmung vor Ort mit den Fachbehörden erforderlich, wo im ersten Arbeitsschritt (1. Jahr) die zu fällenden bzw. zu rodenden Gehölze gekennzeichnet werden. Die Gehölze des vorhandenen Altbaumbestandes sind dabei so weit wie möglich als Jagdstruktur und Quartierangebot zu erhalten.

Zur Vermeidung von Gefährdungen und erheblichen Beeinträchtigungen aller Vogelarten sind Gehölzfällungen grundsätzlich nur innerhalb der naturschutzrechtlichen Frist im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen (als Hinweis in den Rechtsplan aufgenommen).

Nach Fällung und Beräumung werden im zweiten Jahr Laubgehölze ergänzend gepflanzt und geschützt. Wie jeder Forst bedarf auch diese Fläche danach einer dauerhaften Pflege.

Die Flächen liegen auf Bereichen, welche aus gekippten Böden bestehen. Aufgrund der schwierigen Baugrundverhältnisse sind die Arbeiten durch einen Sachverständigen für Geotechnik zu begleiten.

Die Maßnahme M 9 ist der Gesamtmaßnahme zuzuordnen (Ausgleich für Zielabweichung).

**Nisthilfen und Fledermauskästen**

Wegen der Waldinanspruchnahme und der für M 9 notwendigen Baumfällungen sowie als Ausgleich für die mit den geplanten Nutzungen einhergehenden Störwirkungen ist die Kompensation des Verlustes an potenziellen Fledermausquartieren und Nistmöglichkeiten erforderlich.

Dies erfolgt durch Anbringung von Ersatznistkästen in geeigneter Form in bzw. im Umfeld des Plangebietes. Diese Standorte sind so zu wählen, dass keine signifikanten Beeinträchtigungen an den Kästen eintreten (Lärm, Licht) und dass diese Hangplätze langfristig gesichert werden können, da zum Beispiel bei Fledermäusen von einer stärkeren Bindung als bei Vögeln an genutzte Quartierplätze ausgegangen werden muss.



Abbildung O: Beispiele für Nisthilfen (links Fledermaus, rechts Meise, Trauerschnäpper) [22]

Da bei den Baumfällungen auch Nistmöglichkeiten von Höhlenbrütern wie Blaumeise und Star beseitigt werden müssen, sind rechtzeitig nach Fällung vor der nächsten Brutperiode im Planungsgebiet oder auf den unmittelbar angrenzenden Flächen auch künstliche Nistkästen (Höhlenbrüterkästen 4) am vorhandenen Baumbestand aufzuhängen. Die Ausrichtung der Einfluglöcher muss dabei möglichst nach Ost, Südost oder Südwest erfolgen. Diese Nistkästen können nach Beendigung der Baumaßnahme außerhalb der Brutzeit unproblematisch von möglichen Interimsstandorten auf endgültig festzulegende Standorte im Gebiet verteilt werden.



Abbildung P: Beispiele für Nisthilfen (links Nisthöhle, rechts Schellente) [21], [22]

Folgende Nisthilfen und Fledermauskästen sind anzubringen:

- 5 Nistkästen für Schellente und Waldkauz  
(in großen Bäumen im ufernahen Böschungsbereich)
- 12 Nistkästen für Meisen und Trauerschnäpper  
(im Randbereich vom Wald bzw. von Gehölzgruppen)
- 3 Fledermauskästen  
(jeweils einer im östlichen, nordwestlichen und westlichen Bereich des Plangebietes).

Die im Textteil des Planes festgelegten Nisthilfen und Fledermauskästen dienen dem artenschutzrechtlichen Ausgleich für die Beeinträchtigung von Lebensräumen.

Die Standorte für die Nisthilfen und Fledermauskästen sind im Beiplan 1 dargestellt. Diese Maßnahmen sind den Eingriffen durch die Sondergebiete SO 1, SO 3, SO 4 und SO 6 zuzuordnen.

**Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“**

Die Aufteilung soll wie folgt vorgenommen werden:

SO 1 - 6 Kästen für Meisen und Trauerschnäpper

SO 3 - 3 Fledermauskästen

SO 4 - 6 Kästen für Meisen und Trauerschnäpper

SO 6 - 5 Kästen für Schellente und Waldkauz

Die Nisthilfen und Fledermauskästen sind entsprechend der Empfehlungen der anerkannten Naturschutzverbände (Himmelsrichtung, Höhe, usw.) anzubringen und regelmäßig zu überprüfen. Aufgetretene Beschädigungen sind unverzüglich zu beseitigen.

Als handelsübliche Ersatzquartiere für Höhlenbrüter können z.B. Naturschutzprodukte der Firmen Schwegler oder Strobel eingesetzt werden. Der Einzelpreis pro Ersatzquartier beläuft sich auf ca. 50,00 €. Siehe [21] [22]

**Stellplätze**

Für alle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu errichtenden Stellplätze soll gelten, dass diese Stellplätze in wasserdurchlässiger Gestaltung gebaut werden. Diese Festsetzung soll der Versickerung von Niederschlagswasser dienen und den versiegelten Bodenanteil auf der gesamten Fläche reduzieren. Die Festsetzung erfolgt gemäß den Vorschriften des § 9 Abs. (1) Nr. 20 BauGB und dient dem Schutz des Bodens.

**Schutz von Röhricht**

Im Artenschutzfachbeitrag [10] wird empfohlen, das am Seeufer neu wachsende Schilf zu schützen, um Brutplätze für Drossel- und Teichrohrsänger und eventuell Beutelmeise zur Verfügung zu stellen. Außerdem dient der Schilfgürtel auch als Futterhabitat für andere Arten. Notwendige Baumaßnahmen und Bootsverkehr sollen trotzdem möglich sein. In diesen Teilflächen darf Schilf gemäht werden.

Das Anlegen eines Schilfgürtels am Geierswalder See ist Planungsziel der Gemeinde Elsterheide und im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan enthalten (Maßnahme A 3.2, Kapitel 3.3 des Umweltberichtes zum Flächennutzungsplan) [02].

Die Zuständigkeiten für den Schutz und die Pflege des Schilfgürtels müssen in den jeweiligen Pacht - oder Kaufverträgen geregelt sein. Die Maßnahmen können von den Nutzern der angrenzenden Flächen übernommen werden. Übernimmt die Gemeinde die Durchführung der Maßnahmen können die Kosten auf die Nutzer umgelegt werden.

**Waldausgleich**

Für die im Plangebiet in Anspruch genommenen Waldflächen sind außerhalb des Plangebietes gleichwertige Waldflächen aufzuforsten.

Die Aufforstung erfolgt auf zwei verschiedenen Grundstücken, von welchen sich eines im Eigentum der Gemeinde Elsterheide befindet.

Für die Aufforstung sind folgende Flächen im Bereich der Gemeinde Elsterheide vorgesehen: Gemarkung Geierswalde, Flur 7, Flurstück 60 und Gemarkung Klein Partwitz, Flur 2 mit einer Größe von 9.290 m<sup>2</sup>, Teile des Flurstückes 148 mit einer Größe von 2.410 m<sup>2</sup>. Eine Absprache mit der zuständigen Forstbehörde ist bereits erfolgt. Die Flächen sind für die Aufforstung geeignet. Eine Erstaufforstungsgenehmigung des Landratsamtes Bautzen für diese Flächen wird beantragt. Die Aufforstungsmaßnahme wird von der Gemeinde organisiert und die dabei entstehenden Kosten werden über den Kaufpreis oder die Pacht auf die Nutzer der Bauflächen umgelegt.

**Artenlisten**

Bei den Artenlisten handelt es sich um die Zusammenstellung von Arten, die standortheimisch sind und deren Pflanzung innerhalb der Ausgleichsmaßnahmen den beabsichtigten Effekt mit hoher Wahrscheinlichkeit erwarten lassen.

Diese Artenlisten wurden in Abstimmung mit der Fachbehörde zusammengestellt bzw. im Laufe des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes an dessen Ziele angepasst.

#### 2.9.4 Emissionen

Vom Plangebiet gehen Emissionen aus, die aus der Nutzung der verschiedenen Gebiete resultieren. Es handelt sich um Abgase von Fahrzeugen, Lärm durch Fahrzeuge, Abgase von gewerblichen Nutzungen (z.B. Fischräucherei), Freizeitlärm aus der Nutzung der Freiflächen zum Zweck des Sportes, Soziallärm von den Campingplätzen und Ferienhausgebieten, Rauchemissionen von den Sondergebieten (Grillen), Lärm von Kleingeräten zur Bewirtschaftung der Gebiete (z.B. Rasenmäher, Motorsensen, Reinigungsgeräte).

Für die an das Gebiet angrenzenden Wohngebiete sind vor allem die Emissionen, die sich unter dem Begriff Freizeit- und Soziallärm zusammenfassen lassen, von Bedeutung. Es ist möglich, dass in der Ferienzeit bei gutem Wetter erhöhte Geräuschpegel bis zur Nachtruhe auch täglich auftreten. Die Flächen, auf denen diesbezüglich mit den höchsten Werten zu rechnen ist, sind durch Grünanlagen, in welchem Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden, von den Wohngebieten der Ortschaft getrennt. Zwischen dem Zentrum des Gebietes und den bestehenden Wohngebieten sind Flächen mit ruhigeren Nutzungen (Wochenendhausgebiet) angeordnet, die teilweise aufgrund ihrer Lage eine die Schallausbreitung behindernde Wirkung entfalten. Auch wenn die zulässigen Schallpegel nicht überschritten werden, können die über längeren Zeitraum entstehenden Geräusche für die Anwohner zu einem unangenehmen Störfaktor werden.

In der Lärmprognose Geierswalder See von der URS Deutschland GmbH vom 14.12.2009 [09] sind diverse Schallquellen in Bezug zu den verschiedenen lärmempfindlichen Gebieten untersucht worden. Im Ergebnis sind - gemessen an den geltenden Rechtsnormen der Bundesrepublik - die durch diesen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen als verträglich gegenüber der Ortslage Geierswalde einzustufen.

Um die möglichen Belastungen konkreter erfassen und ggf. auch Festsetzungen zu Lärmbegrenzungen und Lärmschutzmaßnahmen treffen zu können, hat die Gemeinde Elsterheide eine ergänzende schalltechnische Untersuchung [23] in Auftrag gegeben. In dieser Untersuchung wurden stärker als bisher kommunikative Geräusche (Soziallärm) und Wechselwirkungen zwischen dem geplanten Servicegelände und seinen Nutzern und den unmittelbaren Anwohnern einbezogen.

Im Rahmen dieser schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen der geplanten Nutzungen auf die Ortslage Geierswalde (vor allem die direkt angrenzenden Wohnnutzungen) untersucht. Dazu wurden im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung sowie der geplanten Nutzungen verschiedene Immissionsorte festgelegt, für welche die schalltechnische Belastung anhand von Simulationen berechnet wurde. Die möglichen Einwirkungen auf die Immissionsorte wurden mit den gemäß TA Lärm zugeordneten Immissionsrichtwerten entsprechend ihrer städtebaulichen Einordnung verglichen.

Für die geplante Nutzung auf dem Gebiet des Bebauungsplanes mussten verschiedene Annahmen getroffen werden, welche die Ausmaße der eventuell entstehenden Emissionen möglichst genau abbilden sollen. Dazu gehören zum Beispiel Annahmen zu Verkehrsbelastungen auf den öffentlichen Straßen, Annahmen zu Bootsbewegungen auf der Wasserfläche, Annahmen zu Personenanzahlen auf der Liegewiese, auf den Campingplätzen oder auf der Multifunktionsfläche.

Im Ergebnis der Untersuchung wurde festgestellt, dass:

- Die Auswirkungen des durch die Nutzung des Plangebietes zusätzlich erzeugten Verkehrs keine signifikante Erhöhung der Lärmbelastung für die Anwohner verglichen mit der bereits vorhandenen Belastung durch den allgemeinen Straßenverkehr bewirkt;
- die Lärmbelastung aus den geplanten Nutzungen der Sondergebiete die zulässigen Richtwerte der Immissionsbelastung für die vorhandene Wohnbebauung in den Nachtstunden nicht überschreitet;
- eine Überschreitung der Richtwerte tagsüber in dem bereits vorhandenen Wohngebiet „Am See“ zu verzeichnen ist;
- Überschreitungen der Richtwerte sowohl zur Tages- als auch zur Nachtzeit ausschließlich von den Nutzungen der Multifunktionsfläche ausgehen;
- die im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen die beabsichtigten Wirkungen entfalten können und die Schallbelastung während der täglichen Nutzung der Sondergebiete verringern. Für die Nutzung der Multifunktionsfläche mit Sonderveranstaltungen sind die



**Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“**

festgesetzten Maßnahmen nicht ausreichend, um auch bei diesen besonderen Ereignissen die störenden Lärmbelastungen so stark zu verringern, dass die festgesetzten Grenzwerte eingehalten werden. Die Nutzung der Multifunktionsfläche für Sonderveranstaltungen (Dorffeste, Fußballturniere, Musikveranstaltungen u.ä.) kann deshalb nur im Rahmen von seltenen Ereignissen gemäß TA Lärm Abschnitt 7.2 an nicht mehr als 10 Tagen oder Nächten im Jahr durchgeführt werden.

**2.9.5 Immissionsschutz**

Das Plangebiet, das in großen Teilen der Erholung dienen soll, ist Lärmbelastungen von außen und von innen ausgesetzt. Besonders sind hier zu nennen der Lärm, der auf dem See durch verschiedene Freizeitnutzungen entstehen wird und der Verkehrslärm auf den umgebenden Straßen, evtl. auch Lärm durch das Dorffest, welches jährlich auf der Freifläche zwischen Wohngebiet und Sondergebiet Erholung stattfindet. Diese Lärmquellen sind in der Lärmimmissionsprognose aus dem Jahr 2009 [09] beurteilt worden und als verträglich für die geplanten Nutzungen bewertet worden (vertiefende Untersuchungen von 2015, siehe Anlage). Außerdem ist das Plangebiet Immissionen aus den umgebenden Wohngebieten ausgesetzt (Soziallärm, Rasenmäher und anderes). Nicht unberücksichtigt darf auch die Belastung durch die Nutzungen selber (selbstverursachte Belastungen) bleiben.

Die schalltechnische Untersuchung von 2015 [23] hat ergeben, dass Überschreitungen der Richtwerte zur Nachtzeit in den Sondergebieten vor allem durch die Nutzer der Gebiete selbst zu erwarten sind. Diese Störungen der Nachtruhe können nicht durch konkrete Schallschutzmaßnahmen (aktiven Schallschutz) vermindert werden, sondern müssen durch organisatorische Maßnahmen in ihrer Entstehung unterbunden werden. Im Gutachten von 2015 werden die fachgutachterlichen Einschätzungen aus dem Jahr 2009 bestätigt und ergänzt.

Im Bereich des Plangebietes wurden drei Flächen festgesetzt, welche für Schallschutzmaßnahmen vorgesehen sind. Gemäß schalltechnischer Untersuchung von 2015 [23] sind in diesen im Plan gekennzeichneten Bereichen Hindernisse gegen Schallausbreitung zu errichten. Die Errichtung dieser Hindernisse soll in Form von Wällen durchgeführt werden.

In den textlichen Festsetzungen unter Punkt 10 ist vorgeschrieben, dass diese Hindernisse gegen Schallausbreitung zu errichten sind, sobald die lärmintensiven Nutzungen durchgeführt werden.

Folgende Flächen sind im Plan festgesetzt:

1. Fläche westlich und südlich der Multifunktionsfläche. Auf dieser Fläche sollen Maßnahmen durchgeführt werden, welche in Form von Verwallungen der Fläche mit Bepflanzungen geplant sind.
2. Fläche östlich der Multifunktionsfläche, westlich von SO 1.2 und SO 2. Diese Fläche mit einer Breite von 15 m soll so gestaltet werden, dass begrünte Verwallungen die Lärmbelastung für das Wochenendhausgebiet senken.
3. Fläche südwestlich des SO 4. Auf dieser Fläche sind Verwallungen zum Schutz der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung am Spremberger Weg vor den Lärmbelastungen des Ferienhausgebietes SO 4 durchzuführen.

**2.9.6 Altlasten**

Im Plangebiet sind keine Altlastenstandorte gemäß Altlastenkataster bekannt.

Im Vorhabensbereich befinden sich verwahte Brunnenanlagen aus der früheren bergbaulichen Tätigkeit. Zur Sicherung der Geländeoberfläche ist durch die LMBV mbH ein Nachverwahren dieser Anlagen vorgesehen. Der Einbau der Filterbrunnen verbleibt ab 1,5 m Tiefe im Untergrund. Die entsprechenden Standorte sind der Planzeichnung zu entnehmen (Br. 2, Br. 26 und Br. 27). Im Planungsbereich befinden sich außerdem bereits verwahte Grundwassermessstellen. Es ist möglich, dass ab einer Tiefe von 1,5 m unter Geländeoberkante noch das Ausbaurohr vorhanden ist. Die Standorte sind in der Planzeichnung eingetragen.

## 2.10 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Einzeldenkmale. Auch in der Umgebung des Plangebietes werden keine Einzeldenkmale oder Denkmalschutzgebiete durch die Planung berührt.

## 2.11 Hinweise

### 1. Bodenfunde / Bohrungen / Altlasten / Bodenschutz

Auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen gibt es keine Hinweise.

Werden bei den Bau- und Erschließungsarbeiten Bodenfunde entdeckt, sind sie entsprechend SächsDSchG meldepflichtig. Auf der Planzeichnung wird auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (SächsDSchG) hingewiesen.

Ebenso wird auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht und die Anzeigepflicht bekanntwerdender schädlicher Bodenveränderungen hingewiesen.

Aus bodenschutzrechtlichen Gründen soll der unbelastete Bodenaushub innerhalb des Plangebietes wiederverwendet werden.

### 2. Vermessungsmarken

Eine Gefährdung von Grenz- und Vermessungsmarken ist dem staatlichen Vermessungsamt unverzüglich anzuzeigen.

### 3. Ländliche Neuordnung

Es läuft ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz für das Gebiet Skado Koschen.

### 4. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen / ökologische Baubegleitung

Diese Hinweise auf dem Plan sollen die Beachtung der artenschutzrechtlichen Forderungen des BNatSchG sichern, deren Festsetzung wegen der zeitlichen Begrenzung (ausschließlich in der Bauphase) im allgemeingültigen Bebauungsplan nur schwierig möglich ist. Die artenschutzfachlichen Belange sind Gegenstand nachfolgender Zulassungsverfahren, in denen Festsetzungen zur Bauausführung und Errichtung getroffen werden können.

Eine nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan ist auf Grundlage § 9 Abs. 6 BauGB möglich.

### 5. Wasserqualität

Es wird darauf auf die besonderen Bedingungen bei den aus dem Bergbau bzw. der Beendigung des Bergbaus entstehenden Wasserqualitäten hingewiesen.

### 6. Wind- und Wellenerosion / Steinverbau

Im Bereich der Böschungen ist Bodenerosion durch Wind und Wellen möglich. Im Bereich der Schiffsanlegestelle wurde eine Befestigung mit Wasserbausteinen vorgenommen. Diese darf nicht betreten werden.

**Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“**

Begründung

Seite 45

**2.12 Flächenbilanz**

	<b>Nutzungsart</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Fläche</b>	<b>Anteil</b>
<b>Gesamtgebiet</b>			<b>197.676</b>	<b>100 %</b>
davon	<b>Bauflächen</b>		<b>47.100</b>	<b>23,83 %</b>
	davon	<b>Sondergebiet SO 1</b>	8.198	
		<i>davon innerhalb von Baugrenzen</i>	4.381	
		<b>Sondergebiet SO 2</b>	3.496	
		<i>davon innerhalb von Baugrenzen</i>	738	
		<b>Sondergebiet SO 3</b>	12.981	
		<i>davon innerhalb von Baugrenzen</i>	3.171	
		<b>Sondergebiet SO 4</b>	8.562	
		<i>davon innerhalb von Baugrenzen</i>	4.952	
		<b>Sondergebiet SO 5</b>	1.538	
		<i>davon innerhalb von Baugrenzen</i>	760	
		<b>Sondergebiet SO 6</b>	96	
		<i>davon innerhalb von Baugrenzen</i>	30	
		<b>Sondergebiet SO 7</b>	6.829	
		<i>davon innerhalb von Baugrenzen</i>	2.781	
		<b>Wohngebiet</b>	5.400	
		<i>davon innerhalb von Baugrenzen</i>	3.820	
davon	<b>Verkehrsflächen</b>		<b>19.914</b>	<b>10,07 %</b>
	davon	öffentliche Straße	11.517	
	davon	Radweg	4.594	
	davon	Fußweg	1.271	
	davon	private Verkehrsfläche	2.532	
davon	<b>Stellplätze</b>		9.499	4,81 %
davon	<b>Grünflächen</b>		<b>112.554</b>	<b>56,94 %</b>
	davon	G 1	15.291	
	davon	G 2	5.193	
	davon	G 3	14.907	
	davon	sonstige private Grünflächen	7.076	
	davon	sonstige öffentliche Grünflächen	70.087	
davon	<b>Waldflächen</b>		<b>8.029</b>	<b>4,06 %</b>
	davon	Walderhalt M 9		
davon	<b>Wasserfläche</b>		<b>489</b>	<b>0,25 %</b>
davon	<b>Versorgungsfläche</b>		<b>91</b>	<b>0,05 %</b>
<b>Summe</b>			<b>197.676</b>	<b>100,00 %</b>

## **3 Umweltbericht**

### **3.1 Einleitung**

Rechtliche Grundlage für die Umweltprüfung bildet § 2 Abs. 4 BauGB. Darin heißt es: „Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden...“ Die Umweltprüfung ist somit regelmäßiger Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Gegenstand und Inhalt der Umweltprüfung sind alle im BauGB aufgeführten Umweltbelange. Die im Umweltbericht zu berücksichtigenden Belange werden im § 1 Abs. (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgeführt.

Die Darlegung der ermittelten und bewerteten Umweltbelange erfolgt als eigenständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB.

Im Grünordnungsplan [12] erfolgte eine Bestandsbeschreibung und die Ermittlung der abiotischen und biotischen Verhältnisse, die Bestandsbewertung, die Aufstellung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz und die Festlegung von geeigneten grünordnerischen Maßnahmen für den Bebauungsplan sowie von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs.

Die Ergebnisse des Grünordnungsplanes [12] bilden die Grundlage für die zusammenfassende Darlegung der Umweltbelange für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaftsbild sowie Flora und Fauna im Umweltbericht. Ergänzend dazu erfolgte im Umweltbericht [13] die Abhandlung zum Schutzgut Mensch.

Der mit der Fachbehörde abgestimmte Umweltbericht mit Planungsstand 2012 [13] zum ursprünglich größeren Geltungsbereich wurde als Grundlage des hier angefügten Umweltberichtes verwendet, durch die Planänderung erforderliche Anpassungen wurden vorgenommen.

#### **3.1.1 Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG**

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind die Belange der Umwelt zu prüfen, dabei sind die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt festzustellen, zu beschreiben und zu bewerten (Umweltverträglichkeitsprüfung).

Rechtliche Grundlage für die Umweltverträglichkeitsprüfung ist das UVPG. In diesem Gesetz ist in der Anlage I eine Aufstellung der UVP-pflichtigen Vorhaben enthalten. Die in der Anlage I zum UVPG enthaltenen Vorhaben fallen nach § 3 Abs. 1 Satz 1 in den Anwendungsbereich des Gesetzes.

Zunächst ist durch Prüfung der im Gesetz aufgeführten Tatbestandsvoraussetzungen festzustellen, ob im Bereich des Bebauungsplanes UVP-pflichtige Vorhaben zugelassen werden sollen. Durch den Bebauungsplan soll für Vorhaben Baurecht geschaffen werden, die den Nummern 18.1, 18.2 und 18.4 der Anlage I zum UVPG entsprechen.

Bauvorhaben gemäß Punkt 18.1 sind Feriendörfer, Hotelkomplexe oder sonstige Einrichtungen für die Ferien und Fremdenbeherbergung. In Abhängigkeit der geplanten Bettenanzahl sind diese Vorhaben UVP-pflichtig. Im Bereich des geplanten Servicegeländes „Am Geierswalder See“ ist Fremdenbeherbergung im Bereich der Sondergebiete SO 1 und SO 4 möglich. In den Sondergebieten SO 1 ist die Errichtung von Ferienwohnungen im Obergeschoss der Gebäude zulässig. Die Sondergebiete SO 1 haben eine gesamte Baufläche (innerhalb von Baugrenzen) von ca. 4.400 m<sup>2</sup>. Es handelt sich um 6 einzelne Bauflächen mit einer Größe von ca. 500-800 m<sup>2</sup>, welche an verschiedene Investoren veräußert werden sollen. Im Obergeschoss sind zunächst Wohnungen für Betriebsinhaber oder Bereitschaftspersonal geplant. Es wird angenommen, dass diese Option durch die Mehrzahl der Investoren wahrgenommen wird. Für den Bau einer Ferienwohnung wird eine Grundfläche von 20-30 m<sup>2</sup> pro Person angenommen.

**Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“**

Bei einer maximalen Ausnutzung der Bebaubarkeit könnten auf jedem Baufeld zusätzlich zur Wohnung des Betriebsinhabers sowie Bereitschaftspersonals 2-5 Wohnungen für 2-6 Feriengäste errichtet werden. Es ist nicht damit zu rechnen, dass in den Sondergebieten SO 1 Vorhaben errichtet werden, die die in der Anlage I zum UVPG genannten Tatbestandsmerkmale erfüllen.

Die Sondergebiete SO 4 haben eine Baufläche von ca. 8.500 m<sup>2</sup>. Bei einer Grundflächenzahl von 0,2 ergibt sich daraus eine für die Errichtung von Ferienhäusern nutzbare Fläche von 1.700 m<sup>2</sup>. Für den Bau eines Ferienhauses wird eine Baufläche von 100-250 m<sup>2</sup> pro Ferienhaus benötigt. Bei einer maximalen Ausnutzung dieser Bebaubarkeit könnten hier im günstigsten Fall 12 Ferienhäuser entstehen. Bei einer angenommenen Belegung von durchschnittlich 5 Personen, wäre in den Sondergebieten SO 4 eine Bettenanzahl von 60 Betten erreichbar. Es ist nicht damit zu rechnen, dass in den Sondergebieten SO 4 Vorhaben errichtet werden, die die in der Anlage I zum UVPG genannten Tatbestandsmerkmale erfüllen. Die UVP-Pflicht besteht für Anlagen mit mehr als 300 Betten bzw. mehr als 200 Gästezimmern.

Das Bauvorhaben gemäß Punkt 18.2 sind ganzjährig betriebene Campingplätze. In Abhängigkeit der geplanten Stellplatzzahl sind diese Vorhaben UVP-pflichtig. Im Bereich des geplanten Servicegeländes „Am Geierswalder See“ ist das Betreiben von ganzjährig genutzten Campingplätzen im Bereich der Sondergebiete SO 3 und SO 7 möglich. Genutzt werden dürfen für das ganzjährige Camping nur die Flächen innerhalb der Baugrenzen. Im Sondergebiet SO 3 beträgt die Fläche innerhalb der Baugrenzen ca. 4.500 m<sup>2</sup>.

Im Sondergebiet SO 7 beträgt die Fläche innerhalb der Baugrenzen ca. 2.780 m<sup>2</sup>. Auf den Flächen innerhalb der Baugrenzen befinden sich vorrangig die dauerhaft errichteten Einrichtungen für den gesamten Platz (Sanitäreinrichtungen, Rezeption, Nebengebäude für Geräte).

Auf beiden Plätzen besteht ein Bedarf an festen Gebäuden von ca. 200 m<sup>2</sup> (einschließlich Abstandsflächen). Für einen Standplatz auf dem Campingplatz ist gemäß Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über Camping- und Wochenendplätze (Entwurf) eine Fläche von 100 m<sup>2</sup> notwendig. Das bedeutet, dass auf dem Campingplatz des Sondergebietes SO 3 etwa 40 Standplätze für den ganzjährigen Betrieb zur Verfügung stehen und auf dem Campingplatz im Sondergebiet SO 7 maximal 25 Plätze.

Die geplanten Campingplätze haben somit eine Anzahl von Standplätzen, die deutlich unter der gemäß UVPG vorgesehenen Beurteilungsschwelle von 200 Standplätzen liegt.

Gemäß Punkt 18.4 der Anlage I zum UVPG ist die Errichtung von Parkplätzen im bisherigen Außenbereich entsprechend der Größe des geplanten Parkplatzes zu überprüfen. UVP-pflichtig sind Parkplätze mit einer Größe von mehr als einem Hektar. Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Servicegelände am Geierswalder See“ geplante Parkplatz hat eine Größe von 9.500 m<sup>2</sup> und fällt somit nicht unter die UVP-Pflicht.

Für die Vorhaben ist eine Vorprüfung des Einzelfalles notwendig. Die Vorprüfung des Einzelfalles gemäß den Vorschriften des UVPG wurde mit der Umweltprüfung im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes durchgeführt. Bei Realisierung der vorgeschlagenen Maßnahmen für den Ausgleich sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, die auf das Vorhaben zurückzuführen sind, zu erwarten. Alle Maßnahmen wurden in Zusammenarbeit mit der unteren Naturschutzbehörde erarbeitet.

### 3.1.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Der Geierswalder See in der Gemeinde Elsterheide ist ein Teil des bergbaulichen Sanierungsgebietes Skado/Koschen. Die Gemeinde Elsterheide plant als Folgenutzung, die Bereiche für Erholungsbelange am Geierswalder See zu entwickeln sowie das Siedlungsgebiet der Ortslage durch die Ergänzung des Wohngebietes geringfügig zu erweitern.

Durch unterschiedliche Freizeittätigkeiten, wie Baden, Surfen, Campen und andere Nutzungen lastet derzeit ein hoher, jedoch ungeordneter Nutzungsdruck auf den Flächen. Die Gemeinde Elsterheide beabsichtigt, mit der Aufstellung des Bebauungsplans für das „Servicegelände am Geierswalder See“ die entsprechenden bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die zukünftig geordnete Entwicklung zu schaffen.

**Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Servicegelände am Geierswalder See“ umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 19 ha und erstreckt sich auf gewachsene Flächen im Randbereich des ehemaligen Braunkohlentagebaus Koschen am Uferbereich des entstehenden Geierswalder Sees.

**3.1.3 Weitere für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne**

Zusätzlich zu den in Kapitel 1.2 genannten relevanten Fachgesetze und Fachplanungen (Abschlussbetriebsplan, Regionalplan, Braunkohlenplan) sind für die Umweltprüfung neben dem BauGB Fachgesetze zu Naturschutz, Bodenschutz, Gewässerschutz, Immissionsschutz usw. (z.B. Bundesnaturschutzgesetz, Bundesbodenschutzgesetz, Sächsisches Naturschutzgesetz, Sächsisches Wassergesetz, Sächsisches Waldgesetz...) in der jeweils gültigen Fassung relevant.

Folgende Belange und Sachgebiete sind dabei besonders zu beachten:

- Sparsamer und schonender Umgang mit Boden:  
§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB lautet: „[...] mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.“
- Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft:  
Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie die sonstigen Lebensbedingungen sind zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen.
- Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz:  
Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind bestimmte Teile von Natur und Landschaft als Schutzgebiete ausgewiesen. Die Schutzgebietserklärung liegt bei den Ländern. Im Zusammenhang mit dem Plangebiet relevante Schutzgebiete sind unter 2.9.1 beschrieben.
- Anforderungen nach Bundesimmissionsschutzgesetz:  
Gemäß § 22 des BImSchG sind auch Betreiber nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen verpflichtet, ihre Anlagen so zu errichten und zu betreiben, „dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind“ sowie „nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden“.

**3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Die Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen erfolgt schutzgutbezogen verbal argumentativ mit konkreter Flächenermittlung. Die Einschätzung der Erheblichkeit erfolgt in 4 Stufen:

- sehr erheblich
- erheblich
- wenig erheblich
- nicht erheblich.

Eine detaillierte Bestandsbeschreibung sowie Ermittlung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser/ Grundwasser, Klima/ Luft, Landschaftsbild sowie Arten und Biotope ist im Grünordnungsplan [12] Pkt. 3 und 4 enthalten.

Die hier durchgeführte Bauleitplanung ist ein klassisches Beispiel der Erfordernis nach §1 (1) Satz 1 BauGB: „Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die

**Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“**

städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Dieses Erfordernis ist in zweierlei Hinsicht gegeben. Erstens, um das Planungsziel der Gemeinde zur Ansiedlung von touristischen Nutzungen zu ermöglichen und zweitens, um die relativ wild entstandenen Nutzungen zu ordnen. Es ist im Umweltbericht nur sehr schwer einzuschätzen, wie sich das Gebiet - auch und besonders im Hinblick auf die zu betrachtenden Schutzgüter - ohne die vorliegende Planung weiterentwickeln würde, da die sich in der jungen Landschaft vollziehenden natürlichen Veränderungen mit der (derzeit ungeordneten, jedoch stetig intensiveren) Nutzung durch den Erholungs- und Nutzungsdruck auf den Geierswalder See überlagern.

**3.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere ist der Schutz, die Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Lebensräumen und Lebensbedingungen von besonderer Bedeutung. Daneben sind vorhandene Schutzgebiete zu berücksichtigen.

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen wird der Planbereich daraufhin untersucht, welche Lebensräume im Gebiet vorhanden sind, welche Tier- und Pflanzenarten vorhanden sind und wie der Gefährdungsstatus ist. Zu diesem Zweck wurden ein Grünordnungsplan und Artenschutzfachbeitrag erarbeitet, in welchen die Biotopstrukturen erfasst und die Auswirkungen der Planung auf Schutzgebiete, geschützte Biotope und Arten geprüft wurden.

**3.2.1.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen**

Im § 1 Abs. 6 BauGB ist festgesetzt, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes besonders zu berücksichtigen sind.

Im Bundesnaturschutzgesetz wird die dauerhafte Sicherung von Lebensräumen für die Pflanzen- und Tierwelt vorgeschrieben. SächsNatSchG: Das Hauptziel der FFH- Richtlinie ist auf die Erhaltung der biologischen Vielfalt gerichtet. Mit den Vorschriften der Vogelschutzrichtlinie sollen die wildlebenden Vogelarten in ihrem Bestand erhalten werden.

**3.2.1.2 Bestandsaufnahme – Ausgangssituation**

Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen bilden die Ergebnisse des Gutachtens zur Biotopbewertung und Kompensationsbedarfsermittlung im Ortsteil Geierswalde (NSI AG Naturschutzinstitut, 2006) [8].

Für Bereiche, für die keine Ergebnisse vorliegen, erfolgte die ergänzende Bestandsaufnahme im Gelände mit Stand Mai 2008. Die Beschreibung erfolgt damit ohne Berücksichtigung der zwischenzeitlich erfolgten touristischen Entwicklungen. Damit wird gewährleistet, dass alle Auswirkungen einer einheitlichen Betrachtung unterliegen.

Zu den besonders geschützten Biotopen nach § 26 SächsNatSchG zählen die Sand- und Silikatmagerrasenflächen sowie die trockenen Magerrasenflächen mit einem Flächenumfang von insgesamt 8,25 ha im Planungsgebiet.

**Pflanzen**

Für Teilbereich des Planungsgebietes liegt ein Gutachten zur Biotopbewertung vor (NSI AG Naturschutzinstitut, 2006) [8].

Das Eingriffsgebiet ist geprägt von Silikatmagerrasen in unterschiedlicher Ausprägung und Ruderalfluren trockenwarmer Standorte. Knapp die Hälfte der Fläche bestand aus Silikatmagerrasen. Zum Teil sind diese Wiesen derzeit durch fehlende Biotoppflege oder landwirtschaftliche Nutzung ruderalisiert. Diese Wiesen sind als Biotopkomplexe zu verstehen, wobei sich die Magerrasenaspekte mit den Ruderalzeigern mosaikartig abwechseln. Einzelne Wiesen werden mit Fahrzeugen befahren. Wenige Bereiche zeigen schon nutzungsbedingte Veränderungen der Pflanzenartenzusammensetzung.

Auf diesen Wiesen tritt u.a. Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) auf.

In den wertvollsten Flächen wachsen bundesrechtlich geschützte oder in der Roten Liste Sachsens aufgeführte Arten, u.a. Sandstrohlblume (*Helichrysum arenarium*), Heidenelke (*Dianthus deltoides*), Bergsandknöpfchen (*Jasione montana*) und Gemeine Grasnelke (*Armeria maritima*). In einigen Bereichen überwiegen Rispenflockenblume (*Centaurea stoebe*) oder Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*). Hier werden auch der in Sachsen als stark gefährdete Warzenbeißer (*Decticus*

**Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“**

verrucivorus) und das gefährdete Schwefelvögelchen (*Heodes tityrus*) beobachtet. Diese Beispielarten verdeutlichen den hohen naturschutzfachlichen Wert der Wiesen. Sie gehören zu der in Sachsen als stark gefährdet geltenden Pflanzengesellschaft des Heidenelken-Grasnelken-Sandmagerrasens (*Diantho deltoidis-Armerietum elongatae*). Im Kerngebiet des Naturschutzgroßprojektes kommt diese Pflanzengesellschaft noch recht häufig vor. Zum Teil sind sie aber wegen zunehmender Gehölzsukzession, Einwandern des dann dominierenden Landreitgrases oder geplanter Aufforstungsmaßnahmen gefährdet.

Sachsenweit sind die Silikatmagerrasen durch Auflassung der Nutzung, Intensivierung der Nutzung, Nährstoffeintrag und Freizeitaktivitäten gefährdet. Unter den gegenwärtigen Bedingungen in der Bergbaufolgelandschaft sind gute Potenziale vorhanden, gefährdete Halbtrockenrasen wiederherzustellen oder geeignete Flächen dafür bereitzustellen. Westlich der Fahrstraße wurde die Gelbe Skabiose (*Scabiosa ochroleuca*) in mehreren Exemplaren gefunden. Sie zählt zu den ausdauernden Stauden und bildet eine rübenartige Wurzel aus. Sie gehört in der Lausitz zu den Seltenheiten; nach Hardtke & Ihl (2000) sind aktuell nur 4 Messtischblätter der Lausitz mit dieser Art belegt. Weitere vier alte Vorkommen sind bereits seit vielen Jahren erloschen.

#### Tiere

Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) zum Bebauungsplan mit Stand vom September 2011 [10] erfolgte die faunistische Bestandsaufnahme für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Insgesamt wurden 79 Vogelarten im Untersuchungsgebiet beobachtet. 62 davon konnten als Brutvogelarten nachgewiesen werden. Darunter befinden sich 28 gefährdete Brutvogelarten der Roten Liste Deutschlands und Sachsens sowie des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie. Weitere Artennachweise erfolgten für Zauneidechse, Ringelnatter, Wasserfrosch, Grasfrosch, Erdkröte und Laubfrosch.

### **3.2.1.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Entwicklung ist, wie bereits angedeutet, schwer einzuschätzen, da das gesamte Seengebiet durch die umwälzenden Eingriffe des Menschen beim Braunkohlenabbau erst in der jüngsten Vergangenheit entstanden ist. Aus einer vorher eher eintönigen Landschaft mit mageren Landwirtschaftsflächen und Wäldern, die zur Trockenheit neigen, entstand ein Gebiet mit offenen Wasserflächen und extrem mageren Böden, z.T. reinen Sandflächen aus den Tagebauen (Kippenflächen). Diese Kippenflächen können nur zu einem kleinen Teil landwirtschaftlich genutzt werden. Die Flächen zeigen auf extreme Standortbedingungen Pflanzen und Tierarten, die diesen Bedingungen angepasst sind. Es bilden sich durch die Sukzession interessante, jedoch sehr kurzlebige Biotope, wo heute noch Offenland ist, werden morgen Wälder sein.

Gleichzeitig hat sich durch den Erholungs- und Nutzungsdruck auf den Geierswalder See Schritt für Schritt die derzeit ungeordnete Nutzung der Flächen (ohne Bauleitplanung) eingestellt, so dass bereits innerhalb der Laufzeit des Bauleitplanverfahrens vielfältige Änderungen der vorhandenen Flächen und damit der Tier- und Pflanzenwelt zu beobachten sind. Es ist jedoch davon auszugehen, dass insbesondere die Offenlandbiotope und die damit verbundene Artenzusammensetzung ohne pflegende Eingriffe des Menschen auf Dauer nicht haltbar wären. Der Wiederanstieg des Grundwassers hat Einfluss auf die Standortbedingungen. Es ist möglich, dass tief wurzelnde Bäume mit den Wurzeln in Staunässe geraten können.

### **3.2.1.4 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung**

Durch die Ausweisung der allgemeinen Wohngebiete, der Sondergebiete, der Verkehrsflächen sowie Grünflächen zur Gewährleistung der Waldabstände gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG, (30 m) kommt es zu Veränderung der derzeitigen Biotop- und Nutzungstypen im Planungsgebiet.

Die Veränderungen/ Beanspruchungen betreffen in erster Linie die Biotop- und Nutzungstypen Magerrasen, Ruderalfluren und Waldflächen.

Außerdem ist eine bereits ausgewiesene Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan „See Mitte“ betroffen. Für diese Fläche besteht ein Bescheid vom Amt für Umweltsicherung des ehemaligen Landkreises Hoyerswerda zum Vollzug des Naturschutzgesetzes zur Ausweisung von Ersatzflächen vom 24.02.1994.



**Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“**

Von den insgesamt 7,9 ha ausgewiesenen Ersatzflächen werden durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes 0,88 ha beansprucht.

Auf der Grundlage der Untersuchungen zur Biotopbewertung und Kompensationsbedarfsermittlung im Ortsteil Geierswalde (NSI AG Naturschutzzentrum Region Dresden e.V., 20.09.2006) sind mit der Inanspruchnahme der trockenen Magerrasenflächen im Bereich des geplanten Parkplatzes und der Sondergebiete Beeinträchtigungen des Standortes der Gelben Skabiose (*Scabiosa ochroleuca*) zu erwarten.

Entsprechend den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages [10] wurden zusammenfassend folgende Auswirkungen ermittelt:

- gering beeinflusst sind Einzelpaare von Heidelerche, Turteltaube und Ziegenmelker, die durch die angedachte Waldumwandlung gestört werden. Umsiedlungsflächen für diese Arten befinden sich in den angrenzenden Flächen des NSG „Geierswalder Heide“
- gering bis mittel beeinflusst werden Dorngrasmücke, Neuntöter und Sperbergrasmücke, für die aber durch das Setzen von neuen dornreichen Hecken neuer Lebensraum geschaffen wird.
- für die Arten Feldlerche und Grauammer geht der Lebensraum verloren, es sind aber für beide Arten Umsiedlungsgebiete mit geeignetem Lebensraum im Ost- und Südteil außerhalb des Bebauungsplangebietes vorhanden.
- das Seegebiet und sein Umland werden von vielen im Herbst und Frühjahr durchziehenden Vögeln und Wintergästen stark frequentiert.

Dabei ist zu beachten, dass der Artenschutzfachbeitrag bereits im Jahr 2011 erstellt wurde und die seitdem durchgeführte Verkleinerung des Gebietes nicht beachtet wurde. Die zum Zeitpunkt der Erstellung des Artenschutzfachbeitrages beabsichtigte Waldumwandlung ist nach der neuen Planung nicht mehr notwendig.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Biototypen und Pflanzen als **sehr erheblich** und für Tiere als **erheblich** einzuschätzen.

### 3.2.1.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Der Artenschutzfachbeitrag gibt Empfehlungen und Hinweise zur Vermeidung und Verminderung während der Bauphase und zu notwendigen artenschutzrechtlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen.

Empfehlungen aus dem Artenschutzfachbeitrag:

- größere Baumaßnahmen im Gebiet sollten in der Hauptbrutzeit von Ende März/Anfang April bis Ende Juli/Anfang August unterbleiben, vor allem in den Bereichen, die ins Landesinnere gehen
- Aufhängen von 5 großen Nistkästen für die Ansiedlung des Schellente und des Waldkauzes
- Anbringen von 12 Nistkästen für die Ansiedlung von Meisen aller Art und Trauerschnäppern
- Anbringen von 6 Halbhöhlennistkästen im Dorfbereich für die Ansiedlung von Garten- und Hausrotschwanz, Grauschnäpper und Bachstelze
- Anbringen von 3 Fledermauskästen Neuanpflanzung einer Hecke, mindestens 3,5 m breit im östlichen Offenlandbereich vom Radfahrweg bis zur Waldkante nordwärts parallel zur bestehenden Ahornallee
- Eine weitere minimal ca. 3,5 m breite, in der Länge unterbrochene abgestufte Hecke mit Bäumen unregelmäßig untersetzt sollte im südlichen Offenlandbereich parallel über die gesamte Radwanderwegstrecke von Ost nach West als Abgrenzung zwischen Kiefernhochwald und Bebauungsfläche gesetzt werden. Die Ausstattung sollte ähnlich wie die bereits bestehende Hecke, die parallel zur asphaltierten Straße zur Zufahrt steht, sein.
- Die dritte notwendige relativ dichte Hecke mit einzelnen Bäumen unterbrochen, ist von Ost nach West im Offenlandbereich zwischen dem Parkplatz und dem Zeltplatz zu setzen

**Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“**

- Im Nordbereich außerhalb der Bebauungsfläche im Untersuchungsgebiet sollten zur Ansiedlung des Steinschmätzers, 2 Steinhaufen mit eingebauter Höhle, ca. 1 m hoch, auf freien Flächen nahe der Kahlschlagfläche aufgeschüttet werden.
- An der Uferzone im Nordbereich des Untersuchungsgebietes außerhalb des Untersuchungsgebietes in nördliche Richtung sollte eine Steilwand, ca. 10-15 m lang, ca. 2 m breit und ca. 2 m hoch, etwa 70-100 m entfernt von der Bebauungsfläche, an der Böschung des Sees errichtet werden. Sie dient der Wiederansiedlung der Uferschwalbe (früher Uferschwalbenkolonie vorhanden) und des Eisvogels
- Es sollten zwei Zauneidechsenburgen (Eidechsenhügel), Steinwall, kleine Findlingssteine und Legesteine mit etwas rauer Oberfläche im Kreis mit ca. 2 m Durchmesser mit einer Erdreich Auffüllung etwa 0,5-1,0 m hoch, angelegt werden

Als Standorte für eine Burg wäre

- a.) der östliche Teil in sonnigen Trockenrasenbereichen zwischen der Bebauungsgrenze und des NSG „Geierswalder Heide“ Hanglage sowie
  - b.) die Fläche oberhalb des Hanges (Übergang zwischen Strandbereich zur bewaldeten Fläche nahe des Camping- und Zeltplatzes zum Badestrand in der südöstlichsten Ecke) auf der Sand- und Silikatmagerrasen angesiedelt ist, geeignet.
- Das gegenwärtig innerhalb und außerhalb der Bebauungsfläche am Seeufer an der Nord- und Westseite des UG neu wachsende Röhricht (Schilf) sowie das vorhandene Altschilf an der Nordseite des UG zwischen schwimmenden Häusern und Bebauungsgebiet sollte unbedingt erhalten bleiben (Brutplatz von Drossel- und Teichrohrsänger, eventuell von Beutelmeise und Nahrungsfläche für viele andere Arten)
  - Eine Schilfmahd sollte, wenn Schilf nicht ein notwendiges Bauvorhaben oder den Bootsverkehr behindert, in den nächsten Jahren im Uferbereich unterbleiben

Die im Artenschutzfachbeitrag vorgeschlagenen Maßnahmen wurden zu einem großen Teil in den Textteil und die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen. Unter Beachtung der Tatsache, dass seit Erstellung des Artenschutzfachbeitrages im Jahr 2011 bis zu dem heute vorliegenden Entwurf das Gebiet des Bebauungsplanes um über 30 % (von 29,2 ha auf 19,8 ha) reduziert wurde und damit auch die Eingriffe erheblich geringer werden, wurden einige Maßnahmen nicht übernommen. Das gilt zum Beispiel für die außerhalb des Geltungsbereiches vorgesehenen Maßnahmen, sowie für Maßnahmen, welche im Sperrbereich durchgeführt werden sollten.

In den Textteil bzw. in die Planzeichnung des Bebauungsplanes wurden folgende Maßnahmen übernommen:

- Aufhängen von 5 großen Nistkästen für die Ansiedlung des Schellente und des Waldkauzes
- Anbringen von 12 Nistkästen für die Ansiedlung von Meisen aller Art und Trauerschnäppern
- Anbringen von 3 Fledermauskästen
- Als Maßnahme M 3 in der Planzeichnung festgesetzt: Neuanpflanzung einer Hecke, 3,5 m breit im östlichen Offenlandbereich parallel zur bestehenden Ahornallee
- Entlang des Radweges wurde ein 5 m breiter Streifen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Plan festgesetzt (im südlichen Offenlandbereich parallel über die gesamte Radwanderwegstrecke von Ost nach West als Abgrenzung zwischen Kiefernhochwald und Offenland).
- Es sind 2 Steinhaufen auf einer Fläche von jeweils mindestens 6 m<sup>2</sup> zu errichten. Sie sollen eine Höhe von ca. 1,00 m haben. Als Material ist Schotter oder Grobkies mit einer Korngröße von 60-120 mm zu verwenden, bzw. kleine Findlings- und Lesesteine mit etwas rauer Oberfläche. Als Standorte sind im Plan mit Maßnahme M 5 gekennzeichnet. Diese Maßnahme liegt im der östliche des Plangebietes zwischen dem Bedarfsparkplatz und dem NSG „Geierswalder Heide“ Hanglage. Die Fläche hat eine Größe von ca. 1.200 m<sup>2</sup>.
- Das gegenwärtig innerhalb und außerhalb der Bebauungsfläche am Seeufer an der Nord- und Westseite des UG neu wachsende Röhricht (Schilf) sowie das vorhandene Altschilf an der Nordseite des UG zwischen schwimmenden Häusern und Bebauungsgebiet sollte

**Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“**

unbedingt erhalten bleiben (Brutplatz von Drossel- und Teichrohrsänger, eventuell von Beutelmeise und Nahrungsfläche für viele andere Arten)

- Zum Schutz des Röhrichts wurde in die textlichen Festsetzungen unter Punkt 7.12 aufgenommen, dass eine Schilfmahd nur zulässig ist, wenn Schilf ein notwendiges Bauvorhaben oder den Bootsverkehr behindert.

Die fachliche und inhaltliche Zuordnung der Maßnahmen wird unter 2.9.3. beschrieben.

**3.2.2 Schutzgut Boden**

Das Schutzgut Boden hat verschiedene Funktionen, welche weitreichende Auswirkungen auf andere Schutzgüter haben. Böden regeln Kreisläufe von Wasser, Luft, organischen und mineralischen Stoffen. Besonders wichtig ist die Funktion des Bodens für die Reinigung des Trinkwassers. Als Lebensraum für Mikroorganismen bildet der Boden die Grundlage für pflanzliches, tierisches und menschliches Leben. Der Mensch nutzt den Boden außerdem land- und forstwirtschaftlich, als Rohstofflieferant sowie als Fläche für Siedlung, Erholung, Wirtschaft und Verkehr. Weiterhin hat der Boden auch naturgeschichtliche und kulturgeschichtliche Funktionen.

**3.2.2.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen**

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Ziel der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen (§ 1 BBodSchG). Unter anderem sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, sowie Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Die natürlichen Funktionen des Bodens sollen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Dabei sollen Bodenerosionen vermieden, Pflanzendecken gesichert und eine standortgerechte Vegetationsentwicklung ermöglichen werden.

**3.2.2.2 Bestandsaufnahme – Ausgangssituation**

Durch den im Gebiet über Jahrzehnte durchgeführten Bergbaubetrieb sind die Bodenverhältnisse anthropogen geprägt, auch in Bereichen mit gewachsenen Böden wurden Flächen überformt, durch die Grundwasserabsenkungen verändert, durch Überfahrungen verdichtet. Im Bereich des Geierswalder Sees und seiner Ufer (Tagebaurestloch) sind keine natürlichen Bodenverhältnisse vorhanden. An den Böschungen wurden nach Beendigung des Kohleabbaus im Rahmen des Abschlussbetriebsplanes neue Geländeoberflächen hergestellt. Diese wurde auf die zukünftig geplante Nutzung ausgerichtet. Im Uferbereich wurde neues Bodenmaterial aufgebracht, welches verdichtet und nivelliert wurde. Oberhalb der Böschung stehen gewachsene Böden an, deren landwirtschaftliche Nutzung jedoch schon vor längerer Zeit eingestellt wurde (Grundwasserabsenkung!).

Bei Geierswalde liegt in der nördlichen Flur Sand-Rosterde, sowie in der übrigen Flur vor allem Sand-Rostgley vor. Die Sanierungsrahmenpläne der Tagebaue der Region geben ausführlichere Auskunft über die geologischen Verhältnisse.

Die Böden in den gewachsenen Bereichen des Bebauungsplangebietes umfassen überwiegend Sandböden. Für die Sandböden typisch ist eine schnelle Versickerung vom Niederschlagswassers. Dadurch sind teilweise Extremstandorte vorhanden.

Altlasten in Form von Ablagerungen bestehen auf einer Fläche im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes. Es handelt sich dabei um Erdstoffablagerungen ohne Kontaminierung. Weitere Altlasten sind nicht bekannt.

**3.2.2.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung werden die anthropogen entstandenen bzw. überformten Böden in der aktuell bestehenden Art erhalten bleiben. Im Uferbereich (aufgeschütteter Sand) sind durch Witterungseinflüsse starke Erosionen zu erwarten, welche aktuell schon entstehen.

**Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“**

Aufgrund des geringen Bewuchses auf den gewachsenen Böden östlich von Geierswalde sind durch Nutzung (Sportflächen und Festplatz) und Winderosion Staubeentwicklungen und Abtrag des Oberbodens zu erwarten. Der Wiederanstieg des Grundwassers kann ggf. auf sehr niedrig liegenden Standorten zu Bodenveränderungen führen.

Der Boden im Bebauungsplangebiet würde weiterhin in dem aktuell bestehenden Rahmen seine Funktionen für den Lebensraum und die Regelung der Kreisläufe ausüben. Die vorhandene Pflanzendecke bliebe weitestgehend erhalten, jedoch würde die teilweise ungeordnete Befahrung und Beparkung (siehe Zustand, Tendenz steigend) auch ohne Bauleitplanung zu einer weiteren Verdichtung und Veränderung führen.

**3.2.2.4 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung**

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind in erster Linie durch die zu erwartenden Überbauungen und Versiegelungen zu erwarten. Dadurch kann die Regelungsfunktion nicht mehr vollständig gewährleistet werden.

Insbesondere in den ausgewiesenen allgemeinen Wohngebieten, Sondergebieten und den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung werden die Bodenfunktionen durch die notwendigen Versiegelungen nachteilig beeinflusst.

Bei den geplanten Verkehrswegen sind bei der Ermittlung der Versiegelung die bereits vorhandenen Straßen mit Asphaltierung zu berücksichtigen. Insgesamt sind im Plangebiet bereits 8.600 m<sup>2</sup> versiegelte Straßen und Radwege vorhanden. Diese Versiegelung ist den nachteiligen Auswirkungen der Planung nicht zuzurechnen.

Für die ausgewiesenen Parkplätze wird keine Vollversiegelung vorgesehen, da in den Festsetzungen Begrüßungsmaßnahmen durch Baumpflanzungen vorgesehen sind. Außerdem ist festgelegt, dass sämtliche Parkplätze im Gebiet wasserdurchlässig zu befestigen sind. Es wird nur eine geschotterte Fläche, keine Versiegelung mit Beton oder Pflaster, zugelassen.

Als Versiegelungsgrad wird deshalb für die Parkplätze eine Grundflächenzahl von 0,5 angenommen.

<b>geplante Nutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>GRZ</b>	<b>Versiegelung in m<sup>2</sup></b>
allgemeines Wohngebiet	5.400	0,4	2.160
Sondergebiet SO 1	8.198	0,6	4.919
Sondergebiet SO 2	3.496	0,2	699
Sondergebiet SO 3	12.981	0,2	2.596
Sondergebiet SO 4	8.562	0,2	1.712
Sondergebiet SO 5	1.538	0,6	923
Sondergebiet SO 6	96	0,8	77
Sondergebiet SO 7	6.829	0,3	2.049
Fläche für Entsorgungsanlagen	91	1	91
Straßenverkehrsflächen	11.517	1	11.517
Stellplätze	9.499	0,5	4.750
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	8.397	0,8	6.718
<b>Summe</b>			<b>38.210</b>

Für die Flächenausweisungen ergibt sich unter diesen Annahmen bei Berücksichtigung der bereits vorhandenen versiegelten Flächen eine mögliche Neuversiegelung von ca. 2,96 ha. Im Vergleich zum ersten Entwurf des Bebauungsplanes sind das ca. 2,03 ha weniger Versiegelung des Bodens. Im Verhältnis zum gesamten Bebauungsplangebiet ergibt sich eine Versiegelung von ca. 12,6 %. Die unversiegelten Flächen (Grünflächen, Maßnahmeflächen) werden durch den Bebauungsplan dauerhaft gesichert. In diesen Bereichen werden die Bodenfunktionen in Bezug auf die Regelung der Kreisläufe nur wenig beeinträchtigt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Durchführung der Planung haben auch positive Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Bei Durchführung der Planung werden Winderosionen auf den großen Flächen durch die Pflanzung von Heckenstrukturen verringert. Durch die vorgeschriebenen Pflanzungen auf den Flächen wird die Pflanzendecke verbessert.

**Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“**

Ausspülungen im Uferbereich werden regelmäßig saniert, um den gefahrlosen Strandbetrieb nicht zu gefährden. Dadurch werden größere Erosionen im Uferbereich verhindert.

Die Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf das Schutzgut Boden werden als **erheblich** eingeschätzt. Die nachteiligen Effekte können jedoch durch die festgesetzten Maßnahmen gemildert und teilweise kompensiert werden.

**3.2.2.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Bei der Planung der Verkehrserschließung des Gebietes wurde darauf geachtet, dass möglichst wenig Flächen neu versiegelt werden. Für die Erschließung wurde auf die bereits bestehenden versiegelten Flächen zurückgegriffen.

Weiterhin sind folgende Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in die Bodenfunktionen vorgesehen, die eine Aufwertung von Bodenfunktionen bewirken sollen. Durch den Ausschluss der flächigen Versiegelung auf Parkplätzen lassen sich einige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden mindern, da die Versickerungsfähigkeit erhalten bleibt. Die Reinigungsfunktion des Bodens für das Grundwasser bleibt somit zum großen Teil erhalten.

Die für die Aufschüttung der „Lärmschutzwälle“ vorgesehenen Erdmassen sollen aus den für die Bebauung notwendigen Erdaushubmassen gebildet werden. Die Anpflanzung der geplanten Heckenstrukturen vermindert wesentlich die Winderosion auf den großen ebenen Flächen.

**3.2.3 Schutzgut Wasser**

Wasser ist lebensnotwendig für Menschen, Pflanzen und Tiere. Bei der Betrachtung des Schutzgutes Wasser sind Einflüsse auf den Grundwasserhaushalt, die Grundwasserqualität sowie der Zustand von fließenden und stehenden Gewässern von Bedeutung. Außerdem ist für den Menschen eine Beurteilung zu Hochwasserzuständen wichtig.

**3.2.3.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen**

Im Wasserhaushaltsgesetz werden die Grundsätze zur Sicherung der Gewässer und der schonende Umgang mit den Gewässern geregelt. Ziel der Gesetzgebung ist die Erhaltung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Mit dem wasserrechtlichen Planfeststellungsbeschluss wird das Gewässer rechtlich festgestellt.

**3.2.3.2 Bestandsaufnahme – Ausgangssituation**

Die Grundwasserverhältnisse im Planungsgebiet wurden und werden lokal durch den Bergbaubetrieb in der Region geprägt. Während der Zeit des Braunkohlenabbaus wurde das Grundwasser im Gebiet großräumig abgesenkt. Dadurch liegt eine starke Störung der Grundwasserverhältnisse vor.

Infolge der Sanierungs- und Flutungsmaßnahmen steigt das Grundwasser seit dem Beenden der bergbaulichen Tätigkeiten großräumig und stetig an und wird prognostisch bis zur Höhe des Seewasserspiegels ansteigen.

Dabei ist zu beachten, dass durch den Bergbau auch der Schichtenaufbau des Untergrundes verändert wurde. Während des Prozesses des Grundwasserwiederanstieges erreicht das Grundwasser nunmehr Schichten mit wasserlöslichen Mineralien, die eine Versauerung des Grundwassers bewirken.

Die generelle Grundwasserfließrichtung ist von Süd nach Nordwesten gerichtet.

Gemäß Auskunft der LMBV wird sich der Grundwasserstand im vom Bergbau beeinflussten Haupthangendgrundwasserleiter bei 101,3 m NHN im Nordwesten des Plangebietes (Uferbereich) und bei 104 m NHN im Südosten des Plangebietes einstellen. Dementsprechend werden die Grundwasserflurabstände nach dem Grundwasserwiederanstieg im Bereich der vorgesehenen Baulichkeiten bei 1 bis 5 m liegen.

**Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“**

Als Stillgewässer ist der Geierswalder See mit einem geringen Teil seiner Fläche im Plangebiet vertreten. Er wird insgesamt eine Fläche von 642 ha umfassen. Das Stauziel für diesen Tagebaurestsee liegt bei 101 m NHN. Als Hochwasserlamelle wird eine Wasserspiegelhöhe von 101,25 m NHN angegeben.

Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Eine Gefährdung durch Hochwassersituationen ausgehend von Fließgewässern ist im Plangebiet nicht gegeben.

**3.2.3.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist keine weitere Versiegelung von Flächen im Gebiet geplant, damit würde die Grundwasserneubildung wenig beeinflusst werden.

Der prognostizierte Grundwasserwiederanstieg und die Flutung des Geierswalder Sees bis zum geplanten Stauziel würden ebenfalls nicht beeinflusst.

Die Uferzone ist jedoch bereits stark anthropogen genutzt und geprägt, somit wird eine natürliche Entwicklung dieses Gewässerabschnitts weitgehend unterbunden. Gewässer und Uferzone unterliegen insbesondere in den Sommermonaten häufigen Störungen durch Erholungssuchende und Freizeitsportler.

Da der Badebetrieb und der Campingbetrieb in dem aktuell bestehenden Ausmaß auch ohne die Durchführung des Bebauungsplanes weitergeführt werden können, besteht kein relevanter Unterschied hinsichtlich des Schadstoffeintrages in das Wasser des Geierswalder Sees.

**3.2.3.4 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung**

Die bereits genannten Belastungen für das Schutzgut Boden sind auch für das Schutzgut Wasser relevant. Insbesondere das Grundwasser wird durch die Versiegelung und damit verringerte Versickerung beeinflusst. Hierfür sind geeignete Vermeidungsmaßnahmen durch Maximierung des Teilversiegelungsgrades und Regenwasserversickerung vor Ort vorgesehen.

Die durch das Vorhaben geförderte Nutzung des Geierswalder Sees kann zu stärkeren Beeinflussungen des Gewässers führen.

Beeinträchtigungen des Geierswalder Sees sind bei der durch den Bebauungsplan geförderten Freizeit- und Erholungsnutzung des Seebereichs nicht vermeidbar. Es ist davon auszugehen, dass mit Durchführung des Bebauungsplanes mehr Badegäste und Feriengäste als bisher in das Plangebiet kommen. Durch den Eintrag von Schad- und Schmutzstoffen aus der touristischen Nutzung des Gewässers (z.B. Sonnenöl, Cremes, Abfall, Ausscheidungen, Verschleißmaterial von Wasserfahrzeugen) wird die Funktion des Sees als Lebensraum für Pflanzen und Tiere gemindert. Ausgehend von der Bestandssituation - einem in den letzten Jahren als Folge des Braunkohletagebaus entstandenen künstlichen See mit einem großen Wasservolumen - sind die Beeinträchtigungen, die von der geplanten Nutzung des Gewässers ausgehen, als **wenig erheblich** einzustufen.

**3.2.3.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser wird auch innerhalb des Gebietes versickert werden. Dadurch können die nachteiligen Auswirkungen der Bebauung auf die Grundwasserneubildung gemindert werden. Durch den Ausschluss der flächigen Versiegelung auf Parkplätze lassen sich einige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser mindern, da die Grundwasserneubildung weiterhin möglich bleibt.

**3.2.4 Schutzgut Klima und Lufthygiene**

Schwerpunkt für das Schutzgut Klima/ Luft ist neben klimatischen Veränderungen durch Bebauung und Versiegelung die Betrachtung zur Luftverunreinigung durch Staub und Abgase. Weiterhin ist die klimatische Regenerationsfunktion in Bezug auf Luftaustausch zu betrachten.

**Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“****3.2.4.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen**

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, Rechnung getragen werden.

Im Bundesnaturschutzgesetz ist festgelegt, dass Beeinträchtigungen des Klimas zu vermeiden sind und Verbesserungen des Klimas durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege angestrebt werden sollen.

**3.2.4.2 Bestandsaufnahme – Ausgangssituation**

Die Region um den Geierswalder See ist charakterisiert durch für Deutschland stark ausgeprägte kontinentale Klimateigenschaften. Im Umfeld der ehemaligen Tagebaue sind klimatische Veränderungen durch die Entstehung großflächiger Offenbereiche und der Restseen zu verzeichnen.

Das Plangebiet liegt in einem relativ niederschlagsarmen Gebiet. Mittlere Jahresniederschläge um 600 mm (unterdurchschnittlich im Vergleich zu Gesamtdeutschland) machen die nährstoffarmen sandigen Böden aufgrund der schnellen Versickerung sehr trockengefährdet. Es wird prognostiziert, dass die Niederschläge in den nächsten Jahrzehnten weiter zurückgehen werden. 52 % der Winde wehen aus Süd - West. Die entstehenden großen Seen können zur Erhöhung der Windgeschwindigkeit beitragen und die Austrocknung des Standortes weiter fördern. Das charakteristische Klima der Region bedingt zum Teil extreme Standorteigenschaften. Die Trockenheit und die hohen Temperaturen in Bodennähe kennzeichnen das Mikroklima der vegetationsarmen Offenlandflächen im Gebiet.

**3.2.4.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Die klimatischen Bedingungen am Standort werden maßgeblich durch die Bedingungen der neu entstehenden Seenlandschaft und der großräumigen Klimaveränderungen geprägt. Das Klima im Plangebiet stellt sich zurzeit als „gering subkontinental - sommerwarm“ dar, wird sich aber prognostisch in „subkontinental - sommerwarmes“ Klima verändern. Die in den letzten Jahrzehnten durchschnittlich steigenden Temperaturen und geringer werdenden Niederschlagsmengen in der gesamten Region der Lausitz sind dafür Hinweise.

Die aktuell vorhandene Nutzung bewirkt bereits eine hohe Staubbelastung des Gebietes, welche von den Offenlandflächen nicht ausreichend gemindert werden kann. Dieser Zustand würde bei Nichtdurchführung der Planung weiter bestehen.

**3.2.4.4 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung**

Auf die klimatischen Bedingungen in der Gesamtregion Lausitz hat die Durchführung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen. Die langfristigen Klimaänderungen entstehen durch großräumigere Klimavorgänge. Regionale klimatische Veränderungen werden durch die ehemaligen Tagebaue verursacht. Die Durchführung des Bebauungsplanes hat keine Relevanz im Vergleich dazu. Die großflächigen Waldgebiete in angrenzenden Bereichen bleiben erhalten und werden durch die naturschutzrechtlichen Maßnahmen des Planes in ihrer Entwicklung unterstützt.

Die kleinklimatischen Verhältnisse am Standort ändern sich.

Die Wandlung der Grün- und Waldflächen mit einem Umfang von ca. 3 ha zu überbauten und versiegelten Flächen haben Auswirkungen sowohl auf die lufthygienische als auch auf die thermische Situation. Die neuentstandenen versiegelten Flächen, aber auch die unversiegelten Offenbereiche erwärmen sich tagsüber schneller und kühlen sich nachts mehr ab.

Andererseits werden durch die neu geplanten Baum- und Heckenpflanzungen die kleinklimatischen Bedingungen deutlich verbessert und die klimatischen Auswirkungen der Versiegelung wieder gemindert.

Durch die Ausweitung der touristischen Aktivitäten im Bereich kommt es zu einer Steigerung der Abgase aus dem motorisierten Individualverkehr. Diese können allerdings als wenig erheblich eingestuft werden, da durch die ständige Windsituation auf den relativ ebenen Flächen eine rasche Verteilung der Schadstoffe erfolgt. Es ist außerdem damit zu rechnen, dass im Zuge der

**Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“**

Durchsetzung der EU-Abgasnorm der Schadstoffausstoß der Fahrzeuge in den kommenden Jahren geringer wird.

Mit der Durchführung des Bebauungsplanes werden die derzeit bestehenden teilbefestigten oder unbefestigten Fahrbahnen befestigt. Entlang der Straßen werden Heckenpflanzungen durchgeführt. Durch diese beiden Maßnahmen wird die Staubbelastung im Gebiet wesentlich verringert. Mit der Schaffung von Grünzügen wird die Durchlüftung des Gebietes verbessert.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft werden in der Gesamtschau als **wenig erheblich** eingestuft.

**3.2.4.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Die nachteiligen Auswirkungen der geplanten Versiegelung sollen durch die Schaffung neuer Gehölzstrukturen gemindert werden. Weiterhin sind die zu pflanzenden Gehölze (Bäume und Sträucher) in der Lage, Staub zu binden und Schadstoffe aus der Luft zu filtern. Die negativen Auswirkungen können so weitestgehend kompensiert werden.

**3.2.5 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima**

Die vorgenannten Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Tier- und Pflanzenwelt weisen große Abhängigkeiten von den biotischen und abiotischen Bedingungen im Lebensraum auf. Hier ergeben sich vielfältige Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Luft, Klima sowie Pflanzen und Tiere.

Zum Beispiel werden durch die Befestigung der Verkehrsflächen zusätzliche Flächen versiegelt und stehen für die Besiedelung mit Pflanzen nicht mehr zur Verfügung. Für die verbliebenen Pflanzflächen verringert sich wiederum durch die versiegelten Straßen die Staubbelastung, so dass das Pflanzenwachstum gefördert wird. Die Niederschlagswasser von den versiegelten Straßenflächen werden in die angrenzenden Grünstreifen abgeleitet, so dass für die Pflanzen entlang der Straßenflächen eine größere Wassermenge zur Verfügung steht. In den neugeschaffenen Grünstrukturen finden verschiedene Tierarten neue Habitate.

Die Wasserverhältnisse im Boden verändern sich, da der durch die Pflanzen geförderte kapillare Aufstieg in den überbauten Flächen vermindert wird. Die Versiegelung von Flächen zerstört Bodenfunktionen, verhindert das Versickern von Niederschlagswasser und führt zum schnelleren Ableiten des Niederschlagswassers an der Oberfläche. Unter den überbauten bzw. versiegelten Flächen trocknet der Boden durch fehlende Versickerung aus. Demgegenüber steht der zu erwartende Grundwasserwideranstieg. Das steigende Grundwasser hat mit seiner chemischen Zusammensetzung (gelöste Sulfate und andere Mineralien) auf die Änderung der Bodenverhältnisse einen deutlich größeren Einfluss, als die Durchführung des Bebauungsplanes. Die Überbauung von sandigen Ruderalflächen verringert den Lebensraum für Pflanzen und Tiere (z.B. Heuschrecken sowie Hummel- und Wespenarten).

Die prognostizierte Änderung des Klimas mit einer deutlicheren Ausprägung zum subkontinentalen Klima steht dem ebenfalls prognostizierten Grundwasserwideranstieg gegenüber. Die Wechselwirkungen zwischen der oberflächlichen Austrocknung des Standortes und der Vernässung des Bodens bis in höhere Schichten durch das steigende Grundwasser werden in der Veränderung der am Standort vorkommenden Flora abzulesen sein. Mit diesen extremer werdenden Standortbedingungen geht die pflanzliche Vielfalt zurück, da nicht alle einheimischen Arten in der Lage sind, sich auf die neuen Standortbedingungen einzustellen. Durch den Rückgang der floralen Vielfalt wird auch ein Rückgang der faunistischen Vielfalt bedingt. Auf diese Auswirkungen hat die Durchführung des Bebauungsplanes einen sehr geringen Einfluss.

Durch die Pflanzung von Gehölzstrukturen entstehen neue Lebensbereiche für Insekten, Vögel und Kleinsäuger. Ebenso ergeben sich in der Nähe der Bebauung Lebensbereiche und Futterhabitate für kulturfolgende Arten.

Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Geltungsbereich nicht zu erwarten, da auch positive Wechselwirkungen zu verzeichnen sind. Der Standort ist aus Sicht der Umweltbelange gut für die geplante Nutzung geeignet.



**Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“**

Begründung

Seite 59

**3.2.6 Biologische Vielfalt**

Die biologische Vielfalt umfasst die Vielfalt innerhalb von Arten (genetische Vielfalt), die Vielfalt zwischen den Arten sowie die Vielfalt der Ökosysteme. Im Planbereich wird die biologische Vielfalt maßgebend von den Standortfaktoren Klima, Luft, Boden und Wasser geprägt.

**3.2.6.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen**

Grundlage ist die Biodiversitäts-Konvention, ein im Dezember 1993 in Kraft getretenes internationales Umweltabkommen. Mit dieser Konvention wird das Ziel verfolgt, die biologische Vielfalt zu schützen und ihre Bestandteile nachhaltig zu nutzen. Die Konvention regelt weiterhin den Zugang und gerechten Ausgleich von Vorteilen, welche aus der Nutzung genetischer Ressourcen entstehen. In Deutschland wurde 2007 eine Nationale Strategie zur Biologischen Vielfalt verabschiedet, in welcher Ziele und Maßnahmen zum Erhalt der biologischen Vielfalt definiert werden. In der Liste der Biodiversitäts-Hotspots in Deutschland, welche vom Bundesamt für Naturschutz [20] herausgegeben wurde, sind die Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaften enthalten. Dieses Gebiet liegt südlich des Bebauungsplangebietes und umfasst den südlichen Teil des Gemeindegebietes der Gemeinde Elsterheide.

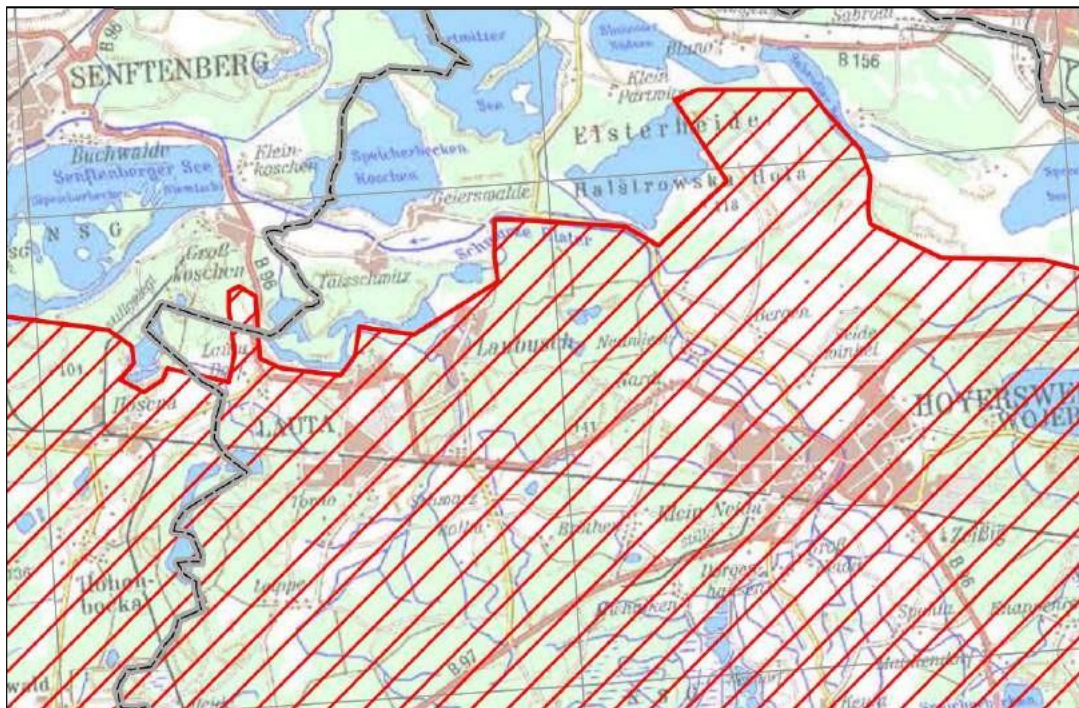


Abbildung Q: Karte des Landschaftsraumes Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaften (Ausschnitt)

Teile des Bebauungsplangebietes überschneiden sich mit Flächen des Nationalen Naturerbes. Diese liegen im Bereich der geplanten Grünflächen G 4, M 3 bis M 6. Nach Einschätzung der zuständigen Naturschutzbehörde ist auf Grund der pflanzensoziologischen Ausstattung dieser Flächen von keinem besonders geschützten Biotop auf diesen Flächen auszugehen.

**3.2.6.2 Bestandsaufnahme – Ausgangssituation**

Durch den Braunkohlenbergbau erfolgte eine tiefgreifende Veränderung in der Region. Nach Abschluss der bergbaulichen Tätigkeiten entwickelt sich zur Zeit eine neue Zusammensetzung der Pflanzen- und Tierwelt. Das südlich des Planungsgebietes liegende Schutzgebiet „Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaften“ ist unter anderem dadurch gekennzeichnet, dass sehr trockene und sehr feuchte Flächen in kleinräumigem Wechsel vorhanden sind und eine enge Verzahnung von Teichen, Mooren, Heiden und sonstigen Offenlandflächen besteht. Dadurch hat sich eine hohe Artenvielfalt sowohl bei den Insekten und Amphibien, wie auch bei den Vögeln herausgebildet.

**Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“****3.2.6.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Im Bereich wird sich die für diesen Standort typische Artenvielfalt weiterentwickeln.

**3.2.6.4 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung**

Durch die Schaffung neuer Biotopstrukturen können Arten angesiedelt werden, welche bisher nicht am Standort vertreten waren. Dadurch erhöht sich die Artenvielfalt im Bereich.

**3.2.6.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Negative Auswirkungen sowie weitergehende Beeinträchtigungen für das südlich gelegene Schutzgebiet „Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaften“ sind aus der Durchführung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

**3.2.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Bei der Betrachtung der Landschaft als Schutzgut stehen das Landschaftsbild bzw. die optischen Eindrücke der Betrachtenden im Vordergrund. Von Bedeutung sind alle Elemente des Landschaftsbildes, die dieses unter den Aspekten Vielfalt, Eigenart oder Schönheit mitprägen.

**3.2.7.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen**

Für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild bestehen folgende Fachplanungen: Im Abschlussbetriebsplan „Skado/ Koschen sächsischer Teil“ wurde die nach Abschluss der bergbaulichen Tätigkeiten vorgesehene Geländeoberfläche festgelegt. Weiterhin ist im rechtsverbindlichen Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan für die stillgelegten Tagebaue Skado und Koschen ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft ausgewiesen.

**3.2.7.2 Bestandsaufnahme – Ausgangssituation**

Durch den Braunkohlenbergbau erfolgte eine großräumige Umgestaltung der Landschaft in der Region. Das Vorhabensgebiet ist bereits ein Erholungsschwerpunkt für die landschaftsbezogene Erholung in der Region. Die Ortslage Geierswalde und der Geierswalder See gelten als Landschaftsraum mit überdurchschnittlicher Ruhe und geringer Schadstoffbelastung. Da die Uferbereiche durch die jahrzehntelange Bergbautätigkeit anthropogen geformt wurden, ist keine natürliche Landschaft im Bereich vorhanden.

Die Störungsarmut und die geringe Besiedlungs- und Infrastrukturdichte machen die Einzigartigkeit dieser Region aus. Diese Faktoren sind auch wertgebend für die Erholungsfunktion des Gebietes. Die nahe Wald- und Wasserlage begünstigen die Erholungseignung.

**3.2.7.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Das Landschaftsbild wird im Plangebiet durch den Geierswalder See, seine Uferbereiche die vorhandene Ortslage und die angrenzenden Waldflächen geprägt. Dieses Landschaftsbild bleibt unverändert. Die bereits vorhandene Bebauung im Uferbereich und Aktivitäten auf der Wasserfläche werden beibehalten. Östlich der Ortschaft Geierswalde erstrecken sich große Freiflächen, die ungeordnet als Stellfläche für Wohnmobile, Ferienhäuser, Zelte und PKW genutzt werden.

**3.2.7.4 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung**

Das Landschaftsbild wird im Plangebiet durch den Geierswalder See, seine Uferbereiche die vorhandene Ortslage und die angrenzenden Waldflächen geprägt. Dieses Landschaftsbild wird mit der Durchführung des Bebauungsplanes verändert, es ergeben sich neue Merkmale in der Landschaft. Eine geordnete Bebauung im Uferbereich und auf den landseitigen Flächen östlich der Gemeinde Geierswalde entsteht. Es werden Geländemodellierungen vorgenommen, die die bisher weitgehend ebenen Flächen strukturieren.

**Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“**

Begründung

Seite 61

**3.2.7.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Die Geländemodellierungen werden so ausgeführt, dass sich ein neues harmonisches Bild ergibt. Es werden keine Erhöhungen vorgesehen, die höher als die geplante Bebauung sind. Die neu entstehende Bebauung soll durch die äußere Gestaltung in die Landschaft eingepasst werden und eine Bereicherung des Landschaftsbildes darstellen. Da diese geplante Bebauung nur eine Teilfläche des Plangebietes einnimmt und durch Begrünungen umgrenzt wird, sind negative Auswirkungen sowie weitergehende Beeinträchtigungen der umgebenden natürlichen Landschaft aus der Durchführung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

**3.2.8 Der Mensch und seine Gesundheit, sowie die Bevölkerung insgesamt**

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf die Wohnumfeldsituation (Lärm, Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen, Verschattung, Aufenthaltsqualität) und die Erholungsfunktionen (Lärm, Landschaftsbild, Immissionen, Barrierewirkung) zu untersuchen.

**3.2.8.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen**

Zur Beurteilung der Auswirkungen aus der Durchführung der Planung auf das Schutzgut Mensch werden folgende Fachgesetze herangezogen: BauGB, BImSchG, TA Lärm, BNatSchG. Weiterhin werden die Ausführungen der Freizeitlärm-Richtlinie, der Geruchsimmissionsrichtlinie und der Licht-Richtlinie betrachtet.

**3.2.8.2 Bestandsaufnahme – Ausgangssituation**

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich die Ortslage Geierswalde. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Elsterheide werden die Siedlungsbereiche überwiegend als Mischgebiet ausgewiesen. Unmittelbar angrenzend zum Bebauungsplangebiet befindet sich ein allgemeines Wohngebiet (See-Mitte). Die aktuell vorhandene ungeordnete Nutzung des Plangebietes bewirkt teilweise eine Belästigung der angrenzenden Wohnnutzungen durch Staubbelastung und Lärm.



Abbildung R: Lage der angrenzenden Wohnbebauung, Quelle: www.bing.com

Durch das Bebauungsplangebiet verläuft der asphaltierte Rundwanderweg Geierswalder See. Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes erfolgt über die Zufahrt von der K 9211.

Das Plangebiet gehört zum entstehenden Tourismusschwerpunkt „Lausitzer Seenland“. Für die Bevölkerung der weiteren Umgebung sind der Geierswalder See und die hier bestehenden Möglichkeiten für die Freizeitgestaltung ein beliebtes Ausflugsziel. Auch Touristen aus dem Ausland nutzen die Übernachtungsmöglichkeiten im Plangebiet und die touristischen Angebote.

### 3.2.8.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Der Zustand des Gebietes macht auf den Besucher einen unorganisierten Eindruck. Die unbefestigten Straßen, die Staubentwicklung und die sichtlich provisorischen Baulichkeiten sorgen nicht für eine hohe Aufenthaltsqualität. Eine Änderung der Situation erscheint wünschenswert.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich dieser Zustand weiter verfestigen. Es ist zu erwarten, dass trotz der qualitativen Unzulänglichkeiten im Gebiet die Besucherzahlen steigen werden, wenn der Schiffsanleger regelmäßig von der Fahrgastschiffahrt genutzt wird und die Bekanntheit des Gebietes wächst. Dazu trägt auch die Entwicklung des Gebietes an der Südböschung des Geierswalder Sees bei.



Abbildung 5: provisorische Bebauung, Stand 2012, Foto: Architektengemeinschaft Dr. Braun & Barth

Eine Lösung der bereits bestehenden Konflikte zwischen der Wohnnutzung im Ort und der touristischen Nutzung des Plangebiets ist ohne Bauleitplanung schwer zu erreichen. Es ist nicht zu erwarten, dass die bereits angesiedelten touristischen Nutzungen an einen anderen Standort umsiedeln werden, da die örtlichen Gegebenheiten (Strand, Schiffsanleger, Radweg, große Freiflächen) ein großes Potenzial für die touristische Weiterentwicklung darstellen.

Ohne Realisierung der Planung würde das Gelände weiterhin als Offenland der natürlichen Sukzession mit den beschriebenen menschlichen Störungen überlassen bzw. als Waldfläche genutzt werden. Das Gebiet wäre für Erholungssuchende aufgrund der bereits vorhandenen Strukturen sowie des Rundwanderweges per Rad und durch Spaziergänge erlebbar.

Die unterschiedlichen Freizeittätigkeiten, wie Baden, Surfen und Segeln würden weiterhin zu einem erhöhten Nutzungsdruck auf den Flächen führen.

### 3.2.8.4 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz ist die Erholung in Natur und Landschaft eine zu sichernde Lebensgrundlage für den Menschen. Diese Lebensgrundlage wird mit der Durchführung der Planung dauerhaft gesichert und für einen Teil der Menschen einer neuen Qualität zugeführt. Die Erholungsfunktion des Gebietes wird durch die Maßnahmen wesentlich erhöht. Das Gebiet besitzt für erholungssuchende Menschen einen hohen Stellenwert und eine Verbesserung der Bedingungen im Gebiet wäre für diese Bevölkerungsgruppen ein Gewinn.

**Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“**

Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch (Wohnqualität, Freizeit / Erholung, Gesundheit) können bei der Durchführung des Bebauungsplanes „Servicegelände am Geierswalder See“ hinsichtlich höherer Immissionsbelastungen (Lärm), erhöhtem Verkehrsaufkommen, Luftverunreinigungen und Lichtimmissionen entstehen.

Lärm aus motorisiertem Bootsverkehr

Für die Ermittlung der zu erwartenden Beeinträchtigung wurde ein Gutachten zur Lärmprognose erstellt (Lärmprognose Geierswalder See, Südböschung, Wohnhafen Skado, Servicegelände Geierswalder See, URS Deutschland GmbH (14.12.2009) [9]).

Die Untersuchung der Lärmprognose zum Bebauungsplangebiet orientiert sich unter anderem auf folgende Schwerpunkte:

- Motorbootverkehr auf dem Geierswalder See mit den derzeit genehmigten Flächen der Aktivitäten des Wassersportvereins sowie der geplanten Route der Fahrgastschiffahrt
- ruhender und fließender Verkehr während der Nutzung von Camping- und Parkplätzen
- Motorboot- und Segelbootverkehr über die derzeit genehmigten Flächen hinaus.

Als Grundlage für die Beurteilung der Auswirkungen wurden folgende schalltechnische Orientierungswerte in Abhängigkeit von den Beurteilungszeiten benannt:

Beurteilungszeiten	MD / MI	WA	SO
tags (6-22 Uhr) Beurteilungszeit: 16 Stunden	60	55	45...65
nachts (22-6 Uhr) Beurteilungszeit: ungünstigste volle Stunde	50/45	40/45	35...65

(erster Nachtwert für Verkehrsanlagen, zweiter Nachtwert für Gewerbe- und Freizeitlärm)

Zusammenfassende Ergebnisse der Lärmimmissionsprognose Geierswalder See:

Die schalltechnischen Untersuchungen zum Straßenverkehr, zu den Parkplätzen mit dem ruhenden Verkehr, haben gezeigt, dass mit dem motorisierten Bootsverkehr durchaus immissionsbegründete Probleme für die unbeteiligte Nachbarschaft zu erwarten sind.

Die Lage der ufernahen Nachweisorte macht diese zu den maßgeblichen bei der Einschätzung der Situation hinsichtlich des motorisierten Bootsverkehrs auf dem Geierswalder See.

Durch Festlegung einer Grenzlinie für den allgemeinen motorisierten Bootsverkehr im Abstand von 300 m vom Ufer des Geierswalder Sees sowie von notwendigen Korridoren für Anlieger mit entsprechenden Geschwindigkeitsbeschränkungen ist es möglich, am Ufer des Sees die geplanten Projekte des Wohnens und des Tourismus zu realisieren.

Der Motorbootverkehr ist trotz der allgemein konservativen Ansätze lediglich auf die Tageszeit von 6 bis 22 Uhr zu beschränken. Empfehlenswert ist dennoch, über Einschränkungen für den Charterbootbetrieb auf die Zeit von 7 bis 20 Uhr oder von 8 bis 22 Uhr oder sonn- und feiertags von 8 bis 20 Uhr nachzudenken, wengleich sich das aus immissionsrechtlicher Sicht erst aus den Maßstäben der TA Lärm erschließt.

Die Fahrgastschiffahrt lässt sich ohne immissionstechnische Probleme einordnen.

Veranstaltungslärm

Der Lärm aus Veranstaltungen im Freien wird von an der Veranstaltung nicht teilnehmenden Menschen häufig als erheblich störend empfunden, während an der Veranstaltung teilnehmende Menschen den entstehenden Lärm deutlich unterbewerten oder als positiv empfinden. Diese Veranstaltungen können zum Beispiel Feste zum dörflichen Brauchtum, jahreszeitliche Feste, Musikkonzerte oder ähnliche Ereignisse sein. Es entsteht in diesen Fällen Lärm durch menschliche Stimmen, Musikinstrumente, Lautsprecher oder Feuerwerkskörper. Diese Veranstaltungen sind zeitlich begrenzt und auch örtlich festgelegt.

**Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“**

Für das Ausmaß der Belästigungen sind subjektive Faktoren maßgebend, wie z.B. Tageszeit, tatsächliche Beschäftigung des Betroffenen zur Zeit der Einwirkung, Art der Geräusche und der Geräuschquellen, Höhe des Schallpegels, Häufigkeit und Dauer der Belästigung. Die Erheblichkeit einer Lärmbelästigung hängt nicht nur von akustischen Parametern des Geräusches ab, sondern auch wesentlich von der Einstellung des Betroffenen zur Geräuschquelle. Der Lärm in Fußballstadien zum Beispiel kann durchaus einen Pegel von 130 dB erreichen, dieser Lärm ist mit der Lautstärke eines startenden Düsenjets vergleichbar. Trotzdem wird der Lärm im Fußballstadion von den unmittelbar betroffenen Personen als Ausdruck der Freude verstanden und unterstützt, während ein Anwohner des Stadions, bei welchem nur ein Bruchteil des Lärms ankommt, sich davon gestört fühlt, wenn er nicht an Fußball interessiert ist.

Gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz sind Anlagen so zu betreiben, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen ausgehen.

Die Ergebnisse der beispielhaften punktkonkreten Ausbreitungsrechnungen zu Veranstaltungen auf dem Servicegelände sind für die Nachweisbereiche des Wohnhafens Skado, für Geierswalde Mitte und die Nachweisorte des Campingbereichs interessant, weil auf diesen am ehesten eine Belastungssituation abgebildet bzw. von diesen Stellen Widerspruch zu Veranstaltungslärm erwartet werden kann. Zur Zeit der Erstellung der Lärmimmissionsprognose Geierswalder See wurde noch davon ausgegangen, dass ein Festplatz eingerichtet wird, auf welchem Konzerte und andere lärmintensive Veranstaltungen stattfinden werden. Diese Planung besteht nicht mehr. Die Ergebnisse der Lärmimmissionsprognose Geierswalder See sind deshalb nur noch bedingt anwendbar. (Ergänzend zum Gutachten 2009 wurde 2014 von der Gemeinde Elsterheide ein weiteres Fachgutachten in Auftrag gegeben, siehe Anlage)

Die Nähe der Wohnbaufläche mit Status allgemeines Wohngebiet lässt Veranstaltungen auf den zu den Wohngebieten benachbart liegenden Flächen mit einem Schalleistungs-Beurteilungspegel von 115 dB(A) nur dann zu, wenn derartige Veranstaltungen als seltene Fälle (also höchstens an 10 Tagen pro Jahr und an nicht mehr als zwei Wochenenden hintereinander sowie nur werktags nur bis 20 Uhr) stattfinden.

Regelungen des seltenen Falles von Veranstaltungen mit höheren Schallenergien sowie die Einordnung von Hindernissen oder die Verlagerung von Veranstaltungsplätzen Richtung östlicher Flächen sind ins Kalkül zu ziehen, um Belastungen durch Geräusche zu verringern.

Die Ausweisung im Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“ berücksichtigt im vorliegenden Entwurf insbesondere die Einordnung von Hindernissen zur Lärmreduzierung (Bodenmodellationen, Gehölzstrukturen) durch die Anordnung der Sondergebiete, das Maß der baulichen Nutzung sowie der vorgesehenen Bauweise. Lärmbelastungen können aber dennoch nicht ganz ausgeschlossen werden, da diese sehr stark von subjektiven Empfindungen Betroffener abhängig sind.

Insbesondere die Sondergebiete SO 1 sollen durch die Anordnung der Baufelder und die zweigeschossige Bauweise zur Verringerung von Belastungen für die Ortslage Geierswalde beitragen. Außerdem wird die Ortslage Geierswalde durch das Wochenendhausgebiet SO 2 von der intensiven touristischen Nutzung getrennt. Weiterhin wird eine ca. 0,5 ha große Abstandsfläche mit Verwallungen und Bepflanzungen zwischen Ortslage und touristischer Nutzung neu angelegt, welches in der geplanten Form eine optimale Trennung darstellt. Zum Schutz der Wohnbebauung am Spremberger Weg werden die Sondergebiete SO 3 und SO 4 mit der Maßnahme M 7 abgeschirmt.

Der von den Campingplätzen und Ferienhausgebieten ausgehende Lärm ist nicht nach den Vorschriften des BImSchG, der TA Lärm oder der Freizeitlärm-Richtlinie zu beurteilen. Vielmehr sind die Sondergebiete für die Erholung, für Wochenendhäuser oder für Ferienhäuser selbst schutzbedürftige Nutzungen, welche vor Lärmimmissionen geschützt werden müssen. Den in den einschlägigen Gesetzen und Verordnungen aufgeführten lärmemittierenden Anlagen sind die durch Menschen hervorgerufenen Geräusche aus dem Freizeitbereich nicht zuzuordnen.

Diese Geräusche sind als Ordnungswidrigkeit zu betrachten und entsprechend zu behandeln. Gemäß § 117 OWiG handelt ordnungswidrig, „wer ohne berechtigten Anlass oder in einem unzulässigen oder nach den Umständen vermeidbaren Ausmaß Lärm erregt, der geeignet ist, die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft erheblich zu belästigen“. Von Bedeutung für die Beurteilung von Freizeitanlagen ist die Schutzbedürftigkeit der angrenzenden Gebiete.

**Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“**

Ergänzend zum Gutachten 2009 wurde 2014 von der Gemeinde Elsterheide ein weiteres Fachgutachten in Auftrag gegeben, in welchem die schalltechnischen Bedingungen im geplanten Gebiet untersucht wurden. Im Ergebnis dieser Untersuchung [23] konnte festgestellt werden, dass die vorhabenbedingten Schallemissionen der geplanten Gebiete im Normalbetrieb die behördlich vorgegebenen Orientierungswerte nicht überschreiten. Überschreitungen könnten bei Großveranstaltungen auf der geplanten Multifunktionsfläche auftreten, hier sind besondere Maßnahmen vor allem ordnungsrechtlicher Art notwendig (Beschränkung von Zeiten oder Lautstärken).

Durch die Errichtung des Servicegeländes können auch Lichtimmissionen entstehen, welche belästigend auf die Anwohner des Ortes wirken. Diese Immissionen können aus Beleuchtungsanlagen der Straße und Plätze entstehen. Auch bei Veranstaltungen können zusätzlich aufgestellte Scheinwerfer störend wirken. Für die Erheblichkeit von Lichtimmissionen gibt es keine Grenzwerte. Physische Schäden durch Licht sind nicht bekannt. Die Belästigung liegt bei Lichtimmissionen ähnlich wie bei Sozial- und Freizeitlärm eher im subjektiven Empfinden.

Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen (z.B. Straßenbeleuchtung) sind gemäß § 22 Abs. (1) Nr. 1 und 2 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Licht verhindert werden (wenn nach Stand der Technik vermeidbar) und dass nach dem Stand der Technik unvermeidbare Beeinträchtigungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden insgesamt als **erheblich** eingestuft.

**3.2.8.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Die nachteiligen Auswirkungen, die sich trotz Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Richtwerte auftreten können, sind zu einem nicht geringen Teil durch organisatorische Maßnahmen der Gemeinde verringert. Die Gemeinde kann durch Planung von Veranstaltungen dafür sorgen, dass keine Terminhäufung auftritt. Zu den geplanten Veranstaltungen könnten Mitarbeiter des Ordnungsamtes auf die Einhaltung der Bestimmungen und der Ruhezeiten achten.

Weiterhin müssen die Betreiber der Ferienhausgebiete und Campingplätze für Einhaltung der Nachtruhe zu den vorgegebenen Zeiten Sorge tragen. In den „Campingplatzordnungen“ der jeweiligen Gebiete sind die Ruhezeiten festzulegen und durch die Betreiber verantwortlich zu kontrollieren, sowohl im Interesse der angrenzenden Nutzungen als auch der eigenen Campinggäste.

Eine Bekanntmachung und Verhängung ausreichend empfindlicher Sanktionen gegen Lärmverursacher bei festgestellten Rechtsverletzungen hat eventuell auch präventive Wirkungen.

Ergänzend können technische Maßnahmen in besonders außergewöhnlichen Situationen eingesetzt werden, z.B. können Schallpegelmesser und ein entsprechendes Programm zur Überwachung und Protokollierung des Schallpegels während der Veranstaltungen eingesetzt werden. Bei Überschreitungen der Grenzwerte können dann die entsprechenden Maßnahmen ergriffen werden.

**3.2.9 Kultur- und andere Sachgüter**

Unter Kultur- und sonstige Sachgüter sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

**3.2.9.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen**

Gemäß Denkmalschutzgesetz sind Kulturdenkmale zu schützen und zu pflegen.

**3.2.9.2 Bestandsaufnahme**

Archäologische Denkmale, andere Kulturgüter oder bedeutende Sachgüter sind gemäß vorliegendem Flächennutzungsplan am Vorhabensstandort nicht vorhanden. Das Plangebiet umfasst damit keine Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung.

**Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“****3.2.9.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Auswirkungen auf Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung sind nicht zu erwarten

**3.2.9.4 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung**

Auswirkungen auf Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung sind nicht zu erwarten

**3.2.9.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Da keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind, sind auch keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen einzuplanen.

**3.2.10 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern**

Mit der Realisierung der Planung sind die beschriebenen Umweltauswirkungen verbunden, die bei einzelnen Schutzgütern mit erheblichen Beeinträchtigungen einhergehen. Das Gebiet wird sich zu einem stark anthropogen geprägten Erholungs- und Wohngebiet entwickeln.

Die gezielte Förderung einer solchen Nutzung an dieser Stelle kann jedoch dazu beitragen, dass andere Bereiche, in denen die Natur erhalten oder entwickelt werden soll, geschont werden.

Während die Pflanzen und Tiere entlang der Straßenflächen durch das erhöhte Verkehrsaufkommen mit einer höheren Abgas- und Lärmbelastung konfrontiert werden, profitieren sie andererseits von den neu geschaffenen Heckenstrukturen.

Die Durchführung der Planung bewirkt auch positive Effekte auf verschiedene Schutzgüter. Eine naturnahe Gestaltung des Landschaftsbildes wirkt sich positiv auf das Schutzgut Mensch aus.

Der Erholungswert der Landschaft und die Identifikation der dort lebenden Menschen mit ihrer Heimat nehmen zu. Die neu geschaffenen Erholungsmöglichkeiten kommen einer großen Anzahl von Menschen zugute.

Die Durchführung des Planes bewirkt durch die Erhöhung von Lärm- und Abgasbelastung durch den erzeugten Verkehr eine negative Auswirkung auf die Bewohner der bestehenden Ortschaft. Weiterhin werden die Anwohner mit Soziallärm belastet. Andererseits entstehen durch die Entwicklung des Tourismus auch wirtschaftliche Vorteile für die Bewohner des Ortes. Es entstehen Arbeitsplätze, das Steueraufkommen in der Gemeinde steigt und es werden attraktive Spielplätze und Grünanlagen errichtet. Die zusätzlichen finanziellen Mittel können den Bewohnern des Ortes zugutekommen und die entstehenden Einrichtungen können von den Bewohnern des Ortes ebenfalls genutzt werden.



**Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“**

Begründung

Seite 67

**3.2.11 Zusammenfassende Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter**

negative Auswirkungen

Schutzgut	Umweltauswirkungen der Planung	Erheblichkeit
Mensch	Beeinträchtigungen durch Verlärmung und Verkehrsbelastungen	erheblich
Pflanzen	Waldflächenverlust (ca. 1 ha), Verlust von Magerrasen und Ruderalflur ( ca. 5,6 ha)	sehr erheblich
Tiere	Beeinträchtigung von Tierlebensräumen durch Inanspruchnahme von Biotopstrukturen	erheblich
Landschaft	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Bebauung	wenig erheblich
Boden	teilweise Verlust der Bodenfunktion (Versiegelung, Bodenbewegung, und Verdichtung)	erheblich
Wasser	Verlust von Oberflächenwasserretention Beeinträchtigung durch erhöhte Erholungsnutzung	wenig erheblich
Klima	Veränderung des Mikroklimas im Gebiet durch Versiegelung und Waldflächeninanspruchnahme	wenig erheblich
Kultur	Objekte mit gesellschaftlicher Bedeutung in unmittelbare Nähe nicht vorhanden	nicht erheblich
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Boden- Wasser- Pflanzen/Tiere)	wenig erheblich

positive Auswirkungen

Schutzgut	Umweltauswirkungen der Planung	Erheblichkeit
Mensch	Schaffung neuer Möglichkeiten für Erholung und Wohnen	erheblich
Pflanzen	Neuschaffung von verschiedenen, kleinteiligen Biotopstrukturen	wenig erheblich
Tiere	Neuschaffung von vielfältigen Biotopstrukturen	wenig erheblich
Landschaft	Schaffung neuer Landmarken	erheblich
Boden	Verhinderung von Winderosion durch Heckenpflanzungen	wenig erheblich
Wasser	keine	nicht erheblich
Klima	Veränderung des Mikroklimas im Gebiet durch Pflanzung von Hecken und Bäumen	wenig erheblich
Kultur	Schaffung eines neuen Tourismusschwerpunktes	wenig erheblich
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Boden- Wasser- Pflanzen/Tiere)	wenig erheblich

**Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“****3.3 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz****3.3.1 Bewertung des Bestandes**

Die Bewertung des Biotopbestandes erfolgt in Anlehnung zur Bestandsaufnahme im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan [12], verändert wurden zum einen die Flächen, da sich der Geltungsbereich verändert (verkleinert) hat.

Zum anderen wurde eine Abwertung der Magerrasenflächen um 4 Punkte vorgenommen, da die Flächen traditionell einer sporadischen sowie geplanten anthropogenen Nutzung durch die Bewohner der Gemeinde Geierswalde unterworfen waren. So wurde auf diesen Flächen regelmäßig das jährliche Hexenfeuer abgehalten, der Platz wurde für Dorffeste, die mehrfach stattfindenden Feuerwehrübungen und sportliche Betätigung wie Fußball und Volleyball genutzt. Die naturschutzrechtlichen Funktionen und Lebensräume für z.B. Bodenbrüter waren dadurch erheblich eingeschränkt bzw. nicht gegeben, da die Nutzungen vorwiegend während der Sommermonate ausgeübt wurden.

Biotop Nr.	Biototyp	Ausprägung	Biotopwert	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertpunkte
421/ga	Ruderalflur	trockene Ruderalflur mit Gehölzaufwuchs	17	1.500	25.500
42100	Ruderalflur	trockene Ruderalflur	17	43.422	738.174
54200	offene, vegetationsarme Flächen	Strand, Kies- und Schotterflächen	10	16.766	167.660
56100	Magerrasen	Sand- und Silikatmagerrasen (§ 26 SächsNatSchG)	23	33.866	914.382
56200	Magerrasen	trockener Magerrasen (§ 26 SächsNatSchG)	23	49.059	1.324.593
615.1	Gehölz	Gehölzmischbestand auf Böschung	24	15.465	371.160
6200	Gehölz	Baumreihe, Ahornbestand	23	644	14.812
72.2/II	Wälder und Forsten	Nadelbaumforst mit Kiefer, Stangenholz	10	12.893	128.930
72.2/III	Wälder und Forsten	Nadelbaumforst mit Kiefer, mittleres Baumholz	12	4.700	56.400
78300	Wälder und Forsten	Vorwaldstadium	17	1.275	21.675
94900	Grün- und Freiflächen	Grünfläche mit Gehölzbestand/ Garten	11	2.817	30.987
95100	Verkehrsfläche	Straße	0	5.020	0
95130	Verkehrsfläche	Radweg	0	2.545	0
95140	Verkehrsfläche	Zuwegung zum See, unbefestigte Wege	3	4699	14.097
96300	anthropogene Sonderflächen	Aufschüttung mit Ruderalflur	2	3005	6.010
				<b>197.676</b>	<b>3.814.380</b>

**Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“**

Begründung

Seite 69

**3.3.2 Bewertung der Planung**

Bezeichnung	Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Bewertung	Wertungspunkte
Wohngebiet, ländlich geprägt	11.01.510	5.400	7	37.800
Campingplatz, Feriensiedlung	11.03.350	33.406	4	133.624
städtisches Mischgebiet	11.01.000	8.198	5	40.990
städtisches Mischgebiet	11.01.000	96	5	480
Feldgehölzhecke	02.02.200	1.405	21	29.505
technische Infrastruktur	11.02.000	91	1	91
Straße vollversiegelt	11.04.100	11.517	-	-
Straße, Weg teilversiegelt	11.04.100	8.397	2	16.794
Parkplatz unversiegelt	11.04.400	9.499	3	28.497
Tagebaurestsee	04.06.500	486	12	5.832
Nadelbaumforst mit Kiefer, Stangenholz	01.08.100	8.029	10	80.290
vegetationsarme Sandfläche	09.05.100	16.075	9	144.675
Gehölzmischbestand auf Böschung	02.02.400	7.407	24	177.768
Baumgruppen, weitständig	02.02.400	4.375	21	91.875
Erhaltung Magerrasen	08.05.100	4.819	23	110.837
Parkanlage	11.03.100	4.173	11	45.903
Verkehrsbegleitgrün	11.04.700	337	5	1.685
Parkanlage	11.03.100	6.670	11	73.370
Feldgehölzhecke	02.02.200	1.388	21	29.148
Staudenflur trockenwarmer Standorte	07.01.300	1.721	22	37.862
Ruderalflur trockenwarmer Standorte	07.03.100	1.223	16	19.568
Staudenflur trockenwarmer Standorte	07.01.300	27.662	22	608.564
Baumgruppen, weitständig	02.02.400	1.715	21	36.015
Feldgehölzhecke	02.02.200	1.674	21	35.154
Ruderalflur trockenwarmer Standorte	07.03.100	14.907	16	238.512
Garten- und Grabeland	11.03.700	5.194	9	46.746
Parkanlage	11.03.100	449	11	4.939
Baumreihe	02.02.410	1.924	21	40.404
Erhalt Baumreihe	02.02.410	898	23	20.654
Ruderalflur trockenwarmer Standorte	07.03.100	6.066	16	97.056
Gehölzmischbestand auf Böschung	02.02.400	596	24	14.304
Abstandsflächen gestaltet	11.03.900	1.879	8	15.032
<b>Summe</b>		<b>197.676</b>		<b>2.021.484</b>

**Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“**Ergebnis

Die geplanten Eingriffe können innerhalb des Gebietes nicht vollständig ausgeglichen werden, es besteht ein Defizit von 1.792.896 Wertpunkten.

Als Ausgleich für die nicht im Bereich des Geltungsbereiches ausgleichbaren Eingriffe werden außerhalb des Geltungsbereiches verschiedene Maßnahmen festgesetzt.

Maßnahmen außerhalb des Gebietes:

Der für die Inanspruchnahme von Waldflächen vorgesehene Waldausgleich von 1,17 ha wird für den naturschutzrechtlichen Ausgleich berücksichtigt. Die Ersatzaufforstungen mit einem Umfang von insgesamt ca. 1,17 ha erfolgen außerhalb des Bebauungsplangebietes im Gemeindegebiet der Gemeinde Elsterheide.

Die Sicherung der Flächen ist durch das Eigentum der Gemeinde Elsterheide bzw. durch die Einverständniserklärung des Eigentümers der Fläche gegeben.

Die Ersatzaufforstungen erfolgen in der Gemarkung Geierswalde, Flur 7, Flurstück 60 und in der Gemarkung Klein Partwitz, Flur 2, auf Teilen des Flurstückes 148. Die zur Verfügung stehende Aufforstungsfläche ist ausreichend.

Als weitere Maßnahme sollten in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde auf den Flurstücken 5/3 und 5/6 der Gemarkung Scado naturschutzrechtliche Aufwertungsmaßnahmen von Flächen im benachbarten Naturschutzgebiet „Geierswalder Heide“ durchgeführt werden.

Diese Maßnahmen sollten der Förderung des Artenschutzes auf den langfristig offengehaltenen Waldrandflächen dienen, um den Lebensraum von seltenen Insektenarten zu erhalten. Außerdem sollten Lebensräume für andere gefährdete Arten geschaffen (z.B. Steinschmätzer) werden.

Es ist der Gemeinde Elsterheide jedoch nicht gelungen, zu den gemeinsam mit der Naturschutzbehörde geplanten Maßnahmen eine Übereinstimmung mit dem Grundstückseigentümer Sachsenforst zu erzielen. Durch den Eigentümer Sachsenforst werden die von der Naturschutzbehörde geforderten Waldrandflächen offengehalten, weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen durch die Gemeinde werden jedoch nicht geduldet.

Ergebnis

Durch die im Bereich des Bebauungsplangebiets festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und die in den außerhalb des Gebietes vorgenommenen Maßnahmen können die Eingriffe nicht vollständig ausgeglichen werden. Im Rahmen der Abwägung wurden die nicht durchführbaren Maßnahmen unter Berücksichtigung der gesamtökologischen Situation der Gemeinde durch den Gemeinderat abgewogen (siehe Punkt 4.3).

**Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“**

Begründung

Seite 71

**3.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen**

Nachfolgend werden die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich beschrieben.

Die Maßnahmen sind, soweit geeignet, als Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten.

Die grünordnerischen Maßnahmen sowie die Maßnahmen zur Kompensation sind Bestandteil der Festsetzungen und Begründung zum Bebauungsplan.

**3.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung**

<b>Maßnahmenbeschreibung</b>	<b>Ziel der Maßnahmen</b>
Festlegung zur Bauzeitenregelungen: alle grundlegenden Bauarbeiten sollten außerhalb der Reproduktionsphasen der Tiere (Herbst-/ Wintermonaten) durchgeführt werden	Vermeidung von Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere
Während der Bauphase sind folgende Schutzmaßnahmen zu beachten: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz des Gehölzbestandes im Baustellenbereich gemäß DIN 18920,</li> <li>• flächensparende Anlage von Baustelleneinrichtungsf lächen und Baustraßen,</li> <li>• fachgerechtes Abschieben des Oberbodens im Bereich der Bauwerke,</li> <li>• ordnungsgemäße Entsorgung von festen Abfällen, Motorölen, Schmierölen, Farbresten und sonstigen wasser- und bodengefährdenden Stoffen.</li> </ul>	Vermeidung von übermäßiger Belastung durch baubedingte Auswirkungen. Die Maßnahme wirkt auf folgende Schutzgüter: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pflanzen und Tiere</li> <li>• Boden</li> <li>• Wasser, insbesondere Grundwasser</li> </ul>
Verzicht auf Vollversiegelung bei der Parkplatzgestaltung.	Vermeidung von Versiegelung und Gewährleistung der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers vor Ort. Die Maßnahme wirkt auf folgende Schutzgüter: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pflanzen und Tiere</li> <li>• Boden</li> <li>• Wasser, insbesondere Grundwasser</li> </ul>
Begründung des Baugebietes, Anpflanzung standortgerechter, heimischer Baum- und Straucharten gemäß Vorgaben der grünordnerischen Maßnahmen	Verbesserung des Landschaftsbildes, Schaffung von Lebensraum für Pflanzen und Tiere, ausgewogene Entwicklung des Gebietes. Die Maßnahme wirkt auf folgende Schutzgüter: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pflanzen und Tiere</li> <li>• Landschaftsbild</li> <li>• Klima/ Luft</li> </ul>
In den gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung sind folgende Schwerpunkte zu realisieren: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gehölzbestände in Böschungsbereichen sind zu erhalten und zu pflegen</li> </ul>	Erhaltung und Entwicklung von Lebensraum und damit Verbesserung für das Schutzgut: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pflanzen und Tiere</li> </ul>

**Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“****3.4.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umfassen

- Maßnahmen zum Ausgleich für die Waldflächeninanspruchnahme
- Maßnahmen zum Ausgleich für Biotopinanspruchnahme innerhalb des Bebauungsplangebietes
- Maßnahmen zum Ausgleich für Biotopinanspruchnahme außerhalb des Bebauungsplangebietes
- artenschutzrechtliche Maßnahmen

Maßnahmen zum Ausgleich für die Waldflächeninanspruchnahme:

Die für die Inanspruchnahme von Waldflächen im Bereich des Bebauungsplanes „Servicegelände am Geierswalder See“ aufzuforstenden Flächen werden ebenfalls für den naturschutzrechtlichen Ausgleich herangezogen.

Maßnahmen zum Ausgleich für Biotopinanspruchnahme innerhalb des Plangebietes

Mit der geplanten Ausweisung sind in gewachsenen Bereichen ökologisch hochwertige Ruderalfluren und Magerrasen betroffen.

Für die Sicherung der verbleibenden Flächen sowie zur Entwicklung von Ausgleichsflächen werden folgende Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes zur Entwicklung von Biotopflächen / Magerrasen vorgesehen.

Biotopentwicklungsflächen innerhalb des Bebauungsplanes:

Kennzeichnung	Maßnahmenbeschreibung	Fläche in ha
Maßnahme M 6	extensive Pflege und Offenhaltung der Fläche	2,44
Maßnahme M 5	Biotopfläche zur Entwicklung von Lebensraum für die Zauneidechse	0,12
Maßnahme M 4	Rekultivierung von vorhandenen Aufschüttungen durch Auftrag von gewonnenem Oberboden aus den Baufeldern zur Entwicklung standortgerechter Magerrasenflächen (Überdeckung ca. 20-30 cm), extensive Pflege zur Offenhaltung	0,17
	Summe:	2,73

Maßnahmen zum Ausgleich für Biotopinanspruchnahme außerhalb des Bebauungsplangebietes

Entsprechend der Flächenbilanz werden durch die Ausweisung des Bebauungsplanes wertvolle Magerrasen mit einem Umfang von 6,01 ha in Anspruch genommen. Hinzu kommt eine Beanspruchung von ausgewiesenen Ausgleichsflächen für das B-Plangebiet „See Mitte“ mit einem Umfang von 0,88 ha.

Für die Gesamtfläche von 6,89 ha sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Dabei ist zur Gewährleistung des Funktionsverlustes die Entwicklung von gleichwertigen Biotopen vorzusehen. Entsprechend der Eingriff- Ausgleichsbilanzierung für den Biotoptypenausgleich (vgl. Pkt. 6) wird insgesamt eine Fläche von 7,77 ha für die Biotopentwicklung (Sand- und Silikatmagerrasen, Sandtrockenrasen) erforderlich.

Dazu wurden geeignete Flächen in Zusammenarbeit mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bautzen recherchiert. Vorgeschlagen wurden Maßnahmen im Naturschutzgebiet „Geierswalder Heide“, welche vorrangig aus dem Offenhalten von breiten Schneisen bestanden. Diese Maßnahmen werden durch den Flächeneigentümer Sachsenforst durchgeführt. Die gewählten Grundstücke 5/3 und 5/6 haben eine Gesamtgröße von 99,6 ha. Davon werden 6,89 ha offengehalten.

**Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“**

### 3.5 Artenschutz

Die Ergebnisse und Empfehlungen aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sind vor allem in die Kapitel 2.9.3 und 3.2.1 eingearbeitet.

#### 3.5.1 Rechtliche Grundlage

Die rechtliche Grundlage bildet der § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes - „Vorschrift für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten“. Demnach ist es unter anderem verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten. Während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten sind erhebliche Störungen zu unterlassen. Wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten dürfen nicht aus der Natur entnommen werden. Ihre Standorte dürfen nicht beschädigt oder zerstört werden.

Der § 44 (5) BNatSchG präzisiert, dass es sich trotz des Eintretens einer der oben genannten Störungen bei baurechtlich zulässigen Vorhaben nicht um einen Verbotstatbestand handelt, wenn sichergestellt ist, dass „die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird“. Vermeidbare Tötungen, Verletzungen oder erhebliche Beeinträchtigung geschützter Arten sind auf jeden Fall dennoch zu unterlassen.

#### 3.5.2 Beschreibung des Untersuchungsraumes

Das geplante Bebauungsgebiet hat eine Ost-West-Ausdehnung von ca. 800 m. Es grenzt im Norden an den See und im Süden an die Gärten der Siedlungshäuser von Geierswalde. In Nord-Süd-Richtung hat das Bebauungsgebiet eine Ausdehnung von ca. 750-800 m. Es wird östlich durch die Straße in Richtung Barbarakanal und einen mit Ahornbäumen bestandenen Feldweg begrenzt.

Zum Vorhaben wurde im Jahr 2011 ein Artenschutzfachbeitrag durch Herrn Siegfried Krüger erarbeitet. Das Untersuchungsgebiet wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festgelegt. Es wurde um eine Fläche um den Geltungsbereich des Bebauungsplanes von auf dem festen Land zur Ostseite um 80-100 m, im Waldbereich auf ca. 90-120 m und im Wasserbereich um ca. 80 m ausgedehnt. Das Untersuchungsgebiet für die artenschutzrechtlichen Betrachtungen hatte zum Zeitpunkt der Erstellung des Artenschutzfachbeitrages eine Größe von ca. 70 ha. Im Verlauf der Bearbeitung des Planes wurden große Waldflächen wieder aus dem Planbereich entfernt, so dass die größte Nord-Süd-Ausdehnung des Bebauungsplangebietes zum aktuellen Zeitpunkt noch ca. 320 m beträgt.

Da das Bebauungsplangebiet um mehr als ein Drittel seiner Fläche verkleinert wurde und die in diesem Teil (vorwiegend Waldflächen) angetroffenen Arten nicht mehr durch bauliche Maßnahmen beeinträchtigt werden, wurden die im Artenschutzfachbeitrag vorgeschlagenen Maßnahmen ebenfalls verringert.

#### **Erfassung**

Es wurden Daten der Erfassungsperioden 2008, 2009 und 2010 und 2011 verwendet. In dieser Zeit wurden 32 Begehungen auf den Flächen durchgeführt. Im benachbarten NSG „Geierswalder Heide“ wurde eine Erfassung und Kartierung aller Brutvogelarten durchgeführt. Insgesamt wurden 79 Vogelarten im Untersuchungsgebiet beobachtet, davon konnten 62 Arten als Brutvögel nachgewiesen werden. 28 gefährdete Brutvogelarten der Roten Liste konnten als Brutvögel nachgewiesen werden.

Weiterhin wurden Nahrungsgäste, Durchzügler und Wintergäste im Untersuchungsgebiet erfasst.

Die einzelnen Arten, ihre Häufigkeit und Betroffenheit sind dem als Anlage angefügten Artenschutzfachbeitrag zu entnehmen.

**Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“****3.5.3 Maßnahmen**

Im Ergebnis der Untersuchungen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages werden artenschutzrechtliche Maßnahmen benannt, welche zum großen Teil in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen sind. (siehe Kapitel 3.2.1)

Zur Schaffung neuer Brut- und Futterhabitate sollen Heckenstrukturen in den Bebauungsbereich integriert werden. Die Kennzeichnung der Flächen erfolgt als Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Es werden Feldgehölzhecken mit einer Mindestbreite von 3,5 m angelegt. Die Maßnahme M 3 (Feldgehölzhecke von mindestens 3,5 m Breite) hat eine Gesamtlänge von 550 m. Diese Maßnahme verläuft vorrangig in Nord-Süd-Richtung und trennt den Bereich des Campingplatzes vom öffentlichen Parkplatz, den Bedarfsparkplatz vom restlichen Baugebiet sowie das Plangebiet von der unbeplanten Fläche im Osten.

Ebenso werden Steinhäufen als Lebensräume für Eidechsen angelegt. Diese sind in der Maßnahme M 5 unter Punkt 7.5 der textlichen Festsetzungen verankert.  
M 5: Schaffung von Ersatzhabitaten durch Anlage von Zauneidechsenburgen (Eidechsenhügel) im Bereich M 5 (Biotopfläche nördlich des Bedarfsparkplatzes).

Durch das Aufhängen von Nistkästen für verschiedene Arten werden Brutmöglichkeiten für die im Bereich vorkommenden Arten angeboten. Ergänzend werden Fledermauskästen angebracht, um die Ansiedlung von Fledermäusen im Bereich zu unterstützen. Diese weiteren aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag übernommenen Maßnahmen wurden in die textlichen Festsetzungen unter Punkt 7.10 aufgenommen (siehe Kapitel 3.2.1).

Diese Maßnahmen bestehen aus:

- dem Anbringen von 5 Nistkästen an großen Bäumen in Ufernähe zur Ansiedlung Schellente und Waldkauz
- dem Anbringen von 12 Nistkästen an Bäumen zur Ansiedlung von Meisen aller Art und Trauerschnäppern,
- dem Anbringen von 3 Fledermauskästen, räumlich im Plangebiet verteilt.

Die Darstellung der Standorte für die Nistkästen und Fledermauskästen erfolgt in dem Beiplan 1. Im Artenschutzfachbeitrag wird empfohlen, größere Baumaßnahmen im Gebiet möglichst außerhalb der Hauptbrutzeit (Ende März bis Anfang August) durchzuführen, vor allem in den Bereichen, die ins Landesinnere gehen. Diese Maßnahme kann nur bedingt befolgt werden, da auch die für die Durchführung von Baumaßnahmen geeignete Zeit witterungsbedingt in diese Jahreszeit fällt. Die Empfehlung wurde unter Punkt 3 der Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Folgende der im Artenschutzfachbeitrag vorgeschlagenen Maßnahmen werden nicht in den Bebauungsplan übernommen:

- 6 Halbhöhlen-Nistkästen im Dorfbereich sowie im Kiefernwaldbereich
- Aufschüttung von zwei Steinhäufen zur Ansiedlung des Steinschmätzers im Nordbereich des Untersuchungsgebietes
- Errichtung einer Steilwand an der Uferzone im Nordbereich des Untersuchungsgebietes für die Wiederansiedlung der Uferschwalbe und des Eisvogels

Diese Maßnahmen wurden nicht in den Bebauungsplan aufgenommen, da sie sich außerhalb des Bebauungsplangebietes befinden und zum größten Teil im nördlichen Waldbereich. Dieser Bereich wurde aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen, da der Bereich auf geschütteten Böden liegt und geotechnisch auf unbestimmte Zeit gesperrt ist. Arten in diesem Bereich werden nicht durch Maßnahmen des Bebauungsplanes gestört. Die Durchführung von Maßnahmen im gesperrten Bereich wird deshalb unterlassen.



**Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“****3.5.4 Betroffenheitsabschätzung**

Im Ergebnis des Artenschutzfachbeitrages wird festgestellt, dass es durch die Bebauung der Fläche des Bebauungsplanes „Servicegelände am Geierswalder See“ unter Berücksichtigung der gegebenen Empfehlungen keine gravierenden Störungen im Bereich der Tierwelt geben wird. Lediglich durch die anteilige Waldumwandlung im nordöstlichen Teil werden einige Vogelarten gering beeinträchtigt. Da diese Waldumwandlung nach der aktuellen Planung nicht mehr durchgeführt wird, ist diese Beeinträchtigung nicht gegeben.

Es besteht gemäß Artenschutzfachbeitrag sogar die Möglichkeit, dass sich durch die Bebauung und die vorgegebene Bepflanzung im Verlauf der Nutzung des Geländes weitere Vogelarten ansiedeln, welche diese Habitats bevorzugen.

Andere Tierarten (Säugetiere und Amphibien), welche im Gebiet nachgewiesen wurden, verlieren durch die geplante Nutzung und Bebauung keinen unmittelbaren Lebensraum. Im gesamten Umland des Plangebietes steht ausreichend geeigneter Lebensraum für diese Arten zur Verfügung, so dass eine Umsiedlung möglich ist.

**3.5.5 Zusammenfassende Beurteilung**

Der Artenschutzfachbeitrag wurde in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde erarbeitet. Das Untersuchungsgebiet, die Erfassungsmethoden und das methodische Vorgehen wurden dokumentiert.

Mögliche Einflüsse durch die Veränderung der Lebensräume für die im Gebiet angetroffenen 28 gefährdeten Vogelarten wurden untersucht. Es konnte ermittelt werden, dass von den 28 gefährdeten Arten 8 Vogelarten gering bis mittel beeinträchtigt werden. Dabei wäre die größte Störung durch die zum damaligen Zeitpunkt noch geplante Waldumwandlung ausgelöst worden. Diese ist nicht mehr notwendig, so dass die Störungen ausgeschlossen werden. Die restlichen Beeinträchtigungen können durch die vorgeschlagenen Maßnahmen kompensiert werden.

**3.6 Zusätzliche Angaben****3.6.1 verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung**

Zur Ermittlung und Festlegung des Untersuchungsrahmens (Untersuchungsraum, -inhalte, Untersuchungstiefe, Bearbeitungszeitraum etc.) fand unter Teilnahme der Behörden ein Scopingtermin statt.

Die Bearbeitung der Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft erfolgte auf der Grundlage von vorhandenen Unterlagen, insbesondere unter Beachtung der Ergebnisse des Gutachtens zur Biotopbewertung und Kompensationsbedarfsermittlung im Ortsteil Geierswalde (NSI AG Naturschutzzentrum, 2006) [8].

Ergänzend dazu wurde im Mai 2008 eine Biotoptypen- und Nutzungskartierung durchgeführt. Die Erfassung erfolgt entsprechend den Kartiereinheiten der CIR- Biotoptypen und Landnutzungskartierung Sachsen. Plangrundlage bilden das Luftbild sowie die aktuellen Vermessungsdaten.

Die Beschreibung der Auswirkung erfolgt mit Hilfe einer Eingriffs- Ausgleichsbilanz. Die Bilanzierung erfolgt in Anlehnung an die Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen [06] für die einzelnen Flächen des Bestandes sowie der geplanten Nutzung.

Der Umfang der Wertänderung für die Flächen außerhalb des Geltungsbereiches wird anhand der Differenz Ausgangswert und Planungswert der Biotoptypen auf den ausgewählten Flächen dargestellt.

Für die Beurteilung der Umweltauswirkungen wurden darüber hinaus Fachgutachten und Prognosen berücksichtigt, die zum Vorhaben erarbeitet wurden.

Dazu zählen:

**Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“**

- touristische Planung nördlich der Ortslage Geierswalde: Gutachten zur Biotopbewertung und Kompensationsbedarfsermittlung im Ortsteil Geierswalde NSI AG Naturschutzinstitut Region Dresden e.V., 20.09.2006
- Lärmprognose Geierswalder See, Südböschung, Wohnhafen Scado, Servicegelände Geierswalder See; URS Deutschland GmbH im Auftrag der Gemeinde Elsterheide
- Artenschutzfachbeitrag für das Untersuchungsgebiet Bebauungsplan „Servicegelände – Geierswalder See, Bearbeiter: Siegfried Krüger/Hoyerswerda im Auftrag der Gemeinde Elsterheide, Stand September 2011 mit Ergänzung von Dezember 2011
- Schalltechnische Untersuchung, Eurofins Cottbus, 2015 [23]

**3.6.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Folgende Maßnahme zur Überwachung wird vorzusehen.

- Überprüfung der Grenzwerte zur Lärmimmission und der daraus resultierenden Beeinträchtigungen für die Ortslage Geierswalde nach Fertigstellung der Bebauung in den ausgewiesenen Sondergebieten
- Überprüfung der Ausführung der vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und erneut nach weiteren 3 Jahren

**3.7 Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Durch den Bebauungsplan und seine Umsetzung ergeben sich im sehr begrenzten lokalen Maßstab umweltrelevante Auswirkungen. Durch die Bebauung gehen Offenlandflächen verloren, welche einen hohen naturschutzrechtlichen Wert besitzen. Für diese Offenlandflächen werden außerhalb des Geltungsbereiches artenschutzrechtliche Maßnahmen auf Offenlandflächen durchgeführt, (Schneisen im benachbarten Naturschutzgebiet „Geierswalder Heide“), sowie im Gebiet des Bebauungsplanes Flächen offengehalten (östlicher Teil des Bebauungsplanes, Maßnahme M 6).

Der Verlust von Lebensräumen für Vögel und Reptilien im Bereich des Bebauungsplanes wird durch das Neuanlegen von Feldgehölzhecken, sowie Gehölzstrukturen innerhalb des Gebietes kompensiert. Weiterhin werden Nisthilfen und Fledermauskästen aufgehängt. Ergänzt werden die Maßnahmen durch Steinschüttungen (Maßnahme M 5) welche in Kombination mit Pflanzungen Lebensräume für Eidechsen und andere von den Flächen verdrängten Arten bieten.

Die aus der Bebauung resultierende Versiegelung von Bodenflächen wird durch Aufwertung von Flächen außerhalb des Planbereiches ausgeglichen.

**Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“**

## **4 Zusammenfassende Erklärung**

### **4.1 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Der Eingriff wird mit Ausgleichmaßnahmen kompensiert.

Abschließend ist festzustellen, dass die zu erwartenden Auswirkungen durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches sowie durch Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches vollständig kompensiert werden.

Nach Realisierung der Ersatzaufforstung mit einem Umfang von ca. 1 ha und der Maßnahmen zur Offenhaltung von Flächen im Naturschutzgebiet außerhalb des Bebauungsplanes sind keine verbleibenden, erheblichen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt zu erwarten.

Mit den vorgesehenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen zur Vermeidung können Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 vermieden werden. Die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes gewährleisten auch weiterhin die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 5 BNatSchG.

### **4.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Mit der Entstehung des Geierswalder Sees war der Standort für die Entwicklung von Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten räumlich fixiert.

Der Braunkohlenplan (BKP) als Sanierungsrahmenplan für die stillgelegten Tagebaue Skado und Koschen vom 09.06.1997, herausgegeben vom Regionalen Planungsverband Oberlausitz - Niederschlesien, weist nordöstlich der Ortslage Geierswalde ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft aus. Dieses Gebiet schneidet jedoch horizontal das ausgewiesene Vorbehaltsgebiet für großflächige Freizeit und Erholungsnutzung / Fremdenverkehr und „trennt“ das Vorranggebiet für örtliche Freizeit- und Erholungsnutzung (Koschendam) von der Ortslage Geierswalde.

Im Regionalplan Oberlausitz- Niederschlesien wird das Lausitzer Seenland als Schwerpunkt für Freizeit, Erholung und Tourismus ausgewiesen. Der Geierswalder See zählt dementsprechend zu den Vorranggebieten für die Erholung. Damit wird der Entwicklungsschwerpunkt für Freizeit- und Erholungsnutzung / Fremdenverkehr festgelegt.

Alternative Standorte stehen am Geierswalder See zurzeit nicht zur Verfügung. Durch die Sperrung des Koschendamms aus Gründen der Sicherheit vor Folgen aus den bergbaulichen Tätigkeiten (Rutschungen) steht das anfänglich geplante Terrain nicht zur Verfügung. Weitere Standorte bieten sich nicht an, da keine erschlossenen Flächen auf gewachsenem Boden zur Verfügung stehen.

### **4.3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Während der öffentlichen Auslegung vom 07. Mai 2013 bis zum 06. Juni 2013 wurden von Bürgern Stellungnahmen abgegeben. Von Seiten einiger Bürger wurde vorgetragen, dass die geplante Waldfläche, welche als Abstandsfläche zwischen dem Ferienareal und der Ortslage geplant ist, eine größtmögliche Fläche haben soll. Dem entgegen stand der Wunsch der Gemeinde und verschiedener Vereine, die nördlich dieser Abstandsfläche angeordnete Multifunktionsfläche (Freifläche) so zu gestalten, dass diese Fläche für sportliche Veranstaltungen sowie Übungen der Feuerwehr eine ausreichende Größe hat.

In den Einwendungen seitens der Bürgerschaft wird darauf hingewiesen, dass ein wichtiges Anliegen der Bürgerschaft von Geierswalde die Schaffung einer multifunktional nutzbaren Sport- und Freizeitfläche für Geierswalde ist. Diese beiden teilweise gegensätzlichen Forderungen wurden einer Kompromisslösung zugeführt.

Die Form der multifunktionalen Grünfläche wurde so verändert, dass eine maximale Ausdehnung von 110 m in einem schmalen Bereich von 20 m vorhanden ist, da diese Fläche für die

**Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“**

ordnungsgemäße Durchführung der Feuerwehrrübungen notwendig ist. Außerdem genügt die Fläche der Mindestgröße eines Fußballfeldes (Kleinfeld) mit 90 m x 45 m. Die Grenze der geplanten Grünfläche wurde so ausgedehnt, dass die geplanten Funktionen auf der Multifunktionsfläche nebeneinander zeitgleich ausgeführt werden können. Die Ost-West-Ausdehnung der Grünfläche hat sich geringfügig vergrößert, außerdem wird die Grünfläche bis an die Grundstücksgrenze des Flurstückes 323/1 erweitert.

Kontroverse Bestrebungen der verschiedenen Gruppen gab es in der Bürgerbeteiligung zum zwischenzeitlich geplanten Wald als Abstandsfläche zwischen der vorhandenen Wohnnutzung und der multifunktionalen Grünfläche. Durch die Anwohner des Spremberger Weges (mehrere Familien) wurde die Neupflanzung einer über 5.300 m<sup>2</sup> großen Waldfläche ausdrücklich begrüßt, während von Seiten des Ortschaftsrates, des Fördervereins Wasserwelt Geierswalde und der Bürgerinitiative „Bebauungspläne Geierswalde“ der Wegfall dieser Waldfläche gefordert wird. Im Rahmen der weiteren Diskussion des Sachverhaltes wurde der Kompromiss gefunden, die geplante Waldfläche in eine Grünfläche umzuwandeln, in welcher mit der Maßnahme M 7 jedoch eine Vielzahl von Gehölzpflanzungen vorgesehen ist. Außerdem sollen in diesem Bereich mit den Bepflanzungen kombinierte Geländemodellierungen die Lärmschutzeigenschaften der Fläche verbessern. Neben dem Lärmschutz soll diese Grünfläche auch dem Windschutz und der Staubbinding sowie dem Sichtschutz dienen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 18. April 2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Aus diesen Stellungnahmen ergaben sich einige Ergänzungen, Änderungen und Korrekturen der Begründung und der Planzeichnung.

Abstimmungsbedarf entstand im Hinblick auf die Lage des Gewässerrandstreifens. Die Lage des Gewässerrandstreifens wurde auf der Grundlage der topographischen Daten der LMBV entsprechend der durch die Landesdirektion Sachsen festgelegten Definition neu ermittelt.

Es wurden ausführliche Begründungen für den Standort der Rettungswache eingefügt, um die Notwendigkeit der Bebauung im Gewässerrandstreifen plausibler zu machen.

Entsprechend den Hinweisen aus der öffentlichen Auslegung wurde der Parkplatz deutlich vergrößert. Zunächst waren nur 120 Stellplätze für Pkw geplant. Der aktuelle Entwurf des Planes legt eine Fläche für den ruhenden Verkehr fest, auf welcher 250-280 Stellplätze für Pkw angeordnet werden können. Es ist auch möglich, Busparkplätze anzuordnen.

Das geforderte Festlegen einer Bushaltestelle ist nicht Inhalt des Bebauungsplanes. Eine öffentliche Bushaltestelle kann bei Bedarf im ausreichend dimensionierten öffentlichen Verkehrsraum angeordnet werden.

Zahlreiche Hinweise von Anwohnern betrafen die befürchtete Lärmbelästigung durch den Campingbetrieb. Vor allem wird die oft gestörte Nachtruhe (durch geselliges Zusammensitzen der Camper mit den dazugehörigen Geräuschen, durch verspätete Anreise) als eine starke Einschränkung der Lebensqualität der Anwohner empfunden. Diese Störungen lassen sich nur teilweise durch den Bebauungsplan mindern. Vorrangig wäre hier eine Kontrolle des Betriebes der Plätze durch die Betreiber notwendig. Die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen zur Nachtruhe von 22:00 bis 6:00 Uhr kann durch den Bebauungsplan nicht geregelt werden. Zur besseren Einschätzung möglicher Störwirkungen durch Lärm wurde durch die Gemeinde Elsterheide im Jahr 2014 ein weiteres Schallschutzgutachten beauftragt, welches das bereits erstellte Gutachten von 2009 ergänzen soll.

Im aktuellen Entwurf des Bebauungsplanes wird eine multifunktionale Grünfläche ausgewiesen, die eine ausreichende Größe für die Durchführung von Feuerwehrrübungen und Fußballturnieren zur gleichen Zeit hat. Sie soll außerhalb dieser Nutzung Bestandteil des Biotopverbundes sein. Die teilweise ausgesprochenen Forderung nach einem Sondergebiet „Multifunktionale Sport- und Freizeitanlage Geierswalde“ kann nicht erfüllt werden, entspricht auch nicht der tatsächlich (auch in der Vergangenheit vorhandenen) Nutzungsintensität, die sich auf einige wenige traditionelle dörfliche Feste in den Sommermonaten beschränkt.

Ein Sondergebiet für sportliche Aktivitäten in direkter Nähe zu geplanten und vorhandenen Wohngebieten mit der entsprechenden Bebauung (Vereinsgebäude, sanitäre Anlagen, Einzäunung) ist von Seiten der Gemeinde Elsterheide für diesen Standort nicht vorgesehen. Weiterhin wurde von Seiten der Bürgerinitiative „Bebauungspläne Geierswalde“ gefordert, dass diese Fläche vorrangig für die Nutzung durch Bürger von Geierswalde bzw. Elsterheide

**Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“**

vorgesehen werden soll. Eine derartige Beschränkung kann über einen Bebauungsplan nicht festgesetzt werden und entspricht auch nicht den Intentionen der Gemeinde zur Förderung des Tourismus.

Ein weiterer Sachverhalt, welcher in der öffentlichen Auslegung erneut diskutiert wurde, war die Verkehrsführung im Gebiet. Von Seiten der Bürgerinitiative „Bebauungspläne Geierswalde“ wurde angeregt, die gemeinsame Nutzung des Promenadenweges als Radwanderweg, Zufahrt zu den Campingplätzen und Fußgängerbereich noch einmal auf mögliche Konflikte zu überprüfen. Es wurde vorgeschlagen, die Fußgängerzone zu verlegen. In der Diskussion wurde klargestellt, dass die Nutzungsmischung auf den Verkehrsflächen bewusst geplant ist, um den Verkehr zu verlangsamen und alle nichtmotorisierten Besucher gemeinsam durch die Sondergebiete S 1 zu führen. Nur auf diese Weise ist eine ausreichende Frequentierung der hier angesiedelten Gewerbeunternehmen durch potentielle Kunden möglich.

Im Rahmen der Beteiligung zur 3. Auslegung des Planentwurfes im April / Mai 2015 wurden verschiedene Belange und Hinweise vorgetragen, welche im Zuge der Abwägung in das Planverfahren eingearbeitet werden. Neben redaktionellen Änderungen und Ergänzungen ergaben sich aus einigen Belangen auch Änderungen der Planung. Aus diesem Grund wird nach Überarbeitung der Planunterlagen eine erneute Auslegung durchgeführt. Nachfolgend werden die wichtigsten zu berücksichtigenden Belange und Hinweise erläutert.

Vom Staatsbetrieb Sachsenforst sowie der unteren Naturschutzbehörde wurde darauf hingewiesen, dass die Belange des Naturschutzes in Bezug auf die zum Nationalen Naturerbe gehörenden Flächen nicht ausreichend berücksichtigt wurden. Teile dieser Flächen sollten gemäß Planung für das Bedarfsparken genutzt werden können. Dem Belang wurde stattgegeben, die entsprechenden Flächen wurden von der Nutzung ausgenommen.

Von Seiten der Landestalsperrenverwaltung wurde vorgetragen, dass der Wirtschaftsweg durchgängig für Unterhaltungsfahrzeuge passierbar sein muss. Dem Belang wird dadurch Rechnung getragen, dass die Verkehrsflächen mit den Zweckbestimmungen „Fußgängerzone“, „Fuß- und Radweg“ und „Fußweg“ mit motorisierten Fahrzeugen zur Gewässerunterhaltung befahren werden können (Punkt 4.2 der textlichen Festsetzungen).

Von Seiten der LMBV wurde auf die neu gebaute Erosionssicherung im Bereich der Anlegestelle hingewiesen. Dieser Bereich wurde als Böschungsbereich nachrichtlich in den Plan übernommen.

Durch den Regionalen Planungsverband wurden erhebliche Bedenken gegen die Ausweisung der geplanten Erweiterung des Wohngebietes „Am See“ geltend gemacht. Nach Abstimmung mit der Regionalplanung sollen im Bereich Bluno geplante Wohnflächen im Flächennutzungsplan gemindert werden, so dass die neu geplanten Flächen in der Gesamtbilanz ausgeglichen werden.

Von Seiten der unteren Immissionsschutzbehörde wurde die Ausweisung eines Wochenendhausgebietes als schallschutztechnisch bedenklich bewertet, da ein Wochenendhausgebiet einen hohen Schutzanspruch hat. Es wird empfohlen, auf diese Gebietsausweisung zu verzichten. Der Empfehlung wird nicht gefolgt. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Wochenendhausgebietes wurde eine zusätzliche Festsetzung für einen Teil des Sondergebietes SO 1 getroffen, welche die Anordnung lärmintensiver Nutzungen auf der dem Wochenendhausgebiet zugewandten Seite ausschließt.

In den Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung wurde vor allem erneut auf die Problematik des Lärmschutzes hingewiesen. Daraufhin werden die im Schallschutzgutachten beschriebenen Maßnahmen, welche bisher verbal in die Begründung integriert waren, in die Planzeichnung übernommen.

Weiterhin wurde von verschiedenen Vortragenden eine Trennung der Verkehrsströme gefordert. Diese Forderung wird nicht erfüllt, weil gerade die Mischung der Verkehrsströme angestrebt wird um den Verkehr zu verlangsamen und damit die Verkehrsteilnehmer zur Nutzung der Einrichtungen des Gebietes zu motivieren. Um die ausgewiesenen Straßen im gesamten Gebiet für eventuellen Busverkehr tauglich zu machen, wurden einige Kurvenradien vergrößert.

Im März 2016 wurde eine Ergänzung der Abwägung notwendig, da es nicht gelungen war, mit dem Grundstückseigentümer Sachsenforst die notwendige Übereinstimmung zu den von der

**Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“**

unteren Naturschutzbehörde vorgeschlagenen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des ausgewiesenen Naturschutzgebietes „Geierswalder Heide“ zu erzielen.

Die Ersatzmaßnahmen sollten zur Entstehung von Offenlandbiotopen beitragen.

Die geplanten Maßnahmen entsprechen dem Schutzzweck der NSG-Verordnung § 3 (2) Pkt. 7: „Sicherung, Pflege und Entwicklung des Gebietes als Lebensraum, Brut-, Rast-, und Nahrungshabitat für die vorhandenen und sich in Zukunft einstellenden besonders oder streng geschützten Säugetier-, Vogel-, Reptilien-, Amphibien- und Insektenarten“. Gemäß § 15 Abs. (2) Satz 4 BNatSchG können diese Entwicklungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen im NSG als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen anerkannt werden.

Der Gemeinderat hat am 22.03.2016 abgewogen, dass die externen Ausgleichsmaßnahmen auf den Flurstücken 5/3 und 5/6 der Flur 2 in der Gemarkung Scado angesichts der Würdigung der gesamtökologischen Situation der Gemeinde Elsterheide nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, da unter Würdigung der ausgeprägten ökologisch aufwertungsintensiven Gesamtsituation der Gemeinde Elsterheide die naturschutzrechtlichen Belange, die über die festgesetzten Maßnahmen hinausgehen, abgewogen werden können und der Grundstückseigentümer der genannten Flurstücke, der Staatsbetrieb Sachsenforst, einer Umsetzung der dort ursprünglich geplanten Maßnahmen durch die Gemeinde nicht zustimmt.

Die ökologische Situation der Gemeinde zeichnet sich unter anderem durch folgende Eigenschaften und Maßnahmen aus, deren Berücksichtigung in die Abwägung einfließt:

- o Das Gemeindegebiet besteht aus ca. 4.200 ha (33 %) Wald, 3.800 ha (30 %) Wasserflächen, 3.300 ha (26 %) landwirtschaftliche Flächen und 1.400 ha (11 %) Flächen für Siedlungen und Verkehrswege sowie sonstige Flächen.
- o Es sind 2 Naturschutzgebiete (Erika-See und Geierswalder Heide) mit insgesamt ca. 214 ha und ein Landschaftsschutzgebiet „Elstergebiet bei Neuwiese“ mit ca. 190 ha auf dem Gemeindegebiet festgesetzt, das entspricht 3,18 %.
- o Auf ca. 5.075 ha der Gemeindegebietsfläche befindet sich das nach EU-Umweltrecht festgesetzte SPA-Gebiet Nr. 44 (Vogelschutzgebiet).
- o Im Gemeindegebiet liegen weiterhin EU-rechtlich festgesetzte Flächen zweier FFH-Gebiete (Flora-Fauna-Habitate Nr. 121 und Nr.122) mit einer Größe von insgesamt 992 ha, das entspricht 7,81 %
- o Das Kerngebiet des Naturschutzgroßprojektes Lausitzer Seenland liegt mit 4.212 ha (entspricht 33,17 %) zu 84 % auf dem Gebiet der Gemeinde Elsterheide (Gesamtgröße 5.844 ha). Darin spielt die Offenlandpflege neben dem Anlegen von Biotopen und dem Artenschutz eine herausragende Rolle.
- o Im FNP der Gemeinde sind 54 Biotope nach § 26 (neu § 21) Sächs. Naturschutzgesetz - Gesetzlich geschützte Biotope - verzeichnet, davon sind 30 Flächen als Magerrasen, Silbergrasflur und Sandtrockenrasen festgelegt. Darüber hinaus stellt der FNP sehr viele Grünflächen mit der Zweckbestimmung Offenland dar.
- o Große Teile des Gemeindegebietes (südlicher Teil) sind Bestandteil des Nationalen Naturerbes (NNE-Flächen).
- o Die im Partwitzer See befindliche Halbinsel Scado mit ca. 34 ha ist ebenfalls dem Naturschutz vorbehalten.
- o Ca. 50 % des Gemeindegebietes liegen in bergrechtlichen Sperrbereichen (einschließlich der Flächen der Tagebaurestseen). Die überwiegenden Teilbereiche davon können nicht für den naturschutzrechtlichen Ausgleich genutzt werden, da Betretungsverbote bzw. Befahrungsverbote bestehen. Sie entwickeln sich weitestgehend in natürlicher Sukzession. Wie viel dieser Flächen wann aus der Sperrung entlassen werden, ist nicht vorhersehbar und durch die Gemeinde nicht beeinflussbar
- o Durch ein in der Gemeinde ansässiges landwirtschaftliches Unternehmen werden 365 ha Fläche nach dem Sächsischen Agrarumwelt- und Naturschutzprogramm (AUNaP) naturnah bewirtschaftet, z.B. durch naturschutzgerechte Hütehaltung und Beweidung mit Schafen, Ziegen, Rindern und/oder Pferden, artenschutzgerechte Grünlandnutzung, selbstbegrünte Brachen, Blühflächen und Wildkräuteräcker.
- o Durch die LMBV mbH wurden und werden noch im Rahmen der Böschungssanierungen an den Seen weitere Ufer- und Strandbereiche als Offenlandstrukturen geschaffen.

**Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“**

Begründung

Seite 81

- o Im Zuge der Realisierung infrastruktureller Maßnahmen, wie Straßen- und Radwegebau, wurden umfangreiche Natur- und Artenschutzmaßnahmen innerhalb des Gemeindegebietes umgesetzt, beispielsweise das Anlegen von Teichen, Baum- und Heckenpflanzungen über mehrere Hektar und andere Ersatzpflanzungen wegen der Errichtung des Radweges entlang der B 156 und der Umverlegung der B 97.
- o Insbesondere durch die Realisierung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Bluno / Sabrodt“ erfolgte eine ökologische Aufwertung des unmittelbar angrenzenden Territoriums durch mannigfaltige Maßnahmen, wie z.B. Belassen von Rohbodenflächen ohne Rasenansaat, Belassen von Hochstauden- und Grasfluren, Schaffung niedrig bewachsener Trockenrasen und Zwergstrauchheiden, Schaffung offener Bodenflächen als Nistmaterialsammelstelle der Mehlschwalbe, Anlage von Errichtung von Amphibien- und Kleintierleiteinrichtungen sowie von Laichgewässern und anderes mehr.
- o Die von der unteren Naturschutzbehörde im B-Planverfahren „Servicegelände am Geierswalder See“ als Ausgleich geforderten Schneisen im Naturschutzgebiet „Geierswalder Heide“ werden durch den Eigentümer der Flächen des NSG (Staatsbetrieb Sachsenforst) selbst hergestellt bzw. herzustellen sein, da sie in der Verordnung zum NSG vorgesehen sind. Das naturschutzrechtlich angestrebte Ziel der Schaffung der Offenlandflächen innerhalb des NSG „Geierswalder Heide“ wird somit erreicht. Es fehlt lediglich das zusätzlich geplante Inventar (z.B. Steinhaufen für den Steinschmärtzer, künstliche Biotope für Eidechsen). Dieses nimmt einen sehr geringen Teil der offen zu haltenden Fläche ein und wird im Verhältnis zur eben geschilderten gesamtökologischen Situation der Gemeinde Elsterheide als wegwägunsfähig bzw. entbehrlich eingeschätzt.

## 5 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Bundeswaldgesetz, BWaldG) vom 02. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31.07.2010 (BGBl. I S. 1050)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 15. November 2014 (BGBl. I S. 1724)

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2003 (SächsGVBl. S. 55, 159), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 02.04.2014 (SächsGVBl. S. 234, 237), rechtsbereinigt mit Stand vom 01.05.2014

Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28.05.2004 (SächsGVBl. S. 200), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 02.04.2014 (SächsGVBl. S. 238, 258), rechtsbereinigt mit Stand vom 01.05.2014

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen (Sächsisches Naturschutzgesetz - SächsNatSchG) vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.04.2014 (SächsGVBl. S. 234, 235) rechtsbereinigt mit Stand vom 01.05.2014

Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG) vom 10. April 1992, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 02.04.2014 (SächsGVBl. S. 270) rechtsbereinigt mit Stand vom 01.05.2014

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12.07.2013, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 02.04.2014 (SächsGVBl. S. 234), rechtsbereinigt mit Stand vom 01.05.2014

Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (Landesentwicklungsplan 2013 - LEP 2013) vom 14.08.2013 in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.08.2013 (SächsGVBl. S. 582)

Erste Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien in der Fassung der Bekanntmachung vom 4.2.2010



## **6      Beipläne und Anlagen**

Beiplan 1 : Biotoptypen Bestand

Beiplan 2 : Biotoptypen Planung

Beiplan 3 : Standorte für Nisthilfen

Anlage: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“, Eurofins Umwelt Ost GmbH im Auftrag der Gemeinde Elsterheide, 14.01.2015

## **7      Verzeichnis der Abbildungen**

Abbildung A : Ausschnitt aus der Straßenkarte

Abbildung B : Ausschnitt aus dem Regionalplan

Abbildung C : Ausschnitt aus dem Braunkohlenplan

Abbildung D : Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Elsterheide

Abbildung E : Lage des Plangebietes im „Lausitzer Seenland“

Abbildung F : Prinzipskizze Gewässerrandstreifen

Abbildung G : Lärmschutzwall mit Bepflanzung

Abbildung H : mögliche Anordnung der Nutzungen auf der Multifunktionsfläche während des Dorffestes

Abbildung I : mögliche Gestaltung der einzelnen Übernachtungsplätze auf dem Campingplatz

Abbildung J : Erweiterung des Wohngebietes

Abbildung K : mögliche Gestaltung des zentralen Platzes

Abbildung L : Gestaltungsvariante zentraler Bereich und Strandbereich [16]

Abbildung M : Gestaltungsvariante Ferienhaus- und Campinggebiete [16]

Abbildung N : mögliche Gestaltungsvariante für den öffentlichen Parkplatz [16]

Abbildung O : Beispiele für Nisthilfen

Abbildung P : Beispiele für Nisthilfen

Abbildung Q : Karte des Landschaftsraumes Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaften  
(Ausschnitt)

Abbildung R : Lage der angrenzenden Wohnbebauung

Abbildung S : provisorische Bebauung, Stand 2012

## 8 Quellenverzeichnis

- [01] Erste Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien vom 04.02.2010, Herausgeber: Regionaler Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien
- [02] Flächennutzungsplan der Gemeinde Elsterheide vom 12.10.2010
- [03] Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan für die stillgelegten Tagebaue Skado und Koschen, Bautzen 1997
- [04] Pflege- und Entwicklungsplan für das Naturschutzgroßprojekt „Lausitzer Seenland“. Bundesamt für Naturschutz, Entwurf Stand 18.11.2003
- [05] Landesentwicklungsplan Sachsen, Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landesentwicklung, Dezember 2013
- [06] Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, Sächsisches Ministerium für Umwelt und Landwirtschaft, Dresden, Juli 2003
- [07] Landschaftsbild-Eingriff-Ausgleich, Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für den Bereich Landschaftsbild, Bundesforschungsanstalt für Naturschutz und Landschaftsökologie, Bonn-Bad Godesberg, 1991
- [08] Touristische Planung nördlich der Ortslage Geierswalde: Gutachten zur Biotopbewertung und Kompensationsbedarfsermittlung im Ortsteil Geierswalde; NSI AG Naturschutzinstitut Region Dresden e.V. 20.09.2006
- [09] Lärmprognose Geierswalder See, Südböschung, Wohnhafen Skado, Servicegelände Geierswalder See, URS Deutschland GmbH im Auftrag der Gemeinde Elsterheide, 14.12.2009
- [10] Artenschutzfachbeitrag für das Untersuchungsgebiet Bebauungsplan „Servicegelände Geierswalder See, Bearbeiter Siegfried Krüger/Hoyerswerda im Auftrag der Gemeinde Elsterheide, Stand September 2011 mit Ergänzung vom Dezember 2011
- [11] Begründung zum Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“, 2. Entwurf, Grontmij GmbH, Muskauer Straße 15, 02956 Rietschen
- [12] Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“, Grontmij GmbH, Muskauer Straße 15, 02956 Rietschen; Bearbeitungsstand 13.02.2012
- [13] Umweltbericht zum Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“, Grontmij GmbH, Muskauer Straße 15, 02956 Rietschen; Bearbeitungsstand 13.02.2012
- [14] Regionales Entwicklungs- und Handlungskonzept „Lausitzer Seenland“ ( REK ), Reppel + Lorenz, 09/03
- [15] Internetseite der LMBV: lmbv.de
- [16] Gestaltungsplan für das Servicegelände Geierswalde Architektengemeinschaft Dr. Braun & Barth, Dresden,
- [17] Baugrunduntersuchung und geotechnische Stellungnahme Dr. Steffen Friedrich, Freiberg, Februar 2010
- [18] Gestaltungsplan für das Servicegelände Geierswalde Architektengemeinschaft Dr. Braun & Barth, Dresden, Juli 2014
- [19] Stellungnahme der LMBV mbH zum Bebauungsplanverfahren vom 19.06.2013
- [20] Website des Bundesamtes für Naturschutz: biologische-vielfalt.de
- [21] Website Wildvogelhilfe: wildvogelhilfe.org
- [22] Website der Firma Schwegler: schwegler-natur.de
- [23] Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Servicegelände am Geierswalder See“, Eurofins Umwelt Ost GmbH im Auftrag der Gemeinde Elsterheide, 14.01.2015