

GEMEINDE ELSTERHEIDE

**2. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
„GEIERSWALDER SEE - SÜDBÖSCHUNG“**

ENTWURF

GEMEINDE ELSTERHEIDE

2. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „GEIERSWALDER SEE – SÜDBÖSCHUNG“

ENTWURF

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



Planverfasser: **Planungsbüro Schubert
Architektur & Freiraum**
Friedhofstraße 2
01454 Radeberg
Tel. 03528/4196 0
Fax 03528/4196 29
Internet: www.pb-schubert.de
E-Mail: info@pb-schubert.de



Radeberg, den 02. November 2018

BESTANDTEILE

**Textliche Festsetzungen zur 2. Änderung des Bebauungsplans
Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans**

GEMEINDE ELSTERHEIDE

2. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „GEIERSWALDER SEE – SÜDBÖSCHUNG“

ENTWURF

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588)

Der Bebauungsplan „Geierswalder See – Südböschung“, in Kraft getreten am 22.10.2014, wird wie folgt geändert:

- A** Die textlichen Festsetzungen Nr. 11, 12 und 24 des Bebauungsplans „Geierswalder See – Südböschung“ werden wie folgt neu gefasst:
(die Änderungen sind grau unterlegt gekennzeichnet)

Festsetzung Nr. 11:

Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 2 SächsBO)

"Im Sonstigen Sondergebiet SO1 sind Dachneigungen von 0° bis 45° zulässig.

Die Verwendung der Materialien Blech, Bitumenbahnen und Kunststoff an Fassaden und Dächern ist unzulässig, sofern sie flächenhaft sichtbar sind. An Dächern ist außerdem die Verwendung von Kunststoffmaterialien unzulässig, sofern sie flächenhaft sichtbar sind. Anlagen zur Energiegewinnung auf Dächern sind zulässig.

Ausnahmsweise sind Blechdächer bis zu einer Dachneigung von 10° zulässig."

Festsetzung Nr. 12:

Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 2 SächsBO)

"In den Sondergebieten SO2, SO3, SO4 und SO5 sind Dachneigungen von 0° bis 40° zulässig.

Die Verwendung der Materialien Blech und Bitumenbahnen und Kunststoff an Fassaden und Dächern ist unzulässig, sofern sie flächenhaft sichtbar sind." An Dächern ist außerdem die Verwendung von Kunststoffmaterialien unzulässig, sofern sie flächenhaft sichtbar sind. Anlagen zur Energiegewinnung auf Dächern sind zulässig.

Festsetzung Nr. 24:

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

"Auf der mit M5 gekennzeichneten Fläche wird die vegetationsarme Sandfläche durch 1schürige Mahd im Okt./Nov. offen gehalten und zu einer Ruderalflur entwickelt. Neu aufwachsende nicht heimische Gehölze (z. B. Robinie, Eschen-Ahorn) sind zu roden. Vorhandene ältere Gehölze sind zu erhalten.

Müssen vorhandene Gehölze aus Gründen der Verkehrssicherung oder wegen auftretender Krankheiten gefällt werden, sind sie durch gebietsheimische standortgerechte Sträucher und Laubbäume gemäß Gehölzliste 1 zu ersetzen.

Am Böschungsfuß ist ein besonntes Eidechsenhabitat anzulegen. Dieses besteht aus einem Stein-Holz-Sand-Gemisch, 80 cm tief, 1,5 m hoch auf 10 m², Tagesverstecken aus 2 m³ Reisighaufen und 2 m³ Steinhaufen. Es müssen mind. 100 m² Offenflächen mit lockerer Gras- und Staudenvegetation angrenzen.

Eine Treppenanlage mit einer maximalen Breite von 2 m ist zwischen der Fläche des SO 2 Wassersport und der Straßenverkehrsfläche zulässig."

Zwischen der Fläche des SO 2 Wassersport und der Straßenverkehrsfläche „Am Wassersportzentrum“ ist außerdem eine Gitterrostbrücke mit einer maximalen Breite von 6,50 m zulässig."

B Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 16 und 20 BauNVO)

Die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird für die östliche Teilfläche des Sondergebietes SO 2 auf II (maximal zwei Vollgeschosse) geändert.

GEMEINDE ELSTERHEIDE

2. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „GEIERSWALDER SEE – SÜDBÖSCHUNG“

ENTWURF

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel der Planaufstellung, Städtebauliches Erfordernis	2
2	Planungsgrundlagen	2
2.1	Lage des Plangebietes	2
2.2	Abgrenzung Plangebietes / Planänderung durch Textbebauungsplan	2
2.3	Vorhandene Nutzungsbeschränkungen.....	2
3	Bestehendes Planungsrecht	2
3.1	Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien.....	2
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplans	2
3.3	Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans.....	2
4	Städtebauliche Konzeption	3
5	Erschließungskonzeption	3
6	Grünordnerische Konzeption	3
7	Begründung der geänderten planerischen Festsetzungen.....	3
7.1	Maß der baulichen Nutzung.....	3
7.2	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	3
7.3	Gestalterische Festsetzungen	3
7.4	übrige Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans	3
8	Wesentliche Auswirkungen der Planänderung	4
9	Anwendung des Verfahrens nach § 13 BauGB	4

1 ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG, STÄDTEBAULICHES ERFORDERNIS

Der Ursprungsbebauungsplan „Geierswalder See – Südböschung“ ist am 22.10.2014 in Kraft getreten.

Mit der 1. Änderung wurde 2017 eine Anpassung an die mittlerweile konkretisierten Entwicklungsabsichten und die aktuelle Kreisstraßenplanung zur angrenzenden K 9211 begonnen. Aufgrund des umfassenden Planungs- und Abstimmungsprozesses, der wegen der Betroffenheit unterschiedlicher begleitender Fachplanungen (Straße, Wasserrecht) mit einer längeren Verfahrensdauer verbunden ist, soll mit der vorliegenden zweiten Änderung kurzfristig die Rechtsgrundlage für zeitnahe Investitionen im östlichen Baugebiet SO2 geschaffen werden.

Die Inhalte der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans „Geierswalder See – Südböschung“ fügen sich in die planerische Grundkonzeption des Ursprungsbebauungsplans und in dessen Abwägungsgerüst ein. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Geierswalder See - Südböschung“ befindet sich südwestlich der Ortslage Geierswalde und unmittelbar am südlichen Uferbereich des Geierswalder Sees.

2.2 Abgrenzung Plangebietes / Planänderung durch Textbebauungsplan

Die Änderungen beschränken sich im Wesentlichen auf textliche Festsetzungen, die in Bezug auf die gestalterischen Festsetzungen Nr. 11 und 12 alle Baugebiete SO des Ursprungsbebauungsplans betreffen. Die Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 24 betrifft ausschließlich die Maßnahmefläche M 5 des Ursprungsbebauungsplans.

In einfach gelagerten Fällen können auch Änderungen der Planzeichnung durch textliche Festsetzungen in einem Änderungsbebauungsplan erfolgen. Im vorliegenden Fall handelt es sich dabei um die Regelung der maximal zulässigen Geschossigkeit im östlichen Baufeld des Sondergebietes SO 2. Der Änderungsbebauungsplan wird daher als reiner Textbebauungsplan aufgestellt.

2.3 Vorhandene Nutzungsbeschränkungen

Die vorhandenen Nutzungsbeschränkungen (aufgrund Wasserrecht, Bergrecht und Erosionsrinne) des Ursprungsbebauungsplans bleiben von den Inhalten der 2. Änderung unberührt.

3 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

3.1 Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien

In Bezug auf die Einordnung der Bauleitplanung in den regionalplanerischen Kontext wird auf die Begründung zum Ursprungsbebauungsplan verwiesen. Die Aussagen gelten uneingeschränkt auch für die vorliegende Planänderung.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Elsterheide, in Kraft getreten am 12.10.2010, wird der Bereich des Bebauungsplans „Geierswalder See - Südböschung“ als Fläche ohne Signatur dargestellt und ist demzufolge von der Darstellung ausgeschlossen.

Der Gemeinderat hat durch den Beschluss vom 23.11.2011 Änderungen des FNP an verschiedenen Standorten eingeleitet. Im Rahmen des dafür notwendigen Änderungsverfahrens soll der Bereich Geierswalde See - -Südböschung im Flächennutzungsplan angepasst werden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Geierswalder See – Südböschung“ erfolgt somit im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

3.3 Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans

Der Ursprungsbebauungsplan beinhaltet in Bezug auf die angestrebten Änderungen folgende Festsetzungen:

- Unzulässigkeit der Verwendung von flächenhaft sichtbaren Kunststoffen an Fassaden und Dächern in allen Baugebieten SO

- Entwicklung der Fläche M 5 zu einer Ruderalflur mit besonderem Eidechsenhabitat am Böschungsfuß, wobei eine max. 2 m Breite Treppenanlage zwischen der Fläche des SO 2 Wassersport und der Straßenverkehrsfläche zulässig ist.
- Maximal zulässige Zweigeschossigkeit in der südlichen Hälfte des mittleren Baufeldes SO 2 Wassersport, ansonsten maximal zulässige Eingeschossigkeit im SO 2 Wassersport

4 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Durch die Planänderung wird die städtebauliche Konzeption des Ursprungsbebauungsplans nicht verändert. Das gesamte Areal ist Teil des sich derzeit entwickelnden Freizeit- und Erholungsgebietes am Geierswalder See. Die vorgesehenen Änderungen betreffen lediglich Details, die sich aus der mittlerweile konkretisierten Nutzungsabsicht des östlichen Baugebietes SO 2 ergeben. Durch die Änderung wird das Grundgerüst der Abwägung für den Gesamtplan nicht berührt.

5 ERSCHLIEßUNGSKONZEPTION

Durch die Planänderung wird die Erschließungskonzeption lediglich dahingehend geändert, dass von der Straße Am Wassersportzentrum eine Grundstückszufahrt zum östlichen Baugebiet SO 2 über die festgesetzte Maßnahme­fläche M 5 erlaubt wird.

6 GRÜNORDNERISCHE KONZEPTION

Die bisherige grünordnerische Konzeption des Ursprungsbebauungsplans bleibt von der Planänderung unberührt. Die zulässige Überbrückung der Maßnahme­fläche M 5 berührt das Maßnahmeziel nicht, da das Entwicklungsziel Ruderalflur unter der Gitterrostbrücke weiterhin umgesetzt werden kann. Die Änderung ergibt keinen zusätzlichen Eingriff im naturschutzfachlichen Sinn.

7 BEGRÜNDUNG DER GEÄNDERTEN PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN

7.1 Maß der baulichen Nutzung

In den Baufenstern des Baugebietes SO 2 wurde ursprünglich ein Vollgeschoss durch Planeintrag festgesetzt, im südlichen Teil des mittleren Baufeldes SO 2 (d.h. straßenbegleitend oberhalb der Böschung) sind bereits jetzt entsprechend des rechtskräftigen B-Plans 2 Vollgeschosse zulässig. Die Festsetzung orientierte sich gemäß Begründung zum Ursprungsbebauungsplan am geplanten Bautyp. Infolge der konkretisierten Nutzungsabsichten wird die Beschränkung auf 1 Vollgeschoss im östlichen Baugebiet SO 2 zugunsten von 2 Vollgeschossen geändert.

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

Für die Maßnahme­fläche M 5 wird die Zulässigkeit der Überspannung durch eine Gitterrostbrücke ergänzt. Damit ist eine direkte Grundstückszufahrt von der Straße Am Wassersportzentrum auch auf das Flst. 216/39 des östlichen Baugebietes SO 2 unter Ausnutzung des Geländesprungs möglich, die bisher nicht vorgesehen war.

7.3 Gestalterische Festsetzungen

Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans dienen der Sicherung einer ortsüblichen städtebaulichen Entwicklung und sollen dem Planungsanspruch einer Freizeitanlage dienen, aber auch das Landschaftsbild schützen. Ziel war, die eher provisorischen Anfänge der eingeleiteten Entwicklung in geordnete Bahnen zu lenken, wobei eine ansprechende Gestaltung und die Beachtung der öffentlichen Wirkung mehr Gewicht erhalten sollten. Das Verbot von flächenhaft eingesetzten Kunststoffen an Fassaden soll jedoch zurückgenommen werden, da deren Einsatz aufgrund der Materialeigenschaften (Witterungsbeständigkeit, geringes Gewicht) insbesondere für Zweckbauten sinnvoll ist. Anlagen zur Energiegewinnung auf Dächern sind mit dem Ausschluss nicht betroffen.

7.4 übrige Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans

Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans „Geierswalder See – Südböschung“, in Kraft getreten am 22.10.2014, behalten ihre Gültigkeit. Insbesondere sind die **planungsrechtlichen Einschränkungen in Bezug auf den Abschlussbetriebsplan (ABP) Skado / Koschen – sächsischer Teil sowie bei Eingriffen in Böschungen** und die grünordnerischen Vorschriften des Ursprungsbebauungsplans auch für die 2. Änderung des Bauungsplans zu beachten.

8 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNG

Die Grundzüge der Planung werden durch die Planänderung nicht berührt. Da das östliche Baugebiet SO 2 im Wesentlichen unterhalb der Böschung liegt, hat eine zweigeschossige Bebauung keine städtebaulichen Nachteile. Der Abschnitt zwischen den Maßnahmeflächen M 4 und M 5 liegt analog des mittleren Baugebietes SO 2 auf Straßenniveau, die Errichtung zweigeschossiger Baukörper an dieser Stelle entspricht dem bisher zulässigen Maß auf der nordwestlich angrenzenden straßenbegleitenden Baufläche. Nachteilige städtebauliche Auswirkungen sind damit nicht verbunden.

Durch die Zulässigkeit von Kunststofffassaden sind ebenfalls keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten, da der optische Unterschied zu Putz- oder Holzfassaden nur im unmittelbaren Umfeld wirksam ist.

Die Planänderung ist mit keiner zusätzlichen Inanspruchnahme von Natur und Landschaft bzw. Bodenversiegelung verbunden, da die Zugänglichkeit des Flst. 216/39 über die Maßnahmefläche M 5 durch eine Gitterrostbrücke zu gewährleisten ist. Die darunter liegende Maßnahmefläche wird nicht reduziert. Eingriffe in Natur und Landschaft können damit ausgeschlossen werden.

9 ANWENDUNG DES VERFAHRENS NACH § 13 BAUGB

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Aus der Planänderung ergibt sich keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Es ergeben sich des Weiteren keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete). Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Durch Änderung die Grundzüge des Ursprungsbebauungsplans nicht berührt. Gleichzeitig werden die aufgeführten Anwendungskriterien erfüllt, so dass die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gegeben sind.

Die 2. Änderung des Bebauungsplan „Geierswalder See – Südböschung“ wird daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.