

GEMEINDE ELSTERHEIDE

1. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „GEIERSWALDER SEE – SÜDBÖSCHUNG“

ENTWURF

TEIL C-1: BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel der Planaufstellung, Städtebauliches Erfordernis	2
2	Planungsgrundlagen	2
2.1	Lage des Plangebietes	2
2.2	Abgrenzung und Größe der Änderungsbereiche	2
2.3	Beschreibung der Änderungsbereiche	3
2.4	Vorhandene Nutzungsbeschränkungen	4
3	Bestehendes Planungsrecht	5
3.1	Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien	5
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplans	5
3.3	Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans	6
3.4	Aktuelle Fachplanungen	6
4	Städtebauliche Konzeption	6
5	Erschließungskonzeption	6
6	Grünordnerische Konzeption	7
7	Begründung der geänderten planerischen Festsetzungen	7
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)	7
7.2	Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)	8
7.3	Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)	8
7.4	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	9
7.5	Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	9
7.6	Nutzungsbeschränkungen mit aufschiebender Bedingung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)	9
7.7	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	9
7.8	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs:	10
7.9	übrige textliche Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans	10
8	Kennzeichnungen / Hinweise	10
9	Flächenbilanz	12
10	Wesentliche Auswirkungen der Planänderung	12
10.1	Auswirkungen auf die Umwelt	12
10.2	Auswirkungen auf die örtliche Verkehrssituation	12
10.3	Auswirkungen auf die technischen Medien	12
10.4	Umsetzung /Realisierung	13

1 ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG, STÄDTEBAULICHES ERFORDERNIS

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

Die Inhalte der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans „Geierswalder See – Südböschung“ fügen sich in die planerische Grundkonzeption des Ursprungsbebauungsplans und in dessen Abwägungsgerüst ein. Da die zentralen textlichen Festsetzungen auch im Änderungsbereich weiter gelten, beschränkt sich die vorliegende Begründung (einschließlich Umweltbericht) auf die nachfolgend aufgeführten Änderungen.

Im Rahmen der 1. Änderung soll der Bebauungsplan in seinem östlichen Teil in drei Teilbereichen geändert werden.

Der **Änderungsbereich 1** umfasst das Sondergebiet SO1 im nordöstlichen Gebiet des Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplans. Um eine Weiterentwicklung des bereits am Standort etablierten Beherbergungs- und Gastronomiebetriebes zu ermöglichen, ist eine Erweiterung des Baugebietes in östliche und nördliche Richtung sowie eine Anhebung des zulässigen Nutzungsmaßes notwendig.

Gleichzeitig ist es erforderlich, den auf diesen Flächen nicht mehr möglichen kompensatorischen Ausgleich an anderer Stelle zu erbringen. Dies ist durch die vorliegende 1. Änderung des B-Plans ebenfalls rechtlich zu sichern.

Die **Änderungsbereiche 2 und 3** umfassen den südöstlich gelegenen Verkehrsknoten der Straßen „Am Wassersportzentrum“, „Zum Leuchtturm“ und Kreisstraße K 9211. Hier sind die Flächennutzungen unter Berücksichtigung der geplanten Umverlegung der Kreisstraße K 9211 und Errichtung eines begleitenden Radweges neu zu regeln. In diesem Zusammenhang bietet sich die Möglichkeit, durch eine Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Baurecht für einen dringend benötigten Parkplatz südlich angrenzend an das Flurstück 165 zu schaffen. Außerdem soll für den Reisebusverkehr eine Fläche zum Parken mit Wendemöglichkeit geschaffen werden, da hierfür bislang im gesamten Gebiet keine geordneten Möglichkeiten bestehen.

Für die durch die Errichtung des Parkplatzes und der für den Busverkehr notwendigen Flächen zu erwartenden Eingriffe ist ebenfalls ein kompensatorischer Ausgleich zu erbringen.

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 und Größe der Änderungsbereiche

Der **Änderungsbereich 1** wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten vom Uferweg sowie von der von der Planänderung nicht berührten Teilen der Maßnahme­fläche M2a
- im Nordosten von der von der Planänderung nicht berührten Teilen der Maßnahme­fläche M2a
- im Südosten von der Straße Zum Leuchtturm
- im Südwesten von der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung VBZ 4

Der Änderungsbereich 1 umfasst die Flurstücke 216/30, T.v. 216/31, 216/32, 216/33 und T.v. 216/46 Gemarkung Geierswalde Flur 1 hat eine Größe von ca. 7.100 m².

Der **Änderungsbereich 2** wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten von der östlichen Grenze der bisher festgesetzten Verkehrsfläche auf Flurstück 165
- im Norden von der südlichen Grenze des Flurstücks 165 (Geltungsbereichsgrenze des Ursprungsbebauungsplans „Geierswalder See – Südböschung“)
- im Süden und Südosten von der Außenkante des Straßenbauvorhabens K 9211 Ausbau zwischen Tätzschwitz und Geierswalde mit Radweg, welches Gegenstand eines separaten straßenrechtlichen Verfahrens ist

- im Westen von der südöstlichen Grenze der Flurstücke 176/1 und 176/2 (Verkehrsfläche im Bereich des bestehenden Knotenpunktes K9211 / Zum Leuchtturm / am Wassersportzentrum)

Der Änderungsbereich 2 umfasst die Flurstücke T.v. 165, T.v. 167/4, T.v. 167/5, T.v. 167/7, T.v. 167/8 und T.v. 167/10 Gemarkung Geierswalde Flur 1 hat eine Größe von ca. 3.250 m².

Der **Änderungsbereich 3** wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten von der Straße Am Wassersportzentrum
- im Nordosten von der westlichen und südlichen Grenze des Flurstücks 184/3 (festgesetztes Sondergebiet SO 1)
- im Südosten von der Außenkante des Straßenbauvorhabens K 9211 Ausbau zwischen Tätzschwitz und Geierswalde mit Radweg, welches Gegenstand eines separaten straßenrechtlichen Verfahrens ist
- im Süden von der Planänderung nicht berührten Teilen der Maßnahmefläche M1
- Westen von der östlichen Grenze der Flurstücke 182/3, 183/1 und 184/1 (Geltungsbereichsgrenze des Ursprungsbebauungsplans „Geierswalder See – Südböschung“)

Der Änderungsbereich 3 umfasst die Flurstücke T.v. 183/3 und T.v. 216/46 Gemarkung Geierswalde Flur 1 hat eine Größe von ca. 3.050 m².

2.3 Beschreibung der Änderungsbereiche

Der **Änderungsbereich 1** wird in seinem südwestlichen Teil (Flurstücke 216/30, 216/31 und 216/33) durch den Hotel- und Gastronomiebetrieb „Der Leuchtturm“ bereits vollständig ausgenutzt. Das ebenfalls im Sondergebiet SO 1 nordöstlich angrenzende Flurstück 216/32 ist derzeit noch unbebaut und dient als Stellplatzfläche für Pkw und Abfallbehälter. Der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Parkplatz auf Flurstück 216/46 ist als solcher angelegt und in Nutzung. Die als Maßnahmefläche M2a festgesetzte Fläche ist oberhalb der Böschung als Trittrasen ausgebildet, die Böschung zum Uferweg mit Magerrasen und individuellem Gehölzaufwuchs bewachsen.

Der Änderungsbereich liegt direkt an der Straße Zum Leuchtturm an.



Foto 1: Stellplätze im Nordosten SO 1



Foto 2: Parkplatz



Foto 3: Trittrasen zwischen SO 1 und Parkplatz (M2a)



Foto 4: Böschung am Uferweg (M2a)

Der **Änderungsbereich 2** wird derzeit hauptsächlich vom aktuellen Verlauf der Kreisstraße K9211 mit ihren Nebenflächen (Böschungen, Mulden, Bankette) eingenommen. Nördlich der Kreisstraße dominieren als Grünland genutzte Flächen, lediglich im Nordwesten des Änderungsbereiches liegen der östliche und südliche Rand einer hauptsächlich aus Birken bestehenden Gehölzgruppe im Änderungsbereich.

Der Änderungsbereich liegt direkt an der Straße Zum Leuchtturm an. Die Kreisstraßenplanung sieht hingegen im Anschluss an den Änderungsbereich neben der Fahrbahn einen straßenbegleitenden Radweg, Böschungflächen zur Geländeangleichung, Versickerungsmulden sowie straßenbegleitende Ausgleichsmaßnahmen vor, so dass die Zufahrt zum geplanten Parkplatz von der Kreisstraße ausgeschlossen ist.



Foto 5: Kreuzung K 9211 / Zum Leuchtturm
Änderungsbereich



Foto 6: Gehölzrand und Grünland im Änderungsbereich

Der **Änderungsbereich 3** umfasst in seinem westlichen Teil die Parkplatzfläche zwischen Kreisstraße und Straße Am Wassersportzentrum. Der Parkplatz ist durch eine ca. 1 m hohe gehölzbestandene Böschung von der östlich gelegenen Grünlandfläche getrennt.

Im Nordwesten nimmt der Änderungsbereich 3 zusätzlich den Saumstreifen des südlich an die Straße A Wassersportzentrum angrenzenden Ackerlandes in Anspruch.

Der Änderungsbereich liegt an der K 9211 und an der Straße Am Wassersportzentrum an.



Foto 7: Kreuzung K 9211 / Zum Leuchtturm
Änderungsbereich



Foto 8: Gehölzrand und Grünland im Änderungsbereich

2.4 Vorhandene Nutzungsbeschränkungen

Wasserrecht

- Der wasserrechtliche Planfeststellungsbeschluss „Restlochekette Sedlitz, Skado, Koschen“ (Beschluss vom 17.12.2004) erfasst vollständig den Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans und damit auch die Änderungsbereiche der vorliegenden 1. Änderung.
- Bei der Planung von Vorhaben im zukünftigen Gewässerrandstreifen ist § 24 SächsWG (Sächsisches Wassergesetz) zu beachten. Zu beachten ist weiterhin § 38 Wasserhaushaltsgesetz sowie die Definition des Gewässerrandstreifens der Landesdirektion Sachsen vom 9.6.2011: „für Bereiche an Tagebauseen mit fehlender Böschungsoberkante (...)“: „oberstes Stauziel (Wasserstand) + 1 Höhenmeter Wellenschlag + anschließend 10 m Gewässerrandstreifen“.

Für die vorliegende Planänderung betrifft diese Restriktion den Änderungsbereich 1.

- Alle Änderungsbereiche liegen innerhalb des der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz Niederschlesien 2010 ausgewiesenen Vorbehaltsgebietes "Überschwemmungsbereich" und entspricht einem wasserrechtlichen überschwemmungsgefährdeten Gebiet bei Versagen des Schutzdeiches der Schwarzen Elster (Risikobereiche gemäß Landesentwicklungsplan Ziel 4.3.8). Die im Ursprungsbebauungsplan „Geierswalder See – Südböschung“ aufgeführten

Gründe zur Überplanung des Vorbehaltsgebietes gelten uneingeschränkt auch für die vorliegende Planänderung.

In Anlehnung an § 10 Abs. 5 der Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist zu beachten, dass Anlagen in Überschwemmungsgebieten so gesichert sein müssen, dass bei Hochwasser:

1. keine wassergefährdenden Stoffe austreten können,
2. kein Aufschwimmen oder eine sonstige Lageveränderung möglich ist und
3. kein Wasser in die wassergefährdende Stoffe enthaltenden Anlagenteile eindringen kann und eine mechanische Beschädigung, beispielsweise durch den Wasserdruck selbst, durch Treibgut oder durch Eisstau ausgeschlossen ist.

Bergrecht

Der bergrechtliche Abschlussbetriebsplan Skado / Koschen – sächsischer Teil – (Zulassung am 02.01.1997) gilt für Teile des Änderungsbereichs 1. Der Abschlussbetriebsplan wird durch das bergrechtliche Sanierungsunternehmen LMBV mbH umgesetzt. Nach vollständiger Realisierung der Zielstellungen des ABP kann für die beanspruchten Landschaftsteile die Bergaufsicht durch das Sächsische Oberbergamt beendet werden.

Vor jeder Baumaßnahme sind die LMBV mbH und das Sächsische Oberbergamt zu beteiligen. Es ist eine Bewertung aller anzeige- und genehmigungspflichtigen Bauvorhaben nach den §§ 110 bis 113 Bundesberggesetz (BBergG) geboten. Es wird die Durchführung einer Baugrunduntersuchung für das Bauvorhaben gemäß Durchführungsverordnung zur Sächsischen Bauordnung, § 12 sowie das Einreichen der Ergebnisse der Baugrunduntersuchung und der geplanten Tragwerkkonstruktion zur Einsicht bei der LMBV mbH, Arbeitsgruppe Bergschadensmanagement empfohlen. Daraus ableitbare Maßnahmen zur eventuellen Anpassung und Sicherung werden dem Bauherren durch die LMBV mbH mitgeteilt.

Durch einen vom Bergamt anerkannten Sachverständigen für Böschungen muss für das geplante Bauvorhaben objekt- und situationsbezogen die Standsicherheit für das Tagebaurestlochböschungssystem unter Berücksichtigung der konkreten Lasteintragung geprüft und nachgewiesen werden.

Erosionsrinne

Im nördlichen Teil des Änderungsbereiches 1 liegt eine verfüllte Erosionsrinne. Die Standfestigkeit dieses Bereiches wurde im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans als eingeschränkt bewertet.

In der Unterlage zum parallel geführten Bauantragsverfahren "Geotechnischer Bericht und Standsicherheitseinschätzung – Leuchtturmerweiterung am Geierswalder See" (10.01.2017, Geotechnisches Büro Bittroff) wird darauf verwiesen, dass der Abstand von 41,24 m der Außenwand des geplanten Nordostflügels zum seeseitigen bereits vorhandenen Ferienhaus keinesfalls verringert werden darf. **Ein Sicherheitsabstand von mindestens 4,7 m zur Abbruchkante der Erosionsrinne ist mit der Außenkante der geplanten Bebauung nicht zu unterschreiten.**

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 Geierswalder See - Südböschung im Flächennutzungsplan angepasst werden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Geierswalder See – Südböschung“ erfolgt somit im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

3.3 Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans

Der Ursprungsbebauungsplan beinhaltet für den **Änderungsbereich 1** folgende festgesetzte Nutzungsarten:

- Sondergebiet für Fremdenverkehr und Versorgung (SO1)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkplatz
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M2a) mit den Maßnahmezielen
 - Erhaltung Offenlandflächen im Böschungsbereich
 - Entwicklung einer Grünanlage mit mind. 40%-50% Gehölzanteil

Der **Änderungsbereich 2** liegt derzeit vollständig außerhalb des Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplans im planungsrechtlichen Außenbereich.

Der **Änderungsbereich 3** liegt sowohl innerhalb als auch außerhalb des Ursprungsbebauungsplans. Innerhalb des Ursprungsbebauungsplans sind folgende Nutzungsarten festgesetzt:

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkplatz
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M1) mit dem Maßnahmeziel
 - Anlage Gehölzflächen unter Erhaltung vorhandener heimischer Bäume und Sträucher

Die derzeit außerhalb des Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplans liegenden Teile des Änderungsbereichs 3 liegen im planungsrechtlichen Außenbereich.

3.4 Aktuelle Fachplanungen

Gegenwärtig wird durch den Landkreis als Straßenbaulastträger der Ausbau der K 9211 zwischen Tätzschwitz und Geierswalde vorbereitet. An die Kreisstraße wird ein Radweg angebaut. Das Bau-recht wird in einem separaten straßenrechtlichen Verfahren hergestellt.

Die B-Plan-Änderung erfolgt in enger Abstimmung mit der Straßenplanung. Der vorliegende Vorentwurf zur Straßenbaumaßnahme „K9211 Ausbau zwischen Tätzschwitz und Geierswalde mit Radweg“ mit Planstand vom März 2017 wird bei der 1. Änderung des Bebauungsplans vollständig berücksichtigt.

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. Während im nordöstlichen Teil eher eine Betonung auf Wohnen (Beherbergung) mit Wasserbezug, Camping und Strandnutzung liegt, konzentriert sich der südwestliche Entwicklungsraum eher auf eine wassersportliche Ausrichtung mit angegliederten mobilen Unterkünften.

Aufgrund der positiven Entwicklung der angesiedelten Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe sollen zusätzliche Flächen im Nordosten des Freizeit- und Erholungsgebietes am Geierswalder See im Änderungsbereich 1 für diese Nutzung zur Verfügung gestellt werden. Wegen der vorliegenden Nachfrage soll außerdem im Sondergebiet Wassersport die Errichtung von Ferienwohnungen möglich sein.

Da es sich um eine Erweiterung der bisherigen Nutzung handelt, wird durch die Änderung das Grundgerüst der Abwägung für den Gesamtplan nicht berührt.

5 ERSCHLIEßUNGSKONZEPTION

Durch die Planänderung wird die Erschließungskonzeption des Ursprungsbebauungsplans an die aktuell vorliegende Kreisstraßenplanung angepasst. Seine Rechtswirksamkeit entfaltet die 1. Änderung des Bebauungsplans in den Änderungsbereichen 2 allerdings erst nach Abschluss der Straßenbaumaßnahme „K9211 Ausbau zwischen Tätzschwitz und Geierswalde mit Radweg“, da die bestehende örtliche Verkehrssituation mit den festgesetzten Nutzungen nicht kompatibel ist.

Durch die Verschiebung der Fahrbahnachse in südliche Richtung entfällt der bisherige Knotenpunkt K 9211 / Zum Leuchtturm / Am Wassersportzentrum. Der ursprünglich für den Kreuzungsbereich vorgesehene Teil der Gehölzfläche gegenüber dem Hotel Am Leuchtturm wird für den Straßenausbau nicht benötigt und soll daher entsprechend seines derzeitigen Zustandes erhalten bleiben.

Die Anbindung des Freizeit- und Erholungsgebietes am Geierswalder See soll zukünftig über die verlängerte Straße Am Wassersportzentrum erfolgen, die eine neue Einmündung südlich des derzeitigen Kreuzungsbereiches in die K 9211 erhält. Der künftige Verlauf dieser Straßenverlängerung liegt im Bereich des derzeitigen Parkplatzes sowie des bisher unbeplanten Grünlandes im Änderungsbereich 3. Die Straße Zum Leuchtturm ist für den motorisierten Verkehr dann nur über die Straße am Wassersportzentrum erreichbar, für den Fußgänger- und Radverkehr ist hingegen eine direkte Anbindung über den derzeitigen (dann zurückgebauten) Kreuzungsbereich vorgesehen.

Zur Deckung des Bedarfs an Busstellplätzen sollen im Bereich der geänderten Straßenführung und damit unmittelbar am Eingangsbereich zum Freizeit- und Erholungsgebiet eine Wendeschleife sowie Busparkplätze geschaffen werden.

Die durch die Änderungen in den Teilbereichen 1 und 3 wegfallenden Parkplatzflächen sollen durch die neue Parkplatzfläche im Änderungsbereich 2 ersetzt werden. Die Zufahrt zum Parkplatz soll von westlicher Seite von der Straße Zum Leuchtturm erfolgen, da gemäß Straßenrecht ein unmittelbarer Anschluss über eine Zufahrt von der Kreisstraße außerhalb der Ortsdurchfahrten unzulässig ist.

Für die Mediierschließung ist die Planänderung ohne Relevanz. Als Hauptleitungstrassen stehen nach wie vor die öffentlichen Verkehrsflächen zur Verfügung. Die Versorgung mit Trinkwasser, Löschwasser und Elektroenergie, die Entsorgung von Schmutzwasser und Hausmüll sowie die Verbringung von Niederschlagswasser sind analog dem Ursprungsbebauungsplan gesichert.

In Teilen des Geltungsbereiches sind in Abhängigkeit vom Niederschlagsgeschehen flurnahe Grundwasserstände möglich. Diesem Umstand ist bezüglich der geplanten Niederschlagsversickerungsmaßnahmen Rechnung zu tragen. Die Grundwasserstände korrespondieren z.T. mit dem Niederschlagsgeschehen. Wir empfehlen deshalb die Durchführung standortkonkreter Versickerungsversuche entsprechend der gültigen Empfehlungen und Normen. Diese sollten nicht in Zeiten langer Trockenheit durchgeführt werden.

6 GRÜNORDNERISCHE KONZEPTION

Das Grünkonzept des Ursprungsbebauungsplans sah einen größtmöglichen Erhalt der vorhandenen Vegetation vor. Insbesondere in den beiden Kopfbereichen des Plangebietes wurden umfangreiche Grünflächen ausgewiesen, um eine allmähliche Ausdehnung des Sondergebietes einzuschränken.

Wenngleich durch die Planänderung Teile der Grünflächen in den Änderungsbereichen 1 und 3 entfallen wird das bisherige Grundgerüst der Abwägung für den Gesamtplan nicht berührt.

Da die Kompensationsmöglichkeiten im Geltungsbereich des Bauungsplans bereits im Rahmen der Ursprungsplanung ausgeschöpft wurden, sieht die grünordnerische Konzeption der 1. Änderung des Bauungsplans den naturschutzfachlichen Ausgleich an anderer Stelle im Gemeindegebiet vor.

Im weiteren Planverfahren erfolgen die Prüfung der Eignung dieser Flächen, die Festlegung von Kompensationszielen sowie die Zuordnung zu den einzelnen Änderungsbereichen. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist Teil des Umweltberichtes, der zur Entwurfsfassung des Bauungsplans vorgelegt wird.

7 BEGRÜNDUNG DER GEÄNDERTEN PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Das Sonstige Sondergebiet SO1 dient der Fremdenbeherbergung und ergänzenden Funktionen für die Versorgung des Gebietes. Hierzu zählen gastronomische Betriebe und Läden. Der Nutzungszweck wird auch bei Planänderung beibehalten.

Um dem am Standort mittlerweile etablierten Unternehmen eine weitere Entwicklung zu ermöglichen, wird die Baugebietsfläche SO 1 in nordöstliche Richtung um diejenigen Flächen erweitert, die bisher als Parkplatz bzw. als Trittrassen intensiv genutzt sind. Begrenzt wird die Erweiterung durch die vorhandenen Gehölzbestände im nördlichen Teil der Maßnahmefläche M2a, in diese wird nur geringfügig eingegriffen. Derzeit finden Trauungen im Hotel „Der Leuchtturm“ während des a la carte-Geschäftes statt, was zu Nutzungskonflikten führt. Da die Gemeinde Elsterheide auch zukünftig an der Möglichkeit festhalten will, am Geierswalder See Trauungen vorzunehmen, wird das Sondergebiet um eine Fläche erweitert, die etwas abseits des Hotel- und Gaststättenbetriebs für diese Nutzung zur Verfügung stehen soll.

Da die verfügbaren Flächen für eine Erweiterung dennoch relativ begrenzt sind, soll für den bisher unbebauten Teil des Sondergebietes SO 1 zwischen Straße Zum Leuchtturm und Seeufer inklusive der o.g. Erweiterung gleichzeitig eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht werden.

Aus dem gleichen Grund und weil die Bebauungsdichte bereits im Bestand an der Grenze des zulässigen Nutzungsmaßes liegt, wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans für die gesamte Baugebietsfläche SO 1 des Änderungsbereiches 1 die GRZ auf 0,5 angehoben. In Anwendung von § 19 Abs. 4 BauNVO wird darüber hinaus bestimmt, dass diese zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden darf. Damit soll insbesondere dem erforderlichen Stellplatzbedarf des Gastronomie- und Beherbergungsbetriebes Rechnung getragen werden.

Im Südwesten der Sondergebietsfläche SO 1, die östlich der Straße Zum Leuchtturm liegt, wird der nicht für den Straßenausbau benötigte Teil wieder dem Sondergebiet des Flst. 165 zugeordnet. Der vorhandene Gehölzbestand ist entsprechend der angrenzenden Festlegungen innerhalb des Sondergebietes zu erhalten.

7.2 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Auch bei der Planänderung wird am Konzept einer flexiblen Umsetzungsmöglichkeit festgehalten, indem das bestehende Baufenster im bisher unbebauten Teil des SO 1 insgesamt nach Nordwesten und Nordosten vergrößert wird.

Die Überprüfung der Standsicherheit der Tagebaurestlochböschung erfolgte für die Erweiterung des Sondergebietes SO 1 im Lamellenverfahren von BISHOP mit modellhaft gesetzten Lasten in die oberhalb des Weges befindliche Böschung. Gemäß dem vorliegenden Gutachten zur Bewertung der Tagebaurandböschung ist bei Einhaltung eines Bebauungsabstandes von ≥ 9 m zur Oberkante der Uferböschung aus einer Bebauung oberhalb des Weges keine Beeinträchtigung für die Standsicherheit der Uferböschung ableitbar, wenn die modellhaft angesetzten Lasten und der Bebauungsabstand von mindestens 9 m zur Oberkante der Uferböschung (Restlochböschung) eingehalten werden¹. Dieser Abstand bleibt gewährleistet, indem die Baugrenze im Abstand von 5 m zur Baugebietsgrenze SO 1 gegenüber dem Uferweg festgesetzt wird (4 m unverändert festgesetzte Breite Uferweg + 5 m neu festgesetzter Abstand der Baugrenze zum Uferweg = in Summe 9 m Abstand zur Oberkante der Uferböschung).

Bei Abweichungen von der modellhaft angesetzten Bauwerksposition in Richtung Ufer(d. h. $< 9,0$ m zur Oberkante der Uferböschung), höheren Lasten als bei den Berechnungen angenommen oder geänderten Böschungsgeometrien hat die Geotechnische Bewertung keine Gültigkeit mehr und muss durch den Sachverständigen entsprechend den konkreten Abweichungen überarbeitet werden. Ggf. kann in diesen Fällen das Baufenster nicht vollständig ausgenutzt werden.

Die geänderte Baugrenze im Baugebiet SO 1 liegt mit 4,7 m Mindestabstand vollständig außerhalb der verfüllten Erosionsrinne, so dass deren eingeschränkte Standfestigkeit keinen Konflikt zur geplanten baulichen Nutzung darstellt. Innerhalb der Erosionsrinne ist lediglich eine Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Traupavillon für Eheschließungen vorgesehen. Die Ausführung ist als temporär nutzbarer Holzpavillon mit textilen Dach- und Wandmaterialien vorgesehen und dient nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen. Die mittige Lage innerhalb der Maßnahmefläche M2a wurde bewusst gewählt, um die besondere landschaftliche Lage am Seeufer zu nutzen.

Die Zulässigkeit von Kellergeschossen ist im SO 1 gemäß Ursprungsbebauungsplan ausdrücklich nicht ausgeschlossen. Im Zuge der 1. Änderung erfolgt diesbezüglich keine Änderung.

7.3 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Im Bereich der Sondergebiete SO 1 und SO 4 wurden im Ursprungsbebauungsplan Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Konzentration von Pkw-Stellplätzen entlang der Erschließungsachse bzw. an sinnvollen Standorten und unterstützt die städtebaulich gewünschte Struktur. Die Zugänglichkeit für die Allgemeinheit ist wünschenswert.

¹ Geotechnisches Büro Stahnke, 06.01.2017: Bewertung der Tagebaurandböschung im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung der baulichen Anlagen des MehrSeen-Lokal & Hotel „Der Leuchtturm“ westlich der Ortslage Geierswalde

Für den zwischen Seeufer und Straße Zum Leuchtturm gelegenen Teil des Sondergebietes SO1 gab es diese Ausweisung bislang nicht. Der bisher öffentliche Parkplatz an der Straße Zum Leuchtturm soll künftig jedoch vorrangig der Deckung des Stellplatzbedarfs für die Restaurantbesucher, Hotel- und Ferienhausgäste dienen und wird deshalb als Stellplatzfläche dem Sondergebiet Fremdenverkehr und Versorgung SO 1 zugeordnet.

Auf den Flächen für Stellplatzanlagen sollen die notwendigen Parkplätze ermöglicht werden. Eine Mehrfachnutzung auch für Besucher des Bereiches Südböschung wird auch hier angestrebt.

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

Die sich aus dem Straßenbauprojekt „K9211 Ausbau zwischen Tätzschwitz und Geierswalde mit Radweg“ ergebende neue Lage der Anbindung des Freizeit- und Erholungsgebietes am Geierswalder See wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und dient der zu sichernden Erschließung des Plangebietes im Sinne des § 30 BauGB nach Umverlegung der Kreisstraße. Die Kreisstraßenplanung selbst ist nicht Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans, sondern eines parallelen straßenrechtlichen Verfahrens.

Dem im Punkt Erschließungskonzeption beschriebene Bedarf an Flächen für den ruhenden Verkehr und den Busverkehr (Wendeschleife, Busparkplatz) wird durch die geänderte Ausweisung von Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ bzw. „Bus“ Rechnung getragen.

Die Verkehrsfläche im Nordwesten des Änderungsbereiches 3 wird an den Flächenbedarf der zwischenzeitlich vorliegenden Straßenausbauplanung der Straße Am Wassersportzentrum unter geringfügiger Erweiterung des Geltungsbereiches in südliche Richtung angepasst.

7.5 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Der Leitungsverlauf der vorhandenen Versorgungsleitungen, die durch die Verlegung der Kreisstraße außerhalb des neuen Straßenverlaufs verbleiben, wird für die Änderungsbereiche in den B-Plan übernommen. Sowohl die Verkehrsflächen als auch die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Parkplatz werden öffentlich gewidmet, so dass die Festsetzung eines Leitungsrechtes nicht erforderlich ist. Die vorgesehenen Straßenquerschnitte sind für die Herstellung leitungsgebundener Anlagen ausreichend dimensioniert.

7.6 Nutzungsbeschränkungen mit aufschiebender Bedingung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Voraussetzung für die Herstellung des neuen öffentlichen Parkplatzes im Änderungsbereich 2 ist die abgeschlossene Umsetzung der Straßenbaumaßnahme „K9211 Ausbau zwischen Tätzschwitz und Geierswalde mit Radweg“.

Da die im Rahmen der 1. Änderung des B-Plans festgesetzte Nutzung ohne diese Voraussetzung nicht umgesetzt werden kann, enthält die 1. Änderung des Bebauungsplans eine Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB zur Unzulässigkeit der festgesetzten Nutzungen bis zum Abschluss des Straßenbauvorhabens.

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

Infolge der beabsichtigten Nutzungsänderungen werden die Maßnahmeflächen M 1 (im Änderungsbereich 3) und M 2a (im Änderungsbereich 1) reduziert. Trotz der Flächenreduzierung bleibt das im Ursprungsbebauungsplan zugrunde gelegte jeweilige Maßnahmeziel für die verbleibenden Teile der Maßnahmeflächen bestehen:

- M 1: Eingrünung der Stellplatzanlagen und Abschirmung vom angrenzenden Landschaftsraum; Schaffung neuer Biotopverbundstrukturen
- M 2a: naturnahe Weiterentwicklung der vorhandenen Biotope der Böschungen und Aufwertung des Parkplatzumfeldes durch Gehölzpflanzungen

Im Änderungsbereich 2 erfolgt eine minimale Ergänzung der Maßnahmefläche M1 in südliche Richtung bis zur Grenze des neuen Straßenbauvorhabens.

Außerdem wird auf der Maßnahmefläche M 2 der Ausnahmetatbestand zum Anlegen einer nicht überdachten Terrasse ergänzt. Diese Terrasse ist bereits Gegenstand der Baugenehmigung vom 14.06.2017.

Bei einer Erhöhung der Grundflächenzahl in SO 1 auf 0,5 und bei Garagen und Stellplätzen bis auf 0,8 ist mit einem Mehranfall an Niederschlagswasser zu rechnen, der zu entsorgen ist. Da bisherige öffentliche Parkplatzflächen (die bereits der Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung unterliegen) in private Stellplatzflächen des Baugebietes SO 1 geändert werden, wird die festgesetzte wasserdurchlässige Befestigung von Park- und Stellflächen auf diese Stellplatzflächen übertragen.

7.8 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs:

Da das Kompensationspotenzial innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans bereits im Ursprungsbebauungsplan ausgeschöpft wurde, müssen die durch die Planänderung verursachten Eingriffe in Anwendung von § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle im Gemeindegebiet ausgeglichen werden.

Dem Sondergebiet 1 im Änderungsbereich 1 wird die Ausgleichsmaßnahme A2 (Obstbaumpflanzung am Dorfanger Seidewinkel) flächenkonkret zugeordnet.

Die Gemeinde Elsterheide beabsichtigt darüber hinaus, für die Änderungsbereiche 2 und 3 auf das sich aus der Aufhebung des rechtswirksamen Bebauungsplans „Guts- und Reiterhof Elsterheide“ ergebende Kompensationspotenzial zurückzugreifen.

7.9 übrige textliche Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans

Die übrigen textlichen 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 gestalterischen und grünordnerischen Vorschriften des Ursprungsbebauungsplans auch in den Teilbereichen der 1. Änderung des Bebauungsplans zu beachten.

8 KENNZEICHNUNGEN / HINWEISE

Die Hinweise besitzen keinen Festsetzungscharakter. Sie sollten Bestandteil eines jeden Genehmigungsverfahrens sein und im Sinne einer Selbstbindung auch für gemeindliche Aufgaben berücksichtigt werden. Der Bebauungsplan „Geierswalder See – Südböschung“ enthält Hinweise und Kennzeichnungen bezüglich:

- Überschwemmungsgefährdeter Bereich
- Grenze des bergrechtlichen Abschlussbetriebsplans
- Grundwasserwiederanstieg
- Gewässerrandstreifen
- Bodenschutz
- Wasserschutz
- Naturschutz / Artenschutz
- Kinderspielplätze
- Grenz- und Vermessungsmarken

sowie zum Baugenehmigungsverfahren.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans ergänzt die Hinweise gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan wie folgt:

Naturschutz / Artenschutz

Die Gehölzrodung ist auf den Zeitraum außerhalb der Brutperiode zu legen. Vor den Baumfällungen ist eine Kontrolle der Gehölze auf Nistplätze durchzuführen. Bei Feststellung von Nistplätzen sind artspezifische Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen einzuplanen.

Baugrund / unter Bergaufsicht stehende Flächen

Alle Vorhaben, welche auf unter Bergaufsicht stehenden Flächen geplant werden, sind bei der zuständigen Bergbehörde, dem Sächsischen Oberbergamt (SächsOBA), anzeige- und zustimmungspflichtig.

Der Baubeginn des Vorhabens ist der LMBV rechtzeitig vorher schriftlich unter Vorlage aller durch den Vorhabenträger einzuholenden Genehmigungen anzuzeigen. Ansprechpartner für Bergrechtliche Belange ist bei der LMBV, VL3, der zuständige Projektmanager Herr Bäcker Tel.: 03573-84-4345/0151-14742640.

Bei Eingriffen ins Erdreich (im Bereich ABP) ist rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten bei der zuständigen Markscheiderei der LMBV mbH im Behörden- und Dienstleistungszentrum Senftenberg, Knappenstraße 1, VS 5 (Frau Schwarze, Tel.: 03573-84-4188) ein Schachterlaubnisschein (gebührenpflichtig) einzuholen, in dem weitere Auflagen erteilt werden können.

Die Einmessung der Gesamtmaßnahme ist nach erfolgter Realisierung an die LMBV mbH Markscheiderei im Behörden- und Dienstleistungszentrum Senftenberg, VS 5 (Frau Kern, Tel.: 03573-84-4183) im Lagesystem RD 83; Höhensystem DHHN 92 als 3D-dgn-Datei zwecks Nachtragung des Bergmännischen Risswerkes zu übergeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 112 Bundesberggesetz (BergG) der Anspruch auf Ersatz eines Bergschadens ausgeschlossen ist, wenn die §§ 110 bis 113 BBergG bei der Errichtung, Erweiterung und Änderung von Bauwerken nicht beachtet wurden/werden.

Hinweise zum vorsorgenden Radonschutz

Das Plangebiet liegt nach den bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

In Deutschland existieren bisher keine gesetzlichen Regelungen mit einem verbindlichen Grenzwert zu Radon in Gebäuden. Aus Gründen der Vorsorge werden dementsprechend Empfehlungen für Schutzmaßnahmen ausgesprochen. Die Richtlinie der EU [Richtlinie 2013/59/EURATOM des Rates, vom 05.12.2013] nennt als maximalen Referenzwert 300 Bq/m³, oberhalb dem Radonkonzentrationen in Innenräumen als unangemessen betrachtet werden.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden wird empfohlen, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen. Ansprechpartner für Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz ist die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen.

Bohranzeige-, Bohrergebnismittelungspflicht

Werden im Rahmen der Planungen Erkundungen mit geologischem Belang (Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen) durchgeführt, bitte das LfULG mit Verweis auf das Sächsische Abfall- und Bodenschutzgesetz um Zusendung der Ergebnisse. Außerdem besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht gemäß Lagerstättengesetz.

Verhaltensanforderungen und einzuhaltende Vorländer für den Technischeinsatz gemäß der geotechnischen Bewertung²

Folgende Hilfsgeräte sind im Zusammenhang mit Baumaßnahmen und der Bewirtschaftung der betreffenden Flächen zulässig:

- alle luftbereiften Hilfsgeräte (z.B. Radlader, Greifer, Drucksonde) und Transportfahrzeuge mit einer Gesamtlast bis 30 t auf der Berme und ohne Lastbeschränkung oberhalb der Böschungsoberkante
- raupenbetriebene Seil- und Hydraulikbagger oberhalb der Böschungsoberkante
- Der Einsatz von Planierraupen ist nicht zulässig.

Folgende Vorländer sind einzuhalten:

- Erforderliches Vorland für den zulässigen Geräteeinsatz (luftbereifte Technik bis 30 t Gesamtlast) auf der Berme zur Oberkante der Steinschüttung $b_v \geq 1,0$ m

² Geotechnisches Büro Stahnke, 06.01.2017: Bewertung der Tagebaurandböschung im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung der baulichen Anlagen des MehrSeen-Lokal & Hotel „Der Leuchtturm“ westlich der Ortslage Geierswalde

- Erforderliches Vorland für Geräteinsatz bis 40 t oberhalb der Böschungsoberkante $b_v \geq 2,0$ m
- Erforderliches Vorland für Geräteinsatz > 40 t oberhalb der Böschungsoberkante $b_v \geq 10,0$ m bzw. bei geringer erforderlichem Vorland Nachweis der Standsicherheit der Böschung im Einzelfall

Die Durchführung eventuell initialeintragender Maßnahmen (z.B. Rammen von Spundwänden, Einsatz von Vibrationswalzen und sonstiger Verdichtungstechnik) ist nur bei Tageslicht zulässig. Vorlaufend ist während der unmittelbaren Initialeintragung für den Fall ihrer Nutzung eine Sperrung der südlich angrenzenden Steganlagen des Leuchtturms und von Grill & Chili vorzusehen.

9 FLÄCHENBILANZ

Änderungsbereich 1:	ca. 0,710 ha
<i>davon</i>	
Sondergebiet SO 1 Fremdenverkehr und Versorgung	ca. 0,685 ha
Grünfläche M 2a	ca. 0,025 ha
Änderungsbereich 2:	ca. 0,325 ha
<i>davon</i>	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkplatz	ca. 0,320 ha
Grünfläche M1	ca. 0,005 ha
Änderungsbereich 3:	ca. 0,305 ha
<i>davon</i>	
Verkehrsfläche	ca. 0,145 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für Busverkehr	ca. 0,160 ha

10 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNG

10.1 Auswirkungen auf die Umwelt

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

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde um Äußerung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten.

Im Umweltbericht werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter

- Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit
- Natur und Landschaft
- Kulturelles Erbe und Sachgüter

dargestellt und bewertet.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil C-2).

10.2 Auswirkungen auf die örtliche Verkehrssituation

Eine verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen gewährleistet. Das durch die Planänderung zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen (resultierend aus der Bauflächenerweiterung des Sondergebietes SO 1 um ca. 0,3 ha kann problemlos von der Kreisstraße K 9211 und der Straße Zum Leuchtturm aufgenommen werden.

Die Ausweisung von Parkplatz- und Busaufstellflächen initiiert selbst kein neues Verkehrsaufkommen, sondern dienen zur Deckung des bereits vorhandenen Bedarfs.

10.3 Auswirkungen auf die technischen Medien

Die Planänderung hat keine Auswirkungen auf die technischen Medien. Die Baugebietserweiterung SO 1 ist über das Bestandsbaugebiet erschlossen.

Da keine derzeit vorhandenen Straßenflächen mit einer neuen Nutzungsart überplant werden, ist die Leitungsführung in den Straßenräumen nicht betroffen.

10.4 Umsetzung /Realisierung

Die Umsetzung des Änderungsbebauungsplans kann in mehreren Abschnitten erfolgen. Für die Änderungsbereiche 2 und 3 ist die Realisierung allerdings erst nach Umsetzung des Straßenbauvorhabens K 9211 möglich. Gemäß den Regelungen im Ursprungsbebauungsplan sind die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zeitgleich mit den Eingriffen oder bereits im Vorfeld umzusetzen.