

## GEMEINDE ELSTERHEIDE

# 2. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „GEIERSWALDER SEE – SÜDBÖSCHUNG“

## SATZUNG

---

## 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 .....	3
3.1	Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien.....	3
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplans .....	3
3.3	Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans.....	3
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.....	4
7.3	Gestalterische Festsetzungen .....	4
7.4	übrige Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans .....	4
8	Wesentliche Auswirkungen der Planänderung .....	4
9	Anwendung des Verfahrens nach § 13 BauGB .....	5

## **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.

Im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans betrifft das den innerhalb des Sondergebietes SO 2 befindlichen Filterbrunnen Br. 12 (Anlage). Für diese Anlage ist eine Nachverwahrung erforderlich. Der Rückbau dieser Brunnenanlage ist nicht vor Ende März 2019 zu erwarten. Eine Überbauung ist deshalb nicht statthaft. Für den Rückbau sind eine Baufreiheit von mindestens 10 m im Umfeld sowie eine Zuwegung zu gewährleisten.

Infolge von Sturmereignissen 2017 / 2018 weist Uferböschungsverbau über die gesamte Länge Schäden auf und muss ertüchtigt werden, Beginn frühestens Ende 2019/ Anfang 2020.

Zur Gewährleistung der Zugänglichkeit (Zufahrt, Baustelleneinrichtung) während der erforderlichen Ertüchtigungsarbeiten am Uferböschungsverbau sowie den Verwahrarbeiten am Br. 12 sind die geplanten Maßnahmen (Errichtung der Gitterrostbrücke sowie baulicher Anlagen) mit der LMBV zeitlich abzustimmen, um Baubehinderungen auszuschließen.

### **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 Bauungsplans „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 Bauungsplans „Geierswalder See – Südböschung“ erfolgt somit im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

#### **3.3 Festsetzungen des rechtswirksamen Bauungsplans**

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.

### Hinweis LMBV:

Der Brückenstandort befindet sich auf dem überschobenen Randböschungssystem des Restloches Koschen (Geierswalder See) außerhalb des geotechnischen Sperrbereiches. Im Rahmen der Sanierung der ehemaligen Tagebaurestlöcher wurde die Böschung am betrachteten Standort standsicher abgeflacht und durch Verdichtungsmaßnahmen (Fallgewichtsverdichtung) ertüchtigt. Das Auslösen großflächiger Verflüssigungen in Folge starker Initialeintragungen, die zum Eintreten von großflächigen Sackungen, Verflüssigungsgrundbrüchen und Setzungsfließen führen, ist ausgeschlossen. Es können nur geringfügige Sackungen im niedrigen dm-Bereich eintreten. Zu beachten ist weiterhin, dass im vorgesehenen Baubereich stellenweise aufgelockerte Böden im Gründungsniveau vorhanden sein können, die einen Risiko- Baugrund darstellen<sup>1</sup>.

## 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 Bebauungsplans 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.

<sup>1</sup> Stellungnahme der LMBV vom 25.01.2019 zum Entwurf der 2. Änderung des B-Plans „Geierswalder See-Südböschung“

## **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“ wurde daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.**