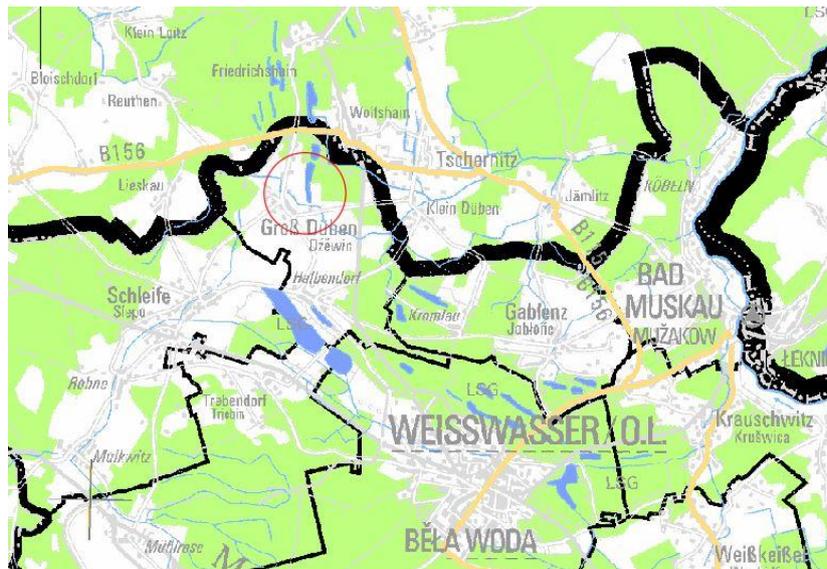


# Begründung zum Bebauungsplan „Waldsee Groß Düben – Wochenendhausgebiet Westufer“, in Groß Düben

Planfassung vom 27.09.2019



**Auftraggeber:** Gemeinde Groß Düben

**Auftragnehmer:** IBOS GmbH

# **BEGRÜNDUNG**

## **I n h a l t**

### **Teil I: Begründung zum Bebauungsplan**

<b>1</b>	<b>Örtliche Situation .....</b>	<b>2</b>
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....	2
1.2	Historie .....	2
1.3	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung.....	4
<b>2</b>	<b>Ausgangssituation .....</b>	<b>5</b>
2.1	Einbindung in vorhandene Siedlungsstrukturen sowie Bebauung und Nutzung im Umfeld.....	5
2.2	Erschließung .....	5
2.3	Ver- und Entsorgung .....	6
2.4	Natur, Landschaft, Umwelt und Vorbelastungen .....	7
2.5	Forstbelange .....	8
2.6	Archäologie .....	9
2.7	Radonschutz .....	9
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation .....</b>	<b>11</b>
3.1	Übergeordnete Planungen .....	11
3.2	Verfahren .....	12
3.3	Auswirkungen der Planung .....	13
<b>4</b>	<b>Planinhalt .....</b>	<b>14</b>
4.1	Nutzung des Baugrundstücks .....	14
4.2	Verkehrstechnische Erschließung .....	14
4.3	Ver- und Entsorgung.....	15
4.4	Begrünung/Ausgleichmaßnahmen.....	16
4.5	Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB.....	17

### **Teil II: Umweltbericht**

## **1 Örtliche Situation**

### **1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Die Gemeinde Groß Düben liegt im nördlichen Teil des Landkreises Görlitz in einer waldreichen Gegend am Nordwestrand der Muskauer Heide. Sie liegt sieben Kilometer nordwestlich von Weißwasser und 14 Kilometer östlich von Spremberg. Die Bundesstraße 156, die diese beiden Städte verbindet, verläuft entlang der nördlichen Gemeindegrenze. Durch die Gemeinde führt die inzwischen stillgelegte Bahnstrecke Weißwasser-Forst.

Das B-Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Groß Düben, östlich der S 130 und erstreckt sich entlang des Westufers des Waldsees.

Das Plangebiet ist ca. 2,2 ha groß und umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Groß Düben:

Flur 3: 31/3, 31/4, 31/5, 31/6, 31/7, 31/8, 31/9, 31/10, 31/11, 31/12, 31/13, 31/14, 31/15, 31/16, 31/17, 31/18, 31/19, 31/20, 31/21, 31/22, 31/23, 31/24, 31/25, 31/26, 31/27, 30/3, 30/4, 30/5, 30/6, 30/7, 30/8, 30/9,

Flur 5: 62/2, 62/3, 62/4, 62/5, 62/6, 62/7, 62/8, 62/9, 63/2, 63/3, 63/4, 63/5, 63/6, 63/7, 63/8, 63/9, 63/10, 63/11, 63/12, 63/13, 63/14, 63/15, 64/3, 64/4, 64/5, 64/6, 64/7, 64/8

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Waldsee Groß Düben – Wochenendhausgebiet Westufer“ grenzt:

- im Norden an eine Wendefläche,
- im Süden an ein Waldgebiet,
- im Westen an den Klein Dübener Weg,
- im Osten an den Waldsee.

### **1.2 Historie**

Groß Düben (obersorbisch Džěwin) ist eine Gemeinde im Landkreis Görlitz im Freistaat Sachsen. Sie gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Schleife und besteht seit 1999 aus den beiden Orten Groß Düben und Halbendorf (Brězowka). Die Gemeinde zählt zum amtlichen sorbischen Siedlungsgebiet in der Oberlausitz.

Schon während der Bronzezeit war das Gebiet von heutigem Groß Düben besiedelt, was zahlreiche archäologische Funde belegen.

Die Wiederbesiedlung fällt in die Zeit der zweiten deutschen Ostsiedlung. Die bislang älteste urkundliche Erwähnung Groß Dübens erfolgte 1464 im Urbarium der Standesherrschaft Muskau.

Der aus der 1958 stillgelegten Braunkohlengrube Sophie entstandene Waldsee Groß Düben ist ein Badensee. Das Planungsgebiet ist in den vergangenen 45 Jahren durch die Entwicklung und Nutzung einer Ferienhaussiedlung, der Wochenendhausgebiete ost- und westseitig, öffentlichen sanitären Anlagen für Badegäste sowie einer Festwiese mit Freizeitanlagen der Gemeinde baulich stark vorgeprägt worden. Ursprüngliche Grundlagen dafür waren Ende der 60er / Anfang der 70er Jahre staatliche Vorgaben (wie das Landeskulturgesetz der DDR vom 14. Mai 1970) zur Entwicklung von Erholungsgebieten.

Die Voraussetzungen für die Nutzung als Erholungsgebiet wurden Anfang 1970 mit der Auswahl und Übertragung des Gebietes von der Bergaufsicht an die Gemeinde Groß Düben geschaffen. Dazu erfolgten im Vorfeld umfangreiche Untersuchungen durch das Bergbauamt. Die am Standort vorhandenen Wochenendhäuser sind auf Beschlüsse durch den Rat des Kreises Weißwasser sowie die Gemeinde Groß Düben im Jahr 1971 zur Schaffung eines Naherholungsgebietes am Waldsee zurückzuführen.

Ab 1972 erfolgte die Aufteilung des Gebietes, Parzellierung und Vergabe der Parzellen durch die Gemeinde Groß Düben. Eigentum an Grund und Boden konnte zum damaligen Zeitpunkt nicht erworben werden. Die Übergabe der Parzellen an die Nutzer erfolgte über Nutzerverträge. Grundlage für den Nutzervertrag war das Statut einer am 01.08.1972 gegründeten Siedlergemeinschaft. Zur Errichtung der Erholungsbauten waren durch die Nutzer ordnungsgemäße vollständige Bauanträge einzureichen, die von der Bauaufsicht geprüft und genehmigt worden. Die Nutzer hatten dazu die Bestimmungen der Deutschen Bauordnung und die in der Bauzustimmung erteilten Auflagen streng einzuhalten. Gleichfalls musste ausdrücklich die für die Errichtung und den Bau sowie die Nutzung des Erholungsgebietes festgelegte Grundsätze des Statutes anerkannt werden sowie auf Grund des Beschlusses des Rates des Kreises Weißwasser vom 07.11.1974 ein jährlicher Überlassungsbetrag an die Gemeinde Groß Düben entrichtet werden.

Nach der Rodung von Bäumen und Sträuchern, der Anlage von Wegen, wurde ab 1972 durch die Nutzer Baufreiheit geschaffen und das Gebiet vollständig erschlossen.

1975 gab auf der Ostseite bereits 13 und auf der Westseite 32 Bungalows.

Am Westufer erfolgte 1990 die Gründung der „Interessengemeinschaft Bungalowsiedlung am Waldsee e.V.“ durch die Bungalowbesitzer.

Im § 2 der Satzung der „Interessengemeinschaft Bungalowsiedlung am Waldsee e. V.“ ist festgelegt:

*„(1) Zweck der Vereinigung ist die Wahrung der gemeinsamen Interessen ihrer Mitglieder bei der aktiven Gestaltung der Bungalowsiedlung, der Freizeit, Entspannung und Erholung im Territorium der Bungalowsiedlung.*

*(2) Die Vereinigung dient gemeinnützigen Zwecken bei der landeskulturellen Gestaltung und Erhaltung der natürlichen Bedingungen im Erholungsgebiet.“*

1993 bis 1996 erfolgte der Kauf der Grundstücke durch alle Bungalowbesitzer von der Treuhandanstalt - Niederlassung Dresden. Für erforderliche Ver- und Entsorgungsleitungsrechte sowie Geh- und Fahrechte wurden Dienstbarkeiten bestellt. Der überwiegende Teil des Wegenetzes der Siedlung ist durch die Mitglieder des Vereins gekauft worden (gemeinschaftliches Eigentum der Mitglieder des Vereins im Sinne §§ 1008 ff BGB).

Zwischenzeitlich sind einige der Bungalows (jetzt Wochenendhäuser) modernisiert worden.

Die Wochenendsiedlungen sind dem Begriff der Erholung entsprechend, auf das zeitweilige Freizeitwohnen ausgerichtet. Einen Leerstand von Wochenendhäusern gibt es nicht.

### **1.3 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung**

Mit Beschluss vom 06.10.2016 hat der Gemeinderat der Gemeinde Groß Düben die Aufstellung des Bebauungsplans „Waldsee Groß Düben - Wochenendhausgebiet Westufer“ beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Gemeinde Groß Düben am 26.10.2016 bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan dient dem Erhalt der bestehenden Wochenendhaussiedlung. Ziel der Planaufstellung ist die Beseitigung des Außenbereichscharakters durch eine rechtliche Sicherung der vorhandenen Wochenendhäuser, die eine Modernisierung der Gebäude nach dem Stand der Technik ermöglicht. Das westliche Seeufer wird als ein Sondergebiet, welches der Erholung dient gemäß § 10 BauNVO ausgewiesen.

Für die Zeit der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde am 03.11.2016 die Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Waldsee Groß Düben - Wochenendhausgebiet Westufer“ verhängt.

Der Erlass der Veränderungssperre war zur Sicherung der Planung erforderlich, da auf den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans solche tatsächlichen Veränderungen verhindert werden sollen, die die Zielstellung des Bebauungsplans erschweren oder die angestrebte städtebauliche Ordnung beeinträchtigen. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald der Bebauungsplan „Waldsee Groß Düben - Wochenendhausgebiet Westufer“ in Kraft tritt.

## 2 Ausgangssituation

### 2.1 Einbindung in vorhandene Siedlungsstrukturen sowie Bebauung und Nutzung im Umfeld

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil der Gemeinde Groß Düben und erstreckt sich entlang des westlichen Ufers des Waldsees. Der See mit seiner Tiefe von etwa 13 bis 15 Meter ist der nord-östlichste Badeseesachsens. Direkt am Waldsee befinden sich 3 Bungalowsiedlungen, von denen für zwei zeitgleich Bebauungspläne („Waldsee Groß Düben – Wochenendhausgebiet Westufer“ und „Waldsee Groß Düben – Wochenendhausgebiet Ostufer“) aufgestellt werden.

Die Wochenendhaussiedlung am Westufer des Waldsees befindet sich im Außenbereich und ist in eine Waldlandschaft eingebettet. In unmittelbarer Umgebung der Bungalowsiedlung befinden sich keine Wohngebiete. Die vorhandenen Wochenendhaussiedlungen stellen eine für damalige Zeit typische städtebauliche Entwicklung eines Naherholungsgebietes dar, die als Zeitzeuge erhalten bleiben soll. Um die Weiterentwicklung der beiden Gebiete städtebaulich ordnen zu können werden die zulässigen Grundflächen der Bungalows und der Terrassen, die zulässigen Dachformen sowie die maximalen Firsthöhen verbindlich festgesetzt.

### 2.2 Erschließung

Eine direkte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gibt es nicht. Die nächsten Bushaltestellen befinden sich in Groß Düben (HP Mitte, HP Dorf, HP Wasserwerk) – sind aber für eine fußläufige Anbindung zu weit weg von dem Waldsee entfernt.



Abb. 1: Bushaltestellen in der Umgebung des Plangebietes (Quelle: <https://geoportal.sachsen.de/>).

Die Verkehrsanbindung an die Wochenendhaussiedlungen erfolgt über den Klein Dübener Weg. Dieser wurde im Bereich des Waldsee Groß Düben 2002 mit Fördermitteln zeitgemäß hergerichtet und asphaltiert. Das Gebiet befindet sich östlich der Staatsstraße S 130 der Ortsdurchfahrt Groß Düben und wird nicht unmittelbar über Bundes- und Staatsstraßen erschlossen.

Das Wochenendhausgebiet ist durch private, wasserdurchlässige Wege geteilt. Der überwiegende Teil des Wegenetzes der Siedlung ist durch die Mitglieder des Vereins gekauft worden (gemeinschaftliches Eigentum der Mitglieder des Vereins „Interessengemeinschaft Bungalowsiedlung am Waldsee e. V.“ im Sinne §§ 1008 ff BGB).

### **2.3 Ver- und Entsorgung**

Das B-Plangebiet verfügt über eine gesicherte Erschließung.

#### *Trinkwasser*

Das Gebiet ist trinkwasserseitig erschlossen. Die trinkwasserseitige Erschließung erfolgt über die Trinkwasserleitung vom Klein Dübener Weg. Es befinden sich drei Übergabezählerschächte im Wochenendhausgebiet. Die Betreuung der Trinkwasserversorgung bis zu den Übergabeschächten liegt in der Verantwortung der Stadtwerke Weißwasser GmbH – die Leitungen nach den Übergabeschächten sind Kundenleitungen.

#### *Löschwasser*

Eine Löschwasserversorgung über das öffentliche Netz ist in dem Plangebiet nicht möglich. Es erfolgt eine Löschwasserentnahme direkt aus dem Waldsee. Es befinden sich zwei Löschwasserentnahmestellen in der Nähe des B-Plangebietes - eine östlich des Bungalows Nr. 16 und die zweite südöstlich des Geltungsbereiches am Seeufer.

#### *Abwasser*

Der Schmutzwasserentsorgung dienen zwei kleine Klärgruben – auf dem Flurstück 31/25 (Nord) und 30/2 (Süd). An die Gruben schließt sich ein zugehöriger oberirdischer Sickergraben incl. Überlauf an. Die Gruben befinden sich im Gemeinschaftseigentum des Vereins.

#### *Regenwasser*

Im B-Plangebiet ist kein Bestand an Anlagen für die Niederschlagswasserentsorgung vorhanden. Das anfallende Regenwasser versickert auf den Grundstücken.

#### *Gas*

Laut der aktuellen Medienauskunft ist im B-Plangebiet kein Bestand an Anlagen für die Gasversorgung vorhanden.

#### *Elektro*

Das bisherige Freileitungsnetz für die Stromversorgung, welches bis an das Erholungsgebiet führte, ist durch den zuständigen Stromversorger 2016 erdverkabelt worden. Dazu wurde eine neue Übergabestation errichtet. Betreiber der Leitungen ist die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH.

#### *Telekommunikation*

Im unmittelbaren Bereich des Vorhabens befinden sich keine aktiven Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH.

#### *Abfall*

Innerhalb des B-Plangebietes erfolgt keine öffentliche Abfallentsorgung durch ein Entsorgungsunternehmen. Die Abfälle sind von den Bungalowbesitzer privat zu entsorgen.

### **2.4 Natur, Landschaft, Umwelt und Vorbelastungen**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Entlang der westlichen Grenze des B-Plangebietes erstreckt sich ein Nadel-Laub-Mischwald bestehend aus Kiefern, Birken und vereinzelt Eichen. Der sich in unmittelbarer Nähe befindliche Waldsee stellt als ein naturnahes Rest- und Abbaugewässer gemäß § 30 BNatSchG einen geschützten Biotop dar. Das B-Plangebiet liegt weder in einem festgesetzten Landschaftsschutz- oder FFH-Gebiet. In weiterer Entfernung (ca. 2.700 m<sup>2</sup>) befinden sich die Landschaftsschutzgebiete „Trebendorfer Abbaufeld“ und „Kromlau-Gablenzer Restseengebiet“. Durch das Vorhaben weder auf die Biotope noch die Landschaftsschutzgebiete negativen Auswirkungen zu erwarten.

Das Wochenendhausgebiet ist in eine Kiefernwaldlandschaft eingebettet.

Für eine abschließende Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft wurde ein Umweltbericht erstellt.

## **2.5 Forstbelange**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich auf den Flurstücken 62/7, 62/8 und 62/9, der Gemarkung Groß Düben Flur 5 Waldflächen i. S. § 2 Abs.1 Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG). Auch das B-Plangebiet insgesamt ist von Wald umschlossen. Die Bestockung besteht vorwiegend aus augenscheinlich stabilen und gesunden ca. 25 Meter hohen und etwa 120-jährigen Kiefern mit einzelnen bis mehrere Birken. Die Waldflächen erfüllen Wasser-, Klima- und Erholungsschutzfunktionen (Stufe I und II).

Nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG ist ein Abstand von 30 Metern von Gebäuden/baulichen Anlagen mit Feuerstätten zum Wald einzuhalten. Im Falle einer zukünftigen Modernisierung bzw. des Ausbaus der vorhandenen Bungalows ist der § 25 Abs. 3 SächsWaldG zu beachten und der 30 Meter-Waldabstand einzuhalten. Bisherige Kellergeschosse sowie die vorhandenen Garagen und Carports erhalten Bestandsschutz. Die Errichtung neuer Kellergeschosse, Garagen und Carports ist laut Bebauungsplan unzulässig.

Im Geltungsbereich des B-Planes bzw. ringsherum angrenzend befinden sich Waldflächen, die der höchsten Waldbrandgefahrenklasse „A“ (risikoreichste Gefahrenklasse im Landkreis Görlitz) zugeordnet sind. Am Waldsee befinden sich drei Feuerlöschleinrichtungen. Das Löschwasser kann direkt aus dem See entnommen werden.

Bei Planung von Feuerstellen ist die Forstbehörde einzubeziehen. Nach § 15 Abs. 1 SächsWaldG darf im Wald oder in einem Abstand von weniger als 100 Metern vom Wald außerhalb einer von der Forstbehörde errichteten oder genehmigten Feuerstelle nur mit Genehmigung der Forstbehörde Feuer angezündet, unterhalten oder offenes Licht verwendet werden. Des Weiteren darf im Wald nicht geraucht werden. Brennende oder glimmende Gegenstände sind im Wald sowie im Abstand von weniger als 100 Metern vom Wald nicht wegzuwerfen oder sonst unvorsichtig zu handhaben (§ 15 Abs. 3 und 4 SächsWaldG). Bei der allgemeinen Planung und im Falle einer vorgesehenen Errichtung von Lagerfeuerstellen, Grillplätzen sowie auszuweisenden Raucherzonen sind diese Forderungen zu berücksichtigen.

Beeinträchtigungen und Beschädigungen der angrenzenden Waldflächen wie z. B. Vermüllung durch Besucher am See sind auszuschließen. Entsprechende Vorkehrungen (z. B. Platzordnung, Aufstellen von ausreichend Müllbehältern) sind vorzusehen.

## **2.6 Archäologie**

Das Vorhabensareal liegt in einem archäologischen Relevanzbereich (ältere vorrömisch eisenzeitliche Siedlung), was zahlreiche archäologische Kulturdenkmale aus dem direkten Umfeld belegen. Es kann zu baubegleitenden Untersuchungen kommen wodurch Bauverzögerungen möglich sind. Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen.

Die Genehmigungspflicht für das Vorhaben ergibt sich aus § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Es gilt darüber hinaus stets zu beachten, dass die aktuelle Kartierung der Bodendenkmale nur die bislang bekannten und dokumentierten Fundstellen umfasst. Tatsächlich ist mit großer Wahrscheinlichkeit mit einer Vielzahl weiterer archäologischer Kulturdenkmäler nach § 2 SächsDSchG zu rechnen.

## **2.7 Radonschutz**

Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 — 132 StrlSchG / §§ 153 - 158 StrlSchV).

Erstmals wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m<sup>3</sup> für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Voraussichtlich bis Ende 2020 werden spezielle Radonvorsorgegebiete ausgewiesen, für die erwartet wird, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m<sup>3</sup> überschreitet.

In diesen ausgewiesenen Radonvorsorgegebieten werden dann weitergehende Regelungen in Bezug auf den Neubau von Gebäuden, der Ermittlung der Radonsituation an Arbeitsplätzen in Kellern oder

Erdgeschossräumen und zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen zu beachten sein (§§ 153 — 154 StrlSchV).

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft — Radonberatungsstelle:

Telefon: (0371) 46124-221

Telefax: (0371) 46124-299

E-Mail: [radonberatungesmul.sachsen.de](mailto:radonberatungesmul.sachsen.de)

Internet: [www.smul.sachsen.de/bful](http://www.smul.sachsen.de/bful)

Besucheradresse:

Öffnungszeiten: dienstags 09:00 — 11:30 Uhr und 12:30 — 16:30 Uhr

Joliot-Curie-Straße 13, 08301 Bad Schlema (im Rathaus)

Telefon: (03772) 3804-27

Kontaktadresse:

Staatl. Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft,

2. Landesmessstelle für Umweltradioaktivität

Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz

### 3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

#### 3.1 Übergeordnete Planungen

##### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Gemeinde Groß Düben befindet sich in der Aufstellung - das bedeutet, dass aktuell für die Fläche des Bebauungsplanes kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vorliegt. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Gemeinderat am 06.11.2007 gefasst. Die Träger öffentlicher Belange wurden bereits einmal am Verfahren beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme zu dem Vorentwurf gebeten. Der aktuelle Entwurf des Flächennutzungsplans, der aber bis jetzt noch nicht ausgelegt wurde, weist die Fläche des B-Plangebietes als ein Sondergebiet aus. Das geplante Vorhaben stimmt also mit dem Entwurf des Flächennutzungsplanes überein.

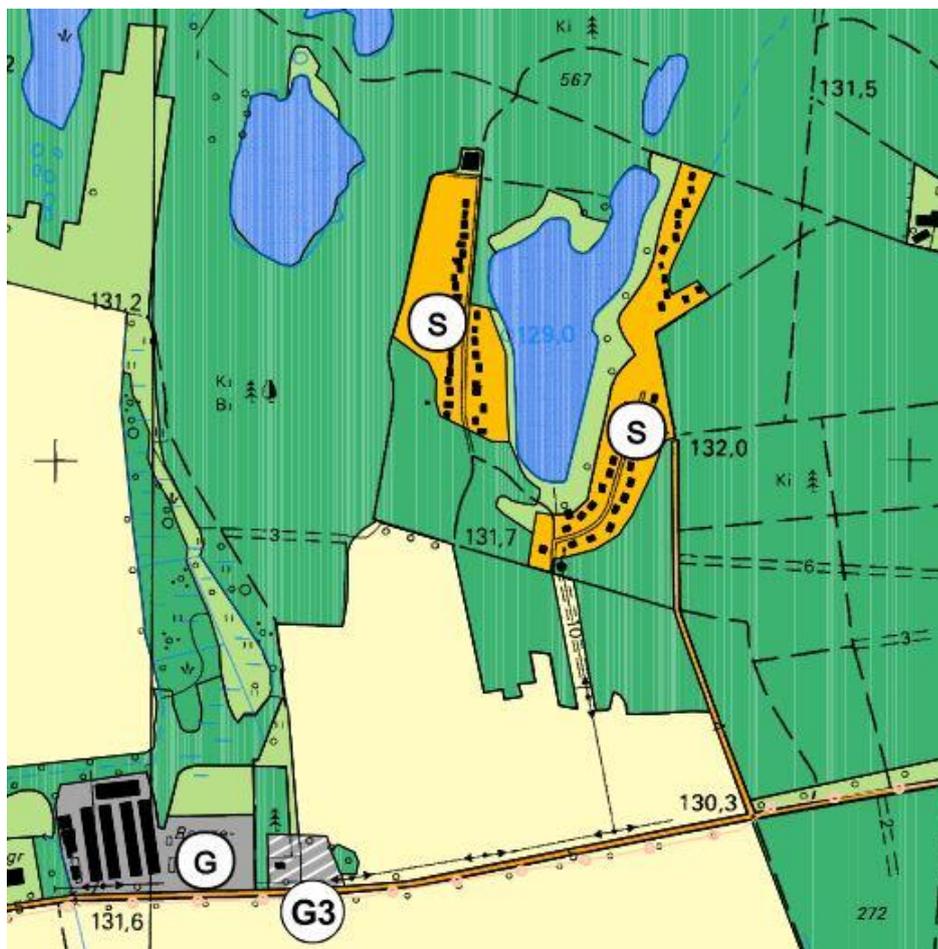


Abb. 2: Entwurf des Flächennutzungsplanes (Quelle: Richter + Kaup, Planfassung 01.11.2016).

### Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien und Landesentwicklungsplan Sachsen 2013

Der Bebauungsplan „Waldsee Groß Düben – Wochenendhausgebiet Westufer“ dient dem Erhalt einer bestehenden Wochenendhaussiedlung. Die Planung steht grundsätzlich im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung und widerspricht nicht den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen.

### **3.2 Verfahren**

Mit Beschluss vom 06.10.2016 hat der Gemeinderat der Gemeinde Groß Düben die Aufstellung des Bebauungsplans „Waldsee Groß Düben - Wochenendhausgebiet Westufer“ beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Gemeinde Groß Düben am 26.10.2016 bekannt gemacht.

Für das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird das reguläre Verfahren nach § 2 BauGB mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden angewendet. Im Rahmen des Verfahrens wird gemäß § 2 Absatz 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Bebauungsplan wird als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs.4 BauGB aufgestellt, da für das Gebiet kein wirksamer Flächennutzungsplan besteht. Gemäß § 8 (4) BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht. Beide Bedingungen sind im vorliegenden Fall erfüllt. Die dringenden Gründe ergeben sich aus der Notwendigkeit der rechtlichen Sicherung der bestehenden Bungalowsiedlung. Da die Aufstellung des B-Planes durch den Gemeinderat beschlossen wurde wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben der städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht. Im Bereich der beiden B-Plangebiete West- und Ostufer sind keine alternativen Planungen von der Gemeinde geplant. Darüber hinaus stellen die vorhandenen Wochenendhaussiedlungen eine für damalige Zeit typische städtebauliche Entwicklung eines Naherholungsgebietes dar, die als Zeitzeuge erhalten bleiben soll. Um die Weiterentwicklung der beiden Gebiete städtebaulich ordnen zu können werden die zulässigen Grundflächen der Bungalows und der Terrassen, die zulässigen Dachformen sowie die maximalen Firsthöhen verbindlich festgesetzt.

### **3.3 Auswirkungen der Planung**

Mit dem Bebauungsplan wird die rechtliche Situation der vorhandenen Wochenendhaussiedlung gesetzlich gesichert und eine Modernisierung bzw. Ausbau der vorhandenen Bungalows ermöglicht.

Für die Zeit der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde am 03.11.2016 die Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Waldsee Groß Düben - Wochenendhausgebiet Westufer“ verhängt.

Der Erlass der Veränderungssperre war zur Sicherung der Planung erforderlich, da auf den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans solche tatsächlichen Veränderungen verhindert werden sollen, die die Zielstellung des Bebauungsplans erschweren oder die angestrebte städtebauliche Ordnung beeinträchtigen. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald der Bebauungsplan „Waldsee Groß Düben - Wochenendhausgebiet Westufer“ in Kraft tritt.

## **4 Planinhalt**

### **4.1 Nutzung des Baugrundstücks**

Ziel der Planung ist die Sicherung der rechtlichen Situation der bestehenden Wochenendhaussiedlung sowie Schaffung von Baurecht für Modernisierungsmaßnahmen und ggf. Ausbau der vorhandenen Bungalows. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird ein Sondergebiet, der der Erholung dient, ausgewiesen.

Das Plangebiet ist ca. 2,2 ha groß und in 34 Parzellen aufgeteilt, die mit Wochenendhäusern und dazugehörigen Nebenanlagen bebaut sind. Die nicht bebauten Flächen werden von den Bungalowsbesitzer gärtnerisch gepflegt. Die Grundstücke dienen den Besitzern als Wochenendhäuser, wo sie ihre Freizeit verbringen, Gemüse/Blumen anbauen und sportliche Aktivitäten ausüben.

Im Rahmen des Bebauungsplanes erfolgt eine Vorgabe max. zulässiger Grundfläche der Bungalows (max. 60 m<sup>2</sup>), Terrassen (max. 25 m<sup>2</sup>) und Nebenanlagen (max. 16 m<sup>2</sup>). Zusätzlich wird die max. zulässige Firsthöhe (< 4,5 m), Dachform (Sattel-/Walm-/Pult- und Flachdach), Firstrichtung (senkrecht und parallel zu den vorhandenen Wegen) sowie die Anzahl der Vollgeschosse (I) verbindlich festgesetzt.

Kellergeschosse sowie die vorhandenen Garagen und Carports, die vor der Beschlussfassung des Rates der Gemeinde Groß Düben vom 03.11.2016 über die Veränderungssperre für den Bebauungsplan „Waldsee Groß Düben - Wochenendhausgebiet Westufer“, gebaut wurden erhalten Bestandschutz. Die Errichtung neuer Kellergeschosse, Garagen und Carports ist unzulässig.

### **4.2 Verkehrstechnische Erschließung**

Die Verkehrsanbindung an die Wochenendhaussiedlungen erfolgt über den Klein Dübener Weg. Dieser wurde im Bereich des Waldsees Groß Düben 2002 mit Fördermitteln zeitgemäß hergerichtet und asphaltiert. Die einzelnen Parzellen sind über den privaten, wasserdurchlässigen Weg, der das B-Plangebiet teilt, erreichbar. Der sich entlang der westlichen Grenze des B-Plangebietes erstreckende Weg (Flst. 29) ist öffentlich gewidmet und heißt ebenfalls Klein Dübener Weg.

#### **4.3 Ver- und Entsorgung**

Das Gebiet ist medientechnisch erschlossen.

##### *Trinkwasser*

Das Gebiet ist trinkwasserseitig erschlossen. Die Betreuung der Trinkwasserversorgung liegt in der Verantwortung der Stadtwerke Weißwasser GmbH.

##### *Löschwasser*

Eine Löschwasserversorgung über das öffentliche Netz ist in dem Plangebiet nicht möglich. Es erfolgt eine Löschwasserentnahme direkt aus dem Waldsee. Es befinden sich zwei Löschwasserentnahmestellen in der Nähe des B-Plangebietes - eine östlich des Bungalows Nr. 16 und die zweite südöstlich des Geltungsbereiches am Seeufer.

##### *Abwasser*

Der Schmutzwasserentsorgung dienen zwei kleine Klärgruben – auf dem Flurstück 31/25 (Nord) und 30/2 (Süd). An die Gruben schließt sich ein zugehöriger oberirdischer Sickergraben incl. Überlauf an. Die Gruben befinden sich im Gemeinschaftseigentum des Vereins. Da die Kläranlagen nicht dem heutigen Stand der Technik entsprechen, wurde von dem Verein Westufer die Errichtung von zwei BioKKA für jeweils 12 und 22 Bungalows (berechnet anhand des TW-Verbrauchs) veranlasst. Die Maßnahme wird bis Ende Oktober 2019 abgeschlossen sein. Damit wird eine hygienisch unbedenkliche Abwasserbeseitigung im B-Plangebiet gewährleistet. Ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis wurde bei der Unteren Wasserbehörde fristgemäß gestellt.

##### *Regenwasser*

Im B-Plangebiet ist kein Bestand an Anlagen für die Niederschlagswasserentsorgung vorhanden. Das anfallende Regenwasser versickert auf den Grundstücken.

##### *Gas*

Im B-Plangebiet ist kein Bestand an Anlagen für die Gasversorgung vorhanden.

##### *Elektro*

Das bisherige Freileitungsnetz für die Stromversorgung, welches bis an das Erholungsgebiet führte, ist durch den zuständigen Stromversorger 2016 erdverkabelt worden. Dazu wurde eine neue Übergabestation errichtet. Betreiber der Leitungen ist die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH.

#### *Telekommunikation*

Im unmittelbaren Bereich des Vorhabens befinden sich keine aktiven Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Eine Verlegung von Telekommunikationsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist nicht vorgesehen.

#### *Abfall*

Innerhalb des B-Plangebietes erfolgt keine öffentliche Abfallentsorgung durch ein Entsorgungsunternehmen. Die Abfälle sind von den Bungalowbesitzer privat zu entsorgen.

#### **4.4 Begrünung/Ausgleichmaßnahmen**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen landschaftsgerecht zu gestalten oder als Grünanlage anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Die einzigen Biotoptypen, die innerhalb des Plangebietes kartiert wurden sind:

- Feriensiedlung (11.03.400),
- Kiefernforst (01.08.100),
- Straße, Weg wasserdurchlässig (11.04.000).

Das Vorhaben sieht keine Errichtung neuer Bungalows sondern lediglich die rechtliche Sicherung des Bestandes sowie eventuelle Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen vor, wodurch sich der Versiegelungsgrad innerhalb des Wochenendhausgebietes nur minimal ändern könnte (bis max. 60 m<sup>2</sup> pro Bungalow und bis max. 16 m<sup>2</sup> für Nebenanlagen). Entsprechend der Biotoptypenliste bleibt das Gebiet unverändert. Es sind keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, wodurch die Erstellung einer Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung nicht erforderlich ist. Eine Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen ist nicht nötig.

#### **4.5 Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB**

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere folgende Belange zu berücksichtigen:

*1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,*

- von Planung unberührt.

*2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,*

- in dem festgesetzten Wochenendhausgebiet ist Dauerwohnen unzulässig.

*3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,*

- Die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung bleiben von der Planung unberührt. Das Vorhandensein des Wochenendhausgebietes sowie des Sees wirkt sich positiv auf die sozialen Bedürfnisse der Bungalowbesitzer sowie der Seebesucher aus. Der Waldsee bietet einen Treffpunkt für Familien und Bekannte an, wo die Besucher ihre Freizeit aktiv verbringen können.

*4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,*

- Ziel und Zweck der Planaufstellung ist v.a. die rechtliche Sicherung des bestehenden Wochenendhausgebietes und Schaffung der Möglichkeit der Modernisierung und ggf. einer kleinen Erweiterung der vorhandenen Bungalows und nicht die Errichtung neuer Wochenendhäuser.

*5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,*

- das Vorhaben befindet sich in einem archäologischen Relevanzbereich (ältere vorrömisch eisenzeitliche Siedlung). Es ist keine Errichtung von Straßen und Plätzen innerhalb des Wochenendhausgebietes.

tes geplant. Bei dem Gebiet handelt es sich um eine Bungalowsiedlung, innerhalb deren keine unter Denkmalschutz stehenden Gebäude sich befinden.

*6. die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,*

- von Planung unberührt.

*7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere*

*a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,*

- um die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, endgültig bewerten zu können wurde ein Umweltbericht erstellt. Das Vorhaben sieht keine Errichtung neuer Bungalows sondern lediglich die rechtliche Sicherung des Bestandes sowie eventuelle Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen vor, wodurch sich der Versiegelungsgrad innerhalb des Wochenendhausgebietes nur minimal ändern könnte (bis max. 60 m<sup>2</sup> pro Bungalow und bis max. 16 m<sup>2</sup> für Nebenanlagen). Der kartierte Biotoptyp *Ferriesiedlung* bleibt unverändert. Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

*b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,*

- das B-Plangebiet befindet sich in keinem und grenzt an kein Natura 2000-Gebiet.

*c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,*

- Durch die Lage des Plangebietes am See ist eine Ausübung sportlicher Aktivitäten möglich, was sich positiv auf die menschliche Gesundheit auswirkt.

*d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,*

- das Vorhaben befindet sich in einem archäologischen Relevanzbereich (ältere vorrömisch eisenzeitliche Siedlung). Es befinden sich keine Kulturgüter innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Als Sachgüter gelten die vorhandenen baulichen Anlagen.

*e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,*

- Innerhalb des B-Plangebietes erfolgt keine öffentliche Abfallentsorgung durch ein Entsorgungsunternehmen. Die Abfälle sind von den Bungalowbesitzer privat zu entsorgen. In der Wochenendhaussiedlung befinden sich Kläranlagen in die das anfallende Schmutzwasser eingeleitet wird.

*f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,*

- Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind innerhalb des Bebauungsplanes zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, auch wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

*g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,*

- von Planung unberührt.

*h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,*

- von Planung unberührt.

*i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,*

- um die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes bewerten zu können wird im weiteren Verfahren ein Umweltbericht erstellt, wobei keine Beeinträchtigung der einzelnen Belange des Umweltschutzes durch das Vorhaben zu erwarten ist.

*j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,*

- von Planung unberührt.

*8. die Belange*

*a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,*

- von Planung unberührt.

*b) der Land- und Forstwirtschaft,*

- das B-Plangebiet liegt in einem Kiefernwald. Es sind keine Baumfällungen vorgesehen. Errichtung von Gebäuden mit Feuerungsanlagen ist gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG innerhalb des gesetzlichen 30 m Abstands vom Wald nicht zulässig.

*c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,*

- von Planung unberührt.

*d) des Post- und Telekommunikationswesens,*

- von Planung unberührt.

*e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,*

- von Planung unberührt.

*f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen,*

- von Planung unberührt.

*9. die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,*

- von Planung unberührt.

*10. die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,*

- von Planung unberührt.

*11. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,*

- von Planung unberührt.

*12. die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden,*

- von Planung unberührt.

*13. die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung.*

- von Planung unberührt.