

Begründung zum Bebauungsplan

Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst, Bebauungsplan Nr. 8 „Wochenendhäuser Kretzschauser See“

Vorentwurf



Impressum

Herausgeber:

Gemeinde Kretzschau, Hauptstraße 36, 06712 Kretzschau

Redaktion, Satz und Gestaltung:

Walter Ingenieure GmbH & Co. KG, Kleingärtnerstraße 10, 06682 Teuchern

kalitera GmbH, Grimmaische Straße 23, 04109 Leipzig

Stand bzw. Redaktionsschluss:

Vorentwurf, 12.01.2026

Bildnachweis Titelseite:

Eigene Darstellung 2025

Anmerkung:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Alle geschlechtsspezifischen Bezeichnungen, die in männlicher oder weiblicher Form benutzt wurden, gelten für beide Geschlechter gleichermaßen ohne jegliche Wertung oder Diskriminierungsabsicht.

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis.....	III
1 Lage und Größe des Plangebiets	1
2 Planungsanlass und Planungserfordernis	4
3 Ziele und Zwecke der Planung.....	4
4 Verfahrensdurchführung	5
5 Beschreibung des Plangebiets und seines Umfelds	7
5.1 Topografie und Baugrundverhältnisse.....	7
5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen	7
5.3 Eigentumsverhältnisse	7
5.4 Vorhandene Wohnbevölkerung	7
5.5 verkehrliche Infrastruktur.....	7
5.6 Grünstruktur	8
6 Planungsrechtliche und sonstige planerische Grundlagen	9
6.1 Planungsrechtliche Grundlagen.....	9
6.1.1 Landesentwicklungsplan LEP Sachsen-Anhalt 2010.....	9
6.1.2 LEP Neuaufstellung (Stand: 2. Entwurf).....	10
6.1.3 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle	10
6.1.4 Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept (IGEK)	10
6.1.5 Flächennutzungsplan	11
7 Umweltbericht	12
7.1 Einleitung Umweltbericht.....	12
7.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....	12
7.3 Fachplanung und Fachgesetze.....	13
7.4 Beschreibung der Schutzgüter und Umweltauswirkungen	13
7.4.1 Schutzgut Boden	13
7.4.2 Schutzgut Wasser	14
7.4.3 Schutzgut Mensch	14
7.4.4 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	14

7.4.5	Schutzgut Klima und Luft	15
7.4.6	Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)	15
7.4.7	Schutzgut Landschaft	16
7.5	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ...	16
7.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	17
7.7	Alternative Planungsmöglichkeiten	17
7.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	17
7.9	Zusammenfassung Umweltbericht	17
8	Planinhalt und Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB	18
8.1	Art der baulichen Nutzung	18
8.2	Maß der Baulichen Nutzung	19
8.3	Höhe baulicher Anlagen	20
8.4	Bauweise	21
8.5	Überbaubare Grundstücksfläche	21
8.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Grünordnung	23
8.7	Maßnahmen zur Erschließung	24
9	städtebauliche Kalkulation	24

Abkürzungsverzeichnis

AZV	Abwasserzweckverband
BfN	Bundesamt für Naturschutz
FFH	Fauna-Flora-Habitat
FNP	Flächennutzungsplan
ha	Hektar
km	Kilometer
LSG	Landsschaftsschutzgebiet
m	Meter
NHN	Normalhöhennull
SPA	Special Protection Area

1 Lage und Größe des Plangebiets

Das Naherholungsgebiet Kretzschauser See mit der dazugehörigen Jugendherberge ist aus dem ehemaligen Braunkohletagebau entstanden. Im Westen des Kretzschauser Sees befindet sich zwischen der Uferzone und der Straße der Jugend ein als Sondergebiet für Wochenendhäuser ausgewiesenes und entsprechend genutztes Areal. Es ist bebaut und erstreckt sich auf einer Länge von ca. 1 km entlang des Seeufers. Das Plangebiet ist insgesamt 3,2 ha groß und besteht zu 53 % (1,7 ha) aus der Wasserfläche des Sees, zu 35 % (1,1 ha) aus Baufläche und zu 12 % (0,41 ha) aus Grünflächen. Die umliegenden Orte Döschwitz, Luckenau und Theißen sind etwa 1 km bzw. 2 – 3 km vom See entfernt.

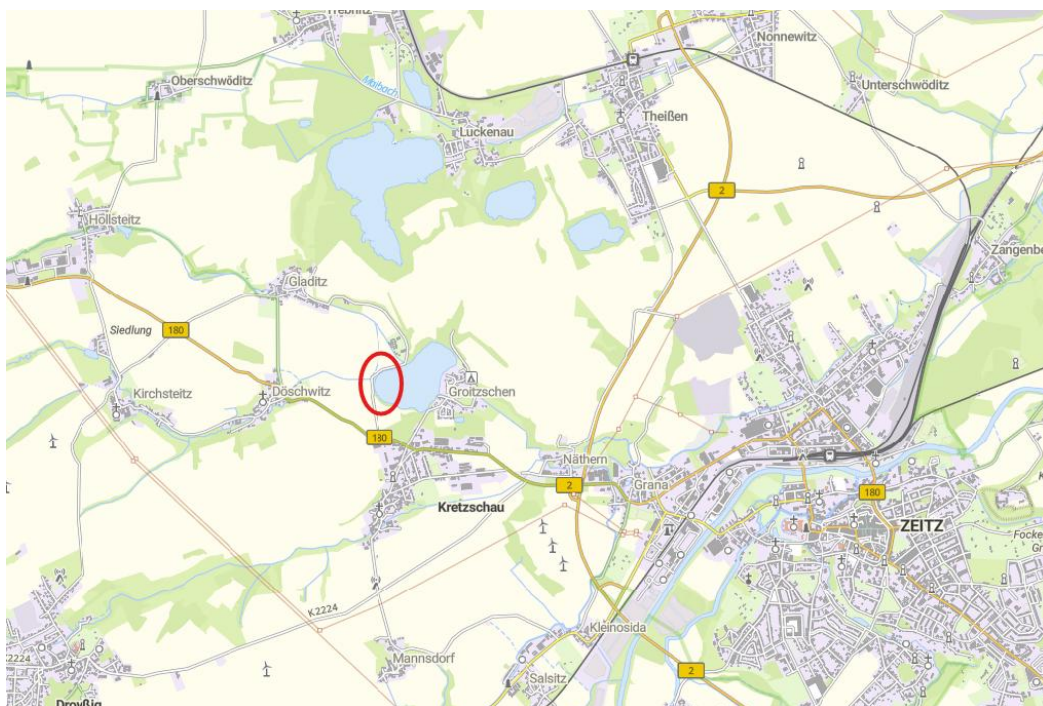


Abbildung 1: Übergeordnete Lage des Plangebietes im Raum (eigene Darstellung)



Abbildung 2: Luftbild mit Areal der Sondergebietsflächen, Wochenendhausgebiet Kretzschauer See (eigene Darstellung)

Gemäß Aufstellungsbeschluss umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Flurstücke:

Gemarkung Döschwitz, Flurstücke:

104; 102; 49; 48; 50; 27/3; 47; 46; 45; 44; 43; 42; 41; 40; 39; 38; 24/6; 24/3; 25/1 (Teilfl.); 25/2; 99; 98; 97; 96; 95; 94; 93; 100.

Zur besseren Lesbarkeit des Planes wurden Teilflächen der Flurstücke 27/4 und 28 abweichend des Aufstellungsbeschlusses mit in den Geltungsbereich aufgenommen.

Nr.	Flurstück	vollständige Lage im Geltungsbereich
1	104	ja
2	102	ja
3	49	ja
4	48	ja
5	50	ja
6	27/3	ja
7	27/4	nein
8	28	nein
9	47	ja
10	46	ja
11	45	ja
12	44	ja
13	43	ja
14	42	ja
15	41	ja

Nr.	Flurstück	vollständige Lage im Geltungsbereich
16	40	ja
17	39	ja
18	38	ja
19	24/6	nein
20	24/3	ja
21	25/1	nein
22	25/2	nein
23	99	ja
24	98	nein
25	97	ja
26	96	ja
27	95	ja
28	94	ja
29	93	ja
30	100	ja

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Westen durch die Straße der Jugend
- im Süden und Osten durch die Flurstücksgrenzen auf der Wasserfläche des Sees und der Flurstücksgrenzen der Flurstücke 100 und 104.

Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und die betroffenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile können aus der Planzeichnung entnommen werden.

2 Planungsanlass und Planungserfordernis

Die Bundesregierung Deutschland verfolgt mit der Nationalen Tourismusstrategie von 2024 das Ziel, nachhaltige, sozial gerechte und klimafreundliche Erholungs- und Freizeitangebote in Deutschland zu fördern. Gleichzeitig verfolgt die Bundesregierung das Ziel den täglichen Flächenverbrauch auf unter 30 ha/Tag bis 2030 zu senken und die Versiegelung des Bodens auf ein notwendiges Maß zu begrenzen. Im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist weiterhin auf den Schutz von Gewässern und Uferzonen zu achten. Entsprechend der Zielsetzungen des Landes Sachsen-Anhalt sind zudem die natürlichen Lebensgrundlagen, der Naturhaushalt, die wildlebende Tier- und Pflanzenwelt und das Landschaftsbild nachhaltig zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

Aufgrund des immer weiter erfolgenden Ausbaus und dem vermehrten Vorliegen von Bauanträgen im Bereich des Wochenendhausgebietes am westlichen Uferbereich des Kretzschauer Sees sollen durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes unter anderem Festsetzungen getroffen werden, um eine geordnete Entwicklung zum Schutz des Tagabaurestlochgebietes, der Uferzone und des Bodens sicherzustellen. Mit der Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes leistet die Gemeinde Kretzschau einen Beitrag zur Umsetzung der Strategien und Ziele der Bundesregierung und des Landes Sachsen-Anhalt.

Für das Sondergebiet Wochenendhausgebiet besteht bisher kein Bebauungsplan oder eine sonstige städtebauliche Satzung. Das Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Lage des Standortes im nicht-privilegierten Außenbereich (§ 35 BauGB).

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB ist zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Behörden sind entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB dazu aufgefordert sich hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung zu äußern. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht zusammenzufassen, welcher in Kapitel 7 einen Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans bildet.

Auftraggeber ist die Gemeinde Kretzschau.

3 Ziele und Zwecke der Planung

Für die Flächen im Westen des Kretzschauer Sees, entlang der Straße der Jugend werden mit dem Bebauungsplan bauplanungsrechtliche Voraussetzungen für die gegenwärtige und zukünftige Bebauung mit Wochenendhäusern geschaffen.

Wochenendhäuser sind bauliche Anlagen, die nach ihrer Zweckbestimmung dem zeitlich begrenzten Aufenthalt zur Erholung durch eine bestimmte Personengruppe wie dem Eigentümer und die näheren Familien, bzw. Freundesumfeld dienen. Fremdenverkehr ist dabei nicht gestattet. Sie sind in der Regel als Einzelhäuser in eigens ausgewiesenen Sondergebieten gemäß § 10 BauNVO zulässig und zeichnen sich durch eine begrenzte Grundfläche sowie eine einfache Ausstattung aus, die dem zeitweiligen

Aufenthalt entspricht. Die Bewohner müssen anderwärts einen ständigen Wohnsitz haben. Eine dauerhafte Wohnnutzung ist ausgeschlossen.

Bei der Planung von Wochenendhausgebieten sind die besondere Eigenart des Gebietes und die landschaftlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen. Dazu zählt unter anderem der Schutz der Uferzone und des Tagebaurestlochgebietes.

Das Ziel des Bebauungsplans besteht darin, die zukünftige Nutzung der bereits bestehenden Wochenendhausgrundstücke am Kretzschauser See unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben zu regeln. Bei Neuerrichtung, Erweiterung oder ähnlichen Vorhaben sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Das Plangebiet ist in zwei Baufenster unterteilt, die durch den Wasserlauf des Thierbachs etwa mittig hin zum See getrennt werden. Das nördlich gelegene Baugebiet fasst dabei 0,65 ha und das südliche 0,43 ha.

Die Wochenendhäuser werden auf zwei Sondergebieten mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet mit jeweils einem Baufenster errichtet, die eine Größe von ca. 0,42 ha und 0,24 ha umfassen.

Die Bebauung besteht aus eingeschossigen Einzel-Wochenendhäusern mit einer maximalen Bruttogrundfläche von 50 m² innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, die zur Eigennutzung zum Zwecke der Erholung dienen. Eine sonstige Nutzung ist nicht gestattet. Die Firsthöhe liegt in der Planung bei maximal 3,50 m über der Geländehöhe bei den Hauptgebäuden und maximal 3 m Höhe bei Nebengebäuden. Um die Böschung an der Uferzone zu schonen wird der Gewässerrandstreifen von Bebauung und Nebenanlagen gemäß § 50 (1) Wassergesetz LSA freigehalten.

4 Verfahrensdurchführung

Der Gemeinderat der Gemeinde Kretzschau hat in der öffentlichen Sitzung am 26.03.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 „Wochenendhäuser Kretzschauser See“ nach § 2 Abs. 1 und § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Um den weiteren Ausbau im Plangebiet während des Planungsverfahrens zu verhindern hat der Gemeinderat zeitgleich zum Aufstellungsbeschluss eine Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschlossen.

Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss Beschluss Nr. 034/2025/GRK, bekannt gemacht im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst, 31. Jahrgang Nr. 4, vom 25.04.2025	26.03.2025
Satzungsbeschluss Veränderungssperre Beschluss Nr. 035/2025/GRK, bekannt gemacht im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst, 31. Jahrgang Nr. 4, vom 25.04.2025	26.03.2025

Die Bauleitplanung gehört gemäß § 2 (1) BauGB zu den Selbstverwaltungsaufgaben der Gemeinde. Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es

für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung für das Gemeindegebiet nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB).

Im vorliegenden Planfall handelt es sich um einen verbindlichen Bebauungsplan mit Umweltbericht, welcher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als Bebauungsplan entwickelt wird.

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257),
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, die zuletzt geändert am 13. Juni 2024 (GVBl. LSA S. 150),
- des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), letzte Änderung Art. 48 G vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323),
- des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- des Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16. März 2011, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Oktober 2025 (GVBl. LSA S. 748)
- des Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2025 (GVBl. LSA S. 410).

aufgestellt.

5 Beschreibung des Plangebiets und seines Umfelds

5.1 Topografie und Baugrundverhältnisse

Das Gelände ist topographisch weitgehend eben mit einem Gefälle hin zum See. Der Höhenunterschied zwischen Uferkante und Straße beträgt ca. 5 Meter. Die angrenzende Straße der Jugend liegt auf einer Höhe von etwa 175,5 m über NHN, während der Wasserspiegel des Sees bei rund 170,3 m über NHN liegt.

5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Das Projektgebiet wird derzeit als Wochenendhausgebiet zu Naherholungszwecken durch die Eigentümer genutzt. Die Fläche des Flurstück 100 im nördlichen Teil des Plangebietes ist in Besitz des Anglervereins und bietet einen öffentlichen Zugang zum See, der auch von der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Jugendherberge mitgenutzt wird.

5.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen liegen zum großen Teil in privatem Eigentum. Die Flurstücke 41, 25/1, 25/2 sowie 24/6 liegen in kommunalem Eigentum und dienen teilweise als Zuwegung der Grundstücke. Alle Flurstücke des Plangebietes liegen auf der Gemarkung Döschwitz der Gemeinde Kretzschau.

5.4 Vorhandene Wohnbevölkerung

Die Gemeinde Kretzschau umfasst mit ihren Ortsteilen Döschwitz, Gladitz, Grana, Hollsteitz, Kirchsteitz, Kleinosida, Kretzschau, Mannsdorf, Näthern und Salsitz insgesamt 2.329 Einwohner (Stand: 31.12.2024). Das Projektgebiet selbst wird nicht zu Wohnzwecken genutzt. Die nächstgelegenen Siedlungen Döschwitz und Kretzschau befinden sich ca. 1 km westlich bzw. südlich des Sondergebietes am Kretzschauser See bzw. ca. 700 m östlich am Ostufer des Kretzschauser Sees.

5.5 Verkehrliche Infrastruktur

Das Projektgebiet wird über die Straße der Jugend erschlossen. Eine Anschlussstelle an die Bundesstraße B 180 liegt ca. 500 m südlich des Projektgebietes. Von dort aus besteht ca. 9 km nordwestlich eine Anschlussstelle an die Autobahn A 9 sowie an die Bundesstraße B 2 ca. 2 km südöstlich des Projektgebietes. Der Standort ist somit gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Der nächstgelegene Anschluss an das überregional bedeutsame Schienennetz befindet sich im etwa 5 km entfernten Bahnhof Zeitz. Von dort bestehen Verbindungen nach Leipzig und in andere Regionen.

Die Anbindung vom Kretzschauser See an den Bahnhof Zeitz erfolgt über die Buslinien 820 und 822 in Kretzschau. Die Linie 820 verkehrt von Zeitz – Kretzschau – Kaufland,

Verteilzentrum - Stößen – Naumburg. Die Linie bedient die Strecke im Stundentakt von 05:43 bis 20:43 Uhr. Die Linie 822 verkehrt von Zeitz – Kretzschau – Droyßig – Osterfeld – Kaufland, Verteilzentrum und bedient die Strecke alle zwei Stunden von 05:08 bis 19:08 Uhr.

Die Buslinien werden von der Personenverkehrsgesellschaft Burgenlandkreis mbH (PVG) betrieben und sind Teil des Mitteldeutschen Verkehrsverbundes (MDV). Die Fahrpläne sind auf die Zugverbindungen am Bahnhof Zeitz abgestimmt, um einen nahtlosen Übergang zwischen Bus- und Bahnverkehr zu gewährleisten.

Durch die Wochenendhäuser am Kretzschauser See entsteht kein zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr. Zu- und Abgangsverkehr erfolgt lediglich während der Nutzungszeiten der Wochenendhäuser und stellt daher keine nennenswerte Verkehrsbelastung dar.

Für das geplante Sondergebiet ist keine zusätzliche verkehrliche Erschließung erforderlich. Die Erschließung erfolgt über die bestehende Straße der Jugend angrenzend an das Plangebiet.

5.6. technische Infrastruktur

Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung der Wochenendhäuser sind für die vorgesehene Nutzung nicht erforderlich. Im Plangebiet sind die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH, MIDEWA Wasserversorgungsgesellschaft mbH und der Abwasserzweckverband Weiße Elster - Hasselbach Thierbach als vor Ort ansässige Versorgungsträger vertreten. Westlich der Straße der Jugend verläuft eine Wasserleitung der MIDEWA Wasserversorgungsgesellschaft mbH.

In der Straße der Jugend liegen Entsorgungsanlagen des Abwasserzweckverbandes Weiße Elster – Hasselbach / Thierbach. Dabei handelt es sich um die Druckleitung eines Schmutzwasserpumpwerks, welches links neben der nördlich des Plangebietes gelegenen Jugendherberge steht und das häusliche Schmutzwasser der nord-westlich gelegenen Ortslagen Hollsteitz und Gladitz sowie das der Jugendherberge über die Straße der Jugend zum Kanal in der Bundesstraße B180 fördert. Der Abwasserzweckverband entsorgt derzeit 9 Grundstücke im Plangebiet. Bei den vorhandenen Anlagen handelt es sich vermutlich um zu DDR-Zeiten errichtete Gruben mit einer Anlagengröße zwischen 1 und 2,5 m³, die ein- bis zweimal pro Jahr durch den Abwasserzweckverband entleert werden. Probleme mit der Abfuhr haben sich bisher nicht ergeben.

Die Müllentsorgung erfolgt aktuell über die privaten Grundstückseigentümer und nicht im Sinne Kreislaufwirtschaftsgesetz.

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers soll flächig über die belebte Bodenzone erfolgen.

Das Plangebiet ist grundlegend an das öffentliche Stromnetz angebunden.

5.6 Grünstruktur

Im Plangebiet ist mit dem Bebauungsplan eine Bebauung mit Wochenendhäusern mit einer GRZ bis zu 0,2 zulässig. Die übrigen 80 % der Flächen sind zu begrünen. Die Erschließungswege innerhalb der Grundstücke sollen ausschließlich in wasser- und

luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden (z.B. Schotterbelag, Rasengittersteine oder wasserdurchlässiges Pflaster). Weiterhin wird der Gewässerrandstreifen von mindestens 5 Metern von jeglichen baulichen Anlagen freigehalten, da eine Bebauung ausschließlich in den in der Planzeichnung festgelegten Baugrenzen zulässig ist. Detaillierte Festsetzungen sind Kapitel 8 zu entnehmen.

6 Planungsrechtliche und sonstige planerische Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Landesentwicklungsplan LEP Sachsen-Anhalt 2010

Die Leitvorstellungen, Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt 2010 (LEP) als raumordnerische Gesamtkonzeption sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Diese wurden in die planerische Entscheidung im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans einbezogen.

Kretzschau liegt im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Für die Gemeinde nimmt die Stadt Zeitz als Mittelzentrum eine wichtige Rolle in der regionalen Entwicklung ein.

Der Landesentwicklungsplan formuliert folgende für den Bebauungsplan relevante Leitvorstellungen, Ziele und Grundsätze:

Landschaftsbild:

Z 116: „Die natürlichen Lebensgrundlagen, der Naturhaushalt, die wildlebende Tier- und Pflanzenwelt und das Landschaftsbild sind nachhaltig zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.“

Natur und Freiraum:

G 87: „Um die Funktions- und Regenerationsfähigkeit der Naturgüter Boden, Luft, Klima, Wasser, wildlebende Pflanzen- und Tierwelt zu erhalten und zu sichern, soll die Beanspruchung des Freiraums durch Siedlungen, Einrichtungen und Trassen der Infrastruktur, gewerbliche Anlagen, Anlagen zur Rohstoffgewinnung und andere Nutzungen auf das notwendige Maß beschränkt werden.“

Gewässer:

G 96: „Die Unterhaltung der oberirdischen Gewässer umfasst neben der Erhaltung eines ordnungsgemäßen Abflusses auch deren Pflege und Entwicklung. Sie muss sich dabei in die Bewirtschaftungsziele und die Maßnahmenprogramme gemäß EG-Wasserrahmenrichtlinie einfügen. Bei der Unterhaltung ist den Belangen des Naturhaushalts Rechnung zu tragen, Bild und Erholungswert der Gewässerlandschaft sind zu berücksichtigen.“

Bodenschutz und Flächenmanagement:

G 110: „Bei Entscheidungen über die Nutzung des Bodens sollen seine Fruchtbarkeit, seine ökologischen Funktionen, die Archivfunktion, die Grenzen seiner Belastbarkeit und seine Unvermehrbarkeit maßgeblich berücksichtigt werden. Die

Neuinanspruchnahme von Fläche für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll auf das notwendige Maß beschränkt werden.“

Den Zielen und Grundsätzen des LEP Sachsen-Anhalt 2010 wird in der Planung nicht widersprochen.

6.1.2 Landesentwicklungsplan LEP Sachsen-Anhalt Neuaufstellung (Stand: 2. Entwurf)

Auch den Zielen und Grundsätzen des LEP Sachsen-Anhalt (Neuaufstellung 2. Entwurf) wird in der Planung nicht widersprochen.

6.1.3 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle von 2023 legt die Leitlinien für die räumliche Entwicklung der Region fest. Er umfasst die Themen der Entwicklung der regionalen Raumstruktur, Siedlungsstruktur, Standortpotenziale und technischen Infrastruktur und Freiraumstruktur.

Kretzschau lässt sich im Regionalen Entwicklungsplan als ländlichen Raum mit relativ günstigen Produktionsbedingungen insbesondere für Landwirtschaft und/ oder Potenzialen im Tourismus einordnen. Die Gemeinde liegt in der regionalen Entwicklungsachse zwischen den beiden Mittelzentren Naumburg und Zeitz.

Der Regionalplan legt großen Wert auf die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bei der Gestaltung der Region. Raumbedeutsame Planungen, Maßnahmen und Nutzungen sind demnach so einzuordnen, dass dadurch verursachte negative Auswirkungen auf Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sowie auf das Landschaftsbild geringgehalten werden.

Der Regionalplan schafft somit die Grundlage für eine ausgewogene und nachhaltige Entwicklung der Planungsregion Halle.

Das Planvorhaben entspricht dem raumordnerischen Grundanliegen der sparsamen und schonenden Inanspruchnahme der Naturgüter sowie den räumlichen Erfordernissen des Klimaschutzes (§ 2 Abs. 2 Nr. 6 ROG).

6.1.4 Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept (IGEK)

Für die Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst wurde 2018 ein Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept (IGEK) erstellt. Im Erarbeitungsprozess wurden eine Vielzahl an lokalen Akteuren beteiligt und in den Planungsprozess mit einbezogen. Die Ergebnisse des Beteiligungsprozesses sind in die Erstellung des IGEEKs mit eingeflossen.

Ein Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept dient als strategisches Planungsinstrument, das Ziele und Maßnahmen für die nachhaltige Entwicklung einer Stadt festlegt. Es berücksichtigt verschiedene Aspekte wie Wohnen, Infrastruktur, Umwelt und soziale Belange. Durch die aktive Beteiligung der Bürger wurde sichergestellt, dass lokale Bedürfnisse und Perspektiven in die Planung einfließen.

Das Planvorhaben am Kretzschauer See trägt zur Umsetzung gesamträumlicher und teilräumlicher Entwicklungsziele des integrierten Gemeindeentwicklungskonzept bei, da mit der Planung das Leitziel der Weiterentwicklung des Naherholungsschwerpunkts Kretzschauer See unterstützt wird.

6.1.5 Flächennutzungsplan



Abbildung 3: Kartenauszug FNP Beschluss vom 06.12.2017 (Hg. Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst)

Für die Gemeinde Kretzschau liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) mit Stand 2017 vor. Diese hoheitliche Maßnahme eigener Art mit behördeninterner Bindungswirkung stellt als vorbereitender Bauleitplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet in den Grundzügen dar. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind B-Pläne aus dem FNP zu entwickeln.

Die Weiterentwicklung der Naherholung und des Tourismus am Kretzschauer See wird als Planungsziel im Flächennutzungsplan von 2017 festgelegt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kretzschau enthält für die Fläche des Geltungsbereiches am Westufer des Kretzschauer Sees die Festsetzung zur Nutzung als Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung Wochenendhausnutzung nach § 10 BauNVO. Der See ist als Wasserfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB

gekennzeichnet. Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches ist ein Teil des Flurstücks 100 als Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB gekennzeichnet.

Entsprechend des FNP setzt auch der Bebauungsplan für die Baugebiete im Geltungsbereich zwei Sondergebiete / SO WOC gemäß § 10 BauNVO fest. Auch die Wasserfläche des Sees wird entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Die Grünfläche nördlich des Sondergebietes wird mit dem gesamten Flurstück 100 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport, Freizeit und Erholung“ festgesetzt.

Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

7 Umweltbericht

7.1 Einleitung Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Umweltbericht erstellt und in Form des Kapitels 7 in die Begründung integriert. Im Umweltbericht wird dargestellt:

- Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen;
- Beschreibung und Bewertung dieser Auswirkungen im Umweltbericht;
- Ergänzung des Umweltberichtes nach Beteiligungen von Behörden und Öffentlichkeit.

Eine aktuelle Biotoptypen- und Landschaftskartierung liegt für das Plangebiet nicht vor. Die aktuelle Bestandserhebung erfolgt daher unter anderem durch aktuelle Luftbildaufnahmen von Drohnenbefliegungen sowie Vor-Ort-Begehungen. Diese Aufnahmen und Sichtungen erlauben eine grobe Auswertung des Gebietes in Bezug auf die Umweltfaktoren, sodass vorhandene Strukturen, Vegetation und Nutzung teilweise erfasst werden können.

7.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Planung verfolgt das Ziel, die ökologischen Funktionen des Gebietes zu sichern und die landschaftliche Eigenart eines Wochenendhausgebietes zu bewahren. Dazu sollen folgende Grundsätze umgesetzt werden:

- Minimierung der Versiegelung durch Begrenzung der Gebäudegrößen und Nebenanlagen, um die natürliche Bodenfunktion und die Grundwasserneubildung zu erhalten.
- Erhalt von Grün- und Naturflächen als Lebensraum für Flora und Fauna sowie zur Sicherung der ökologischen Vielfalt.
- Bewahrung des Landschaftsbildes durch Schutz charakteristischer Vegetationsstrukturen und Offenflächen.

- Förderung des Biotopverbunds, indem Durchlässigkeit für Tierarten und die Vernetzung naturnaher Strukturen gewährleistet bleiben.

Die Planung soll sicherstellen, dass die Nutzung als Wochenendhausgebiet nicht zu einer schleichenden Umwandlung von Naturflächen in baulich dominierte Flächen führt, sondern die Eigenart des Gebietes mit hohem Grünanteil langfristig erhalten bleibt.

7.3 Fachplanung und Fachgesetze

Kommunalebene

- Satzung über die Benutzung des öffentlichen See und der Grünanlagen der Gemeinde Kretzschau vom 19.02.2020
- Lärmaktionsplan der Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst von 2024

Landesebene

- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
- Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt

Bundesebene

- Bundesnaturschutzgesetz
- Wasserhaushaltsgesetz

7.4 Beschreibung der Schutzgüter und Umweltauswirkungen

7.4.1 Schutzgut Boden

Bestandszustand

Zum jetzigen Zeitpunkt der Planung liegen noch keine hinreichenden Sachdarstellungen zum o.g. Themenbaustein vor. Im Zuge der weiteren Planung sowie Beteiligungen gemäß BauGB werden die Inhalte zu einem späteren Zeitpunkt ergänzt.

Zielzustand

Zum jetzigen Zeitpunkt der Planung liegen noch keine hinreichenden Sachdarstellungen zum o.g. Themenbaustein vor. Im Zuge der weiteren Planung sowie Beteiligungen gemäß BauGB werden die Inhalte zu einem späteren Zeitpunkt ergänzt.

7.4.2 Schutzgut Wasser

Bestandszustand

Der Kretzschauer See ist gemäß § 5 des Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) den Gewässern zweiter Ordnung zuzuordnen. Das Plangebiet befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet.

Zum jetzigen Zeitpunkt der Planung liegen noch keine hinreichenden Sachdarstellungen zum o.g. Themenbaustein vor. Im Zuge der weiteren Planung sowie Beteiligungen gemäß BauGB werden die Inhalte zu einem späteren Zeitpunkt ergänzt.

Zielzustand

Zum jetzigen Zeitpunkt der Planung liegen noch keine hinreichenden Sachdarstellungen zum o.g. Themenbaustein vor. Im Zuge der weiteren Planung sowie Beteiligungen gemäß BauGB werden die Inhalte zu einem späteren Zeitpunkt ergänzt.

7.4.3 Schutzgut Mensch

Bestandszustand

Im Plangebiet sowie in der Umgebung sind keine Emittenten von Geräuschen und Lärm vorhanden.

Im Zuge der weiteren Planung sowie Beteiligungen gemäß BauGB werden die Inhalte des o.g. Themenbausteins ggf. weiter ergänzt.

Zielzustand

Das Plangebiet soll in seiner jetzigen Struktur weitgehend erhalten bleiben. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind daher keine Änderungen gegenüber dem bestehenden Zustand zu erwarten.

Im Zuge der weiteren Planung sowie Beteiligungen gemäß BauGB werden die Inhalte des o.g. Themenbausteins ggf. weiter ergänzt.

7.4.4 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandszustand

Zum jetzigen Zeitpunkt der Planung liegen noch keine hinreichenden Sachdarstellungen zum o.g. Themenbaustein vor. Im Zuge der weiteren Planung sowie Beteiligungen gemäß BauGB werden die Inhalte zu einem späteren Zeitpunkt ergänzt.

Zielzustand

Zum jetzigen Zeitpunkt der Planung liegen noch keine hinreichenden Sachdarstellungen zum o.g. Themenbaustein vor. Im Zuge der weiteren Planung sowie Beteiligungen gemäß BauGB werden die Inhalte zu einem späteren Zeitpunkt ergänzt.

7.4.5 Schutzgut Klima und Luft

Bestandszustand

Zum jetzigen Zeitpunkt der Planung liegen noch keine hinreichenden Sachdarstellungen zum o.g. Themenbaustein vor. Im Zuge der weiteren Planung sowie Beteiligungen gemäß BauGB werden die Inhalte zu einem späteren Zeitpunkt ergänzt.

Zielzustand

Zum jetzigen Zeitpunkt der Planung liegen noch keine hinreichenden Sachdarstellungen zum o.g. Themenbaustein vor. Im Zuge der weiteren Planung sowie Beteiligungen gemäß BauGB werden die Inhalte zu einem späteren Zeitpunkt ergänzt.

7.4.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

Bestandszustand

Die Luftbildaufnahmen zeigen mosaikartige Strukturen aus Garten- und Grünflächen, kleinen Gehölzen und Hecken sowie Übergangszonen am Uferbereich. Diese Daten bilden die Grundlage für die Identifizierung vorhandener Biotoptypen.

Erste Auswertungen der Luftbildaufnahmen deuten auf folgende vorhandene Strukturen hin:

- Garten- und Grünflächen
- Kleine Gehölze und Hecken
- Uferbereich mit Ruderalvegetation und Übergangszonen
- Diese Bereiche sind für die Bewertung der Eingriffe und für die späteren Ausgleichsmaßnahmen von Bedeutung

Die Prüfung der amtlichen Kartenwerke (BfN-Viewer, Natura-2000-Portal Sachsen-Anhalt) ergab, dass das Plangebiet nicht innerhalb eines ausgewiesenen Naturschutzgebietes (NSG), Landschaftsschutzgebietes (LSG) oder eines Natura-2000-Gebietes (FFH / SPA) liegt.

Die nächstgelegenen ausgewiesenen Schutzgebiete sind:

- FFH-/SPA-Komplex „Zeitzer Forst“, ca. 7 km Luftlinie südlich;
- Elsteraue / Elsteraue bei Groitzsch, ca. 9–10 km Luftlinie östlich/nordöstlich.

Diese Abstände dienen als Orientierung für die Behörden, die beurteilen, ob sie aus Sicht der Arten- und Habitatschutzbelange relevant sind.

Zielzustand

Die vorhandenen Strukturen im Plangebiet sollen weitgehend erhalten bleiben.

Im Zuge der weiteren Planung sowie Beteiligungen gemäß BauGB werden die Inhalte des o.g. Themenbausteins ggf. weiter ergänzt.

7.4.7 Schutzgut Landschaft

Bestandszustand

Die Grundstücke und Flächen im Plangebiet sind zu einem Großteil mit Wochenendhäusern und ihren Nebenanlagen bebaut.

Im Zuge der weiteren Planung sowie Beteiligungen gemäß BauGB werden die Inhalte des o.g. Themenbausteins ggf. weiter ergänzt.

Zielzustand

Das Landschaftsbild soll durch den Schutz charakteristischer Vegetationsstrukturen und Offenflächen bewahrt werden, in dem die Gebäude- und Versiegelungsflächen begrenzt werden.

Im Zuge der weiteren Planung sowie Beteiligungen gemäß BauGB werden die Inhalte des o.g. Themenbausteins ggf. weiter ergänzt.

7.5 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne eine verbindliche planerische Regelung besteht die Gefahr einer fortschreitenden baulichen Verdichtung mit erheblichen negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Insbesondere sind folgende Entwicklungen zu erwarten:

- Zunahme der Versiegelung durch überdimensionierte Gebäude und umfangreiche Nebenanlagen, was die natürliche Bodenfunktion, die Grundwasserneubildung und die Versickerungsfähigkeit erheblich einschränkt.
- Rückgang von Grün- und Naturflächen, wodurch Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren gehen und die ökologische Vielfalt des Gebietes abnimmt.
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch den Verlust charakteristischer Freiflächen und Vegetationsstrukturen, die für die Eigenart eines Wochenendhausgebietes prägend sind.
- Störung des Biotopverbunds, da unkontrollierte Bebauung die Durchlässigkeit des Gebietes für Tierarten reduziert und die Vernetzung naturnaher Strukturen unterbricht.

Die Erhaltung eines hohen Grünanteils und die Begrenzung der Versiegelung sind entscheidend, um die ökologischen Funktionen des Gebietes zu sichern und die landschaftliche Eigenart zu bewahren. Ohne planerische Steuerung ist eine schleichende Umwandlung von Naturflächen in baulich geprägte Flächen zu erwarten, was langfristig zu einer erheblichen Verschlechterung des Umweltzustands führt.

7.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Um nachteilige Auswirkungen zu vermeiden und auf ein Mindestmaß zu verringern werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Grünordnung festgesetzt. Die Maßnahmen betreffen die Zulässigkeit von Materialien bei der Errichtung von Wegen, Fahrwegen, Zuwegungen und Stellplätzen sowie die Zulässigkeit von Einfriedungen auf den See zugewandten Grundstücksgrenzen und im Bereich des Gewässerrandstreifens. Durch die Festsetzungen bleibt die Versickerungsfähigkeit des Bodens erhalten, und der Schutz des Gewässerrandstreifens ist gewährleistet. Die detaillierte Beschreibung der Maßnahmen ist Kapitel 8.6 zu entnehmen.

Im Zuge der weiteren Planung sowie Beteiligungen gemäß BauGB werden die Inhalte des o.g. Themenbausteins ggf. weiter ergänzt.

7.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Eine alternative Planung zum genannten Vorhaben ist nicht möglich. Die Grundstücke und Flächen gemäß Geltungsbereich sind bereits zu einem Großteil mit Wochenendhäusern und ihren Nebenanlagen bebaut.

7.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Zum jetzigen Zeitpunkt der Planung liegen noch keine hinreichenden Sachdarstellungen zum o.g. Themenbaustein vor. Im Zuge der weiteren Planung sowie Beteiligungen gemäß BauGB werden die Inhalte zu einem späteren Zeitpunkt ergänzt.

7.9 Zusammenfassung Umweltbericht

Die Gemeinde sowie die Untere Naturschutzbehörde legen fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für diesen Bauleitplan für die Abwägung auf Grundlage der Einschätzung erforderlich ist.

Die Umweltprüfung und der Umweltbericht dienen der Ableitung von Festsetzungen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Grünordnung und schließen eine Nutzung aus, die mit erheblichen Umweltauswirkungen verbunden wäre. Unter anderem:

- Schutz und Erhalt vorhandener Gehölze und Uferbereiche;
- Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung;
- Förderung heimischer Gehölze und naturnaher Pflanzungen zur Verbesserung des Landschaftsbildes und der Funktionen des Naturhaushalts;
- Sicherung vorhandener Lebensräume für Amphibien, Vögel und Fledermäuse.

Diese Maßnahmen werden in den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt und mit integriert.

8 Planinhalt und Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

Im Folgenden werden das in der Planzeichnung festgesetzte Baugebiet und alle dazu im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen in der sich aus § 9 BauGB ergebende Reihenfolge dargelegt, erläutert und begründet.

8.1 Art der baulichen Nutzung

Planzeichnung

Es werden gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO zwei Sondergebiete, die der Erholung dienen für Wochenendhäuser „SO WOC“ festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 Abs. 3 BauNVO]

Das Flurstück 100 wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport-, Freizeit-, und Erholungsnutzung“ zeichnerisch festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 10 Abs. 2 BauNVO]

Begründung:

Mit dieser Festsetzung wird die Bebauung nach dem Zweck des Bebauungsplans gesichert. Gleichzeitig sind andere bauliche Nutzungen ausgeschlossen. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind zwei Sondergebietsflächen für die Errichtung von Wochenendhäusern festgesetzt. Diese Fläche umfasst insgesamt 1,1 ha.

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung mit baulichen Anlagen, die nach ihrer Zweckbestimmung dem zeitlich begrenzten Aufenthalt zur Erholung durch eine bestimmte Personengruppe dienen sowie notwendiger Nebenanlagen.

Ein Wochenendhausgebiet unterscheidet sich wesentlich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 der BauNVO, weswegen es als Sondergebiet, das der Erholung dient zu bestimmen ist. Hinsichtlich der Zweckbestimmung werden in § 10 Abs. 1 "Wochenendhausgebiete" angeführt. Zur Art der zulässigen Nutzungen werden Wochenendhäuser als Einzelhäuser benannt.

Das Flurstück 100 der Gemarkung Döschwitz befindet sich in Privatbesitz, wird jedoch aktuell für Vereinszwecke genutzt und bietet einen öffentlichen Seezugang (Badestelle Jugendherberge). Die Fläche soll auch zukünftig als Grünfläche für Sport-, Freizeit-, und Erholungszwecke erhalten bleiben und wird daher als Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Planzeichnung

Für die Sondergebiete "SO WOC" wird die Grundflächenzahl (GRZ) 0,2 als Maximalmaß festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 17 BauNVO]

Textliche Festsetzung Nr. 1.1

Innerhalb der Sondergebiete sind eingeschossige Einzel-Wochenendhäuser mit einer Bruttogrundfläche von maximal 50 m² zur Eigennutzung zum Zwecke der Erholung sowie Nebenanlagen bis zur festgesetzten GRZ zulässig. Sonstige Nutzungen sind nicht gestattet. Ausnahmen nach § 16 Abs. 6 BauNVO sind nicht zulässig.

[§ 10 Abs. 3 und § 17 BauNVO]

Textliche Festsetzung Nr. 1.2

Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport-, Freizeit-, und Erholungsnutzung“ ist die Errichtung und Instandsetzung baulicher Anlagen zulässig, die der Nutzung dieser Grünfläche gemäß ihrer Zweckbestimmung dienen. Zu den zulässigen Anlagen gehören insbesondere:

- Gebäude für die Nutzung für Vereinszwecke mit einer Bruttogrundfläche von maximal 50 m²,
- die zur Grundstücksnutzung erforderlichen Nebenanlagen in Form von Geräteschuppen, Zufahrten, Terrassen, Wegen, Stellplätzen, Stege und Slipanlagen für Boote.

[§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO]

Textliche Festsetzung Nr. 1.3

Eine Unterkellerung der Gebäude sowie der Ausbau und die Nutzung von Dachböden ist nicht gestattet.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

Textliche Festsetzung Nr. 1.4

Garagen sowie überdachte Stellplätze im Sinne des § 60 Abs. 1 b) BauO LSA sind unzulässig.

[§ 14 Abs. 1 BauNVO]

Textliche Festsetzung Nr. 1.5

Photovoltaikanlagen sind nur auf Dachflächen der zulässigen Hauptgebäude zulässig. Freistehende Photovoltaikanlagen als eigenständige bauliche Anlagen sind unzulässig.

[§ 14 Abs. 1 BauNVO]

Begründung:

Die festgesetzten zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) orientieren sich an den Werten für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, wie sie in § 17 BauNVO festgelegt sind. Die Grundflächenzahl wird als Dezimalzahl festgesetzt. Nach § 19 Abs. 2 BauNVO ist die „zulässige Grundfläche“ der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Bauliche Anlagen sind auf Dauer mit dem Erdboden

verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen mit städtebaulicher bzw. bodenrechtlicher Relevanz. Jede Art der Versiegelung führt zu einer baulichen Anlage, daher werden alle versiegelten Flächen angerechnet (auch wasserdurchlässige Flächen). Darin sind die mit Wochenendhäusern überbauten Flächen (max. 50 m²) und die Grundflächen der notwendigen Nebenanlagen innerhalb der Sondergebietsfläche inbegriffen. Maßgebend für die GRZ ist die Fläche des Baugrundstücks (§ 19 Abs. 3 BauNVO). Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ sowie die Überschreitung einer Bruttogrundfläche von 50 m² ist nicht zulässig, um dem Charakter eines Wochenendhausgebietes zu entsprechen. Mit der Festsetzung zu den Nebenanlagen wird auch dafür Sorge getragen, notwendige Entsorgungsanlagen wie Sammelgruben im erforderlichen Umfang auf dem Grundstück unterbringen zu können

Um die Nutzung für Vereinszwecke sowie den öffentlichen Seezugang mit Badestelle für die Jugendherberge auch zukünftig zu sichern, soll die Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen für vereinsbezogene Zwecke auf dem Flurstück 100 perspektivisch ermöglicht werden. Dieser bebaubare Bereich wird östlich, unmittelbar am Flurstück Nr. 93, arrondiert. Innerhalb dieser Baugrenzen ist die Errichtung eines Gebäudes für die Nutzung für Vereinszwecke mit einer Bruttogrundfläche von maximal 50 m² zulässig. Weiterhin sind für die Nutzung erforderliche Nebenanlagen in Form von Geräteschuppen, Zufahrten, Terrassen, Wegen, Stellplätzen, Stege und Slipanlagen für Boote zulässig.

Eine Unterkellerung und der Ausbau und die Nutzung von Dachböden wird durch die Festsetzung ausgeschlossen. Somit wird sichergestellt, dass die Nutzung der Häuser dem vorgesehenen Zweck entspricht und die Eigenart des Gebietes erhalten bleibt.

Stellplätze in Form von offenen oder geschlossenen Garagen und Carports sind aufgrund der Beeinträchtigung der Bodenfunktionen und der für Wochenendhausgebiete städtebaulichen Entbehrlichkeit unzulässig.

Zur Wahrung des landschaftsbezogenen Charakters des Sondergebiets und zur Vermeidung zusätzlicher Bodenversiegelung sind freistehende Photovoltaikanlagen unzulässig. Die Nutzung solarer Strahlungsenergie ist ausschließlich auf Dachflächen zulässig. Diese Regelung zur Einschränkung zulässiger Nebenanlagen erfolgt auf Grundlage von § 14 Abs. 1 Satz 4 BauNVO.

8.3 Höhe baulicher Anlagen

Textliche Festsetzung Nr. 2.1

Hauptgebäude sind ausschließlich mit einer Firsthöhe von bis zu 3,50 m zulässig. Nebenanlagen sind ausschließlich mit einer Firsthöhe von bis zu 3 m zulässig. Bezugspunkt ist der höchste Punkt der unmittelbar zur geplanten Gebäudekante angrenzenden Geländeoberfläche.

[§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO]

Textliche Festsetzung Nr. 2.2

Einfriedungen sind ausschließlich mit einer Höhe von bis zu 1,5 m zulässig. Bezugspunkt ist der höchste Punkt der unmittelbar zur geplanten Einfriedung angrenzenden Geländeoberfläche.

[§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO]

Begründung:

Die maximal zulässigen Firsthöhen der Gebäude wurden bestimmt, um den Eingriff ins Landschaftsbild zu begrenzen. Damit wird eine Minimierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und von Sichtachsen bewirkt. Als Bezugshöhe gilt am geplanten Standort der höchste Punkt, gemessen an den Außenkanten des jeweiligen Gebäudes.

Die Firsthöhe der Einfriedungen wurde bestimmt, um die baulichen Anlagen im Gebiet wirksam abzuschirmen bei gleichzeitiger Berücksichtigung des kleinteiligen Charakters des Gebietes.

8.4 Bauweise

Textliche Festsetzung Nr. 3

Die Bebauung erfolgt in einer offenen Bauweise. Nebengebäude dürfen nicht mit dem Hauptgebäude verbunden werden.

[§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO]

Begründung:

Unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten und der Eigenart des Gebietes, mit seiner kleinteiligen Prägung ist eine Verbindung von Haupt- und Nebengebäuden nicht zulässig.

8.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Planzeichnung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 BauNVO]

Textliche Festsetzung Nr. 4.1

Bauliche Anlagen innerhalb der Sondergebiete dürfen ausschließlich innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Der Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 Metern ist zu schützen und von baulichen Anlagen freizuhalten. Einfriedungen sind unter Berücksichtigung von Nr. 5.3 auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

[§ 23 BauNVO i.V.m. § 50 Abs. 1 WG LSA]

Textliche Festsetzung Nr. 4.2

Bauliche Anlagen innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport-, Freizeit-, und Erholungsnutzung“ dürfen ausschließlich innerhalb der Baugrenzen errichtet

werden. Die Errichtung von für die Grundstücksnutzung erforderlichen Nebenanlagen sind für die Grünfläche auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

[§ 23 BauNVO]

Begründung:

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) definieren innerhalb der Baugebiete den Bereich, der für eine bauliche Nutzung vorgesehen ist. Gem. § 23 BauNVO sind innerhalb der Baugrenzen die Errichtung von Gebäuden sowie Zuwegungen und Nebenanlagen zulässig. So werden eine größtmögliche Ausnutzung und Flexibilität der Flächen für die Errichtung von Wochenendhäusern im Rahmen der Festsetzungen gesichert. Die festgesetzten Baufenster orientieren sich in ihrem Umfang an der bestehenden Bestandsbebauung unter Berücksichtigung des Gewässerrandstreifens. Bei den privaten Flurstücken mit Seeanteil (Flurstücke 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99 und 100) ist die Untere Wasserbehörde für die Gestattung von Stegen zuständig.

Es wird empfohlen, vor Durchführung eines Bauvorhabens eine Baugrunduntersuchung gemäß geltendem Baurecht des Landes Sachsen-Anhalt durchzuführen. Die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung sowie die geplante Tragwerkkonstruktion sind zur Prüfung bei der LMBV mbH einzureichen. Daraus ableitbare Anforderungen hinsichtlich Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen werden dem Antragsteller durch die LMBV mitgeteilt.

Mit der Festsetzung der Baugrenzen in den Sondergebieten wird in jedem Fall der Gewässerschutzstreifen von 5 Metern von Bebauung freigehalten. Die Baugrenzen beinhalten die aktuell bestehenden Hauptgebäude und orientieren sich an den vorhandenen Höhenlagen zwischen 174,0 und 174,2. Somit werden vom aktuellen Wasserstand (ca. 170,3 Meter) mindestens 3,5 Meter Abstand in der Höhe gehalten.

In den Bereichen, in denen die festgesetzten Baugrenzen bereits in den Gewässerrandstreifen ragen (Sondergebiet 1), wird ein zusätzlicher Abstand als Pufferbereich von ca. 3,5 Metern vom Gewässerschutzstreifen gehalten, so dass auch bei einer zukünftig zurückgehenden Ufergrenze der Gewässerrandstreifen von 5 Metern eingehalten wird.

Um die Nutzung für Vereinszwecke sowie den öffentlichen Seezugang mit Badestelle für die Jugendherberge auch zukünftig zu sichern, soll die Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen für vereinsbezogene Zwecke auf dem Flurstück 100 perspektivisch ermöglicht werden. Dieser bebaubare Bereich wird östlich, unmittelbar am Flurstück Nr. 93, arrondiert. Innerhalb dieser Baugrenzen ist die Errichtung eines Gebäudes für die Nutzung für Vereinszwecke zulässig. Für die Grundstücksnutzung erforderliche Nebenanlagen sind für diese Grünfläche auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

8.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Grünordnung

Textliche Festsetzung Nr. 5.1

Wege, Fahrwege, Zuwegungen und Stellplätze sind ausschließlich in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. Schotterbelag, Rasengittersteine oder Wasserdurchlässiges Pflaster). Jegliche Arten von Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Textliche Festsetzung Nr. 5.2

Bei Einfriedungen auf der See zugewandten Grundstücksgrenzen ist eine leicht veränderbare bzw. rückbaubare (mechanische bzw. wieder trennbare Verbindungen) Zaunart zu wählen. Massive Einfriedungen wie z.B. Mauern sind unzulässig. Bei der Wahl der Grünung sind Streifenfundamente unzulässig.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Textliche Festsetzung Nr. 5.3

Im Bereich des 5-Meter Gewässerrandstreifen sind ausschließlich heimische Gehölzstrukturen (Vegetation/ Pflanzenbewuchs) als Einfriedungen zulässig.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Begründung:

Die Festsetzungen zur Errichtung und Bauweise von Nebenanlagen wurden zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bestimmt.

Zur besseren Versickerungsfähigkeit des Bodens sollen bei der Errichtung von Wegen, Fahrwegen, Zuwegungen und Stellplätzen wasser- und luftdurchlässige Materialien gewählt werden (z.B. Schotterbelag, Rasengittersteine oder wasserdurchlässiges Pflaster). Jegliche Arten von Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind zur Wahrung des naturbelassenen Charakters des Gebietes unzulässig.

Aus wasserrechtlicher Sicht ist die Einhaltung des Gewässerrandstreifen von 5 Metern notwendig (WG LSA § 50 (1)). Da davon ausgegangen wird, dass der Uferbereich sich durch Wellenschlag etc. zukünftig verringern wird, ist insbesondere bei den Einfriedungen auf den der See zugewandten Grundstücksgrenzen die Zaunart so zu wählen, dass sie leicht veränderbar und rückbaubar ist. Somit wird auch zukünftig die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Gewässerrandstreifen gesichert.

Einfriedungen innerhalb des 5-Meter Gewässerrandstreifens sind ausschließlich als heimische Gehölzstrukturen in Form von Vegetation und Pflanzenbewuchs zulässig. Somit wird der Gewässerrandstreifen von baulichen Anlagen freigehalten und die Durchlässigkeit für Kleintiere gewährleistet.

8.7 Maßnahmen zur Erschließung

Textliche Festsetzung Nr. 6

Die Abwasserbeseitigung hat über abflusslose Sammelgruben gemäß den Anforderungen der zuständigen Wasserbehörde oder wahlweise über die Druckleitung des Abwasserzweckverbandes in der Straße der Jugend zu erfolgen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB]

Begründung:

Die Grundstücke im Plangebiet würden sich an die in der Straße der Jugend liegende Druckleitung des AZV anschließen lassen. Da es sich um eine Druckentwässerung handelt, fallen die Hebeanlagen für die Grundstücke in die Zuständigkeit des AZV. Aufgrund der vorhandenen Gefällezuge und der teilweise großen Abstände zwischen den Grundstücken wird die Errichtung einer Freigefälleentwässerung im Straßenbereich als unwirtschaftlich eingeschätzt. Die Abwasserbeseitigung der Grundstücke wird dementsprechend über Sammelgruben gemäß den Anforderungen der zuständigen Wasserbehörden festgesetzt und fallen in den Zuständigkeitsbereich des AZVs.

9 städtebauliche Kalkulation

Nutzung	Fläche [m ²]
Sondergebiet 1	6.477
Sondergebiet 2	4.320
Grünfläche	4.154
Wasserfläche	16.763
Gesamtfläche Plangeltungsbereich	31.714