

Satzung

des Planungsverbandes Berzdorfer See

über den

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „BS 14 – Südliche Hafenzeile“ am Berzdorfer See

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch den Planungsverband „Berzdorfer See“ vom und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan „BS 14 – Südliche Hafenzeile“ am Berzdorfer See

bestehend aus

- Teil A – Planzeichnung als Vorhaben- und Erschließungsplan, Fassung vom
- Teil B – Textliche Festsetzung, Fassung vom
- Teil C – Vorhaben- und Erschließungsplan Fassung vom

erlassen.

Teil B - Textliche Festsetzungen

I Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch das Gesetz vom 1. Juni 2022 (SächsGVBl. S. 366) geändert worden ist

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 5 ha umfasst folgende Flurstücke:

- o Gemarkung Hagenwerder Flur 1, Flurstück 74/10 (teilw.)
- o Gemarkung Hagenwerder Flur 2, Flurstück 10/1
- o Gemarkung Hagenwerder Flur 4, Flurstück 247/4 (teilw.), 247/5 (teilw.), 247/10 (teilw.), 247/22 (teilw.)

3 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2, § 10 und § 12 Abs. 3 und 3a BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird ein Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Fremdenbeherbergung und untergeordnete Wohnnutzung festgesetzt. Innerhalb des Sondergebietes ist die Errichtung folgender Anlagen zulässig:

- 14 Gebäude mit insgesamt 70 Wohnungen, von denen 64 als Ferienwohnungen und 6 zum Zwecke des Dauerwohnens genutzt werden
- Wirtschaftsgebäude
- Erschließungsanlagen

Entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

4 Höhe baulicher Anlagen

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4, § 18 (1) und § 20 (1) BauNVO, § 90 (2) SächsBO

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der Gebäudeoberkante (OK) und beträgt max. 198,5 m NHN sowie nach maximal zulässiger Anzahl der Vollgeschosse, die 3 beträgt. Als Gebäudeoberkante wird der obere Abschluss der Attika definiert.

Der untere Höhenbezugspunkt beträgt 187,50 m NHN.

5 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 1 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Plan durch Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert festgesetzt. Die GRZ beträgt 0,7.

6 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plan durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt.

Außerhalb der Baugrenze ist die Errichtung folgender Anlagen zulässig:

- Stellplätze, Zufahrten, Wege
- Carports und Garagen
- Terrassen und Treppenanlagen

7 Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

§ 14 sowie § 23 (5) BauNVO

Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind innerhalb des Bebauungsplangebietes 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.

8 Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Im Planungsgebiet befinden sich folgende Verkehrsflächen:

- Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Hafenanlage
- Öffentliche Verkehrsfläche (Wirtschaftsweg) mit Zweckbestimmung für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer sowie Rettungsfahrzeuge und motorisierte Gewässerunterhaltung

9 Waldflächen

§ 8 (1), § 9 und § 25 (3) SächsWaldG

Durch das Vorhaben kommt es zur Überplanung einer Waldfläche von insgesamt 15.625 m².

Bei dem Kreisforstamt, Untere Forstbehörde ist gemäß § 8 Abs. 1 SächsWaldG ein Antrag auf eine dauerhafte Waldumwandlung in eine andere Nutzung und gemäß § 9 SächsWaldG ein Antrag auf eine Waldumwandlungserklärung zu stellen.

Für den zu fällenden Waldbestand ist mit Abstimmung der Unteren Forstbehörde eine Erstaufforstungsmaßnahme durchzuführen.

Gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG zwischen Gebäuden und baulichen Anlagen mit Feuerstätten zum Wald ist Mindestabstand von 30 Metern einzuhalten.

10 Wasserflächen und Gewässerrandstreifen

§ 9 (1) Nr. 16 BauGB, § 24 SächsWG

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich die Wasserfläche des Berzdorfer See mit der Zweckbestimmung Hafen sowie teilweise der verrohrte Tauchritzer Mühlgraben mit seinem Gewässerrandstreifen.

Für die im Bereich des Gewässerrandstreifens geplanten Nutzungen ist nach § 38 Abs. 5 WHG bei der Unteren Wasserbehörde ein Antrag auf Befreiungen von den Verboten im Gewässerrandstreifen zu stellen.

11 Grünordnerische Festsetzungen

§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 BauGB

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen landschaftsgerecht zu gestalten oder als Grünanlage anzulegen und dauerhaft zu pflegen, soweit sie nicht für notwendige Zwecke beansprucht werden. Zu diesen notwendigen Zwecken zählen u. a. Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Schmutz- oder Regenwasser dienen.

Auf Grünflächen ist die Anlage wasserdurchlässiger Wege sowie die Errichtung von fliegenden Bauten zulässig.

Als Ausgleich für die Versiegelung der Flächen innerhalb des Plangebietes werden folgende Kompensationsmaßnahmen verbindlich festgesetzt:

Pflanzgebot 1 (im Plangebiet)

Dachbegrünung aller Gebäude im Baugebiet

Gesamtfläche: 2.370 m²

Die Dachflächen aller Gebäude des Baugebietes einschließlich der Wirtschaftsgebäude sind zu begrünen.

Es sind abwechselnde Bereiche aus grobem Kies (Korngröße bis 20 mm) und sandiger, schwach erdiger Stellen ohne zusätzliche Nährstoffzufuhr und ohne Humusaufgabe mit standortgerechten und heimischen Gräsern sowie kleinen Stauden mit einem Deckungsgrad von mind. 70% zu schaffen. Zu verwenden ist eine extensive, niederwüchsige und artenreiche Ansaatmischung mit einer Ansaatstärke von 2 g/m² aus dem Produktionsraum mitteldeutsches Flach- und Hügelland und dem Ursprungsgebiet sächsisches Löß- und Hügelland. Aufkommende Bäume sind zu entfernen.

Pflanzgebot 2 (im Plangebiet):

Anlage einer extensiven Wiese

Gesamtfläche: 2.630 m²

Auf der abzuholenden Fläche von ca. 2.930 m² ist eine krautreiche extensive Blühwiese zu entwickeln. Auf der Fläche sind vorbereitend Wurzelunkräuter zu entfernen und ein feinkrümeliges Saatbett herzustellen. Zur Einsaat im Herbst (August-September) oder Frühjahr (März-April) ist vorzugsweise einheimisches Saatgut des Herkunftsgebietes 20 (Sächsisches Löss- und Hügelland) oder angrenzender Herkunftsgebiete zu verwenden. Die Mahd erfolgt 1-3mal jährlich mit Beräumung des Mahdgutes (nach Möglichkeit partielle Mahd durchführen.) Es ist dauerhaft auf den Einsatz von Pestiziden und Dünger zu verzichten. Aufwuchs von Gehölzen ist zu entfernen.

Pflanzgebot 3 (externe Fläche)

Erstaufforstung einschließlich der Anlage eines gestuften Waldrandbereiches

Auf dem Flurstück 74/10, Gemarkung Hagenwerder Flur 1 wird eine Erstaufforstung mit Laubbäumen (Auwaldarten) auf einer Fläche von ca. 15.000 m² vorgenommen.

Qualität:

- Bäume: 2 x v., HS 150-200 mB/oB, StU 12-14 cm
- Sträucher: 2 x v., Hei 60-100

Quantität:

- 1 Baum / 100 m²
- 25 Sträucher / 100 m²

Empfohlene Baum- und Straucharten:

Bäume 2. Ordnung Wuchshöhe 10 – 25 m	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
Bäume 1. Ordnung und Sträucher mit Endhöhe < 10m	
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Padus avium</i>	Traubenkirsche
<i>Pyrus pyraster</i>	Wild-Birne
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix x rubens</i>	Hohe Weide
<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
Sträucher mit Endhöhe < 5 m	
<i>Euonymus europaea</i>	Europäisches Pfaffenhütchen

Die Liste kann durch weitere standorttypische Arten ergänzt werden.

Vom Vorhabenträger sind die Kompensationsmaßnahmen innerhalb von zwei Jahren nach der Errichtung der baulichen Anlagen umzusetzen. Für die Ersatzaufforstungen gelten die Fristen der Waldumwandlungsgenehmigung.

Für die Pflanzungen ist mindestens eine 3-jährige Entwicklungspflege zu gewährleisten. Ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen. Der Kompensationsaufwand ergibt sich aus der Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung, die im Umweltbericht detailliert dargestellt wird.

Des Weiteren werden folgende Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz gegeben:

V 1 – Vermeidung von Vogelschlag:

Zur Vermeidung eines signifikant erhöhten Tötungsrisikos durch Vogelschlag sollte bei der Planung der Gebäudearchitektur die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schmid et al. 2012) zu berücksichtigen und eine Bewertung der Entwürfe nach dem Schema der LAG VSW (LAG VSW

2021) vorgenommen werden. Greifvogelsilhouetten an Fensterscheiben sind wirkungslos und reduzieren nicht Tötungsrisiko für Vögel.

V 2 – Untersuchung zu fällenden Bäumen auf Lebensstätten

Vor Durchführung der im Vorhabengebiet geplanten Baumfällungen hat aufgrund des großen Umfangs eine Kontrolle auf Lebensstätten durch einen Sachverständigen zu erfolgen. Eventuell vorgefundene Höhlen sind durch Anbringung von entsprechenden Nistkästen im Plangebiet oder seiner direkten Umgebung auszugleichen.

Sollen Gebüsche innerhalb der Brutzeit (März – Juli) gerodet werden, so ist durch einen Sachverständigen sicherzustellen, dass keine aktiven Nester betroffen sind.

V 3 - Wahrung Tötungsverbot Zauneidechse

Vor Eingriffen in den Oberboden zur Wahrung des Tötungsverbotes ein Abfang der Zauneidechsen erfolgen.

Dazu wird die gesamte Baufläche mit einem Amphibienzaun (Mindesthöhe 50 cm, glattes Material, unten eingegraben) umgeben werden. Zufahrten sind durch entsprechende bewegliche Barrieren zu sichern. Von März bis mindestens Mai erfolgt ein Abfang der Individuen durch einen Artexperten. Unterstützt werden kann der direkte Fang durch das Eingraben von Fangeimern am Zaun, die mindestens einmal täglich (abends) kontrolliert werden müssen. Der Fangzeitraum muss verlängert werden, wenn nicht durch ausbleibende Sichtungen von einem erfolgreichen Leerfang der Fläche auszugehen ist. Abgefangene Zauneidechsen werden in vorher aufgewertete Habitats entlassen. Für den Abfang und die Umsetzung ist die Beantragung einer Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde notwendig.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 89 Abs. 2 SächsBO

1 Dachformen und Dachneigungen

Zulässig sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung zwischen 0° - 10°.

2 Einfriedungen

Einfriedungen aus Zaun- und Sichtschutzelementen (Gabionen, Baumstämme, Cortenstahlelemente Natursteinmauer u.ä.) bis zu einer max. Höhe von 2,00 m sowie Bepflanzungen durch Hecken und Sträucher sind zulässig.

3 Stellplätze

Ebenerdige Stellplätze sind wasserdurchlässig in ungebundener Bauweise oder Pflaster mit erhöhtem Fugenteil oder wasserdurchlässigem Belag zu befestigen.

III Hinweise

Hinweise der LMBV:

Die Fläche des Vorhabens liegt vollständig innerhalb der Grenzen des von der Bergbehörde zugelassenen Abschlussbetriebsplanes (ABP) Tagebau Berzdorf und steht somit unter Bergaufsicht.

Der Planungsbereich unterliegt den Festlegungen und Nebenbestimmungen des wasserrechtlichen Planfeststellungsbescheides "Berzdorfer See" Az.: 61 D-8960.70/WML-86-Berzdorf-Flutung vom 15.02.2002 und seinen Änderungsbescheiden.

Rechtzeitig vor Baubeginn ist auf Flächen, die eine Änderung der hergestellten bzw. noch herzustellenen Zielnutzung entgegen dem ABP erfahren sollen, durch den Vorhabenträger mit der LMBV und der zuständigen Fachbehörde (z. B. Forstbehörde) der Nachweis hinsichtlich der Erfüllung des bergrechtlichen Folgenutzungszieles zu erbringen. Dieser Nachweis wird Bestandteil der Abschlussdokumentation zur Beendigung der Bergaufsicht

Rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten ist bei der zuständigen Markscheiderei der LMBV im Behörden- und Dienstleistungszentrum Senftenberg, Knappenstraße 1, VT51 (Frau Agricola, Tel. 03573-84-4196) ein Schachterlaubnisschein (gebührenpflichtig) einzuholen, in dem weitere Auflagen erteilt werden können.

Für alle Bauvorhaben ist eine bergbauliche Stellungnahme bei der LMBV, VS 12, einzuholen.

Der Baubeginn ist rechtzeitig unter Vorlage aller Genehmigungen beim Projektmanagement der LMBV anzumelden. Zuständiger Projektmanager ist bei der LMBV, VL4, Herr Lehmann, Tel. 03573-84-4366.

Brunnen mit derzeit unklarem Verwahrungszustand sind vor Baubeginn, in Absprache mit der LMBV, einmessen zu lassen und visuell in Augenschein nehmen zu lassen, ggf. ist eine Schachtung in Absprache mit dem Filterbrunnenbeauftragten durchzuführen und falls erforderlich die Verwahrung / Sicherung mit Geogitter vorzunehmen.

Der Rückbau und die Verfüllung von Brunnen und Grundwassermessstellen (GWM) sind im Vorfeld der Sicherungsmaßnahmen mit der zuständigen Wasserbehörde (i. d. R. untere Wasserbehörde) abzustimmen und gemäß dem geltenden Regelwerk DVGW W 135 durchzuführen.

Da sich das Bauvorhaben innerhalb des gemäß Markscheider-Bergverordnung (MarkschBergV) nachtragspflichtigen Risswerkbereiches befindet, ist die Einmessung der Gesamtmaßnahme nach erfolgter Realisierung an die LMBV, Markscheiderei im Behörden- und Dienstleistungszentrum Senftenberg, VT51, Fr. Clauß, Tel. 03573-84-4180 im Lagesystem RD83; Höhensystem DHHN 92 als 3 D-dgn-Datei zwecks Nachtragung des Bergmännischen Risswerkes zu übergeben.

Weitere Hinweise:

Gesetz	Belang	zu beachten durch
Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)		
§ 20	Meldepflicht von Bodenfunden bei Bauausführung	mit Ausführung beauftragte Firma
Wasserhaushaltsgesetz – WHG / Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)		
§ 49 (1) WHG i. V. m. § 45 (1) SächsWG	Anzeige Bohrarbeiten bei der Unteren Wasserbehörde	mit Ausführung beauftragte Firma
Sächsische Hohlraumverordnung (SächsHohlVO)		
§ 5	Meldung bergbaubedingter Schadensereignisse (Tagebrüche, Senkungen, Böschungsrutschungen usw.) an das Sächsische Oberbergamt	mit Ausführung beauftragte Firma
Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG)		
§ 13 Abs. 3	Anzeige schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten	mit Ausführung beauftragte Firma
§ 15	Anzeige geowissenschaftliche Daten (Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen) beim Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG), Erteilung von Auskünften sowie Vorlage von Unterlagen (z. B. Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen)	Fachplaner sowie mit Ausführung der Bohrung beauftragte Firma
Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz – SächsVermKatG		
§ 6 Abs. 1	Handlungen, welche die Erkennbarkeit oder Verwendbarkeit von Vermessungs- und Grenzmarken beeinträchtigen können, sind zu unterlassen.	mit Ausführung beauftragte Firma
§ 6 Abs. 2	Sicherungspflicht von Vermessungs- und Grenzmarken	mit Ausführung beauftragte Firma
§ 6 Abs. 3	Bei einem Abriss, einem Neubau oder einer wesentlichen Veränderung eines Gebäudes sowie einer veränderten Nutzung eines Flurstücks ist die Aufnahme des veränderten Zustandes in das Liegenschaftskataster auf Kosten des Grundstückseigentümers zu veranlassen.	Eigentümer (Hinweispflicht durch genehmigende Behörde)
§ 27 Abs. 1-3	Das unbefugte Einbringen, Verändern, Entfernen oder das Beeinträchtigen der Verwendbarkeit von Vermessungs- oder Grenzmarken ist eine Ordnungswidrigkeit	
Geologiedatengesetz (GeoIDG)		
GeoIDG § 8, 9, 10	Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nach-	Fachplaner sowie mit Ausführung der Bohrung beauftragte Firma

	weisdaten (z. B. Bohranzeigedaten = Bohranzeigespflicht) an das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) sowie die Übermittlung von Fachdaten (z. B. Bohrprofile / Schichtenverzeichnisse = Bohrergebnismittelungspflicht) und Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen (z. B. Baugrundgutachten / Hydrogeologische Gutachten)	
Arbeitsschutzgesetz (ArbSchG) und dazu erlassene Verordnungen (ArbStättV, ArbZG, BetrSichV, BaustellV)		
§ 5 ArbSchG, § 3 ArbStättV	Gefährdungsbeurteilung vor Aufnahme der Tätigkeiten	Bauherr, mit Ausführung beauftragte Firma
§ 2 BauStellV	Mindestens zwei Wochen vor der Einrichtung der Baustelle Vorankündigung an Landesdirektion übermitteln Information über weitere Einzelheiten und Verpflichtungen, die sich aus BaustellV ergeben	Bauherr, mit Ausführung beauftragte Firma