



Stadt Leipzig

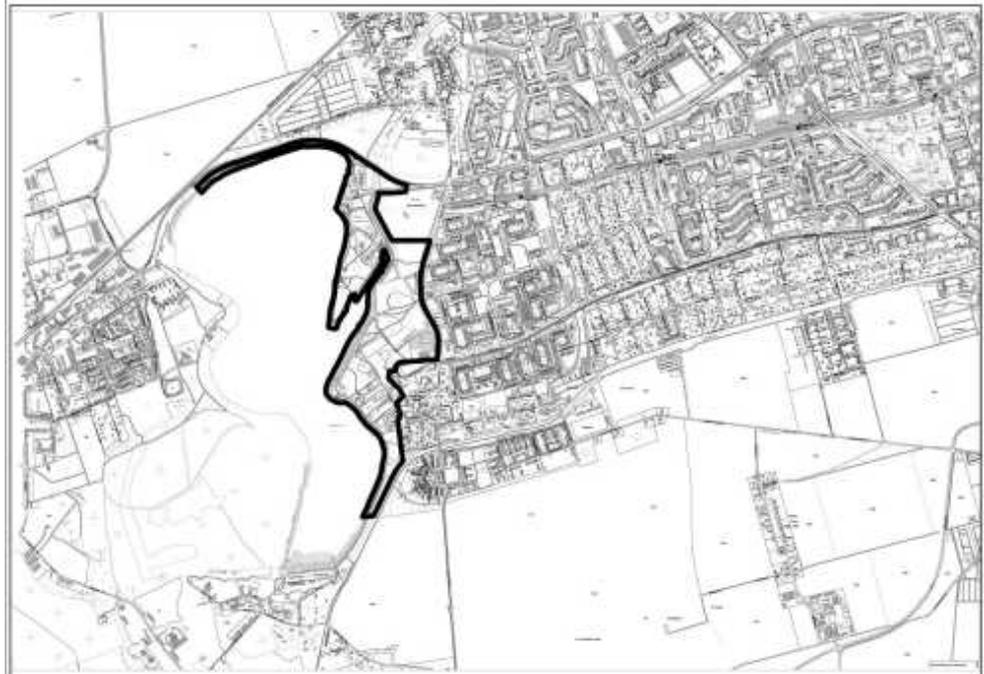
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 232 Erholungsgebiet Kulkwitzer See

Stadtbezirk: West

Ortsteil: Lausen-Grünau, Miltitz

Übersichtsplan

— Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches



**Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt**

Planverfasser:

Stadtplanungsamt

08.06.2017

Inhaltsverzeichnis

ZUSAMMENFASSUNG (Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB)	5
I. EINLEITUNG	12
I.1 Lage und Größe des Plangebietes	12
I.2 Planungsanlass und Erfordernis	13
I.3 Ziele und Zwecke der Planung	14
I.4 Verfahrensdurchführung	19
II. GRUNDLAGEN DER PLANUNG	22
II.1 Eigentumsverhältnisse	22
II.2 Nutzungs- und Baustruktur	23
II.3 Erschließung	24
II.4 Technische Infrastruktur	25
II.5 Baugrundsituationen	26
II.6 Altlasten	28
II.7 Planerische Grundlagen	28
II.7.1 Landesentwicklungsplan Sachsen	28
II.7.2 Regionalplan	30
II.7.3 Flächennutzungsplan	31
II.7.4 Landschaftsplan	31
II.7.5 Grüner Ring Leipzig	32
II.7.6 Tourismuswirtschaftliches Gesamtkonzept für die Gewässerlandschaft in Mitteldeutschland	32
II.7.7 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Leipzig	33
II.7.8 Stadtentwicklungsplan Zentren	33
II.7.9 Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung	34
II.7.10 Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen	34
II.7.11 Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum	35
II.7.12 Immobilienwirtschaftliches Rahmenkonzept 2000	35
II.7.13 Angrenzende Planungen	36
III. UMWELTBERICHT	37
III.1 Einleitung	37
III.1.1 Ziele und Inhalt des Planes (Kurzdarstellung)	38
III.1.2 Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes	40
III.1.3 Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange	40
III.2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen	40
III.2.1 Naturräumliche Einordnung des Gebietes	40

III.2.2 Schutzgebiete.....	41
III.2.2.1 Gesetzlich geschützte Biotop entsprechend § 21 SächsNatSchG.....	41
III.2.2.2 Kulturdenkmale.....	42
III.2.2.3 Weitere Schutzobjekte.....	42
III.2.3 Pflanzen, Biotop, Artenschutz.....	42
III.2.3.1 Beschreibung des Pflanzen- und Biotopbestandes.....	42
III.2.3.2 Bewertung des Pflanzen- und Biotopbestandes.....	43
III.2.3.3 Artenschutz.....	44
III.2.4 Tiere und ihre Lebensräume, Artenschutz.....	46
III.2.4.1 Vögel.....	46
III.2.4.2 Amphibien, Reptilien.....	48
III.2.4.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	48
III.2.4.4 Prognose bei Durchführung der Planung, erhebliche Auswirkung der Planung.....	49
III.2.4.5 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bzw. zum Ausgleich.....	50
III.2.4.6 Artenschutz.....	50
III.2.5 Boden.....	62
III.2.5.1 Beschreibung und Bewertung des Bestandes.....	62
III.2.5.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	63
III.2.5.3 Prognose bei Durchführung der Planung, erhebliche Auswirkung der Planung.....	63
III.2.5.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bzw. zum Ausgleich.....	64
III.2.6 Grund- und Oberflächenwasser.....	65
III.2.6.1 Beschreibung und Bewertung des Bestandes.....	65
III.2.6.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	68
III.2.6.3 Prognose bei Durchführung der Planung, erhebliche Auswirkung der Planung.....	69
III.2.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bzw. zum Ausgleich.....	70
III.2.7 Klima/Luft.....	70
III.2.7.1 Beschreibung und Bewertung des Bestandes.....	70
III.2.7.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	70
III.2.7.3 Prognose bei Durchführung der Planung, erhebliche Auswirkung der Planung.....	71
III.2.7.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bzw. zum Ausgleich.....	71
III.2.8 Landschaftsbild.....	71
III.2.8.1 Beschreibung und Bewertung des Bestandes.....	71
III.2.8.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	72
III.2.8.3 Prognose bei Durchführung der Planung, erhebliche Auswirkung der Planung.....	73
III.2.8.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bzw. zum Ausgleich.....	74
III.2.9 Mensch und menschliche Gesundheit.....	74

III.2.9.1 Beschreibung und Bewertung des Bestandes.....	74
III.2.9.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	74
III.2.9.3 Prognose bei Durchführung der Planung, erhebliche Auswirkung der Planung.....	74
III.2.9.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bzw. zum Ausgleich	75
III.2.10 Bilanzierung der Eingriffe und Kompensationsmaßnahmen.....	75
III.2.11 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	80
III.2.12 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	80
III.2.13 Zusammenfassung.....	80
IV. STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	81
IV.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept.....	81
IV.2 Erschließungskonzept.....	83
IV.3 Grünordnerisches Konzept.....	84
V. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES.....	87
V.1 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	87
V.1.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.....	87
V.1.1 Sondergebiete.....	89
V.1.2 Grünflächen.....	97
V.1.3 Stellplätze und Garagen.....	100
V.1.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	101
V.1.5 Flächen und Maßnahmen für Boden, Natur und Landschaft.....	102
V.1.6 Verkehrsflächen.....	106
V.1.7 Flächen für Versorgungsanlagen und für Abwasserbeseitigung	109
V.1.8 Sonstige Planzeichen.....	109
V.2 Örtliche Bauvorschrift.....	109
V.2.1 Dächer.....	109
V.2.2 Bepflanzung von Mülltonnenstellplätzen.....	109
V.2.3 Einfriedungen.....	109
VI. ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN.....	110
VII. FLÄCHENBILANZ.....	113

Anhang I: Hinweise

Anhang II: Pflanzempfehlungen

ZUSAMMENFASSUNG (Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB)

Das ca. 68,5 ha große **Plangebiet** dieses Bebauungsplanes (B-Planes) befindet sich im Westen der Stadt zwischen dem eigentlichen Kulkwitzer See und den Wohngebieten von Grünau und Lausen.

Planungsanlass ist insbesondere, dass den steigenden Pflege- und Unterhaltungskosten des Erholungsgebietes sowie dem zunehmendem Investitionsbedarf keine entsprechenden Einnahmequellen gegenüberstanden. Deshalb bestand die Notwendigkeit, die Bewirtschaftung von Teilen des Erholungsgebietes an leistungsfähige Betreiber und Unternehmer zu vergeben, um damit den Zweckverband „Erholungsgebiet Kulkwitzer See“ (ZEG) finanziell zu entlasten und Einnahmequellen zu schaffen, die zur Deckung der Kosten für Pflege, Unterhaltung und Verbesserung der weiterhin für die Öffentlichkeit kostenfrei nutzbaren Flächen und Einrichtungen beitragen.

Das **Erfordernis** zur Aufstellung dieses B-Planes ergibt sich daraus, dass das Erholungsgebiet planungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen ist. Die gewollten baulichen Entwicklungen sind dort – zumindest in wesentlichen Teilen – ohne diesen B-Plan planungsrechtlich nicht zulässig. Aus diesem Grund ist die Aufstellung dieses B-Planes als bauplanungsrechtlicher Grundlage für die Umsetzung der gewollten Entwicklung erforderlich.

Weiteres zu Planungsanlass und Erfordernis siehe Kap. I.2 dieser Begründung.

Übergeordnetes Ziel des B-Planes ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine an die aktuellen Rahmenbedingungen angepasste und städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Erholungsgebietes Kulkwitzer See zu schaffen. Dies soll vor allem der dauerhaften Erhaltung und der nachhaltigen Verbesserung der Naherholungsmöglichkeiten und -qualitäten im Erholungsgebiet Kulkwitzer See für die Bevölkerung aller sozialer Schichten insgesamt, besonders aber für die im Umfeld des Kulkwitzer Sees lebenden Bürger dienen.

Weiteres zu den Zielen und Zwecken des B-Planes siehe Kap. I.3.

Der B-Plan wurde im **vollen Verfahren** mit Umweltprüfung und Umweltbericht (siehe Kap. III) aufgestellt.

Wesentliche Planinhalte sind:

- Flächen für die öffentliche kostenfreie Naherholung (Park, Badestrand, Spielplatz usw.) und die zugehörige Infrastruktur,
- Flächen für kostenpflichtige Freizeitnutzungen (Campingplatz mit Badestrand, Ferienhäuser und Wochenendhäuser, Wassersport, Gastronomie usw.) und die zugehörige Infrastruktur,
- Flächen für Natur und Landschaft,
- die zur Erschließung notwendigen Straßen und Parkplätze.

Dafür sind im B-Plan vor allem festgesetzt:

- Rund 41 ha (ca. 59,8 %) der Fläche des Plangebiets werden, dem dort tatsächlich vorhandenen Zustand entsprechend, als Öffentliche Grünflächen festgesetzt.
- Für rd. 18 ha (ca. 26,3 %) des Plangebietes werden Sondergebiete mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt. Davon betreffen rd. 16 ha (ca. 22,8 % der Plangebietes bzw. 88,8 % der festgesetzten Sondergebietsflächen) Flächen, auf denen zuvor bereits entsprechende Nutzungen vorhanden waren. Für rd. 2 ha (ca. 2,3 % des Plangebietes

bzw. 1,1 % der festgesetzten Sondergebietsflächen) werden neue Sondergebietsflächen festgesetzt, davon rd. 1 ha (ca. 0,5 % der neuen Sondergebietsflächen) auf der ehemaligen Schweinemastanlage.

- Auf rd. 5 ha (ca. 7,3 % des Plangebietes) sind Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Diese überlagern andere Flächenfestsetzungen (vor allem Grünfläche, aber auch das SO 3 – Freizeitorientiertes Gewerbe).
- Auf ebenfalls rd. 5 ha (ca. 7,3 % des Plangebietes) sind Verkehrsflächen festgesetzt. Zum weit überwiegenden Teil betrifft dies bereits vorhandene Verkehrsanlagen. Nur in geringfügigem Umfang werden zusätzliche Flächen für Verkehrsflächen (ausschließlich für die Erweiterung vorhandener Verkehrsanlagen) festgesetzt.
- Auf rd. 3 ha (ca. 4,4 % des Plangebietes) werden Private Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt. Die Grünflächen waren im Bestand für die öffentliche Nutzung bereits vorhanden. Sie werden nun als Private Grünfläche festgesetzt.

Weiteres siehe Kap. III.1.1 und IV.

Die **Berücksichtigung der Umweltbelange** erfolgte insbesondere auf folgende Art und Weise:

- Im Rahmen des Verfahrens (einschließlich der Umweltprüfung) wurden die Umweltbelange umfassend ermittelt. Dazu wurden u.a. eine UVS, ein Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan, eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und ein Artenschutzgutachten erstellt sowie die Fachgrundlagen des Landschaftsplanes der Stadt Leipzig ausgewertet. Zudem würden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit (einschließlich der Natur- und Umweltschutzverbände) mehrfach beteiligt. Die gewonnenen Erkenntnisse wurden für die Planung und ihre Begründung (samt Umweltbericht) sowie für die Abwägung zugrunde gelegt.
- Das Plangebiet wurde überwiegend dem Bestand (derzeitigen Umweltzustand) entsprechend als Grünfläche festgesetzt (siehe Teil A: Planzeichnung des B-Planes und Kap. V.1.2 dieser Begründung. Für diese Flächen sind durch den B-Plan bedingte Änderungen des tatsächlichen Umweltzustandes nicht zu erwarten.
- Den nach dem B-Plan zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft wurden entsprechende Flächen und Maßnahmen für den Eingriffsausgleich gegenüber gestellt. Im Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung verbleibt für jeden der betrachteten Eingriffsorte – mit Ausnahme des SO 7 – und auch in der Summe ein Kompensationsplus. Näheres dazu siehe Kap. III.2.10.
- Für die Sondergebiete wurde zur Minderung nachteiliger Auswirkungen auf die Umweltbelange unter anderem festgesetzt
 - die Beschränkung potentiell störender Nutzungen auf solche, die nicht wesentlich stören,
 - die angemessene Begrenzung der Zulässigkeit baulicher Anlagen,
 - die Begrünung der Grundstücksflächen
 - die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen derart, dass das Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann,
 - dass Niederschlagswasser, soweit es nicht für Brauchwasserzwecke (z.B. Toilettenspülung) verwendet wird, vollständig auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern ist.

Näheres dazu siehe Teil B: Text des B-Planes und Kap. V.1.5 dieser Begründung.

- Die Verkehrsflächen wurden auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt. Soweit möglich und zweckmäßig, wurden bereits vorhandene Verkehrsflächen als solche festgesetzt. Neue Verkehrsflächen wurden nur dort und insoweit festgesetzt, wie dies zur Umsetzung der Ziele des B-Planes erforderlich war. Vorhandene Verkehrsflächen, die nicht zur Umsetzung der Ziele des B-Planes erforderlich waren, wurden entsprechend der statt der Verkehrsnutzung gewollten Nutzung (vor allem Grünfläche) festgesetzt. Weiteres siehe Kap. V.1.6.

Die **Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden** und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte insbesondere auf folgende Art und Weise:

- Die während des Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet. Die gewonnenen Erkenntnisse wurden für die Planung und ihre Begründung (samt Umweltbericht) sowie bei der Abwägung zugrunde gelegt. Soweit erforderlich oder zweckmäßig, wurden die Inhalte dem Stadtrat in Form eines Abwägungsvorschlages zur ausdrücklichen Abwägungsentscheidung vorgelegt.
- Mit den folgenden wesentlichen **Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit** (einschließlich Naturschutz- und Umweltverbänden, Bürgervereinen und -initiativen) wurde wie folgt umgegangen:

- Ablehnung der Planung insgesamt, der Entwicklung „(fern)touristischer“ bzw. kostenpflichtiger Nutzungen (anstelle kostenfreier Naherholungsmöglichkeiten für die im Umfeld lebenden Menschen) oder zusätzlicher baulicher Nutzungen (z.B. der Campingplatzerweiterung SO 8 und des Ferienhausgebietes SO 10). Statt dessen sollen die bisherigen Nutzungen im Plangebiet bestehen bleiben bzw. verbessert und weiter ausgebaut werden.

Dem wurde nicht gefolgt. Eine dauerhafte Erhaltung und erst recht eine nachhaltige Verbesserung und der Ausbau der Naherholungsmöglichkeiten und -qualitäten für die Bevölkerung aller sozialer Schichten, namentlich auch durch für die Nutzer kostenfreie Erholungsmöglichkeiten, ist nur möglich, wenn und soweit eine Finanzierbarkeit dessen gegeben ist. Dies wiederum ist nur möglich, soweit den kostenfrei nutzbaren, aber dennoch Kosten verursachenden Nutzungen in entsprechendem Umfang Einnahmen gegenüber stehen. Dies ist nur bei Umsetzung der zugrunde liegenden Konzeption möglich. Als Voraussetzung dafür bedarf es der Aufstellung dieses B-Planes. Ausführlichere Erläuterungen zu diesen Zusammenhängen wurden in dieser Begründung (siehe vor allem im Teil I.) ergänzt.

- Nachnutzung der ehemaligen Schweinemastanlage durch das vorgesehene neue Ferienhausgebiet (SO 10).

Die Planung wurde entsprechend geändert.

- Erhaltung von bzw. Bestandsschutz für bestehende Gebäude und Nutzung.

Dies war bereits berücksichtigt. Den bestehenden Gebäuden und Nutzungen, soweit sie baurechtlich genehmigt sind und dadurch Bestandsschutz genießen, stehen die Festsetzungen des B-Planes auch ohne ausdrückliche Nennung der Nutzungen nicht entgegen. Eine ortsgenaue Festsetzung der Einrichtungen wurde nicht vorgenommen, auch um die Flexibilität (z.B. eine dem Bedarf entsprechende Verlagerung der Standorte entlang des Ufers) nicht einzuschränken.

- Erhalt der öffentlichen Wege und des Rundweges um den See.
Dies war grundsätzlich bereits berücksichtigt. Die Wege – auch als Teil eines Rundweges um den See – sollen im Wesentlichen erhalten und öffentlich zugänglich bleiben.
- Allgemeine Zugänglichkeit der Uferbereiche, Ablehnung privater Badestrände.
Dem wurde nicht gefolgt. Die genannten Uferbereiche stehen in untrennbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit angrenzenden Nutzungen (Campingplatz, Gastronomie, Wassersport) und ihrer Attraktivität. Dem gegenüber wurde die öffentliche Zugänglichkeit auch dieser Bereiche zurück gestellt. Der weit überwiegende Teil Uferbereiche bleibt allerdings öffentlich.
- Entwicklung eines Gesamtkonzeptes für den See, um Überlastungen zu vermeiden.
Dies war bereits berücksichtigt. Bereits im Jahre 2000 wurde das „Immobilienwirtschaftliche Rahmenkonzept für den Kulkwitzer See“ erarbeitet. Näheres dazu wurde im Kap. II.7.11 ergänzt.
- Erhaltung einer attraktiven und für alle erlebbaren Natur rund um den See.
Dies war bereits berücksichtigt. Die Erhaltung einer attraktiven und für alle erlebbaren Natur um den See ist ja gerade Teil der Zielstellung dieses B-Plans. Dieses Ziel kann jedoch nur erreicht werden, wenn und soweit eine Finanzierbarkeit dessen gegeben ist (s.o.).
- Schutz/Erhalt von Natur, Landschaft, Biotopen, Lebensräumen geschützter Arten. Berücksichtigung naturschutzfachlicher und naturschutzrechtlicher Anforderungen.
Dies wurde berücksichtigt. Siehe dazu oben unter „Berücksichtigung der Umweltbelange“.
- Schutz/Erhalt der Wasserqualität des Sees.
Dies wurde geprüft. Insgesamt ist keine Verschlechterung der Gewässerqualität durch den B-Plan zu erwarten. Im Kap. III.2.6.3 wurden entsprechende Darlegungen ergänzt.
- Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Anforderungen.
Dies wurde berücksichtigt. Es erfolgte eine Befassung mit den im vorliegenden Fall relevanten Fragen des Artenschutzes. Umfang und Detaillierungsgrad wurden unter Einbeziehung der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt. Das daraufhin erstellte Artenschutzgutachten bestätigt, dass unter Berücksichtigung der im Gutachten aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden kann. Damit stehen die Belange des Artenschutzes dem B-Plan nicht entgegen. In den Kap. III.2.3.3 und III.2.4.6 wurden entsprechende Darlegungen ergänzt.
- Mit den folgenden wesentlichen **Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange** wurde wir folgt umgegangen:
 - Der ursprünglich hohe Nutzungsdruck auf den Kulkwitzer See sei in dieser Form nicht mehr vorhanden. Diesem Umstand solle auch der B-Plan Rechnung tragen.
Dies wurde fortlaufend bei der Aufstellung dieses B-Planes berücksichtigt. Die Planinhalte wurden im Laufe des Verfahrens auch auf der Grundlage der hinsichtlich des Nutzungsdruckes jeweils aktuell vorliegenden Erkenntnisse überprüft

- Für eine ganzheitliche Entwicklung des Kulkwitzer Sees sei es notwendig, die Planungen der Städte Markranstädt und Leipzig miteinander abzustimmen.
Dem wurde im Zuge der Umsetzung des interkommunalen Abstimmungsgebot gemäß § 2 Abs. 2 BauGB entsprochen. Im Übrigen ist davon auszugehen, dass auch innerhalb des Zweckverbandes Erholungsgebiet Kulkwitzer See (ZEG), in dem auch die Stadt Markranstädt Mitglied ist, die notwendigen Abstimmungen über die Entwicklungen am Kulkwitzer See erfolgen.
- Es solle ein architektonisches Leitbild für das Plangebiet – besser noch für den gesamten See abgestimmt – entwickelt und festgesetzt werden.
Dem wurde nicht gefolgt. Aufgrund der bereits vorhandenen heterogenen Bebauung ist die Entwicklung eines einheitlichen architektonischen Gestaltungsprinzips oder Leitbildes nicht sachgerecht möglich. Hinzu kommt, dass die unterschiedlichen Nutzungen auch unterschiedliche baugestalterische Anforderungen mit sich bringen.
- Der Bedarf für zwei Hotelstandorte (SO 2, SO 11) sei kritisch zu hinterfragen.
Dem wurde gefolgt. Die Zulässigkeit eines Hotels im Sondergebiet SO 11 (jetzt SO 10) ist entfallen.
- Verkaufsstätten/Einzelhandelsbetriebe seien hinsichtlich Verkaufsflächengröße und Sortimentsstruktur unter Beachtung des STEP Zentren entsprechend zu untersetzen.
Dem wurde nicht gefolgt. Ziel des STEP Zentren ist, die Konzentration der Versorgungsfunktion auf zentrale multifunktionale Versorgungsbereiche, die im Zentrum der Wohnquartiere und für die Wohnbevölkerung gut erreichbar angeordnet sein sollen.
Das Plangebiet des B-Planes liegt außerhalb der im STEP Zentren ausgewiesenen Nahversorgungszentren (D-Zentren) Miltitzer Allee und An der Kotsche in Lausen-Grünau. Lediglich ein kleiner Teil der festgesetzten Sondergebiete befindet sich jedoch in ihren Kerneinzugsbereichen. Insoweit ist aber eine Grundversorgung für das Plangebiet in Gehdistanzen gewährleistet. Da dies für die weiteren Teile des Plangebietes nicht gegeben ist, entsprechen die für eine Reihe von Sondergebieten getroffenen Festsetzungen zum unmittelbar der Gebietsversorgung dienenden Einzelhandel somit den Zielen des STEP Zentren oder stehen zumindest nicht im Widerspruch dazu.
- Nur der unbedingt notwendige Anlieger- und Lieferverkehr solle Zugang zu den eigentlichen Erholungsgebieten besitzen.
Das Erholungsgebiet westlich des Zschampert – soweit möglich – nur für den notwendigen Anlieger- bzw. Lieferverkehr zugänglich zu machen, ist Ziel des B-Planes – vgl. Kap. I.3, Ziel f) – und u.a. durch die Festsetzung von Stichstraßen umgesetzt.
- Die Gestaltung des Straßenknotens der B 87 Lützner Straße/Seestraße solle diskutiert und Baurecht für eine Umgestaltung des Knotens geschaffen werden. Die Anbindung der Planstraßen 2 und 3 an die Straße am See solle als Knotenpunktarm erfolgen.
Dem wurde nicht gefolgt. Erst wenn dies aufgrund konkret erkennbarer Entwicklungen notwendig erscheint, sollen vertiefende Untersuchungen erfolgen und, soweit erforderlich, Baurecht für einen bedarfsgerechten Umbau oder Ausbau der Knoten geschaffen werden. Näheres siehe Kap. II.3 dieser Begründung.

- Dem Schutz des Grund- und Oberflächenwassers sei bei allen mit dem B-Plan verbundenen Entwicklungs- und Baumaßnahmen hohe Priorität beizumessen. Die gute Wasser-/Gewässerqualität des Kulkwitzer Sees solle erhalten bleiben. Eine potentielle Überlastung des Gewässers und eine Verschlechterung der Wasser-/Gewässerqualität solle vermieden werden.

Dem wird entsprochen. Der überwiegende Teil des Uferbereiches und des Plangebietes insgesamt wird bereits seit Jahren bzw. sogar Jahrzehnten den aktuellen Nutzungen entsprechend genutzt. Der derzeitige Umweltzustand hat sich vor dem Hintergrund oder sogar aufgrund der tatsächlich vorhandenen Nutzungen entwickelt. Der B-Plan nimmt diese Nutzungen mit seinen Festsetzungen lediglich auf. Es werden dem nur einzelne weitere Nutzungsarten und wenige zusätzlich nutzbare Flächen hinzu gefügt. Dem B-Plan liegen auch die Ergebnisse der in den letzten Jahren durchgeführten Untersuchungen des Seewassers zugrunde. Trotz jahrzehntelanger Nutzung des Sees als Freizeit- und Erholungsgebiet liegen Anhaltspunkte dafür, dass sich die ökologische Wasserqualität verschlechtert hat, im Ergebnis der seit Jahren laufenden Untersuchungen nicht vor.

- Ausweisung von Flächen, die ausschließlich der Regenerierung des Ökosystems Kulkwitzer See dienen. Diese Flächen seien sowohl see- als auch landseitig entsprechend zu schützen.

Dies wurde durch Festsetzung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Uferschutzstreifen“ umgesetzt. Der see- und landseitige Schutz ist im B-Plan allerdings nicht festsetzbar. Zudem ist eine restriktive Freihaltung bzw. sogar Freimachung der Uferbereiche von Freizeit- und Erholungsnutzungen sowie dem dienenden Anlagen weder Ziel noch Gegenstand des B-Planes.

- Es wurde der Erhalt und die langfristige Sicherung eines größeren zusammenhängenden weitestgehend ungestörten Lebensraumgefüges um den Weiher und im südlich daran angrenzenden zentralen Teil des Plangebietes angeregt und mit konkreten Empfehlungen untersetzt.

Dem wurde nicht gefolgt. Der überwiegende Teil der im Plangebiet aktuell vorhandenen Nutzungen ist bereits seit vielen Jahren dort vorhanden. Der derzeitige Umweltzustand bezüglich des Weihers und des Lebensraumgefüges, in das er eingebunden ist, ist auf der Grundlage der vorhandenen Situation entstanden und an diese angepasst. Folge der Umsetzung der Anregung wären deshalb nicht etwa Erhalt und langfristige Sicherung eines größeren zusammenhängenden weitestgehend ungestörten Lebensraumgefüges um den Weiher, sondern die – wohl erstmalige – Entwicklung eines solchen Lebensraumgefüges im fraglichen Gebiet. Dies ist nicht Ziel des B-Planes.

- Erhalt und Entwicklung des Zschampert als lineares Biotopverbundsystem.

Dem wurde durch Festsetzung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Uferschutzstreifen“ entsprochen.

- Es sollten nachvollziehbare Ausführungen zur Entsorgung des zusätzlich anfallenden Abwassers ergänzt werden.

Dies ist in den Kap. II.4 „Technische Infrastruktur“ und IV.2 „Erschließungskonzept“ erfolgt.

- Das anfallende Niederschlagswassers sei weitestgehend innerhalb des Baugebietes zurückzuhalten.

Dies ist mit den textlichen Festsetzungen Nrn. 1.5.10 und 1.5.11 umgesetzt.

- Es wurden Hinweise auf Baugrundrisiken aufgrund des früheren Bergbaus und auf besondere Baugrundrisiken bei Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gegeben. Durch entsprechende standortkonkrete Baugrunduntersuchungen solle eine Beeinflussung benachbarter Bebauung ausgeschlossen werden. Im Uferbereich seien bei Nutzungsänderungen, die mit einer Änderung der Belastung der Böschung verbunden sind, neue Standsicherheitsberechnungen erforderlich. Für Baumaßnahmen in Böschungsnähe werden detaillierte standortkonkrete Baugrunduntersuchungen, inkl. der Untersuchung möglicher Auswirkungen der geplanten Baumaßnahme auf die Standsicherheit der Böschungen empfohlen.

Dem wurde durch Aufnahme entsprechender Hinweise auf dem Rechtsplan sowie in dieser Begründung (siehe Kap. II.5 Baugrundsituationen und Anhang I) entsprochen.

- Es wurde darum gebeten, näher bestimmte Hinweise zur Archäologie in den B-Plan aufzunehmen.

Entsprechende Hinweise wurden in den B-Plan (siehe Teil B: Text, II.5 Baugrundsituationen) und in die Begründung zum B-Plan (siehe Anhang I Nr. 3) aufgenommen.

- Zum Thema „Immissionsschutz“ wurde angeregt, weitere Nutzungsbeschränkungen für potentiell lärmverursachende Nutzungen in die Festsetzungen aufzunehmen, um damit die Verträglichkeit mit vor Lärm schutzbedürftige Nutzungen herzustellen.

Dies war bereits berücksichtigt. Zur Klarstellung wurden entsprechende Darlegungen in Kap. V.1.1 dieser Begründung ergänzt.

- Der Bereich der Hochkippe westlich des Kulkwitzer Sees (Orchideenstandorte, hohe Bedeutung für die Vogelwelt) sei in die Betrachtungen einzubeziehen. Nutzungsbedingte Beeinträchtigungen und Belastungen durch Erholungssuchende aus den im Plangebiet zulässigen Ferienhäusern seien nicht auszuschließen.

Dem wurde nachgegangen. Im Ergebnis dessen liegen Anhaltspunkte dafür, dass der B-Plan erhebliche Auswirkungen auf diesen Bereich haben könnte, nicht vor.

- Es solle ein artenschutzfachlicher Beitrag zur Avifauna am Kulkwitzer See auch außerhalb des B-Plan-Gebietes, insbesondere im südwestlichen Bereich, erarbeitet werden.

Dem wurde nicht gefolgt, da dies im Ergebnis der Befassung mit dem Thema „Artenschutz“ nicht erforderlich war. Näheres siehe Kap. III.2.3.3 und III.2.4.6 dieser Begründung

- Es wurden Hinweise zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume gegeben.

Entsprechende Hinweise wurden in den B-Plan (siehe Teil B: Text, II. 5 Baugrundsituationen) und in die Begründung zum B-Plan (siehe Anhang I, Nr. 5) aufgenommen.

- Der B-Plan setze voraus, dass der Wasserspiegel des Kulkwitzer Sees dauerhaft auf einem Niveau von 114,5 m über NN gehalten werde. Auf diese Einschränkung bzw. die Maßnahmen zur Gewährleistung sei in der Begründung zum B-Plan detaillierter einzugehen.

Dies ist im Kap. III.2.6.1 unter „Oberflächengewässer“ erfolgt.

- Die Standorte der für die touristische Nutzung bedeutsamen Tauchschule und des Bootsverleihs sollten als Sondergebiete ausgewiesen werden.
- Dem wurde nicht gefolgt. Die Nutzungen sind in den festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Badestrand“ als Servicestationen auch ohne ausdrückliche Nennung zulässig. Eine ortsgenaue Festsetzung der Einrichtungen soll nicht vorgenommen werden, auch um die Flexibilität (z.B. eine dem Bedarf entsprechende Verlagerung der Standorte entlang des Ufers) nicht einzuschränken.

Die **Wahl des B-Planes** erfolgte nach Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten aus folgenden Gründen:

Nur mit dem B-Plan in der vorliegenden Form können die dem B-Plan zugrunde liegenden Ziele und Zwecke (siehe Kap. I.3) erreicht werden.

Sowohl bei Nicht-Aufstellung des B-Planes als auch bei seiner Aufstellung nur für einen räumlichen Teilbereich oder mit anderen Festsetzungen wäre das Erreichen der dem B-Plan zugrunde liegenden Ziele und Zwecke in Frage gestellt bzw. sogar unmöglich.

Zu einzelnen anderen anderweitigen Planungsmöglichkeiten, die im Rahmen der Beteiligungen angeregt wurden, siehe oben.

Anhaltspunkte dafür, dass dem B-Plan Umweltbelange oder sonstige Belange mit einem solchen Gewicht entgegenstehen, dass dieser in der vorliegenden Form nicht im Ergebnis einer sachgerechten Abwägung aufgestellt werden könnte, liegen nicht vor.

Näheres zu den Inhalten und zur Umgangsweise mit den Stellungnahmen ist dem Abwägungsvorschlag in der Ratsvorlage „Satzungsbeschluss“ (siehe Ratsinformationssystem der Stadt Leipzig auf www.leipzig.de; Internetsuche z.B. mit: „Leipzig Ratsinformation 232 Satzung“) zu entnehmen.

I. EINLEITUNG

I.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 68,5 ha große Plangebiet dieses B-Planes befindet sich im Stadtbezirk West in den Ortsteilen Miltitz und Lausen-Grünau.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verläuft im Wesentlichen wie folgt:

Im Norden von West nach Ost: Vom Ausgangspunkt der Stadtgrenze zu Markranstädt entlang der B 87 - Lützner Straße - bis zur Einmündung Seestraße.

Im Osten von Nord nach Süd: entlang der Seestraße, dem Zschampert, der Straße am See, der Straßenbahnwendeschleife in Lausen, der westlichen Grenze des Lausener Siedlungskörpers, und weiter entlang des Zschampert bzw. der ehemaliger Bahnstrecke.

Im Süden von Ost nach West: entlang der Stadtgrenze zu Markranstädt.

Im Westen von Süd nach Nord: entlang der Uferlinie des Kulkwitzer Sees und der Stadtgrenze zu Markranstädt.

Das Flurstück des Einkaufsmarktes nördlich der Straßenbahnwendeschleife in Lausen sowie eine vom Wochenendhausgebiet umgebene Fläche nordwestlich der Staffelsteinstraße sind vom räumlichen Geltungsbereich des B-Planes ausgenommen.

Die räumliche Lage des Plangebietes ist aus der Übersichtskarte bzw. aus der Planzeichnung zu ersehen. Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und die be-

troffenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile können aus der Planzeichnung bzw. aus dem Kap. IV.1.0 „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ dieser Begründung entnommen werden.

I.2 Planungsanlass und Erfordernis

Veranlassung

Der Kulkwitzer See ging aus zwei ehemaligen Braunkohletagebauflächen südwestlich von Leipzig hervor. Ab 1864 wurde zunächst unter Tage Kohle gefördert und ab 1937 Tagebau betrieben. 1963 wurden beide Tagebaurestlöcher geflutet und konnten 1973 als Naherholungsgebiet mit einer städte- und gemeindeübergreifenden Uferlänge von insgesamt 8 km geöffnet werden.

Der See wurde in den 1970er und -80er Jahren insbesondere unter Mitwirkung von engagierten Bürgern zu einem Naherholungsgebiet entwickelt. Er besaß als eines der wenigen Bade- und Tauchgewässer im Leipziger Raum eine herausgehobene Naherholungsbedeutung für die gesamte Stadt. Seit den 1970er-Jahren finden hier auch Marathon- und Triathlonveranstaltungen, Seefeste und andere Sportveranstaltungen statt. Aufgrund seiner Unterwasserflora und -fauna und seiner guten Sichttiefen gilt der See als eines der besten Tauchgewässer Deutschlands und zieht jährlich etwa 35.000 Übernachtungen von Tauchtouristen aus ganz Deutschland und Europa an. Zusammen mit den Badegästen, Anglern und Surfern besuchen jährlich ca. 500.000 Besucher den Kulkwitzer See.

Am See befinden sich umfangreiche Freizeiteinrichtungen: mehrere Badestrände (am Westufer auch ein behindertengerechter Badestrand), ein Rundwanderweg, eine Schiffsgaststätte, die Gaststätte „Rotes Haus“ (ehemalige Schaltzentrale des Tagebaus) sowie weitere Gaststätten und Imbisse, einen Campingplatz, eine Wasserskianlage, eine Sauna, einen Hochseilgarten, einen Rodelhügel, Möglichkeiten zum Tauchen, Segeln, Bootfahren und Surfen.

Gegen Ende der 1990er Jahre verlor der Kulkwitzer See durch die Entwicklung des Cospudener Sees und weiterer Badegewässer mit moderner Infrastruktur zunehmend seine regionale Bedeutung. Der Einzugsbereich reduzierte sich weitgehend auf den Leipziger Westen und Tauchsportler, die aus einem überregionalen Einzugsbereich kommen und weiterhin den See nutzen. Die Infrastruktur des Sees wies zunehmend Investitionsbedarf auf und ist nicht mehr zeitgemäß.

Der See wird seit 1989/1990 vom Zweckverband „Erholungsgebiet Kulkwitzer See“ (ZEG) betrieben. Diesem gehören nach mehreren Eingemeindungen noch zwei Städte an – Leipzig und Markranstädt. Aufgrund fehlender Einnahmequellen und steigender Pflege- und Unterhaltungskosten sah sich der ZEG Ende der 90er Jahre gezwungen über weitere Strukturveränderungen am See und in der Bewirtschaftung nachzudenken.

Deshalb hat der ZEG die Stadt Leipzig im Sommer 2000 mit der Erarbeitung eines Rahmenkonzeptes¹ für das gesamte Seeufer (Markranstädt, Göhren, Leipzig) zur besseren Koordination der Entwicklung aller Seeseiten und der qualitativen Verbesserung der Freizeit- sowie der Vermarktungsmöglichkeiten des Erholungsgebietes beauftragt. Das erstellte Rahmenkonzept zielte zunächst auf eine Neuordnung und Verbesserung der gesamten Infrastruktur aller Uferseiten sowie auf die Schaffung zusätzlicher Naherholungsangebote ab. Näheres dazu siehe Kap. II.7.11.

Hierauf aufbauend und für die Stadt Leipzig weiterentwickelnd wurden die Konzepte weiter konkretisiert. Es sollten zusätzliche Sonderbauflächen in Seenähe für touristische Angebote,

¹ „Immobilienwirtschaftliches Rahmenkonzept für den Kulkwitzer See“ (Büro Urban Plan: Becker, Richter, Entwurf 03.11.2000)

wie Hotels und Ferienhäuser, entwickelt werden. Näheres dazu siehe Kap. IV. „Städtebauliches Konzept“ sowie Kap. V. „Inhalte des Bebauungsplanes“.

Der ZEG beabsichtigte auch die Bewirtschaftung von Badestränden, des Campingplatzes, der Ferienhaussiedlung sowie des sogenannten „Roten Hauses“ an leistungsfähige Betreiber und Unternehmer zu vergeben, um damit den ZEG bei der Pflege des Naherholungsgebietes finanziell zu entlasten. 2003 wurde deshalb der Betrieb des Sees an einen externen privatwirtschaftlichen Geschäftsbesorger ausgelagert – die Leipzig Seen GmbH mit Sitz in Leipzig.

Seitens des neuen Betreibers wurden auch maßgebliche Investitionen im Bereich des Campingplatzes sowie in das „Rote Haus“ getätigt und die Rechtsverhältnisse an den Wochenendhäusern im Bereich des bestehenden Wochenendhausgebietes geordnet. Eine maßgebliche Angebotsergänzung erfuhr das Seeareal durch den Hochseilgarten und die Wasserskianlage.

Trotzdem existieren noch viele zu DDR-Zeiten errichtete Bauten, die ihre physische Nutzungsgrenze erreicht haben und umgebaut oder – auch mit einer neuen Funktion – ersetzt werden müssen.

Erforderlichkeit

Das Plangebiet dieses B-Planes ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Im Außenbereich bestehen nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) nur sehr eingeschränkte Möglichkeiten zur baulichen Nutzung. In der Regel sind nur privilegierte und damit außenbereichstypische Vorhaben (§ 35 Abs. 1 BauGB) planungsrechtlich zulässig.

Die für das Erholungsgebiet gewollten baulichen Entwicklungen sind dort – zumindest in wesentlichen Teilen – ohne diesen B-Plan planungsrechtlich nicht zulässig. Aus diesem Grunde ist die Aufstellung dieses B-Planes als bauplanungsrechtlicher Grundlage für die Umsetzung der gewollten Entwicklung erforderlich.

Da der ZEG keine eigene Planungshoheit besitzt, liegt die Zuständigkeit für die Aufstellung des hier vorliegenden B-Planes bei der Stadt Leipzig.

I.3 Ziele und Zwecke der Planung

Übergeordnetes Ziel des B-Planes ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine an die aktuellen Rahmenbedingungen angepasste und städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Erholungsgebietes Kulkwitzer See zu schaffen. Dies soll vor allem der dauerhaften Erhaltung und der nachhaltigen Verbesserung der Naherholungsmöglichkeiten und -qualitäten im Erholungsgebiet Kulkwitzer See dienen. Damit soll auch dem allgemeinen öffentlichen Interesse an der langfristigen Sicherung und der weiteren Entwicklung von Erholungsangeboten für die Bevölkerung aller sozialer Schichten insgesamt, besonders aber für die im Umfeld des Kulkwitzer Sees lebenden Bürger entsprochen werden. Dies bezieht sich namentlich auch auf für die Nutzer kostenfreie Erholungsmöglichkeiten – einerseits solcher für die „aktive“ (z.B. sportliche) Erholung, andererseits solcher, die den Ansprüchen der Bevölkerung nach Ruhe und Erholung gerecht werden.

Weitere Ziele zur Untersetzung und Umsetzung der vorgenannten Zielsetzung sind vor allem:

- a) Für die **angemessene Entwicklung vermarktungsfähiger Nutzungen** sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um damit auch im Hinblick auf die Kostendeckung der übergeordneten Zielsetzung zu dienen. Die übergeordnete Zielsetzung zu erreichen ist nur möglich, wenn und soweit eine Finanzierbarkeit dessen gegeben ist. Dies wiederum ist nur möglich, soweit den Kosten verursachenden Nutzungen in entsprechendem Umfang Einnahmen gegenüber stehen.

- b) Bestehende Nutzungen**, soweit sie zur Erholungsqualität des Gebietes beitragen und andere Belange dem nicht unüberwindlich entgegen stehen, sollen bauplanungsrechtlich gesichert werden. Damit soll dazu beigetragen werden, dass die bestehenden Qualitäten des Erholungsgebietes, soweit möglich und im Gesamtzusammenhang sinnvoll, erhalten werden können. Dabei soll auch das sogenannte „Rote Haus“ in vollem Umfang erhalten bleiben und auf geeignete Art und Weise nachgenutzt werden können. Damit wird bezweckt, die Erhaltung dieses letzte verbliebene Gebäude der früheren Industrieanlagen des ehemaligen Tagebaus zu erreichen.
- c) Für die Weiterentwicklung und gegebenenfalls auch Erweiterung der bestehenden Nutzungen**, soweit diese für eine langfristige Erhaltung der Nutzungen oder die Verbesserung der Qualitäten des Erholungsgebietes notwendig oder zumindest sinnvoll sind, sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Damit wird unter anderem bezweckt, auch für dem Ziel entsprechende Weiterentwicklungen oder Erweiterung der bestehenden Nutzungen den notwendigen bauplanungsrechtlichen Rahmen zu setzen und den jeweiligen Akteuren Planungssicherheit zu verschaffen.
- d) Auch für die Entwicklung weiterer Nutzungen**, soweit diese der unter a) genannten Zielsetzung entsprechen, sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Vor allem sollen die Aktivierung der Entwicklungspotenziale bisher teilweise brachliegender bzw. unter genutzter Teilgebiete ermöglicht werden. Damit wird bezweckt, im Plangebiet neue Nutzungskomponenten anzusiedeln, soweit dies der nachhaltigen und langfristigen Steigerung oder zumindest Erhaltung der Attraktivität des Erholungsgebietes dient. In diesem Zusammenhang sollen auch die ehemalige LPG-Schweinemastanlage und der ehemalige Campingplatz einer dem zugrundeliegenden Konzept entsprechenden Nachnutzung zugeführt werden.
- e) Die Erhaltung und Entwicklung attraktiver Camping- und Ferienhausangebote** auch über den bisherigen veralteten Bestand hinaus, soll ermöglicht und bauplanungsrechtlich abgesichert werden. Damit soll dem bestehenden Bedarf – vor allem auch erkennbar an der Auslastung des Campingplatzes und attraktiver, in Wassernähe gelegener Übernachtungsangeboten in der Region sowie den seit Jahren steigenden Übernachtungszahlen in Leipzig und im Leipziger Neuseenland – auch mit dem vorliegendem B-Plan Rechnung getragen werden. Dazu gehört auch die Entwicklung und Realisierung einer gesicherten inneren Erschließung der Camping- und Ferienhausgebiete.
- f) Zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes** sollen im Wesentlichen die bereits vorhandenen und ausgebauten Straßen, Wege und Stellplatzanlagen in ihrem Bestand bauplanungsrechtlich gesichert werden. Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Verkehrsflächen sollen nur geschaffen werden, soweit dies für die Umsetzung des dem B-Plan zugrunde liegenden Konzeptes für die Verkehrserschließung erforderlich ist. Diesem entsprechend sollen die öffentlichen Straßen und Stellplätze auf das Gebiet östlich des Zschampert konzentriert und das Erholungsgebiet westlich des Zschampert – soweit möglich – nur für den notwendigen Anlieger- bzw. Lieferverkehr zugänglich gemacht werden. Damit sollen auch auf den Verkehr bezogene Auswirkungen auf Natur und Umwelt (einschließlich dem Menschen) reduziert werden. Die Erschließung des Erholungsgebietes soll lediglich dem Quell-/Zielverkehr dienen und daher ausschließlich durch Stichstraßen erfolgen.
- g) Um die Landschafts- und die Aufenthaltsqualität des Erholungsgebietes** zu erhalten; sollen die im Plangebiet vorhandenen Grünanlagen, Uferstreifen und sonstige relevante Elemente entsprechend ihrer jeweils zugewiesenen Nutzung bauplanungsrechtlich gesichert werden, soweit dies zur Umsetzung des zugrunde liegenden Konzeptes erforderlich

ist. Zudem soll mit dem B-Plan dazu beigetragen werden, dass sonstige kleinere, bisher brachliegende und gegebenenfalls vermüllte Flächen zur weiteren Verbesserung der Landschafts- und Aufenthaltsqualität im Zuge der Umsetzung dieses B-Planes bereinigt und einer dem zugrundeliegenden Konzept entsprechenden Nutzung zugeführt werden. Der vorhandene Rundweg um den See soll grundsätzlich erhalten bleiben; soweit notwendig sollen neue Wegeführungen entwickelt werden.

- h) Nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft**, die aus der Nutzung des Erholungsgebietes bzw. den gewollten Entwicklungen resultieren, sollen minimiert und soweit möglich durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden. Damit soll dazu beigetragen werden, dass der Naturhaushalt weder ganz noch in Teilen überfordert wird. Zudem soll dazu beigetragen werden, dass der See nach dem Vorsorgeprinzip auf nachhaltige Weise genutzt und die Gewässerqualität nicht verschlechtert wird.
- i) Zum Schutz und zur Entwicklung der Landschaft und der Flora und Fauna** sollen darüber hinaus Versiegelungen um den Zschampert minimiert und versiegelte Flächen zurückgebaut sowie neue Habitate angelegt werden. Zudem soll zum Erhalt geschützter Biotopbeiträger beigetragen werden.
- j) Um auf die Erhaltung und Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes** hinzuwirken, sollen einheitliche Dachformen sowie Dachneigungen festgesetzt werden. Zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes soll auch die Bepflanzung von Mülltonnenstellplätzen/-schränken sowie die Umfriedung der äußeren Grenzen der Sondergebiete SO 2-4, SO 9 und SO 11 beitragen.

Weitere Ziele für die einzelnen Teilflächen des Plangebietes bestehen zudem wie folgt (siehe aber auch Kap. V.1.1):

- k) Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 – Wassersport (rd. 0,2 ha)** – sollen wassersport- bzw. wasserfreizeitorientierte Anlagen und auch diese ergänzende Schank- und Speisewirtschaften zulässig sein. Der Umfang von Gebäuden soll angemessen begrenzt werden.
- l) Im Sonstigen Sondergebiet SO 2 – Touristische Infrastruktur (rd. 1,0 ha)** – sollen vor allem für die infrastrukturelle Versorgung des Erholungsgebietes notwendige Nutzungen zulässig sein. D.h., dass hier die der unmittelbaren Versorgung des Erholungsgebietes dienenden Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie nicht wesentlich störende Anlagen und Einrichtungen für sportliche und sonstige Freizeit Zwecke zulässig sein sollen. Damit soll auch den dort bereits vorhandenen Anlagen und Einrichtungen entsprochen werden. Es sollen aber auch dem o.g. Rahmen entsprechende Nutzungsänderungen möglich sein oder neue Nutzungen errichtet werden können. Ausnahmsweise soll aber auch kleines Hotel (Grundfläche max. 600 m²) sowie Wohnnutzung zulässig sein. Der Umfang von Gebäuden soll begrenzt werden.
- m) Im Sonstigen Sondergebiet SO 3 – Freizeitorientiertes Gewerbe (rd. 0,2 ha)** – sollen nicht wesentlich störende freizeitorientierte Gewerbebetriebe, nicht wesentlich störende freizeitorientierte Dienstleistungsbetriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude angesiedelt werden können. Damit soll die gewünschte Weiterentwicklung des Erholungsgebietes der übergeordneten Zielsetzung und dem Ziel d) entsprechend ermöglicht werden. Auch hier soll der Umfang von Gebäuden im Interesse der Landschafts- und der Aufenthaltsqualität, des Erholungsgebietes, der Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Minimierung nachteiliger Auswirkung auf Natur und Landschaft angemessen begrenzt werden.
- n) Im Sonstigen Sondergebiet SO 4 – Touristische Infrastruktur (rd. 0,1 ha)** – sollen der infrastrukturellen Versorgung des Erholungsgebietes dienende Schank- und Speisewirt-

schaften sowie Läden, die der unmittelbaren Versorgung des Gebietes dienen, zulässig sein. Damit soll auch den dort bereits vorhandenen Anlagen und Einrichtungen entsprochen werden. Auch hier soll der Umfang von Gebäuden aus den oben genannten Gründen angemessen begrenzt werden.

- o) Im Sonstigen Sondergebiet SO 5 – Touristische Infrastruktur (rd. 0,7 ha) –** sollen Anlagen für infrastrukturelle Versorgung sowohl des Erholungsgebietes insgesamt, als auch des Campingplatzes im Besonderen zulässig sein. Dies betrifft die Campingplatzverwaltung, Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und sonstige Freizeitwecke, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören, Schank- und Speisewirtschaften, Läden, die der unmittelbaren Versorgung des Gebietes dienen, sowie Sanitärgebäude. Zudem sollen ausnahmsweise auch Standplätze für Zelte realisiert werden können. Mit dem B-Plan soll auch den dort bereits vorhandenen Anlagen und Einrichtungen entsprochen werden. Der Umfang von Gebäuden soll auch hier aus den oben genannten Gründen angemessen begrenzt werden.
- p) Im Sondergebiet Erholung SO 6 – Campingplatzgebiet (rd. 5 ha) –** soll der dort vorhandene Campingplatz planungsrechtlich gesichert und weiter entwickelt werden. Es sollen deshalb Standplätze von Wohnwagen und Zelten, Sanitärgebäude und Läden der unmittelbaren Versorgung des Gebietes dienend sowie bauliche Anlagen und Einrichtungen für sportliche und sonstige Freizeitwecke, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören, zulässig sein. Der Umfang von Gebäuden soll auch hier aus den oben genannten Gründen angemessen begrenzt werden.
- q) Im Sondergebiet Erholung SO 7 – Ferienhausgebiet (rd. 2,0 ha) –** soll das dort vorhandene Ferienhausgebiet planungsrechtlich gesichert und weiter entwickelt werden. Es sollen Ferienhäuser mit auf 50 m² Grundfläche je Gebäude begrenzter Größe, Anlagen und Einrichtungen für sportliche und sonstige Freizeitwecke, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören, Läden, Schank- und Speisewirtschaften zur Versorgung des Gebietes sowie Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke den Bereich auszeichnen zulässig sein. Auch hier soll der Umfang von Gebäuden aus den oben genannten Gründen angemessen begrenzt werden.
- r) Im Sondergebiet Erholung SO 8 – Campingplatzgebiet (rd. 0,5 ha) –** soll eine Erweiterungsfläche für den im SO 6 vorhandenen Campingplatz möglich sein. Diese soll sinnvollerweise vom selben Betreiber genutzt werden. Es sollen die auch im SO 6 zulässigen Nutzungen zulässig sein.
- s) Im Sonstigen Sondergebiet SO 9 – Touristische Infrastruktur (rd. 0,5 ha) –** sollen der infrastrukturellen Versorgung des Erholungsgebietes dienende Nutzungen, hier namentlich Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie ausnahmsweise Schank- und Speisewirtschaften, zulässig sein. Dies soll einerseits den Erhalt der dort vorhandenen Nutzung (Hochseilgarten), andererseits aber auch die Aufnahme anderer, dem oben genannten Rahmen entsprechender Nutzungen ermöglichen. Eine angemessene Begrenzung des Umfanges von Gebäuden soll auch hier aus den oben genannten Gründen erfolgen.
- t) Im Sondergebiet Erholung SO 10 – Ferienhausgebiet (rd. 1,5 ha) –** soll ein neues Ferienhausgebiet entwickelt werden. Insbesondere sollen an diesem Standort (bis zu 25) Ferienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser mit auf 60 m² Grundfläche je Gebäude begrenzter Größe, Anlagen und Einrichtungen für sportliche und sonstige Freizeitwecke, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören, Läden, Schank- und Speisewirtschaften zur Versorgung des Gebietes sowie Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke zulässig sein. Eine

angemessene Begrenzung des Umfanges von Gebäuden soll aus den oben genannten Gründen auch hier erfolgen.

- u) Im **Sonstigen Sondergebiet SO 11 – Touristische Infrastruktur (rd, 0,2 ha)** – sollen der infrastrukturellen Versorgung des Erholungsgebietes dienende Nutzungen, hier namentlich Anlagen und Einrichtungen für sportliche und sonstige Freizeitwecke, Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften zur Versorgung des Gebietes zulässig sein. Damit soll auch zum Erhalt des sogenannten „Roten Hauses“ beigetragen werden; siehe auch Ziel b). Eine angemessene Begrenzung des Umfanges von Gebäuden soll aus den oben genannten Gründen auch hier erfolgen, aber an den Bestand des „Roten Hauses“ angepasst sein.
- v) Im **Sondergebiet Erholung SO 12 – Wochenendhausgebiet (rd. 4 ha)** – soll das dort vorhandene Wochenendhausgebiet planungsrechtlich gesichert und weiter entwickelt werden. Es sollen Wochenendhäuser als Einzelhäuser mit auf 40 m² Grundfläche je Gebäude begrenzter Größe, Läden, die der unmittelbaren Versorgung des Gebietes dienen, sowie Anlagen und Einrichtungen für Freizeitwecke, die das Freizeitwohnen nicht stören, zulässig sein. Zudem soll die für das Wochenendhausgebiet erforderliche gesicherte Erschließung bauplanungsrechtlich gesichert werden. Soweit von Nutzern eigenmächtig und ungenehmigt Anbauten an die Wochenendhäuser errichtet worden sind, soll darauf hingewirkt werden, dass diese perspektivisch auf einen diesem Ziel entsprechenden Stand zurück gebaut werden.
- w) Für die **Sondergebiete Erholung SO 6, SO 8 und SO 10** und in den **Sonstigen Sondergebieten Touristische Infrastruktur SO 2, SO 4, SO 5, SO 9 und SO 11** gilt ergänzend zu den obigen Zielen: Es sollen Aufenthaltsräume und Wohnungen für Hausmeister, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig sein. Damit soll einem potentiell gegebenen Bedarf an solchen Wohnnutzungen entsprochen werden.
- x) Die Grünflächen, die auch weiterhin als **öffentliche Grünflächen** genutzt werden sollen, sollen,
- soweit sie allgemein für die Öffentlichkeit nutzbar sein sollen, als Parkanlagen (teils auch Spielplatz),
 - soweit sie am Seeufer für die Badenutzung dienen sollen, als Badestrand,
 - soweit sie für sportliche Veranstaltungen und die Durchführung von Festen dienen sollen, als Sport- und Festwiese,
 - soweit sie dem Uferschutz des Sees oder des Zschampert dienen, als Uferschutzstreifen und
 - soweit sie keiner besonderen Zweckbestimmung dienen, lediglich als Grünfläche
- bauplanungsrechtlich abgebildet und gesichert werden.

Auf öffentlichen Grünflächen **im Uferbereich (rd. 35 ha)** sollen bauliche Anlagen geringer Größe für Wasserrettung, Sanitäreinrichtungen und Servicestationen, die der Seenutzung dienen zulässig sein.

Auf öffentlichen Grünflächen sollen auch **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (rd. 3 ha)** vorgesehen werden. Die Realisierung dessen soll auf den in der Planzeichnung mit Nummer 1-8 bezeichneten Flächen entsprechend den Ergebnissen der Grünordnungsplanung und der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erbracht werden:

- **Nr. 1** (rd. 0,3 ha): Baumanpflanzung und Landschaftsrasenansaat,

- **Nr. 2** (rd. 0,3 ha): Herstellung einer Biotopfläche wechselfeuchten Charakters sowie Pflanzungen in Anlehnung an uferbegleitende Gehölzvegetation,
- **Nr. 3** (rd. 0,3 ha): Wahrung des Gehölzbestandes und Schutzpflanzung in Form einer 25 m breiten Baumhecke mit vorgelagertem Saum,
- **Nr. 4** (rd. 1,4ha): Anlegen einer extensiven Mähwiese mit zwei Gehölzgruppen,
- **Nr. 5** (rd. 0,2 ha): Feldgehölz herstellen,
- **Nr. 6** (rd. 0,2 ha): Anlegen einer Extensivwiese mit lockeren Gehölzgruppen,
- **Nr. 7** (rd. 0,2 ha): Wahrung des Gehölzbestandes und Herstellung eines flächigen Gehölz,
- **Nr. 8** (rd. 0,1 ha): Schutzpflanzung in Form einer 25m breiten Baumhecke mit vorgelagertem Saum.

y) **Private Grünflächen** sollen entwickelt werden, soweit dies zur Umsetzung der übergeordneten Zielsetzung, hierfür vor allem der angemessenen Entwicklung vermarktungsfähiger Nutzungen – Ziel a) – und der Erhaltung und Entwicklung attraktiver Camping- und Ferienhausangebote – Ziel e) – dient.

Die privaten Grünflächen sollen

- soweit sie am Seeufer für die Badenutzung dienen sollen, als Badestrand,
- soweit sie ergänzend dem SO 1 „Wassersport“ dienen, als Grünfläche für den Wassersport,
- soweit sie ergänzend einem SO „Touristische Infrastruktur“ dienen, als Grünfläche für touristische Infrastruktur,
- soweit sie dem Uferschutz des Sees dienen, als Uferschutzstreifen und
- soweit sie keiner besonderen Zweckbestimmung dienen, als lediglich als Grünfläche bauplanungsrechtlich abgebildet und gesichert werden.

I.4 Verfahrensdurchführung

Im Rahmen des Planverfahrens wurden folgende Verfahrensschritte auf der Grundlage des **BauGB in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung** durchgeführt:

Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) 30.09. - 11.10.2002
mit öffentlicher Erörterung am 08.10.2002, beides
bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 19/2002 vom 21.09.2002

Aufstellungsbeschluss vom 19.01.2005
Beschl.-Nr.: IV-227/05,
bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 3/2005 vom 05.02.2005

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB), mit Schreiben vom 31.01.2005

Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB), 15.02. - 14.03.2005
bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 3/2005 vom 05.02.2005

Im Rahmen des Planverfahrens erfolgte einerseits eine Umstellung der Verfahrensdurchführung auf die Vorschriften des **BauGB in der ab dem 20.07.2004 geltenden Fassung** (bzw. nachfolgender Änderungen des BauGB). Andererseits wurde der Entwurf des B-Planes geändert, so dass gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneute Beteiligungen erforderlich wurden. Im Zuge

dessen wurden folgende Verfahrensschritte zur Vorbereitung des Satzungsbeschlusses durchgeführt:

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB), mit Schreiben vom	26.01.2009
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB), mit Schreiben vom	07.08.2014
Erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB), bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 16/2014 vom 30.08.2014	09.09. - 08.10.2014

Die **frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** (TöB) wurde – trotz der 2005 bereits zum damaligen Entwurf durchgeführten TöB-Beteiligung – erneut durchgeführt, um damit den sich aus dem BauGB 2004 im Hinblick auf die Umweltprüfung ergebenden Verfahrensanforderungen zu entsprechen.

Von einer **erneuten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung** wurde abgesehen, da diese im Hinblick auf die Umweltprüfung nicht erforderlich war und mit der durchgeführten öffentlichen Auslegung bereits auf anderer Grundlage in diesem Verfahren erfolgt ist (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Unabhängig davon wurden aber Umweltverbände beteiligt und eine Beratung mit Bürgern und Bürgervereinen durchgeführt (Näheres siehe Kap. VI.3).

Nach den **(erneuten) Beteiligungen zum Entwurf im Jahre 2014** wurden folgende Berichtigungen am Planentwurf vorgenommen:

- a) Ergänzung des Planzeichens „Private Grünfläche Tour. Infrastruktur“ und seiner Erklärung in der Planzeichenerklärung.
- b) Ergänzung der Textfestsetzungen Nr. 1.5.6 und 1.5.8 im Teil B: Text.
- c) Die Fläche der Sport- und Festwiese wird aus der in Teil A: Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Maßnahmenfläche Nr. 4 vollständig herausgenommen. Dazu wird die Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen aus der Maßnahmenfläche zurückgenommen und zeichnerisch entlang der östlichen und südlichen Umgrenzungslinie der Ausgleichsfläche geführt, mit Anbindung an die vorhandene Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen entlang der Ostseite des Weges.
- d) Wegen teilweise fehlender zeichnerischer Festsetzung der „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen“ in Teil A: Planzeichnung war es erforderlich, die zeichnerischen Korrekturen an folgenden Stellen vorzunehmen:
 - 1) Die nördlich der Seestraße östlich des Zschampert nach Süden verlaufende Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen wird südlich der Seestraße nicht fortgesetzt und befindet sich somit in der öffentlichen Grünfläche. Diese Darstellung steht im Widerspruch zu dem mit dem B-Plan beabsichtigten beidseitigen Uferrandschutzes entlang des Zschampert.
 - 2) Die am westlichen Ende der Seestraße zeichnerisch mittig begonnene Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen wird in Richtung Westen bis zur westlichen Planbereichsgrenze nicht vollständig bis zu Ende geführt und festgesetzt. Diese Darstellung steht deswegen im Widerspruch zu der mit dem B-Plan beabsichtigten Zielstellung der Trennung öffentlicher und privater Grünfläche.
 - 3) Die zur Trennung zwischen öffentlicher Grünfläche und privatem Uferschutzstreifen im

Bereich des SO 7 sowie Maßnahmenfläche Nr. 8 festzusetzende Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen wird nicht bis zu Ende zeichnerisch dargestellt und festgesetzt. Diese nicht vollständige Darstellung steht somit im Widerspruch zu der beschriebenen Zielstellung des B-Plans, weil die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Uferschutz entlang des Kulkwitzer Sees räumlich nicht von der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Uferschutzstreifen getrennt wird.

4) Die am südlichen Ende der „Halbinsel“ (südliche Begrenzung des SO 6) in westlicher Verlängerung bis zur Plangebietsgrenze fehlende zeichnerische Abgrenzung zwischen privatem Badestrand und privatem Uferschutzstreifen fehlt in der Planzeichnung. Diese fehlerhafte Darstellung steht im Widerspruch zur Zielstellung des B-Plans, weil sich die private Badestrandfläche auf den privaten Uferschutzstreifen ausdehnen kann und damit dem Anspruch an den Uferschutz an diesem Standort nicht gerecht wird.

5) Im Bereich des westlichen Randstreifens des Zschampert in Höhe des SO 10/GFL 6 wird die zeichnerisch begonnene Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen im Bereich südlich der Brücke über den Zschampert nicht mit der von Norden kommenden Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen verbunden. Diese unvollständige Darstellung steht im Widerspruch zur Zielstellung des B-Planes, weil der Uferschutzstreifen beidseits des Zschampert dadurch nicht getrennt wird von der übrigen festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit teilweiser Zweckbestimmung Parkanlage bzw. privaten Grünfläche.

6) Die zeichnerische Festsetzung zur Abgrenzung des Randstreifens östlich entlang des Zschampert und der Gemeinschaftsstellplatzanlage erfolgt nicht vollständig bis zur südöstlichen Plangebietsgrenze. Diese unvollständige Darstellung steht im Widerspruch zur Zielstellung des B-Planes, weil der beabsichtigte östlich zu schützende Uferschutzstreifen entlang des Zschampert sonst als öffentliche Grünfläche ohne Zweckbestimmung festgesetzt ist und als solcher genutzt werden kann.

7) Die zeichnerische Festsetzung im Bereich nördlich der Planstraße 7 in SO 12 zur Abgrenzung der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Badestrand und der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Uferschutzstreifen entlang des Kulkwitzer Sees wird in der Planzeichnung nicht dargestellt. Diese fehlende Darstellung steht im Widerspruch zur Zielstellung des B-Planes, weil der beabsichtigte zu schützende Uferstreifen in diesem Bereich die nicht beabsichtigte Ausdehnung des öffentlichen Badestrandes zulässt.

e) Die nachrichtliche Übernahme der besonders geschützten Biotop nach § 26 Sächs-NatSchG (jetzt § 21 SächsNatSchG) wurde entfernt.

Das Erfordernis, nochmalige Beteiligungen zum Entwurf gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen ergab sich daraus nicht.

Bei der Ergänzung nach a) handelt es sich um eine redaktionelle Ergänzung der fehlenden Planzeichenerklärung, der Planinhalt und der sich daraus ergebende Regelungsgehalt waren dem B-Plan auch ohne diese Erklärung eindeutig zu entnehmen. Mit der Ergänzung nach b) erfolgt eine inhaltliche Ergänzung des Planinhaltes. Die Festsetzung 1.5.6 sowie 1.5.8 war zuvor bereits Inhalt des B-Planes, ist allerdings aufgrund eines redaktionellen Versehens in der Planfassung der letzten Beteiligungen zum Entwurf nicht enthalten gewesen. Nochmalige Beteiligungen zum Entwurf wären zwar nach § 4a Abs. 3 BauGB grundsätzlich erforderlich. Im vorliegenden Fall bedarf es ihrer Durchführung allerdings nicht, da die Ergänzung ausschließlich öffentliche Grünflächen betrifft, die sich im Eigentum der Stadt Leipzig befinden. Anhaltspunkte dafür, dass es andere Betroffene als die Stadt Leipzig gibt liegen nicht vor. Auch dafür,

dass aufgrund der Durchführung der ergänzten Festsetzungen erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten wären, liegen keine Anhaltspunkte vor. Folglich bedarf es nach dem höchstrichterlich entschiedenen Grundsatz „Kein Verfahren um seiner selbst Willen!“ keiner erneuten Beteiligungen. Zu der Änderung nach c)+d) erfolgte eine Beteiligung des ZEG, der als einziger davon betroffen ist. Dieser hat der Stadt dazu mitgeteilt, dass er sich mit der Änderung einverstanden erklärt und ein formelles Beteiligungsverfahren nach BauGB nicht für erforderlich hält. Der oben genannte höchstrichterliche Grundsatz gilt auch hier. Die Ausnahme nach e) bedarf keiner Beteiligung, da nachrichtliche Übernahmen nicht am Regelungsgehalt des B-Planes teilnehmen.

Rechtsgrundlage für den **Abschluss des Verfahrens** (Satzungsbeschluss und Inkrafttreten) ist das BauGB in der bis zum 12.05.2017 geltenden Fassung. Die sich dafür aus § 233 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 245c Abs. 1 BauGB (in der seit dem 13.05.2017 geltenden Fassung) ergebenden Voraussetzungen sind erfüllt.

II. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

II.1 Eigentumsverhältnisse

Annähernd 200 Flurstücke unterschiedlicher Grundstückseigentümer befinden sich verteilt auf die Gemarkungen Lausen, Schönau und Großmiltitz im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes. Von diesen liegen die meisten Flurstücke komplett und wenige Flurstücke lediglich teilweise innerhalb des Plangebietes. Dies ist ist größtenteils darauf zurückzuführen, dass der Zuschnitt der Flurstücke noch auf der historischen Situation vor dem Abbagern durch den Tagebau basiert.

Über mehr als $\frac{3}{4}$ der Flurstücke verfügt der ZEG als Eigentümer. Insbesondere westlich des Zschampert befindet sich der überwiegende Teil der Flurstücke in der Verfügbarkeit des ZEG.

Das Feriendorf Lausen (Sondergebiet SO 7) stellt eine eigentumsrechtliche Sondersituation dar. Zwar befindet sich der Grund und Boden im Besitz des ZEG aber die vorhandenen Gebäude befinden sich überwiegend im Privatbesitz.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben verfügt über 2 Flurstücke (Gemarkung Großmiltitz: Flurstücke Nr. 529, 403). Die beiden Flurstücke befinden sich im Sondergebiet SO 2 Touristische Infrastruktur.

Am nördlichen Rand angrenzend an den Planumgriff im Bereich der Lützner Straße befindet sich das im Eigentum der Bundesstraßenverwaltung befindliche Flurstück Nr. 422 (Gemarkung Großmiltitz) sowie die innerhalb des Planumgriffes in der Gemarkung Großmiltitz liegenden Flurstücke Nr. 220/2 und 457 mit dem Planungsziel: Öffentliche Grünfläche bzw. für das Flurstück Nr. 220/2: Straßenverkehrsfläche.

Von den 23 Flurstücken, die sich im Eigentum der Stadt Leipzig befinden (Gemarkung Lausen: Flurstücke Nr. 27/2 (Teilfläche - TF), 29, 101/a, 101/c, 102/3, 102/5, 102/6, 102/12 (TF), 156/1 (TF), 156/2 (TF), 157/10 (TF), 446; Gemarkung Großmiltitz: Flurstücke Nr. 55/2, 56/7, 56/10, 56/11, 162/2 (TF), 164/2 (TF); Gemarkung Schönau: 219 (TF), 1311 (TF), 1381, 1384, 1385) liegen 8 nur zum Teil im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes und der überwiegende Teil davon liegt östlich des Zschampert.

Im Sondergebiet SO 2 ist die Stadt Leipzig lediglich Eigentümerin des Flurstücke 446 der Gemarkung Lausen.

Der Bereich des vorhandenen Parkplatzes (P2) sowie des Sondergebietes SO 3 – Freizeitorientiertes Gewerbe – östlich des Zschampert/Einmündung Seestraße in die Lützner Straße be-

findet sich vollständig im Eigentum der Stadt (Flurstücke Nr. 55/2, 56/11, und 164/2 der Gemarkung Großmiltitz). Dies trifft auch für den Bereich nördlich der Planstraße 2 bis südlich zum Regenwasserrückhaltebecken (Flurstücke Nr. 141/1, 105/1 Gemarkung Lausen sowie 162/1 Gemarkung Großmiltitz im Eigentum der Kommunalen Wasserwerke Leipzig) zu. Dort sieht der B-Plan ein Sondergebiet SO 8 Campingplatz, eine Ausgleichsfläche (in der Planzeichnung mit Nr. 3 und Nr. 7 bezeichnet), eine zweckgebundene Verkehrsfläche sowie öffentliche Grünflächen vor. Die parallel zur Straße am See gelegene Grünfläche mit Ausgleichsfläche (in der Planzeichnung mit Nr.5 bezeichnet) befindet sich, einschließlich der dortigen Planstraße 3 sowie der zweckbestimmten Verkehrsfläche Parkplatz (P3) bis auf eine private Teilfläche auf P3 im Eigentum der Stadt.

12 Flurstücke befinden sich derzeit im Privateigentum (Gemarkung Lausen: 98/1, 99/3, 12/25 (TF), 102/2, 105/1, 141/1, 389/2, 474/2, 478/2, 532, 531, 405; wovon die Flurstücke Nr. 99/3 sowie 12/25 nicht vollständig im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes liegen. Das Flurstück Nr. 99/3 befindet sich auf einer geplanten öffentlichen Grünfläche westlich angrenzend an die Straßenbahnwendeschleife. Das Flurstück Nr. 447 liegt im Bereich des Sondergebietes SO 2.

Das Flurstück Nr. 98/1 in der Gemarkung Lausen, ehemalige Schweinemastanlage „Thomas Müntzer“, wurde aufgrund der Klärung der eigentumsrechtlichen Situation in den Planumgriff als Sondergebiet SO 10 – Ferienhausgebiet einbezogen. Das Flurstück bleibt in Privateigentum und soll als Ferienhausgebiet entwickelt werden können.

Im Sondergebiet SO 12 – Wochenendhausgebiet – befinden sich alle Grundstücke im Eigentum des Zweckverbandes Erholungsgebiet Kulkwitzer See (ZEG), bis auf das städtische Flurstück Nr. 29 der Gemarkung Lausen. Aus dem räumlichen Geltungsbereich wurden 3 Flurstücke (90b, 93, 95 Gemarkung Lausen) heraus genommen, für die keine Festsetzung als Wohngebiet beabsichtigt wird, weil es hierfür mit dem vorliegenden B-Plan kein Planerfordernis gibt und die Festsetzung eines Wohngebietes nicht der Zielstellung dieses B-Planes zur Entwicklung von Sondergebieten Touristische Infrastruktur sowie Ferienhaus- bzw. Wochenendhausgebieten entspricht.

II.2 Nutzungs- und Baustruktur

Die im Plangebiet bereits in Nutzung befindlichen Sondergebiete liegen großzügig eingebettet in öffentliche Grün- und Park-, Wege- und Seeuferflächen und sind wie folgt gegliedert:

Der Kernbereich des Erholungsgebietes wird im Osten durch das baumbestandene Bachbett des Zschampert begrenzt.

Im nördlichen Teilgebiet des räumlichen Geltungsbereich des B-Planes befindet sich der Haupteingangsbereich des Erholungsgebietes mit zwei großflächigen Parkplätzen, dem am stärksten frequentierten Strandbereich sowie einem heterogenen Baugebiet mit dem ehemaligen Verwaltungsgebäude des Zweckverbandes (z.Z. leerstehend), drei genutzten Wohngebäuden (zwei davon mit einem Sommerbistro) und einem brachliegenden ehemaligen Gaststättenareal.

Im Jahre 2002 wurde die Wasserskianlage am Nordufer des Kulkwitzer Sees in Betrieb genommen und bereits im darauffolgenden Jahr um notwendige Nebengebäude und Gastronomie erweitert.

Als Solitär schließt sich südlich der Seestraße in exponierter Lage am Seeufer ein zweigeschossiges Restaurantschiff („Santa Anna“) mit einer vorgelagerten großflächigen Terrasse und einem Wintergarten an. Im Osten und Süden des Restaurantschiffs erstrecken sich in leicht reliefiertem Gelände ökologisch wertvolle Freiflächen mit einem Schilfteich, die nach Sü-

den durch ein baumbeständenes Areal begrenzt werden und überwiegend als Campingplatz genutzt werden.

Im Bereich des Campingplatzes wurde 2004/05 ein bisher leerstehendes Gaststätten- und Verwaltungsgebäude zur Hauptverwaltung des Campingplatzes umgebaut und die Sanitäreinrichtungen erneuert. Im Eingangsbereich dieses Campingplatzes befindet sich der „Holzspielplatz“ mit Tischtennisplatten. Das Campingplatzareal liegt auf einer Halbinsel, die nach Süden durch eine schmale Bucht vom mittleren Teil des Erholungsgebietes getrennt ist.

Am nordöstlichen Rand dieses Campingplatzareals befindet sich im Zwickel zwischen Uferwanderweg und Zschampert die inzwischen beräumte Brache einer ehemaligen Ferienhaus-siedlung. Auf dieser umzäunten Fläche hat sich ein Hochseilgarten als eine Anlage des Freizeitsports angesiedelt.

Südlich davon steigt ein begrünter Trümmerberg mit steilen Böschungen an, der aufgrund seiner winterlichen Nutzung als Rodelberg bezeichnet wird. Der Rodelberg geht nach Süden in großflächige Grünflächen über, die teilweise als Exklave des Campingplatzes, teilweise als Standort für mehrere Infrastruktureinrichtungen und eine Stellplatzanlage des Erholungsgebietes genutzt werden. Die Grünflächen gehen nur durch einen Weg getrennt in den teilweise begrünten und sandig-kiesigen Seeuferstreifen über.

In diesem Teilgebiet befindet sich auch das Areal einer brachliegenden ehemaligen Schweinemastanlage mit mehreren verfallenen Gebäuden.

Südwestlich der ehemaligen Schweinemastanlage gelegen, in exponierter Lage am Böschungsrand des Seeufers ist ein 3-geschossiges Klinkergebäude „Rotes Haus“ als letztes Gebäude der Industrieanlagen des ehemaligen Tagebaus erhalten geblieben. Das Rote Haus wurde zwischenzeitlich saniert und zu einer Gaststätte mit Seeterrasse umgebaut.

Östlich des Zschampert, etwa auf Höhe der ehemaligen Schweinemastanlage, befinden sich weitere Verkehrseinrichtungen zur Andienung des Erholungsgebietes, darunter großflächige, allerdings provisorisch angelegte Parkplätze und eine Straßenbahnwendeschleife (Endhaltestelle Lausen, Linie 1).

Südwestlich der Straßenbahnwendeschleife schließen sich zwischen dem Bachbett des Zschampert und dem Seeufer das Wochenendhausgebiet Lausen sowie außerhalb des Plangebietes zwei Grundstücke mit mehrgeschossigen Wohnhäusern an.

II.3 Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebietes ist u.a. durch die Lützner Straße (Bundesstraße B 87), die Seestraße und die Straße am See (Kreisstraße) gesichert. Der Einmündungsbereich Seestraße/Lützner Straße ist als Hauptzufahrt zum Erholungsgebiet derzeit unzureichend gestaltet. So fehlen auf der Lützner Straße, die als Bundesstraße B 87 eine wichtige Verbindungsfunktion zu den Nachbarorten besitzt, gesonderte Abbiegespuren.

In Abhängigkeit von der Entwicklung des Plangebietes – vor allem infolge von Nutzungsintensivierung – könnte eine Umgestaltung des Straßenknotens B 87 Lützner Straße/Seestraße sowie der Einbindungen der Planstraßen 2 und 3 in die Straße am See erforderlich werden. Da nicht absehbar war, wie die Entwicklung verlaufen wird, wurde im Rahmen des B-Plan-Verfahrens auf vertiefende Untersuchungen zur Umgestaltung der Knotenpunkte verzichtet. Erst wenn dies aufgrund konkret erkennbarer Entwicklungen notwendig erscheint, sollen, basierend auf der dann gegebenen Sachlage, entsprechende Untersuchungen erfolgen. Soweit sich daraus ein Erfordernis zur Schaffung von Baurecht für einen bedarfsgerechten Umbau

oder Ausbau der Knoten ergibt, soll dieses auf geeignetem Wege (z.B. durch Änderung dieses B-Planes) geschaffen werden,

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist als gut zu bezeichnen. In fußläufiger Entfernung befindet sich die S-Bahnstation Miltitzer Allee der S-Bahnlinie S 1 und die Straßenbahnhaltstelle Lausen (Straßenbahnlinie 1). Auf der Straße am See verkehren die Buslinien 62 und 66. In Lausen halten zusätzlich die LVB - Linien 61, 161 und 162 sowie zeitweise die 80 E.

II.4 Technische Infrastruktur

Hinsichtlich der **Trinkwasserversorgung** und der **Abwasserentsorgung** ist für die gegenwärtige Nutzung des Gebietes das Leitungsnetz ausreichend dimensioniert und verfügt derzeit über Kapazitätsreserven in seinen Hauptleitungen. Allerdings sind die Unterverteilungsnetze der bestehenden Trinkwasser- und Entwässerungsleitungen sowie die Kläranlage des Wochenendhausgebietes in einem teilweise sehr schlechten Zustand und müssen daher erneuert werden. Im Hinblick auf die vorherrschenden Grundwasserverhältnisse und deren Bedeutung für die Gewässergüte des Kulkwitzer Sees kommt einer regelgerechten Schmutzwasserentsorgung, insbesondere dem Nachweis der Dichtheit, aus dem Plangebiet eine besondere Bedeutung zu.

Die auf der Leipziger Seite im Zweckverbandsgebiet bestehende Infrastruktur für Wasser und Abwasser wurde (lt. Mitteilung des ZEG vom 19.05.2017) im Grunde nicht geändert. Allerdings werden eine mechanische Kläranlage und eine Klärgrube vom ZEG seit langer Zeit nicht mehr betrieben und sind stillgelegt. Das Abwasser wird gesammelt und an den Übergabepunkten dem Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Leipzig-Land (ZVWALL), bzw. der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH übergeben.

Die Ver- und Entsorgungsanlagen der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH grenzen im Wesentlichen bis an das Plangebiet. Soweit erforderlich ist eine innere Erschließung durchzuführen. Inwieweit äußere Erschließungen (Netzerweiterung, -verstärkung) erforderlich sind, ist von den tatsächlichen Bedarfswerten geplanter Vorhaben abhängig.

Im Nordbereich des Plangebietes befindet sich eine **Trinkwasserleitung** der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH zur Versorgung der Schiffsgaststätte (SO 4), der Eigenheime im SO 2 sowie weiterer Objekte im Nordteil. Alle anderen Abnehmer von Strom, Trinkwasser und Abwasser werden über das interne Netz der technischen Infrastruktur des ZEG ver- und entsorgt. Bei Neuordnung und baulicher Erweiterungen des Plangebietes besteht die Notwendigkeit der Herstellung einer öffentlichen Erschließung. Hierbei ist das jeweilige technische Regelwerk zu beachten und ein dementsprechender Erschließungsvertrag mit dem Versorgungsunternehmen abzuschließen.

Die Trinkwasserver- sowie die Abwasserentsorgung der im Plangebiet vorhandenen Bungalowsiedlung und des Campingplatzes werden ebenfalls durch den ZEG wahrgenommen.

In der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Leipzig vom 17.03.2005 wird darauf hingewiesen, dass die mechanische Kläranlage nördlich des Wochenendhausgebietes (SO 12) in keiner Weise dem Stand der Technik entspricht. Hier obliegt es dem Betreiber (ZEG) die Einhaltung der technischen Normen zu gewährleisten. Weiterhin wird im südlichen Teil des Plangebietes ein Defizit an sanitären Anlagen festgestellt. Es wird in derselben Stellungnahme darauf hingewiesen, dass die **Niederschlagswasserentsorgung** durch eine gezielte Versickerung bzw. Ableitung in den Kulkwitzer See aufgrund der flurnahen Grundwasserstände bzw. der besonderen Schutzbedürfnisse - wie im Bereich des Campingplatzes im Lagunenbereich bereits realisiert - nicht möglich ist. Sofern das Niederschlagswasser in den Zschampert

als Vorfluter eingeleitet werden soll, besteht die Notwendigkeit der Errichtung landschaftlich eingebundener Regenrückhalteanlagen.

Im Bereich der südöstlichen Plangebietsgrenze ist eine oberirdisch verlegte **Fernwärme**-hauptversorgungsleitung (DN 700) der Netz Leipzig GmbH (früher Stadtwerke Leipzig GmbH) vorhanden. Eine Bebauung oder Bepflanzung innerhalb des Schutzstreifens ist von 1 m ab Außenkante der Anlage nicht möglich.

Im Plangebiet befinden sich **Gashoch**-, -mittel- und -niederdruckleitungen der Mitteldeutschen Gasversorgung GmbH (Mitgas) sowie Anlagen bzw. Ferngasleitungen der ONTRAS – VNG Gastransport GmbH. Die Anlagen verlaufen westlich entlang der Straße am See und werden von Planstraße 1 (inzwischen entfallen), 2 und 3 in deren Einmündungsbereich in die Straße am See gequert. Im Übrigen befinden sie sich in einer Fläche, die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt wird. Durch die Lage der Planstraße 3 und der öffentlichen Grünfläche – Parkanlage wird im Bereich der genannten Versorgungsanlagen lediglich die dort in der Örtlichkeit bereits vorhandene Nutzung (Zufahrt zum Parkplatz, öffentliche Parkanlage) gesichert. Es ergeben sich daraus keine Änderungen für die Versorgungsanlagen. Da es sich um öffentliche Verkehrs- bzw. Grünflächen handelt, werden für die Versorgungsanlagen bedeutsame Veränderungen der baulichen Anlagen oder des Pflanzenbestandes, soweit es zu solchen kommt, durch die Stadt Leipzig oder durch den ZEG durchgeführt werden. Damit ist, auch ohne die Versorgungsanlagen in der Planzeichnung darzustellen, sichergestellt, dass eine angemessene Berücksichtigung der Anlagen im Zuge von Planungen und Maßnahmen erfolgt. Die Planstraße 2 weicht im Bereich der Querung der Versorgungsanlagen zwar räumlich von dem dort bereits vorhandenen Weg ab. Da es sich dabei aber ebenfalls um eine öffentliche Verkehrsfläche handelt, gelten für den Fall der Realisierung der geplanten Straße die zuvor beschriebenen Ausführungen entsprechend. Die Planstraße 1, die nördlich des früheren SO 9 (jetzt SO 8) – Campingplatz – vorgesehen war, ist zwischenzeitlich aus der Planung entfallen, sodass es dazu keiner weiteren Darlegungen bedarf. Grundsätzlich besteht die Notwendigkeit, diese Unternehmen bei detaillierten Einzelplanungen und Bauvorhaben mit einzubeziehen und das jeweilige Technische Regelwerk zu beachten bzw. einzuhalten.

Im Plangebiet befinden sich **Elektro**leitungen des Mittel- und des Niederspannungsnetzes der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (früher Envia Netz GmbH). Der B-Plan enthält keine Festsetzungen, die dem weiteren Bestand und Betrieb der vorhandenen oder der Verlegung und dem Betrieb der geplanten Leitungen entgegen stehen würden. Auch für das Verständnis des Planes, für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen oder für die sonstige Umsetzung des B-Planes ist die Aufnahme der Leitungen und der dazugehörigen Schutzstreifen in den B-Plan weder notwendig noch zweckmäßig.

Da der B-Plan keine Festsetzungen enthält, die dem weiteren Bestand und Betrieb der vorhandenen oder der Verlegung und dem Betrieb der geplanten Leitungen entgegen stehen würden, ist die Planung an die vorhandenen Anlagen so angepasst, dass mit in Folge des B-Planes notwendigen Umverlegungsarbeiten nicht zu rechnen ist.

II.5 Baugrundsituationen

Das **Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie** (ehemals: Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie) hat zuletzt in seiner Stellungnahme vom 03.09.2014 diese für das Plangebiet bedeutenden Hinweise mitgeteilt:

- a) Mögliche Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf die Standsicherheit von Böschungen sowie die hydrogeologischen Gegebenheiten (z.B. Grundwasserflurabstandssi-

tuation) sind vorher zu untersuchen. In diesem Zusammenhang wird auf die Beachtung der Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht an das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie hingewiesen.

- b) Die Wasserdichtigkeit des Untergrundes ist hinsichtlich der geplanten Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers standortkonkret zu prüfen, damit eine Beeinflussung der benachbarten Bebauung mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Grundsätzlich werden Baugrunduntersuchungen empfohlen, die in Anlehnung an die DIN 4020/DIN EN 1997-2 durchgeführt werden sollen.

Hinsichtlich der Versickerung des Niederschlagswassers wurde darauf hingewiesen, dass die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes aufgrund der geologischen/hydrogeologischen Standortverhältnisse als kritisch zu bewerten seien. Zur Klärung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes seien standortkonkrete hydrogeologische Untersuchungen erforderlich. Es wurde empfohlen, diese mit den Baugrunduntersuchungen zu kombinieren.

- c) Das Plangebiet liege aufgrund der vorliegenden Kenntnisse in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte **Radonkonzentrationen** in der Bodenluft vorhanden seien. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume werden empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen. Dies wurde weiter untersetzt. Siehe Anhang I Nr. 5 Radon.

Aus dem Inhalt der Stellungnahmen des **Sächsischen Oberbergamtes** (15.03.2005, 30.03.2009, 12.09.2014) sind folgende Hinweise für das Bauleitplanverfahren von Bedeutung:

- a) Das Plangebiet liege am Rande des ehemaligen Tagebaues Kulkwitz/Miltitz. Die Böschungen im Uferbereich seien im Hinblick auf die damaligen Nutzungsanforderungen standsicher hergestellt worden. Bei Nutzungsänderungen, die mit einer Änderung der Belastung der Böschung verbunden sind, seien neue Standsicherheitsberechnungen erforderlich.
- b) Im Plangebiet befänden sich zwei kleinere Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen. Bei den unterirdischen Hohlräumen handele es sich um Reste von Entwässerungsstrecken im östlichen Endböschungssystem der ehemaligen Tagebaue Miltitz und Kulkwitz. Im Bereich des Campingplatzes befinde sich eine ca. 130 m lange Strecke in ca. 28 m Tiefe. Die Strecke solle durch Handversatz verfüllt worden sein. Ein Nachweis hierfür bzw. nähere Angaben zum Versatzmaterial lägen nicht vor. Die weiter südlich liegende Strecke solle ebenfalls zu 90 % verfüllt worden sein. Negative Einwirkungen auf die Tagesoberfläche aufgrund des Zusammenbrechens von Resthohlräumen seien allerdings in beiden Bereichen nicht auszuschließen.
- c) Darüber hinaus befinde sich ein Teil des Campingplatzes (SO 6) im Bereich des wiederverkippten ehemaligen Tagebaues Miltitz (ca. 20 m Kippenüberdeckung). Für das Endböschungssystem der Tagebaue Miltitz und Kulkwitz liege dem Oberbergamt eine Standsicherheitseinschätzung vor. Für Baumaßnahmen in Böschungsnähe werde, neben der Einholung einer bergbehördlichen Mitteilung, detaillierte standortkonkrete Baugrunduntersuchungen, inkl. der Untersuchung möglicher Auswirkungen der geplanten Baumaßnahme auf die Standsicherheit der Böschungen, empfohlen.
- d) Für konkrete Maßnahmen, welche sich innerhalb und am Rand des ehemaligen Tagebaues befinden, sollen entsprechend § 8 der SächsHohlrVO objektbezogene bergbehördliche Mitteilungen eingeholt werden.
- e) Es werde auf die erhöhten Anforderungen für Baumaßnahmen auf alten Kippen bzw. am Rand von Tagebauböschungen verwiesen. Unter Umständen sollten diese Vorhaben gutachterlich begleitet werden.

- f) Sollten Spuren alten Bergbaus angetroffen bzw. mögliche bergbauliche Schadensereignisse bemerkt werden, so sei gemäß § 5 SächsHohlVO das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

In der Stellungnahme des **Landesamtes für Archäologie** wurde zuletzt am 19.08.2014 zur Archäologie auf für das Plangebiet bedeutsame Sachverhalte aufmerksam gemacht:

Es wurde mitgeteilt, dass zwar im Sinne des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes keine bekannten archäologischen Denkmäler ausgewiesen seien. Es wird aber darauf hingewiesen, dass Denkmäler meistens durch zufällige Eingriffe bekannt werden und somit der derzeit kartierte Bestand keinesfalls dem tatsächlichen Bestand entspricht. Grundsätzlich sind auftretende Befunde und Funde sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Das Plangebiet ist aufgrund der Nähe zum Zschampert Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes, in dem die Menschen seit dem 6. vorchristlichen Jahrhundert bevorzugt gesiedelt haben.

3 Wochen vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten – dies betrifft auch Einzelbaugesuche – muss dem Landesamt für Archäologie das im von Bautätigkeit betroffenen Areal gemeldet werden, damit geprüft werden kann, ob dort archäologische Untersuchungen notwendig werden.

II.6 Altlasten

Im Plangebiet ist ausschließlich das Gelände der ehemaligen LPG „Thomas Müntzer“ (Schweinemastanlage) auf dem Flurstück Nr. 98/1 der Gemarkung Lausen als Altlastenverdachtsstandort (AKZ: 65 64 2005) im Altlastenkataster der Stadt Leipzig registriert.

Für den Altlastenverdachtsstandort erfolgte 1998 eine historische Altlastenerkundung. Aufgrund des Charakters der ehemaligen Nutzung des Grundstückes, u. a. als Standort einer mobilen Betriebstankstelle, sind punktuelle Schadstoffbelastungen des Bodens nicht auszuschließen.

II.7 Planerische Grundlagen

Planungsrechtlich lagen die Flächen im Plangebiet vor Aufstellung dieses B-Planes im Außenbereich. Ein Teil des vorhandenen Straßen- und Wegenetzes ist bereits als öffentliche Straßenverkehrsfläche gewidmet.

II.7.1 Landesentwicklungsplan Sachsen

Im Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP Sachsen, verbindlich seit 31.08.2013) ist die Stadt Leipzig innerhalb der Europäischen Metropolregion „Metropolregion Mitteldeutschland“ als Zentraler Ort und Oberzentrum dargestellt. In dieser Funktion ist Leipzig ebenfalls Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkt der Region Westsachsen. Die städtebaulich und landschaftsräumlich geordnete Etablierung von freizeit- und erholungswirtschaftlichen Nutzungen innerhalb des 68,5 ha umfassenden Plangebietes entspricht den Zielen der Raumordnung des Freistaates Sachsen. Aus raumordnerischer Sicht sind für den B-Plan folgende Ziele relevant:

- Zuordnung der Stadt Leipzig zu einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf Braunkohle (LEP 2013, Karte 3 Festlegungskarte);
- Das Plangebiet umfasst das Erholungsgebiet Kulkwitzer See, welches im Ergebnis der Rekultivierung ehemaliger Braunkohletagebauareale Anfang der 1970er Jahre des vergangenen Jahrhunderts westlich der Stadt Leipzig entstand.

- Räume mit besonderem landesplanerischem Handlungsbedarf sind so zu entwickeln und zu fördern, dass sie aus eigener Kraft ihre Entwicklungsvoraussetzungen und ihre Wettbewerbsfähigkeit verbessern können (Ziel 2.1.3.1 LEP 2013).
- Dabei sind die spezifischen Entwicklungspotenziale in den Räumen mit besonderem Handlungsbedarf zu stärken, indem regionale Wirtschaftskreisläufe aufgebaut, durch verstärkte interkommunale und regionale Zusammenarbeit strukturelle Defizite abgebaut, Synergieeffekte erschlossen und Eigenkräfte mobilisiert werden (Ziel 2.1.3.1 LEP 2013).
- Als Tourismus- und Naherholungsgebiet ist der Kulkwitzer See Bestandteil des sich dynamisch entwickelnden Leipziger Neuseenlands. Als solcher ist seine Entwicklung zum einen selbst Indikator der erreichten regionalen und überregionalen Wettbewerbsfähigkeit des Leipziger Neuseenlands. Zum anderen vollzieht sich die Entwicklung des Kulkwitzer Sees im Spannungs- bzw. Wettbewerbsumfeld des Leipziger Neuseenlands. Deshalb orientiert sich der LEP 2013 mit dem Ziel G 2.3.3.3 im Interesse einer nachhaltigen Entwicklung auf eine regionale Abstimmung der im Aufbau befindlichen Tourismusgebiete und hält mit G 2.3.3.7 dazu an, Wasser- und Aktivtourismus in den dafür geeigneten Regionen als attraktive Angebote des Tourismus auszubauen und weiter zu entwickeln.
- Bei der Entwicklung der Freizeitinfrastruktur ist zu berücksichtigen, dass Camping- und Caravaningplätze sowie Ferienhaus- und Ferienwohnungsanlagen naturverträglich geplant und in Größe, Kapazität und Qualität auf die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur abgestimmt und möglichst an bebaute Ortslagen angebunden werden sollen (G 2.3.3.5 LEP 2013). Großflächige Freizeiteinrichtungen mit erheblicher überörtlicher Bedeutung sollen dabei abseits ökologisch hochwertiger Gebiete auf Standorte mit schon bestehenden oder geplanten intensiven Nutzungen und ÖPNV-Anschluss konzentriert werden (G 2.3.3.11 LEP 2013).
- An die Regionalplanung ergeht der Auftrag, für die Errichtung größerer Ferienhausgebiete gegebenenfalls Vorsorgestandorte Tourismus festzulegen (G 2.3.3.6) und Gewässer, an denen eine Erweiterung für die Erholungs- und Sportnutzung möglich ist, auszuweisen (G 2.3.3.12).
- Bei der Entwicklung des SO 10 (Ferienhausgebiet) auf dem Areal der ehemaligen Schweinemastanlage ist Ziel 2.2.1.7 des LEP 2013 zu berücksichtigen, dass brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, zu beplanen sind und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen sind, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. Durch eine vorrangige Altlastenbehandlung auf Industriebrachen ist deren Wiedernutzbarmachung zu beschleunigen. Nicht revitalisierbare Brachen sollen rekultiviert oder renaturiert werden.
- Grundsätzlich soll bei der Planung der Grundsatz 2.2.1.1 angewendet werden, nach dem die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden soll. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Jahre 2014 wurde seitens der Landesdirektion Sachsen mitgeteilt, dass der B-Plan gemäß § 1 Abs.4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst sei und nach § 1 Abs. 7 BauGB die raumordnerischen Erfordernisse angemessen berücksichtige.

II.7.2 Regionalplan

Im **Regionalplan Westsachsen 2008** (RPIWS 2008, verbindlich seit 25.07.2008) sind die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung des Landesentwicklungsplanes Sachsen regionsspezifisch räumlich und sachlich formuliert. Er stellt somit den verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Westsachsen dar.

Der RPIWS 2008 formt die landesplanerische Orientierung für das Leipziger Neuseenland aus und setzt als Ziel 8.1.4 der Regionalplanung fest, dass das „Leipziger Neuseenland“ für eine touristische Nutzung unter Berücksichtigung weiterer Raumansprüche entwickelt und mit angrenzenden Tourismusgebieten vernetzt werden soll. Entwicklungskonzepte bzw. Rahmenkonzepte, wie im vorliegenden Fall das Rahmenkonzept von 2000, können dabei hilfreich sein, sollten jedoch den dynamischen Prozessen in diesen Räumen angepasst werden. Zu berücksichtigen sind ebenfalls die Charta Leipziger Neuseenland und das tourismuswirtschaftliche Gesamtkonzept für die Region Mitteldeutschland.

Die Planung entspricht den Zielen der Raumordnung des Freistaates Sachsen, insbesondere hinsichtlich der:

- Ausweisung des nördlichen Bereiches des Kulkwitzer Sees und seiner Uferbereiche als Vorbehaltsgebiet „Erholung“ (RPIWS 2008, Zielkarte 14).
- Ausweisung eines Teilbereiches des Plangebietes westlich des Zschampert als Regionaler Grünzug (RPIWS 2008, Zielkarte 14) Nach RPIWS Ziel 5.1.10 sind Regionale Grünzüge von Bebauung im Sinne einer Besiedlung oder anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten.
- Ausweisung der Uferbereiche des Zschampert und der südliche Teil des Kulkwitzer Sees als Vorranggebiete „Natur und Landschaft“. (RPIWS 2008, Zielkarte 14 Raumnutzung).
- Nutzungsformen und -intensitäten in den Vorranggebieten Natur und Landschaft sollen dahingehend ausgerichtet sein, dass sie eine Reaktivierung der Landschaftspotenziale ermöglichen, einer naturnahen Entwicklung von Flora und Fauna dienen sowie Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden (RPIWS 2008 Ziel 4.2.1).

Der Regionalplan Westsachsen wird derzeit in Anpassung an den Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 fortgeschrieben und soll als **Regionalplan Leipzig-Westsachsen im Laufe des Jahres 2017** in Kraft treten. Der bisher vorliegende Rohentwurf folgt im Hinblick auf den Planbereich den Aussagen des rechtskräftigen Regionalplans. Neu aufgenommen – u.a. im Ergebnis der Diskussionen zum Tourismuswirtschaftlichen Gesamtkonzept und zur Charta Leipziger Neuseenland – in den Rohentwurf wurde Z 2.3.3.1.5. Nach diesem Ziel ist das „Leipziger Neuseenland“ als Teil der „Gewässerlandschaft im Mitteldeutschen Raum“ so zu entwickeln, dass die gewässertouristischen Entwicklungsräume gestärkt werden. Dazu sind insbesondere u.a. eine räumliche Schwerpunktsetzung der Entwicklung und Gewässerprofilierung entsprechend der Eignung der Gewässer für Tourismus, Naherholung und Naturerleben, eine integrierte Strategie für einen umweltverträglichen und klimaneutralen Tourismus zu entwickeln sowie die Attraktivität der Region durch Schaffung innovativer Unterkünfte, insbesondere mit Wasserbezug zu erhöhen.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Jahre 2014 wurde seitens des Regionalen Planungsverbandes Leipzig-Westsachsen – Regionale Planungsstelle – (als für den Regionalplan zuständige Stelle) mitgeteilt, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken bestehen. Daraus folgt, dass der B-Plan auch hinsichtlich des Regionalplanes gemäß § 1 Abs.4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst ist und nach § 1 Abs. 7 BauGB die raumordnerischen Erfordernisse angemessen berücksichtigt.

II.7.3 Flächennutzungsplan

Die Flächen im Geltungsbereich des B-Planes sind im wirksamen FNP (bekanntgemacht am 16.5.2015) in drei unterschiedlichen Kategorien dargestellt:

- Im nördlichen Teil sind die Flächen als Sonderbaufläche mit überwiegendem Grünanteil und der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ dargestellt. Sowohl für den vorhandenen Zeltplatz als auch die Badestelle sind entsprechende Symbole eingefügt. Der nördlichste Abschnitt dieser Fläche, südlich der Lützner Straße, wird außerdem von der Darstellung der geplanten S-Bahn-Verlängerung von Grünau nach Markranstädt gequert.
- Der Bereich des Wochenendhausgebietes im südlichen Teil ist als Sonderbaufläche mit überwiegendem Grünanteil und der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ dargestellt.
- Ein dritter Teilbereich, unmittelbar nördlich an die alte Ortslage Lausen angrenzend, ist als Sonderbaufläche mit überwiegendem Grünanteil und der Zweckbestimmung „Park+Ride-Platz“ dargestellt.

Die Darstellungen des FNP stimmen damit mit den Festsetzungen des B-Planes überein, so dass der B-Plan aus den Darstellungen des FNP entwickelt ist.

II.7.4 Landschaftsplan

Gemäß § 11 BNatSchG ist für die örtlichen Ziele des Umweltschutzes im Stadtgebiet Leipzig ein Landschaftsplan als ökologische Grundlage für den Flächennutzungsplan aufgestellt worden (bestätigt durch den Stadtrat am 16.10.2013). Er enthält neben den Zielen die für ihre Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Für das Plangebiet stellt das Integrierte Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes u.a. dar:

- Räume mit besonderer Bedeutung für die Erholung als Zielpunkt und als Standort mit dem Ziel des Ausbaus der Erholungsinfrastruktur,
- wichtige Grünverbindung im Verbund nördlicher Auewald/Zschampertaue/südwestliche Agrarlandschaft sowie im Verbund mit den Hauptgrünachsen Leipzig-Grünau; Landschaftsverbund,
- naturnahe Gewässergestaltung des Zschampert entsprechend dem Renaturierungskonzept zur Zschampertaue.
- Biotopverbund,
- Erhaltung und Entwicklung von Biotopkomplexen auf Aufschüttungen und Abgrabungen,
- Entwicklung standortspezifischer Lebensräume an Gewässern.

Hinsichtlich der Beurteilung von baulichen und sonstigen Nutzungen ist zu berücksichtigen, dass das Gebiet sowohl Bedeutung für die Grundwasserneubildung als auch für die Erhaltung von Kalt- und Frischluftgebieten hat und daher von stadtklimatischer Bedeutung ist (Begrenzung der Versiegelung!).

II.7.5 Grüner Ring Leipzig

Im Regionalen Handlungskonzept des Grünen Ringes Leipzig (2014) ist das Plangebiet Teil von 2 Schlüsselprojekten (s. Karte Schlüsselprojekte sowie Maßnahmenkatalog Leipzig 2/2015):

- Nr. 9 Verbesserung der Erlebbarkeit der Seenlandschaften - Pflege Offenland/Grünland – mit der konkreten Maßnahme EW 1: Pflege und Entwicklung der Ufer des Kulkwitzer Sees - Erstellung eines Konzeptes, Planung und Umsetzung der darin benannten Einzelmaßnahmen
- Nr. 2 Revitalisierung Fließgewässer mit der konkreten Maßnahme FW 7 Zschampert - Umsetzung der Gewässerentwicklungskonzeption (Gewässerrandstreifen, Grünlandentwicklung, Bewirtschaftung) Entwicklung Grünverbund zwischen Leipziger Auwald und Kulkwitzer See

Darüber hinaus sieht der Plan „Handlungsfelder Maßnahmen Stadt Leipzig (12/2014)“ eine Wanderweg-Netzergänzung von der Straßenbahn-Wendeschleife zum Uferrundweg vor, der zugleich Teil des „Inneren Grünen Rings“ ist.

II.7.6 Tourismuswirtschaftliches Gesamtkonzept für die Gewässerlandschaft in Mitteldeutschland

Die mitteldeutsche Gewässerlandschaft mit ihren zahlreichen Flüssen und Seen unterliegt einer langjährigen Entwicklung. In einem aktiven Gestaltungsprozess wurden und werden mit hohem investiven Aufwand Erholungs- und Freizeitlandschaften geschaffen, deren Entwicklung erst am Anfang steht. Zur Ergänzung der wassertouristischen Infrastruktur wurden in den vergangenen Jahren landseitig attraktive Anziehungspunkte geschaffen. Neue Rad- und Wanderwege verbinden die UNESCO-Welterbestätten, die Stätten der Industriekultur, die Gewässerlandschaft im Leipziger Neuseenland und das Saale-Unstrut-Triasland samt den Städten Halle (Saale) und Leipzig. Bezogen auf die einzelnen Gewässer verlief die bisherige Entwicklung sehr heterogen; Untersuchungen lagen nur für Teilregionen oder Einzelgewässer vor. Um im internationalen Wettbewerb der Regionen erfolgreich zu bestehen, war der vergleichende Blick auf die mitteldeutsche Gewässerlandschaft erforderlich.

Deshalb wurde das Tourismuswirtschaftliche Gesamtkonzept für die Gewässerlandschaft im Mitteldeutschen Raum (TWGK) 12/2014 durch Wirtschaftsförderungsgesellschaft Anhalt-Bitterfeld | Dessau | Wittenberg mbH, für die Landkreise Anhalt-Bitterfeld, Burgenlandkreis, Saalekreis und Wittenberg sowie die Stadt Halle (Saale), für die Stadt Leipzig, durch Dezernat Umwelt, Ordnung, Sport, für den Grünen Ring Leipzig mit Unterstützung der Industrie- und Handelskammer zu Leipzig, der Landkreise Leipzig und Nordsachsen, der Zukunftsstiftung Südraum Leipzig, des Zweckverbandes Kommunales Forum Südraum Leipzig und des Zweckverbandes Neue Harth erstellt.

Um im internationalen Wettbewerb der Regionen erfolgreich zu bestehen, war der vergleichende Blick auf die mitteldeutsche Gewässerlandschaft erforderlich. Als weitere Aktivitäten an den Gewässern wurden die Angebote zum Baden, Tauchen, Promenieren, Wandern, Radfahren und Naturbeobachten betrachtet. Etablierte Angebote wie Tauchen, Kitesurfing, Wasserski, Wakeboarding und Angeln lassen sich durch neue Ausdifferenzierungen weiterentwickeln. Jüngere Angebote wie Longe-Côte/Wasserwandern, Stand-up-Paddling (SUP), SUP-Yoga und Grinseln befinden sich in der Etablierungsphase. Für die spezifischen Anforderungen der einzelnen Aktivitäten bieten die vielfältigen Gewässer der Region gute Voraussetzungen. Zum Teil werden Trendsportarten bereits in der mitteldeutschen Gewässerlandschaft praktiziert; dabei liegt der Fokus derzeit auf dem Leipziger Neuseenland, wo unter anderem Kitesurfen, SUP, Apnoetauchen, Grinselfahrten und ein Wasser FunPark angeboten werden.

Das TWGK setzt dabei auf verschiedene Schwerpunkte, wie z.B:

- Entwicklungsschwerpunkt Naturerleben: Die Qualität beruht vor allem auf der Dynamik der Gewässer im Jahresverlauf sowie der Naturnähe und Ruhe der angrenzenden Land-

schaftsräume. Die Gewässerräume dienen als Ausflugsziel für Liebhaber sanfter Wasser-Land-Aktivitäten wie (Kanu-)Wandern, Radfahren, Naturbeobachten und -genuss.

- Entwicklungsschwerpunkt Naherholung: Die touristische Entwicklung der Gewässer und die Dimension der wasser- und landseitigen Infrastrukturen und Angebote zielen vor allem auf den regionalen Tagestourismus und die Naherholung für die Bevölkerung der umliegenden Region.

Einzelne Gewässer weisen aufgrund besonderer Attraktionen und Angebote „touristische Nuklei“ mit entsprechend größerer Bedeutung für den Tourismus auf.

Der **Kulkwitzer See** wird als **Wassertouristischer Entwicklungsschwerpunkt** im TWGK benannt, aber es erfolgt im Weiteren keine Beschreibung, welche Maßnahmen konkret für den Kulkwitzer See vorgesehen sind.

Die Umsetzung des TWGK trägt maßgeblich dazu bei, die mitteldeutsche Gewässerlandschaft als lebenswerte, nachhaltige und konkurrenzfähige (Tourismus-)Region zu etablieren.

Die im TWGK definierten Ziele und Maßnahmen sind auf das Jahr 2030 ausgerichtet; nach und nach müssen diese weiterentwickelt und konkretisiert werden.

Wichtige Schritte bei der Umsetzung des TWGK sind die Aufnahme der Maßnahmen in andere formelle und informelle Planungen (regionale Entwicklungskonzepte, Landesentwicklungs-, Regional- und Bauleitpläne – wie mit dem vorliegenden B-Plan) sowie vertiefende Untersuchungen zu einzelnen Projekten.

II.7.7 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Leipzig

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2020 (in Fortschreibung als Leipzig 2030 - INSEK) ist als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des BauGB (§ 1 Abs. 6 Nr. 11) vom Stadtrat beschlossen worden (RB IV – 1595-09 vom 20.05.2009).

Im INSEK wird eine fachübergreifende Stadtentwicklungsstrategie für die Stadt Leipzig bis 2020 formuliert. Auf Basis der Vernetzung sektoraler Planungen benennt es inhaltliche und stadträumliche Ziele und Handlungsschwerpunkte sowie zentrale Maßnahmeschwerpunkte zu deren Umsetzung.

Das B-Plangebiet liegt benachbart zum Schwerpunktraum Grünau. Wesentliches Ziel für den Schwerpunktraum ist, Grünau als langfristig wichtigen Wohnstandort in Leipzig zu stabilisieren. Dies soll geschehen, indem die Wegeverbindungen von Grünau zum Kulkwitzer See verbessert werden und der Kulkwitzer See als Naherholungsgebiet gestärkt wird (S. B 3-14, S. C – 30).

Das Ziel des B-Plans Nr. 232 „Erholungsgebiet Kulkwitzer See“, die Naherholungsmöglichkeiten und –qualitäten für die im Umfeld des Kulkwitzer Sees lebenden Bürger zumindest zu erhalten oder sogar zu verbessern, entspricht somit den Zielen des INSEK (bisher SEKo).

II.7.8 Stadtentwicklungsplan Zentren

Der Stadtentwicklungsplan (STEP) Zentren ist seit 1999 das räumlich-funktionale Ordnungskonzept der Stadt Leipzig zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche. Er wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 18.03.2009 (RB IV-1544) fortgeschrieben. Damit liegt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vor, das Aussagen über die zu erhaltenden und zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt trifft. Mit Zustimmung des Stadtrates zum Entwurf des STEP Zentren, Fortschreibung 2016 zu Beginn des Jahres 2017 wird voraussichtlich im 2. Quartal 2017 ein ak-

tualisiertes städtebauliches Entwicklungskonzept vorliegen. Dieses ist dann als Grundlage für den B-Plan zu berücksichtigen.

Ziel des STEP Zentren ist – im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Stadt sowie jeweils auch ihrer Stadt- und Ortsteile – die Konzentration der Versorgungsfunktion auf zentrale multifunktionale Versorgungsbereiche, die im Zentrum der Wohnquartiere und für die Wohnbevölkerung gut erreichbar angeordnet sein sollen. Der STEP fördert bewusst eine Konzentration von Einzelhandel und weiteren Nutzungen an geeigneten Standorten, um eine räumliche Diversifizierung von Einzelhandelsstandorten an nicht bzw. nicht ausreichend integrierten Standorten zu vermeiden.

Das Plangebiet des B-Planes liegt zwar außerhalb der im STEP Zentren ausgewiesenen Nahversorgungszentren (D-Zentren) Miltitzer Allee und An der Kotsche in Lausen-Grünau, ein kleiner Teil der festgesetzten Sondergebiete befindet sich jedoch in ihren Kerneinzugsbereichen. Insoweit ist eine Grundversorgung für das Plangebiet in Gehdistanzen gewährleistet. Da dies für die weiteren Teile des Plangebietes nicht gegeben ist, entsprechen die für eine Reihe von Sondergebieten getroffenen Festsetzungen zum unmittelbar der Gebietsversorgung dienenden Einzelhandel somit den Zielen des STEP Zentren oder stehen zumindest nicht im Widerspruch dazu.

II.7.9 Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung

Der Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung (STEP W+S) legt in seinem Teilplan Wohnungsbau (RB V-771/11 vom 20.04.2011) die im Sinne einer flächensparenden, ökologischen und ökonomischen, aber auch Nachfrage gerechten Siedlungsentwicklung mit Priorität zu entwickelnden Standorte des Wohnungsneubaus fest. Der Teilplan Wohnungsbau liefert die analytischen Grundlagen und entwickelt strategische Aussagen zur Wohnbauflächenentwicklung und leitet hieraus sowie aus der rechtlichen Situation seine Zielkategorien für die Standortentwicklung ab.

Da der B-Plan keinen Wohnungsbau in nennenswertem Umfang vorsieht, sind die Belange des Stadtentwicklungsplanes im Grundsatz nicht berührt.

II.7.10 Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen

Der STEP Gewerbliche Bauflächen ist die planerische Zielkonzeption der Stadt Leipzig für die Entwicklung der gewerbliche Bauflächen im Stadtgebiet. Er wurde 1999 vom Stadtrat beschlossen und 2005 fortgeschrieben (Beschlussnummer RB IV 330/05). Vorrangiges Ziel des STEP ist es, mit einem quantitativ ausreichenden und qualitativ differenzierten Angebot an Gewerbeflächen den Wirtschaftsstandort Leipzig zu stärken.

Mit der Aufstellung des B-Planes wird am nördlichen Eingangsbereich (Seestraße) mit der Festlegung des Sondergebietes 3 - Freizeitorientiertes Gewerbe - Planungsrecht für nicht wesentlich störende freizeitorientierte Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe geschaffen.

Das Plangebiet ist nicht Teil des STEP. Die Festsetzung des o.g. Sondergebietes widersprechen nicht den allgemeinen Zielen des STEP.

II.7.11 Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum

Der Stadtentwicklungsplan „Öffentlicher Raum und Verkehr“ (RB III-1440/03) enthält keine für diesen B-Plan relevanten Aussagen.

II.7.12 Immobilienwirtschaftliches Rahmenkonzept 2000

Zur besseren Koordinierung der Entwicklung aller Seeseiten und der qualitativen Verbesserung der Freizeit- sowie der Vermarktungsmöglichkeiten des Erholungsgebietes hat der ZEG die Stadt Leipzig im Sommer 2000 mit der Erarbeitung eines Immobilienwirtschaftlichen Rahmenkonzeptes² für das gesamte Seeufer (Markranstädt, Göhrenz, Leipzig) beauftragt.

Das erstellte Rahmenkonzept zielte zunächst auf eine Neuordnung und Verbesserung der gesamten Infrastruktur aller Uferseiten sowie auf die Schaffung zusätzlicher Naherholungsangebote ab. Absicht war, eine wirtschaftlich eigenständige Tragfähigkeit des gesamten Seeareals zu erreichen, um die weitere finanzielle Beanspruchungen der Zweckverbandsmitglieder als Zuwendungsgeber zu vermindern bzw. ggfs. beenden zu können.

In diesem Rahmenkonzept werden ungeachtet bauplanungsrechtlicher Prüfkriterien insgesamt 22 Projektbausteine als Zielstellung einer weiteren Seeentwicklung aufgeführt.

Dabei handelt es sich im Einzelnen um folgende Ideen:

- 1) An einem verkehrstechnisch exponierten Standort soll sich ein Biker-Treff mit einem entsprechenden Shop etablieren können,
- 2) Restaurantschiff „Dschunke“ jetzt „Santa Anna“: Aufwertung der vorhandenen Gastronomie als Erlebnisgastronomie mit Sanierung des Umfeldes,
- 3) Am Standort der ehemaligen Diskothek „Partytonne“ soll ein Neubau eines Bowlingcenters mit Diskothek/Restaurant geplant werden können,
- 4) Entlang der Grünauer Badestrandseite sollen zwei Servicestationen mit Toiletten und Umkleieräumen errichtet werden sowie insgesamt eine Aufwertung des Strandbereiches erfolgen,
- 5) Campingplatz: Erneuerung der technischen Infrastruktur einschließlich Sanitärstationen mit Neubau eines Versorgungsgebäudes und Shop,
- 6) Neubau der Geschäftsstelle der Managementgesellschaft Kulkwitzer See „LeipzigSeen-Gesellschaft“ am Standort des bisherigen Behelfsgebäudes des ZEG (ehemaliges Fischrestaurant),
- 7) Seerestaurant und Marina: Aufwertung des Campingplatzes durch Neuanlage einer Marina mit Liegeplätzen für Segelboote und einem Seerestaurant,
- 8) Saunalandschaft: durch Sträucher eingefasstes Areal zwischen Campingplatz und Rodelberg,
- 9) Sport- und Spielpark am Rodelberg: Sommerrodelbahn nicht realisierbar wegen zu geringer Höhe, deshalb Grillplatz für Jugendliche sowie Sport- und Spielpark am Fuß des Berges,
- 10) Taucherzentrum „Rotes Haus“ und Badestrand Lausen: Nutzung als Tauchschule mit Clubhaus, Servicestation,
- 11) Gaststätte „Seeblick“: Erhalt der Gaststätte in Nähe des Feriendorfes Lausen, da diese mit Tanzveranstaltungen die Generation 50+ der Grünauer sowie die Bewohner des Feriendorfes versorgt,
- 12) Feriendorf Lausen: Neuordnungs- und Nachverdichtungskonzept erstellen zum Neubau von höherwertigen Bungalows,

² „Immobilienwirtschaftliches Rahmenkonzept für den Kulkwitzer See“ (Büro Urban Plan: Becker, Richter, Entwurf 03.11.2000)

- 13) Draisinenstrecke Plagwitz-Kulkwitzer See: Nutzung der stillgelegte Bahnstrecke als Erlebnisprojekt,
- 14) Imbiss und Badestrand Göhrenz: Ausbau der am See befindlichen Laube zum Imbiss mit Freisitz sowie Servicestation für Taucher mit Sanitärstationen und Umkleiden,
- 15) Kanuzentrum Markranstädt: Kanu- und Freizeitclub Markranstädt e.V. soll äußeres Erscheinungsbild am Standort aufwerten,
- 16) Akademischer Ruderclub Markranstädt: kann bleiben, aber verfallener Schornstein des Clubhauses soll abgebrochen werden,
- 17) Segelzentrum Markranstädt: Regionaler Seglerverband Sachsen West e.V. soll bleiben, muss jedoch neu geordnet werden und ein attraktiveres Erscheinungsbild bekommen,
- 18) Anglerzentrum Markranstädt: siehe 17, Neuordnung notwendig,
- 19) Sport- und Freizeitzentrum Markranstädt: angrenzend an das entstandene EFH-Gebiet soll ein Sport- und Freizeitzentrum mit Hallenplätzen für Badminton, Tennis, Squash, Fitness- und Saunabereich, Außenplätze für Tennis, Restaurant mit Aussicht auf den See geplant werden, Betreiber der Anlage sei ein Hotel im Nordostraum von Leipzig,
- 20) Servicestationen und Badestrand Markranstädt: Errichtung von Servicestationen, Imbiß, Sanitär- und Umkleidebereiche für die Markranstädter Seenutzer,
- 21) Wasserskianlage: Neuerrichtung am nordwestlichen Ufer,
- 22) Pkw-Parkplätze und Fahrradverleihstation: zunächst Erarbeitung eines Verkehrsraumkonzeptes notwendig.

Die meisten der aufgeführten Projektbausteine sind bereits realisiert worden, insbesondere auf Makranstädter Areal.

II.7.13 Angrenzende Planungen

Im unmittelbaren Umfeld befinden sich mehrere rechtskräftige B-Pläne, Satzungen über Vorhaben- und Erschließungspläne (VE-Pläne) sowie weitere städtebauliche Satzungen:

- Für den Bereich nördlich der Straßenbahnwendeschleife existiert ein **rechtskräftiger VE-Plan Nr. E-6 „Neubau eines Verbrauchermarktes in Lausen“**. Dieser Plan sichert eine eingeschossige Einzelhandelseinrichtung (SB-Markt in Lausen) einschließlich der notwendigen Parkplätze. Das Flurstück Nr. 102/2, welches im räumlichen Geltungsbereich des zuvor benannten VE-Planes liegt, wurde nicht in den Planumgriff des B-Planes Nr. 232 „Erholungsgebiet Kulkwitzer See“ einbezogen (Begründung erfolgt im Kap. V.1.0).
- Für den Bereich südwestlich der Kreuzung Lützner Straße/Straße am See existiert ein **rechtskräftiger VE-Plan Nr. E-122 „BP-Tankstelle Miltitz“**. Dieser VE-Plan sichert planungsrechtlich die Tankstelle einschließlich der notwendigen Zufahrten. Dieser VE-Plan befindet sich ebenfalls nicht im Planumgriff des B-Planes Nr. 232 „Erholungsgebiet Kulkwitzer See“ (Begründung erfolgt im Kap. V.1.0).
- Östlich des Plangebietes Lausener Straße/Ratzelstraße befindet sich der seit dem 10.10.2009 **rechtskräftige B-Plan Nr. 296 „Ortseingang Lausen“** (RBIV-1635/09 vom 17.06.2009, am 10.10.2009 im Leipziger Amtsblatt Nr. 19 öffentlich bekannt gemacht).
- Östlich angrenzend an das Plangebiet und südlich der Straßenbahnwendeschleife Lausen befindet sich der seit dem 18.01.2014 **rechtskräftige B-Plan Nr. 382 „Wohngebiet am Lausener Dorfplatz“** (RBIV-1869/13 vom 11.12.2013, am 18.01.2014 im Leipziger Amts-

blatt Nr. 2 öffentlich bekannt gemacht). Dieser B-Plan sichert planungsrechtlich die Wiedernutzbarmachung eines brachgefallenen, ehemals genutzten Gutsareals als mit ruinösen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen, die Teil eines landwirtschaftlichen Produktionsbetriebes mit Schuppen, Stallungen und Silos. Er ermöglicht auch die Bebauung mit 18 Einfamilien- und Doppelhäusern, privaten Erschließungsstraßen sowie dazugehörigen Grün- und Freiflächen einschließlich Wegeverbindung in das Erholungsgebiet Kulkwitzer See.

Darüber hinaus wurde ab dem Jahr 2001 für an das Erholungsgebiet Kulkwitzer See angrenzende Teilgebiete der Großsiedlung Grünau im Rahmen einer vorbereitenden Untersuchung geprüft, ob die Voraussetzungen zur Festlegung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes für die Wohnkomplexe (WK) 7 und 8 gegeben sind. Im Ergebnis dieser Untersuchungen wurden städtebauliche Missstände festgestellt, so dass es zur förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet für WK 7 und 8 kam. Die öffentliche Bekanntmachung der **Satzung über die Festlegung von Städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen „Leipzig-Grünau, WK 7 und 8“** erfolgte am 27.09.2003 im Leipziger Amtsblatt Nr. 20, aktualisiert mit Beschluss vom 19.06.2013, öffentlich bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 13 vom 29.06.2013.

Der räumliche Geltungsbereich der **Sanierungsgebietssatzung** überlagert sich östlich des Zschampert zwischen Seestraße und der Straßenbahnwendeschleife in Lausen mit dem räumlichen Geltungsbereich dieses B-Planes Nr. 232. Ebenso überlagert sich der räumliche Geltungsbereich dieses B-Planes mit dem mit Beschluss vom 24.02.2016 (VI-DS-02032) förmlich beschlossenen Gebietsumgriff „**Soziale Stadt Leipzig-Grünau**“.

Ein wesentlicher Bestandteil dieser Sanierungssatzung sowie des dem Gebietsumgriff „Soziale Stadt Leipzig-Grünau“ zugrunde liegenden Grobkonzepts ist die Einbettung der Um- und Rückbaumaßnahmen in ein umfassendes Konzept für die Qualifizierung und Stabilisierung des Stadtteils als Wohnstandort. So kommt den angrenzenden Grün- und Freiflächen des Erholungsgebietes Kulkwitzer See sowie einer Aufwertung der Wegeverbindung zwischen dem Wohnstandort und dem Kulkwitzer See eine Schlüsselrolle für die angestrebte Funktionschwächensanierung zu.

III. UMWELTBERICHT

III.1 Einleitung

Für die Belange des Umweltschutzes wird im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, in der

- die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und
- die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet

werden (§ 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB sowie Anlage 1 zum BauGB). Dazu wird wie folgt vorgegangen:

- a) Einschätzung aufgrund einer überschlägigen Prüfung, auf welche Umweltbelange der Bauleitplan voraussichtlich erhebliche Auswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären.
- b) Festlegung der Stadt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für diesen Bauleitplan für die Abwägung erforderlich ist, auf der Grundlage der Einschätzung.
- c) Ermittlung der Umweltbelange in dem festgelegten Umfang und Detaillierungsgrad.

- d) Beschreibung und Bewertung der ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen im Umweltbericht.
- e) Ergänzung der Ermittlungen und des Umweltberichtes, soweit im Ergebnis der Beteiligungen zum Entwurf erforderlich.

Im Jahr 2003 wurde das Vorliegen der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geprüft. Für die Einzelvorhaben Ferienhausgebiet, Wochenendhausgebiet, Campingplatz sowie Parkplätze waren im damaligen Plan-Entwurf jeweils Größenwerte angegeben, nach denen zumindest eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich schien. In diesem Zusammenhang wurden für einzelne Vorhaben, wie Ferienhausgebiete und Wochenendhausgebiete, die Regelung bezüglich kumulierender Wirkungen (§ 3b Absatz 2 UVPG) berücksichtigt.

Im Rahmen eines von der Stadt Leipzig am 04.02.2003 durchgeführten Scopingtermins wurde festgestellt, dass eine UVP-Pflicht besteht.

Diese wird gemäß § 17 Abs. 1 UVPG mit diesem B-Plan-Verfahren als Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt.

III.1.1 Ziele und Inhalt des Planes (Kurzdarstellung)

Übergeordnetes **Ziel des B-Planes** ist es, die gewollte Weiterentwicklung des Erholungsgebietes Kulkwitzer See zu erreichen, um damit vor allem der Verbesserung oder zumindest Erhaltung der Naherholungsmöglichkeiten und -qualitäten für die im Umfeld des Kulkwitzer Sees lebenden Bürger zu dienen.

Als weitere Ziele sind hier vor allem zu nennen:

- a) Für die angemessene Entwicklung vermarktungsfähiger Nutzungen sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.
- b) Bestehende Nutzungen, soweit sie zur Erholungsqualität des Gebietes beitragen und andere Belange dem nicht entgegen stehen, sollen bauplanungsrechtlich gesichert werden.
- c) Für die Weiterentwicklung und gegebenenfalls auch Erweiterung der bestehenden Nutzungen, soweit diese für eine langfristige Erhaltung der Nutzungen oder die Verbesserung der Qualitäten des Erholungsgebietes notwendig oder zumindest sinnvoll sind, sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.
- d) Auch für die Entwicklung weiterer Nutzungen, soweit diese der unter a) genannten Zielsetzung entsprechen, sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. In diesem Zusammenhang sollen auch die ehemalige LPG-Anlage und der ehemalige Campingplatz einer dem zugrundeliegenden Konzept entsprechenden Nachnutzung zugeführt werden. Zudem sollen sonstige kleinere, bisher brachliegende und gegebenenfalls vermüllte Flächen zur weiteren Verbesserung der Landschafts- und Aufenthaltsqualität im Zuge der Umsetzung dieses B-Planes bereinigt und einer dem zugrundeliegenden Konzept entsprechenden Nutzung zugeführt werden.
- e) Erhaltung und Entwicklung attraktiver Camping- und Ferienhausangebote auch über den bisherigen veralteten Bestand hinaus.
- f) Zur verkehrlichen Erschließung des Gebietes sollen im Wesentlichen die bereits vorhandenen und ausgebauten Straßen, Wege und Stellplatzanlagen in ihrem Bestand bauplanungsrechtlich gesichert werden. Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Verkehrsflächen sollen nur geschaffen werden, soweit dies für die Umsetzung des dem B-Plan zugrunde liegenden Konzeptes für die Verkehrserschließung erforderlich ist.
- g) Die im Plangebiet vorhandenen Grünanlagen, Uferstreifen und sonstige relevante Elemente sollen entsprechend ihrer jeweils zugewiesenen Nutzung bauplanungsrechtlich ge-

sichert werden, soweit dies zur Umsetzung des zugrunde liegenden Konzeptes erforderlich ist.

- h) Nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft, die aus der Nutzung des Erholungsgebietes bzw. den gewollten Entwicklungen resultieren, sollen minimiert und soweit möglich durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden.
- i) Zum Schutz und zur Entwicklung der Landschaft und der Flora und Fauna sollen darüber hinaus Versiegelungen um den Zschampert minimiert und versiegelte Flächen zurückgebaut sowie neue Habitate angelegt werden.
- j) Zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes sollen einheitliche Dachformen und Dachneigungen sowie auch die Bepflanzung von Mülltonnenstellplätzen/-schränken sowie die Umfriedung der äußeren Grenzen der Sondergebiete SO 2-4, SO 9 und SO 11 beitragen.

Zudem bestehen weitere Ziele für die einzelnen Teilflächen des Plangebietes. Weiteres zu den Zielen und Zwecken des B-Planes siehe Kap. I.3.

Inhalte des B-Planes sind vor allem:

- Flächen für die öffentliche kostenfreie Naherholung (Park, Badestrand, Spielplatz usw.) und die zugehörige Infrastruktur,
- Flächen für kostenpflichtige Freizeitnutzungen (Campingplatz mit Badestrand, Ferienhäuser und Wochenendhäuser, Wassersport, Gastronomie usw.) und die zugehörige Infrastruktur,
- Flächen für Natur und Landschaft,
- die zur Erschließung notwendigen Straßen und Parkplätze.

Dafür sind im B-Plan vor allem festgesetzt:

- Rund 41 ha (ca. 59,8 %) der Fläche des Plangebiets werden, dem dort tatsächlich vorhandenen Zustand entsprechend, als Öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Parkanlage, Badestrand, Spielplatz oder Uferschutzstreifen sowie als sonstige öffentliche Grünflächen festgesetzt.
- Für rd. 18 ha (ca. 26,3 %) des Plangebietes werden Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen Campingplatz, Ferienhausgebiet, Wochenendhausgebiet, Wassersport, Freizeitorientiertes Gewerbe oder Touristische Infrastruktur festgesetzt. Davon betreffen rd. 16 ha (ca. 22,8 % der Plangebietes bzw. 88,8 % der festgesetzten Sondergebietsflächen) Flächen, auf denen zuvor bereits entsprechende Nutzungen vorhanden waren. Für rd. 2 ha (ca. 2,3 % des Plangebietes bzw. 1,1 % der festgesetzten Sondergebietsflächen) werden neue Sondergebietsflächen festgesetzt. Davon betreffen rd. 1 ha (ca. 0,5 % der neuen Sondergebietsflächen) die Fläche der ehemaligen Schweinemastanlage (jetzt: SO 10 – Ferienhausgebiet).
- Auf rd. 5 ha (ca. 7,3 % des Plangebietes) sind Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Dabei handelt es sich nicht um eigenständige Flächenfestsetzungen, sondern um solche, die andere Flächenfestsetzungen (vor allem Grünfläche, aber auch das SO 3 – Freizeitorientiertes Gewerbe) überlagern.
- Auf ebenfalls rd. 5 ha (ca. 7,3 % des Plangebietes) sind Verkehrsflächen festgesetzt. Zum weit überwiegenden Teil betrifft dies Verkehrsanlagen, die bereits vorhanden waren und lediglich als solche bauplanungsrechtlich abgebildet werden. Nur in geringfügigem Umfang werden zusätzliche Flächen als Verkehrsflächen festgesetzt. Dies betrifft ausschließ-

lich die Erweiterung vorhandener Verkehrsanlagen. Verkehrsflächen für gänzlich neue Verkehrsanlagen werden nicht festgesetzt.

- Auf rd. 3 ha (ca. 4,4 % des Plangebietes) werden Private Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Badestrand, Wassersport oder Uferschutzstreifen festgesetzt. Die Grünflächen waren im Bestand bereits vorhanden und standen der öffentlichen Nutzung zur Verfügung. Sie werden, unter Wahrung des Bestandes als Grünfläche, nun als Private Grünfläche festgesetzt.

III.1.2 Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden die für diesen B-Plan vor allem bedeutsamen fachlichen Grundlagen des Umweltschutzes genannt:

- die zum B-Plan Nr. 232 fakultativ erarbeitete Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) des Büros Adrian Landschaftsplanung (ADRIAN, 2005)
- der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan des Büros Fichtner Water & Transportation (Fichtner 2012) und
- die Fachgrundlagen des Landschaftsplanes der Stadt Leipzig sowie, nach den letzten Beteiligungen zum Entwurf erstellt,
- das Artenschutzgutachten des Büros Froelich & Sporbeck Umweltplanung und Beratung, (05.01.2015) und seine Fortschreibung (zuletzt am 08.05.2017).

Weitere Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes sind dem Kap. III.2 zu entnehmen.

III.1.3 Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange

Im Rahmen des Verfahrens wurde geprüft, auf welche Umweltbelange oder Teilaspekte von Umweltbelangen der B-Plan möglicherweise erhebliche Umweltauswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange werden im Ergebnis dessen so festgelegt, wie sich dies aus dem nachfolgenden Kap. III.2 ergibt.

III.2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen

III.2.1 Naturräumliche Einordnung des Gebietes

Gemäß der naturräumlichen Gliederung der sächsischen Bezirke (Bernhardt et.al. 1986) liegt das Plangebiet im Naturraum Leipziger Land.

Kleinmaßstäblich betrachtet, gehört das Plangebiet heute dem urbanen Landschaftstyp an (vgl. Regionalplan Westsachsen, 2008). Das Planungsgebiet liegt am westlichen Siedlungsrand der Stadt Leipzig. Die bestehende ökologische Situation wird neben den naturräumlichen Ausgangsbedingungen stark durch anthropogene und urbane Faktoren geprägt.

Das gesamte Plangebiet liegt auf einer Höhe von ungefähr 120 m ü. NN. Der Rodelberg, ein begrünter Trümmerberg im zentralen Bereich des Plangebietes, überragt die Umgebung um ca. 15 m.

Im Süden bzw. Südosten der Ortslage Lausen schließt sich der Landschaftstyp der Markranstädter Platte an. Charakteristisch für diesen Landschaftstyp waren bzw. sind neben breit aus-

ladenden Auen (z.B. Weiße Elster) sowie größtenteils verbauten Bächen mit relativ geringem Abfluss (z.B. Zschampert) auch eine Vielzahl von Grabensystemen. Stehende Gewässer waren dagegen bis zur Braunkohlenförderung in der freien Landschaft nicht typisch. Als natürlicher Waldtyp ist (neben dem Auenwald) der Eichen-Linden-Hainbuchenwald (SCAMONI, 1964) zu nennen, der jedoch auch im weiteren Umfeld nicht mehr anzutreffen ist. Die Ortslage Lausen konnte bis zur Braunkohlenförderung sowie zur Siedlungserweiterung (Großwohnsiedlung Grünau) der Stadt Leipzig der Markranstädter Platte als traditionellem Agrarraum mit 79 % Ackerflächenanteil und 2 % Waldanteil zugeordnet werden.

III.2.2 Schutzgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes berührt keine Gebiete des europäischen Schutzgebietssystems „Natura 2000“ (SCI bzw. SPA), keine Landschaftsschutzgebiete, keine Naturschutzgebiete, keine Naturparke, keine Nationalparke, keine Biosphärenreservate, keine Naturdenkmale/-monumente, keine Überschwemmungs- oder Wasserschutzgebiete.

III.2.2.1 Gesetzlich geschützte Biotope entsprechend § 21 SächsNatSchG

Innerhalb des Plangebietes bzw. in seinem direkten Randbereich befinden sich mehrere nach § 21 SächsNatSchG auch ohne Rechtsverordnung oder Einzelanordnung geschützte Biotope. Innerhalb dieser geschützten Biotope sind alle Maßnahmen verboten, die zu ihrer Zerstörung oder Beeinträchtigung führen können. (vgl. § 21 Abs. 1 SächsNatSchG i.V.m. § 30 Abs. 2 BNatSchG).

Die Biotope sind im entsprechenden Kataster der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Leipzig geführt. Der jeweils aktuelle Bestand kann dort erfragt werden.

Vor allem zu nennen sind:

- Weiher mit Verlandungsvegetation nördlich des Campingplatzes mit typischen Pflanzenarten der Wasser- und Ufervegetation, wie Breitblättriger Rohrkolben (*Typha latifolia*), Gemeine Teichsimse (*Schoenoplectus lacustris*), Gemeine Sumpfsimse (*Eleocharis palustris*) oder Dreiteiliger Zweizahn (*Bidens tripartita*),
- Trockengebüsch am Nordufer des Kulkwitzer Sees mit typischen Pflanzenarten der Trockengebüsche wie Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Berberitze (*Berberis vulgaris*), Schlehe (*Prunus spinosa*) oder Hundsrose (*Rosa canina*),
- uferbegleitende Röhrichtbestände am Nordufer, an der Südspitze der Halbinsel und am Ostufer des Kulkwitzer Sees,
- höhlenreiche Einzelbäume auf dem Campingplatz (SO 6),
- Röhrichtbestände am Zschampertverlauf.

Die geschützten Biotope werden (abweichend von der Entwurfsfassung des B-Planes) nicht mehr nachrichtlich übernommen (§ 9 Abs. 6 BauGB). Dies ist wie folgt begründet: Zur Vorbereitung der Satzungsfassung wurden Bestand und Abgrenzung der Biotope nochmals überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass sich die Lage einzelner Biotope zwischenzeitlich verändert hatte. Außerdem wurde in der Zwischenzeit der Kulkwitzer See als geschütztes Biotop erfasst. Die zeichnerische Darstellung der Biotope wäre folglich unzutreffend gewesen. Es ist davon auszugehen, dass die Biotope sich auch weiterhin verändern werden. Deshalb wäre eine nachrichtliche Übernahme des derzeit aktuellen Standes nicht zweckmäßig, da er zu einem späteren Zeitpunkt möglicherweise nicht mehr zutreffend und gegebenenfalls sogar irreführend wäre.

III.2.2.2 Kulturdenkmale

Archäologische Bodendenkmäler sind nur außerhalb des Untersuchungsgebietes ausgewiesen. Ein archäologisches Bodendenkmal befindet sich Bereich des mittelalterlichen Dorfkerns von Lausen.

III.2.2.3 Weitere Schutzobjekte

Der Gehölzbestand unterliegt den Schutzbestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig (Stadt Leipzig, 1992). Diese gilt weiterhin unter Beachtung der mit Gebäuden bebauten Grundstücke betreffenden landesrechtlichen Einschränkungen infolge der Änderung des SächsNatSchG vom 01.03.2010.

III.2.3 Pflanzen, Biotop, Artenschutz

Hinsichtlich des Umfangs und Detaillierungsgrades der Ermittlungen zum Pflanzenbestand wird festgelegt, dass diese sich auf die in nachfolgenden Kapiteln dargelegten Aspekte beschränken sollen. Anhaltspunkte dafür, dass es weiterer Ermittlungen und Darlegungen bedarf, liegen (auch im Ergebnis der durchgeführten Beteiligungen) nicht vor.

Festsetzungen, die deren weiterem Bestand entgegen stehen würden, sind im B-Plan nicht enthalten. Für den überwiegenden Teil des Plangebietes werden lediglich die bereits bestehenden Nutzungen im B-Plan festgesetzt, so dass aus dem B-Plan resultierende abwägungserhebliche Änderungen des tatsächlichen Umweltzustandes für die dort vorhandenen Pflanzen nicht zu erwarten sind. Für die Teile des Plangebietes, für die neue bauliche Nutzungsmöglichkeiten eröffnet werden (SO 3, SO 8, SO 10 und Erweiterung Parkplatz P3 sowie die ihnen zugeordneten Planstraßen bzw. deren Erweiterungen) sind zwar Eingriffe in Pflanzenbestände zu erwarten. Diese werden jedoch unter Anwendung der Eingriffsregelung ausgeglichen. Anhaltspunkte dafür, dass dort besonders geschützte Arten vorkommen, liegen nicht vor. Auch das Artenschutzgutachten kommt zu dem Schluss, dass im Untersuchungsraum nicht mit Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie zu rechnen ist (s.Kap. III.2.3.3).

Die als „gesetzlich geschützte Biotop“ nach § 21 SächsNatSchG geschützten Vegetationsbestände wurden im übrigen nicht mehr nachrichtlich in den B-Plan übernommen (siehe Kap. III.2.2.1).

III.2.3.1 Beschreibung des Pflanzen- und Biotopbestandes

Das Plangebiet weist eine Vielzahl unterschiedlicher Biotop- und Nutzungstypenkomplexe auf, die entsprechend der Nutzungsintensität eine differenzierte Naturnähe und Bedeutung hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes besitzen:

Im nördlichen Böschungsbereich des Sees befinden sich teilweise Trockengebüsche sowie gehölzdominierte Strukturen. Weitere gehölzdominierte Strukturen sind der Pappelwald im Bereich der Halbinsel (Campingplatz), ein- bzw. zweireihige Baumreihen entlang von Wegeverbindungen, Gebüsch innerhalb der Wochenendhaussiedlung, Flächen um den/auf dem Rodelberg sowie im nordöstlichen Planungsgebiet gewässerbegleitende Gehölzstrukturen entlang des Zschampert v.a. im nördlichen Abschnitt.

Die Flächen zwischen der Wochenendhaussiedlung und dem Hochseilgarten sind als Grünlandbereiche unterschiedlicher Ausprägung (Wiesen mit Bäumen und Baumgruppen, Pferdekoppel, Staudenfluren) gekennzeichnet. Teilweise ist unterschiedliche Ruderalvegetation vorhanden (v.a. im Bereich des Zschampert).

Der Zschampert als das prägende Fließgewässer verläuft in Süd-Nordrichtung und weist stellenweise Uferverbauung sowie einen begradigten Verlauf auf. Die Uferbereiche sind teilweise von Gehölzstrukturen gesäumt und überwiegend durch bachbegleitende Ufer- und Staudengesellschaften mit teilweisem Dominanzbestand geprägt. Der Zschampert wird im Plangebiet an sechs Stellen von Brückenbauwerken überspannt und ist im Kreuzungsbereich Staffeldammstraße/ Salzweg auf ein Länge von ca. 40 m verrohrt.

Zwischen Campingplatz und Restaurantschiff befindet sich ein kleinerer Weiher mit Schwimmblatt- und Wasserschwebegesellschaften sowie mittlerweile ausgeprägtem Röhrichtbestand.

Die unmittelbaren Seeuferbereiche unterliegen als Badestrandbereiche einer intensiven Nutzung und sind teilweise als Sandstrand bzw. als Rasenfläche gestaltet. Stellenweise sind Einzelbäume und Röhrichtabschnitte (Bucht der Halbinsel und Uferbereiche südöstlich des Roten Hauses) vorhanden.

Die Flächen nördlich der Ferienhaussiedlung mit devastierter Minigolfanlage und Serviceeinrichtungen weisen einen parkartigen Charakter auf (größere Grünfläche mit Zierrabatten und Gehölzgruppen). Die Ferienhaussiedlung selbst ist mit der Struktur einer Kleingartenanlage vergleichbar. Neben der Bebauung mit kleineren Häusern dominieren Rasen und Blumenflächen sowie Kleingehölze.

Das Gelände der ehemaligen Schweinemastanlage Lausen besteht aus überwiegend versiegelten Flächen (Betonplatten) und Stallfundamenten sowie Resten von Hochbauten (Mauerscheiben).

III.2.3.2 Bewertung des Pflanzen- und Biotopbestandes

Die Bedeutungseinstufung der Biotop- und Nutzungstypen hinsichtlich der Kriterien erfolgt durch Zuordnung von Punkten: 1=sehr gering, 2=gering, 3=mittel, 4=hoch, 5=sehr hoch.

Anschließend werden diese Einzelergebnisse zu einer Gesamtbedeutung der Biotoptypen zusammengefasst, die durch vier Bewertungsklassen (Gesamtwertstufen) definiert werden:

- sehr hoher Biotopwert Gesamtbewertungszahl: 20 – 16 I
- hoher Biotopwert Gesamtbewertungszahl: 15 – 11 II
- bedingt wertvolle Flächen Gesamtbewertungszahl: 10 – 7 III
- geringwertige Flächen Gesamtbewertungszahl: 6 – 4 IV

Bewertungsergebnisse Gesamtbedeutung Biotope (CIR - Kartiereinheiten der Biotoptypen- und Landnutzungskartierung Sachsens)

Biotoptyp	Seltenheit / Gefährdung	Natürlichkeitsgrad	Arten-/Strukturvielfalt	Alter, Reifegrad	Gesamtbedeutung
Gewässer					
Bach	3	3	3	2	11 / II
Teich naturnah (§ 21 SächsNatSchG)	5	4	4	2	15 / II
Gewässerbegleitende Vegetation					
Röhrichte (§ 21 SächsNatSchG)	3	5	2	3	13 / II
Verlandungsvegetation	2	5	4	2	13 / II
Grünland					
mesophiles Grünland, Fettwiesen und -weiden	2	3	2	2	9 / III
Feuchtgrünland mit Landröhrichtbeständen	3	4	3	3	13 / II
Ruderal- und Staudenflur					
trockene bis frische	1	3	3	1	8 / III
feuchte bis nasse	4	4	3	3	14 / II
Kleingehölze					
Feldgehölz, Baumgruppe	3	4	3	4	14 / II
Baumreihe und Allee	3	3	2	3	11 / II
Einzelbaum (- höhlenreich - § 21 SächsNatSchG)	4	4	2	3	13 / II

Biotoptyp	Seltenheit / Gefährdung	Natürlichkeitsgrad	Arten-/Strukturvielfalt	Alter, Reifegrad	Gesamtbedeutung
Feuchtgebüsch	4	4	3	3	14 / II
Trockengebüsch (§ 21 SächsNatSchG)	5	4	3	3	15 / II
Wälder und Forste					
Laubreinbestand	3	4	2	3	12 / II
Laubmischwald	3	5	4	4	16 / I
Vorwaldstadien	3	4	3	2	12 / II
Laubholzaufforstung	3	2	2	1	8 / III
Grün- und Freiflächen					
kleinere Parkanlage	1	3	2	1	7 / III
Badestelle	1	2	2	1	6 / IV
kleine Fußballplätze, Spielplätze	1	2	1	1	5 / IV
Campingplatz	1	2	1	1	5 / IV
Feriansiedlung	1	2	2	1	6 / IV
Anthropogen genutzte Sonderflächen					
Lagerflächen	1	2	1	1	5 / IV
sonstige Aufschüttungen (Damm)	1	2	1	1	5 / IV
Siedlungsflächen					
Einzel- u. Reihenhaussiedlung	1	2	1	1	5 / IV
EH- u. RH-Siedlung m. waldartigem Baumbestand	1	2	2	2	7 / III
Mischgebiet	1	2	1	1	5 / IV
städtisches Mischgebiet	1	2	1	1	5 / IV
dörfliches Mischgebiet	1	2	2	2	7 / III
Gewerbe- / Industriegebiete sowie Verkehrsflächen	1	1	1	1	4 / IV

III.2.3.3 Artenschutz

Zusätzlich zu den bereits vorliegenden Ermittlungen erfolgte eine Befassung mit den im vorliegenden Fall relevanten Fragen des Artenschutzes. Umfang und Detaillierungsgrad wurden unter Einbeziehung der unteren Naturschutzbehörde festgelegt. Zu prüfen war, ob die durch den B-Plan neu ermöglichten Nutzungen (SO 3, SO 8, SO 10 und Parkplatz 3) unter Berücksichtigung der Vorgaben des Artenschutzes grundsätzlich umsetzbar sind.

Dazu wurde ein Artenschutzgutachten erstellt. Das Artenschutzgutachten bestätigt, dass unter Berücksichtigung der im Gutachten aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden kann. Damit stehen die Belange des Artenschutzes dem B-Plan nicht entgegen.

Im Einzelnen:

Zunächst wurde für die Sondergebiete SO 8 und SO 10 in 2014-15 ein Artenschutzgutachten (Froelich&Sporbeck, 05.01.2015) erstellt. Dieses wurde in 2016-17 für das Sondergebiet SO 3 und den Parkplatz P3 ergänzt (Froelich&Sporbeck, 05.02.2017) und zuletzt am 08.05.2017 geändert und ergänzt.

Teil des Untersuchungsgebietes war jeweils auch eine 100 m breite Pufferzone. Die Pufferzone berücksichtigt sämtliche potenziell durch das Vorhaben auftretenden Wirkfaktoren und deren maximale Reichweite. Es ist davon auszugehen, dass signifikante Auswirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Arten nicht über das definierte Untersuchungsgebiet hinausgehen.

Eine flächendeckende Erhebung der im Plangebiet oder seinem Umfeld vorkommenden Arten ist nicht erfolgt, da dies – auch im Ergebnis der Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde – nicht erforderlich war. Denn:

Soweit durch den B-Plan die bereits vorhandenen Nutzungen in ihrem Bestand abgebildet werden, sind durch den B-Plan ermöglichte artenschutzrechtlich relevante Eingriffe nicht zu erwarten.

Auch aus der Ausübung der bereits vorhandenen Nutzungen sind artenschutzrechtliche Verstöße in der Regel nicht zu erwarten. Die Nutzungen sind seit Jahren oder sogar seit Jahrzehnten vorhanden. Die aktuelle Umweltsituation und Artenzusammensetzung hat sich angesichts dieser Nutzungen entwickelt, so dass von einer grundsätzlichen Verträglichkeit auszugehen ist.

Soweit es bei Ausübung bzw. einer bestimmten Art der Ausübung bereits vorhandener Nutzungen dennoch zu artenschutzrechtlichen Verstößen kommt, gilt das Artenschutzrecht unmittelbar. Anhaltspunkte dafür, dass dadurch die bereits vorhandene Nutzung insgesamt unzulässig und die darauf bezogenen Festsetzungen des B-Planes insgesamt obsolet werden könnten, liegen nicht vor.

Auch soweit durch den B-Plan in Gebieten, in denen Nutzungen bereits vorhanden sind, weitere oder andere Nutzungsoptionen eröffnet werden, gilt das Artenschutzrecht unmittelbar. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind allein auf die Verwirklichungshandlung bezogen; erst die Verwirklichung des B-Planes oder einzelner seiner Festsetzungen stellt den verbotenen Eingriff dar (Näheres siehe unten). Bei der Verwirklichung der weiteren oder anderen Nutzungsoptionen sind deshalb die Anforderungen des Artenschutzes zu erfüllen. Falls dies dazu führt, dass bestimmte Nutzungsoptionen aus Gründen des Artenschutzes nicht verwirklicht werden können, stellt dies die für das Gebiet getroffenen B-Plan-Festsetzung nicht insgesamt in Frage. Die bereits vorhandenen Nutzungen können weiterhin ausgeübt werden. Die für das Gebiet getroffenen B-Plan-Festsetzungen werden nicht obsolet.

Im Ergebnis ist zumindest für die Flächen, für die der B-Plan bereits im Bestand vorhandene Nutzungen abbildet, nicht davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände als unüberwindliche Vollzugshindernisse der Verwirklichung der jeweiligen Planung insgesamt entgegenstehen werden. Die Planung ist bezogen auf die bestehenden Nutzungen bereits verwirklicht. Zumindest hinsichtlich der bereits ausgeübten Nutzungen ist davon auszugehen, dass diesen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht entgegen stehen. Dass die für das jeweilige Gebiet getroffenen Festsetzungen insgesamt nicht verwirklicht werden können, deshalb aus bauplanungsrechtlicher Sicht nicht erforderlich und in Folge dessen unzulässig sind oder werden, ist auszuschließen. Das Artenschutzgutachten konnte sich deshalb auf diejenigen Flächen beschränken, für die keine Bestandsnutzungen, sondern ausschließlich gänzlich neue Nutzungen festgesetzt werden.

In dem Artenschutzgutachten erfolgte die Auswertung der faunistischen Erfassungen sowie weiterer vorhandener Daten zu Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten im Plangebiet mit dem Ziel:

Ermittlung und Darstellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-RL), die durch das Vorhaben erfüllt werden können; gegebenenfalls Prüfung, ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG gegeben sind.

Zu den Pflanzenarten wurde festgestellt, dass im Ergebnis der Relevanzprüfung zur Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums im Untersuchungsraum kein Nachweis von Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie vorliegt, noch potenziell mit einem Vorkommen zu rechnen ist.

Eine Prüfung der vorhabenbedingten Betroffenheit kann dementsprechend entfallen.

Zu den Tierarten wurden vertiefende Untersuchungen angestellt. Zudem wurden Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen benannt, unter Berücksichtigung derer das Eintre-

ten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden kann. Näheres dazu siehe Kap. III.2.4.6.

Eine Festsetzung entsprechender Artenschutzmaßnahmen im B-Plan erfolgte nicht. Denn:

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind allein auf die Verwirklichungshandlung bezogen. Deshalb haben sie für die Bauleitplanung nur mittelbare Bedeutung. Erst die Verwirklichung des B-Planes oder einzelner seiner Festsetzungen stellt den verbotenen Eingriff dar. Aus diesem Grunde findet grundsätzlich eine Verlagerung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung auf die Zulassungsebene statt. Im Aufstellungsverfahren für den B-Plan bedarf es lediglich einer Abschätzung, ob der Verwirklichung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände als unüberwindliche Vollzugshindernisse entgegenstehen werden. Die bei Verwirklichung der Planung voraussichtlich betroffenen Arten sowie Art und Umfang ihrer voraussichtlichen Betroffenheit sind unter Hinzuziehung naturschutzfachlichen Sachverständs überschlägig zu ermitteln und zu bewerten. Näheres siehe OVG NRW, Urteil vom 21.04.2015 – 10 D 21/12.NE.

Den genannten Anforderungen wurde bei diesem B-Plan entsprochen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für diesen B-Plan wurde die o.g. Ermittlung, Bewertung und Abschätzung durchgeführt. Im Ergebnis dessen liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass ein unüberwindlicher Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG, der die Vollzugsunfähigkeit des B-Planes zur Folge hätte, vorliegt. Weitere spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen bleiben der Zulassungsebene vorbehalten. Die aufgrund dessen erforderlichen Artenschutzmaßnahmen sind durch die Untere Naturschutzbehörde festzulegen und durch den Verursacher umzusetzen. Dies gilt unabhängig davon, ob und, wenn ja, welche Maßnahmen des Artenschutzes im B-Plan festgesetzt sind.

III.2.4 Tiere und ihre Lebensräume, Artenschutz

Diesem B-Plan liegt einerseits die UVS von Adrian 2005 zugrunde. Die Beschreibung und Bewertung in der UVS beschränkt sich auf den Untersuchungsraum der bedeutenden Artengruppen Vögel, Amphibien und Reptilien. Zur Vorbereitung des Planentwurfes 2014 wurde zudem ein „Umweltbericht mit integriertem GOP“ (Fichtner; September 2012) erarbeitet. Zusätzlich wurde das im Kap. III.2.3.3 genannte Artenschutzgutachten erstellt.

III.2.4.1 Vögel

Im Zuge der Untersuchungen wurde auf eigene Brutvogelkartierungen verzichtet. Entsprechend der Aussagen der UVS und der Daten für den Landschaftsplan sind folgende Arten nachgewiesen:

Artname (deutsch).....	Artname (wissenschaftl.)..	RLS.....	EU.....	D
Baumpieper.....	Anthus trivialis.....	V.....		b
Beutelmeise.....	Remiz pendulinus.....			b
Blässlalle.....	Fulica atra*.....	V.....		b
Bluthänfling.....	Carduelis cannabina.....	V.....		b
Brachpieper.....	Anthus campestris.....	2.....	VRL-I..	s
Braunkehlchen.....	Saxicola rubetra.....	3.....		b
Buchfink.....	Fringilla coelebs.....			b
Dorngrasmücke.....	Sylvia communis.....	V.....		b
Drosselrohrsänger.....	Acrocephalus arundinaceus.....	3.....		s
Fasan.....	Phasianus colchicus.....			b
Feldlerche.....	Alauda arvensis.....	V.....		b
Feldsperling.....	Passer montanus.....	V.....		b
Feldschwirl.....	Locustella naevia.....			b
Fitis.....	Phylloscopus trochilus.....	V.....		b
Flussuferläufer.....	Actitis hypoleucos.....	2.....		s
Gänsesäger.....	Mergus merganser.....	R.....		b
Gartengrasmücke.....	Sylvia borin.....	V.....		b
Gartenrotschwanz.....	Phoenicurus phoenicurus.....	V.....		b
Gelbspötter.....	Hippolais icterina.....	V.....		b
Girlitz.....	Serinus serinus.....	V.....		b
Goldammer.....	Emberiza citrinella.....	V.....		b
Grünfink.....	Carduelis chloris.....	V.....		b
Haubenlerche.....	Galerida cristata.....	2.....		s
Heckenbraunelle.....	Prunella modularis.....	V.....		b
Kiebitz.....	Vanellus vanellus.....	2.....		s
Klappergrasmücke.....	Sylvia curruca.....	V.....		b
Gartengrasmücke.....	Sylvia borin.....	V.....		b
Gartenrotschwanz.....	Phoenicurus phoenicurus.....	V.....		b
Gelbspötter.....	Hippolais icterina.....	V.....		b
Girlitz.....	Serinus serinus.....	V.....		b
Goldammer.....	Emberiza citrinella.....	V.....		b
Grünfink.....	Carduelis chloris.....	V.....		b
Haubenlerche.....	Galerida cristata.....	2.....		s
Heckenbraunelle.....	Prunella modularis.....	V.....		b
Kiebitz.....	Vanellus vanellus.....	2.....		s
Klappergrasmücke.....	Sylvia curruca.....	V.....		b
Kolbenente.....	Netta rufina.....			b
Kormoran.....	Phalacrocorax carbo.....	R.....		b
Kranich.....	Grus grus.....	2.....	VRL-I..	s
Kuckuck.....	Cuculus canorus.....	V.....		b
Neuntöter.....	Lanius collurio.....		VRL-I..	b
Ohrentaucher.....	Podiceps auritus.....		VRL-I..	s
Pirol.....	Oriolus oriolus.....	V.....		b
Pfeifente.....	Anas penelope.....			b
Rauchschwalbe.....	Hirundo rustica.....	V.....		b
Schafstelze.....	Motacilla flava.....	3.....		b
Schwarzkehlchen.....	Saxicola torquata.....	R.....		b
Schwarzmilan.....	Milvus migrans.....		VRL-I..	s
Silbermöwe.....	Larus argentatus.....	R.....		b
Singschwan.....	Cygnus cygnus.....	R.....	VRL-I..	s
Sperbergrasmücke.....	Sylvia nisoria.....	3.....	VRL-I..	s
Steinschmätzer.....	Oenanthe oenanthe.....	2.....		b
Stockente*.....	Anas platyrhynchos*.....	V.....		b
Sumpfrohrsänger.....	Acrocephalus palustris.....			b
Tafelente.....	Aythya ferina.....	V.....		b
Teichralle.....	Gallinula chloropus.....	3.....		s
Türkentaube.....	Streptopelia decaocto.....	V.....		b
Teichrohrsänger.....	Acrocephalus scirpaceus.....			b
Uferschwalbe.....	Riparia riparia.....	3.....		s
Waldlaubsänger.....	Phylloscopus sibilatrix.....	V.....		b
Wasserralle.....	Rallus aquaticus.....	3.....		b
Wendehals.....	Jynx torquilla.....	2.....		s
Zwergtaucher.....	Tachybaptus ruficollis.....	3.....		b

Abkürzungen / Gefährdungskategorien

RLS	Rotliste Sachsen
0	ausgestorben oder verschollen
1	vom Aussterben bedroht
2	stark gefährdet
3	gefährdet
R	extrem selten
V	Vorwarnliste
EU	Europäische Union
VRL-I	geschützt nach Vogelschutzrichtlinie Anhang I (Richtlinie 2009/147/EG)
D	Deutschland
b	besonders geschützt § 7 II Nr. 13 BNatSchG
s	streng geschützt § 7 II Nr. 14 BNatSchG

Die den Zschampert begleitenden Gehölzbestände haben hohe Bedeutung für Frei-, Höhlen- und Nischenbrüter. Der Weiher weist eine hohe Bedeutung für wassergebundene Vogelarten auf. Die ausdauernden Ruderalfluren mit Gehölzbestand haben hohe Bedeutung für Frei-, Höhlen- und Nischenbrüter. Die Wasserflächen des Kulkwitzer Sees und zwei großflächige Röhrichte am Seeufer weisen eine hohe Bedeutung für Wasservögel, insbesondere für Durchzügler und Wintergäste auf.

Die stark frequentierten Bereiche des Campingplatzes und der nördlich angrenzenden Nutzungen sowie der Ferienhaussiedlung Lausen und die bestehenden Parkplätze haben keine besondere Bedeutung für die Avifauna.

Die parkartig gestalteten Freiflächen des Plangebietes zwischen Halbinsel und Rotem Haus weisen Habitatpotenzial, vor allem für kulturfolgende Arten wie Amsel und Star, aber auch für den Pirol auf.

III.2.4.2 Amphibien, Reptilien

Art	Gefährdung nach ROTE LISTE SACHSEN	BArtSchVO	FFH-RL
Erdkröte	im Rückgang	b.g.	-
Wechselkröte	gefährdet	s.g.	IV
Grünfroschkomplex			
Seefrosch	gefährdet	b.g.	V
Kleiner Wasserfrosch	stark gefährdet	s.g.	IV
Teichfrosch	im Rückgang	b.g.	V
Grasfrosch	im Rückgang	b.g.	V
Moorfrosch	gefährdet	s.g.	IV
Teichmolch	im Rückgang	b.g.	-
Rotbauchunke	stark gefährdet	s.g.	II, IV

Schutzstatus nach BArtSchVO: b.g. besonders geschützt, s.g. streng geschützt
 FFH-RL: Einstufung im Anhang der FFH-Richtlinie Nr. 92/43 EG

Der Weiher und die temporär wasserführenden Zschampertabschnitte sind geeignete Laichgewässer und Lebensräume gewässergebundener Amphibien. Die UVS zum B-Plan benennt auch die ufernahen röhrichtbestandenen Bereiche des Kulkwitzer Sees als geeignete Laichhabitate.

Sommerlebensräume für Amphibien finden sich in der Ruderal- und Staudenflur, die nördlich des Regenrückhaltebeckens zwischen Zschampert und der Straße am See liegt. Die übrigen Wiesenbestände und Gehölzstrukturen liegen im Wanderradius der Arten und können ebenso als Teillebensräume genutzt werden.

Im Plangebiet nachgewiesen sind Bestände des Grünfrosches im Weiher und durch Totfunde auf der Planstraße 1, Bestände der Wechselkröte. Vorkommen der übrigen Arten werden vermutet.

Geeignete Habitatstrukturen für Zauneidechsen finden sich auf sonnen- und wärmeexponierten Bereichen, wie dem Trockengebüsch am Nordufer und an begünstigten Abschnitten der westexponierten Ostuferbereiche.

III.2.4.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird bei weiterhin erfolgreicher extensiver Pflege und Nutzung der extensiv genutzten Flächen eine gleichbleibende Eignung der Vegetationsbestände als Lebensstätten für die Fauna erwartet.

Infolge fortschreitender Sukzession von Offenlandflächen (Rodelberg und Umgebung, Flächen um SO 8) wird sich die Eignung für Offenlandbewohnende Arten zu Arten der Gehölze verschieben.

Weiterhin negativ wird sich die zerschneidende Wirkung der Zufahrtsstraße zum Campingplatz zwischen Weiher und Zschampert auf wandernde Amphibien auswirken. Insbesondere die Rückwanderungszeiten aus dem Laichhabitat Weiher in die östlich des Zschampert gelegenen Sommerlebensräume überschneiden sich mit relevanten Nutzungszeiträumen und Verkehrsbewegungen des Campingplatzes.

Potenziell verschlechternd kann sich die gesetzlich nicht mehr notwendige Kompensation für die Fällung/den Abgang von Pappeln (§ 22 Abs. 2 Nr. 3 SächsNatSchG) auf der Halbinsel für freibrütende Vogelarten auswirken. Die Fällung von höhlenreichen Einzelbäumen unterliegt weiterhin den Restriktionen des § 26 SächsNatSchG.

III.2.4.4 Prognose bei Durchführung der Planung, erhebliche Auswirkung der Planung

Aufgrund neuer Nutzungen, die sich aus den geplanten Vorhaben des B-Planes ergeben würden, können zusätzliche Beeinträchtigungen einzelner Lebensräume resultieren.

Am empfindlichsten ist der Bereich um den Zschampert zu bewerten. Zwar weist dieser in seinem momentanen Zustand Störungen und sanierungsbedürftige Bereiche auf. Dennoch besitzt der Bach gerade im nördlichen Abschnitt des Plangebietes eine Bedeutung als Lebensraum und weist bereits in seiner jetzigen Strukturausstattung wertvolle Bereiche auf. Darüber hinaus bietet der Zschampert mit seinen angrenzenden Uferbereichen großes Potenzial zur Herstellung eines Biotopverbundes.

Der Entwurf des B-Planes sieht teilweise Nutzungsintensivierungen in der Nähe des Zschampert vor, die indirekte Beeinträchtigungen nach sich ziehen können. So führen die Querungen des Zschampert durch Wege bzw. Planstraßen – auch wenn sie zur Gestaltung und Anbindung des Gebietes ihre Berechtigung haben – zur Gefahr von Störungen, wie Trittbelastungen etc. im Umfeld der Querungen selbst.

Die im B-Plan dargestellten Vorhaben haben im Bereich der Sondergebiete SO 8 und 10 die Folge, dass Nutzungen im Gebiet intensiviert werden. Das heißt, dass durch neue Angebote, wie beispielsweise das geplante SO 10, zwangsläufig mehr Besucher und Nutzer das Gebiet aufsuchen werden. Eine solche Intensivierung kann letztendlich zu einer verstärkten Nutzung bislang ungenutzter oder weitgehend extensiv genutzter Flächen vor allem während der Sommermonate führen. Damit gehen potenzielle Beeinträchtigungen einher, wie Trittbelastung, Beunruhigung, Schädigung der Vegetation etc. Dem kann nur durch konzeptionelle und gestalterische Maßnahmen entgegengewirkt werden. Eine Vermeidung der Störungen ist schwierig, da diese Belastungen aufgrund ihres Charakters nur kompliziert zu verorten sind.

Für die Zschampertquerungen der Planstraßen 2 und 4 werden keine neuen Brücken gebaut, sondern bestehende Bauwerke genutzt, so dass keine zusätzliche Querbauwerke im Fließgewässerverlauf notwendig werden. Die Fahrbewegungen auf der Planstraße 4 werden sich nicht wesentlich erhöhen. Der Verkehr der bislang bis zur Campingplatzerweiterung geleitet wurde, führt zukünftig nur noch bis in das Ferienhausgebiet SO 10. Die bestehende kurze Zufahrt von der Straße am See (Planstraße 2) in die Campingplatzerweiterung (SO 8) bzw. der Versorgungsverkehr für das SO 10 werden keine Verkehrsstärken aufweisen, so dass erhebliche Umweltauswirkungen, wie der Verkehrstod von Amphibien, prognostiziert werden.

Auch bei Umsetzung der Planung wird sich die zerschneidende Wirkung der Zufahrtsstraße zum Campingplatz zwischen Weiher und Zschampert weiterhin negativ auf wandernde Amphibien auswirken. Die Wanderungszeiten zum Laichhabitat, aber insbesondere die Rückwanderungszeiten aus dem Laichhabitat Weiher in die östlich des Zschampert gelegenen Sommerlebensräume überschneiden sich mit relevanten Nutzungszeiträumen und damit verbundenen Verkehrsbewegungen des Campingplatzes.

Das geplante SO 8 (Campingplatzerweiterung) intensiviert die Nutzung auf einer bislang ungenutzten Fläche mit Wert für Arten und Lebensgemeinschaften. Vollversiegelungen sind nicht vorgesehen. Die Campingnutzung beeinträchtigt jedoch durch Trittbelastung und Störung potentieller Brut- und Nahrungshabitate der Avi- und Amphibienfauna.

Mit der Erweiterungsfläche des Parkplatzes P3 nördlich der Straßenbahnwendeschleife verliert die Fläche eine Ruderal-/Staudenflur und Gehölzaufwuchs mit mittlerer Bedeutung nahezu vollständig ihre Funktion als (Teil-) Lebensraum für Amphibien.

III.2.4.5 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bzw. zum Ausgleich

Im Rahmen des Planungsprozesses wurde das ursprünglich vorgesehene Sondergebiet an der Südspitze der Halbinsel wieder aus dem Konzept genommen. Störungen/Beeinträchtigungen in das nach § 21 SächsNatSchG geschützte Röhricht an der Südspitze der Halbinsel werden nun vermieden. Mehrere ursprünglich konzipierte Planstraßen und ein Parkplatz wurden wieder aus dem Plankonzept herausgenommen. Damit werden prognostizierte Habitatbeeinträchtigungen und Trennwirkungen nicht wirksam.

Die Lage des Ferienhausgebietes (SO 10) wurde im Planungsprozess von einer bislang unversiegelten Freifläche auf das Gelände der ehemaligen Schweinemastanlage verschoben. Damit werden Neuversiegelungen, Vegetationsbeseitigungen und der Verlust von Lebensstätten vermieden.

Die bestehenden Parkplätze P1 und P2 werden zugunsten des zschampertbegleitenden Biotopverbundes verkleinert.

Eine Ausgrenzung der Campingplatzerweiterung mit einem bis zum Boden geführten Zaun bzw. einer Sockelausbildung kann verhindern, dass Tiere einwandern und im Zuge des Campingplatzbetriebes getötet oder verletzt werden.

Die Bewahrung der Gehölzbestände auf der Sondergebietsfläche dient zum einen der Strukturierung des Gebietes und der Beschattung von Zeltstandorten und zum anderen zur Vermeidung des Verlustes von Lebensstätten für frei- und nischenbrütende Vogelarten.

Der Rückbau der bestehenden Campingplatzerweiterung nördlich SO 10 und der bereits realisierte Rückbau der Partytonne sowie weiterer versiegelter Flächen dienen der Kompensation von Habitatstrukturbeeinträchtigungen (Erweiterung P3, SO 8).

Erhebliche Umweltauswirkungen im Plangebiet durch Habitatverluste des Offenlandes werden nicht prognostiziert, da diese im räumlichen Zusammenhang mit den Eingriffsflächen ausgeglichen werden können.

III.2.4.6 Artenschutz

Für die Bearbeitung des Artenschutzgutachtens (grundsätzliches dazu siehe Kap. III.2.3.3) wurden faunistische Erfassungen der nachfolgenden Artengruppen durchgeführt (FROELICH & SPORBECK 2014):

- Erfassung Brutvögel
- Erfassung Fledermäuse
- Erfassung Amphibien – Laichgewässerkartierung
- Erfassung Reptilien
- Übersichtsbegehung zur Erfassung geeigneter Habitats für Arten des Anhang IV (Nachtkerzenschwärmer, Großer Feuerfalter, Libellenarten des Anhangs IV; Altholzkäferarten des Anhang IV)

Diese Vor-Ort-Erfassungen wurden für die beiden Sondergebiete „SO 8 Campingplatzgebiet“ und „SO 10 Ferienhausgebiet“ durchgeführt. Die Kartierungen fanden im Mai, Juni und September statt. Die aus den Untersuchungen gewonnenen Ergebnisse sind – auch wenn Kartier-

zeiträume gegebenenfalls hinsichtlich einzelner Arten suboptimal waren – hinreichend aussagekräftig. Es ist nicht davon auszugehen, dass bei Kartierung in einem anderen Zeitraum erheblich andere Ergebnisse erzielt und in Folge dessen andere Maßnahmen festgelegt worden wären.

Für das Sondergebiet SO 3 und die öffentliche Parkplatzfläche P3 (inklusive Planstraße 3) waren nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde keine umfangreichen Erhebungen vor Ort durchzuführen. Die Betrachtung dieser Flächen konnte demnach auf Grundlage vorhandener Daten (UVS, BTNLK, Luftbild i.V.m. Ortseinsicht) sowie anhand von Analogieschlüssen aus den Kartierungen von SO 8 und SO 10 der umgebenden Flächen vorgenommen werden. Im Zweifelsfall wurde das Vorkommen von Arten aufgrund einer Potenzialeinschätzung anhand der vorhandenen Habitatstrukturen angenommen (worst-case). Zudem werden die behördlichen Daten der Biototypen- und Landnutzungskartierung Sachsen 2005 (LFULG 2010c) verwendet.

Zum Schutz der durch das Vorhaben potentiell betroffenen Arten wurden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung spezielle Vermeidungsmaßnahmen entwickelt. Diese beinhalten bauzeitliche Regelungen sowie strukturelle Vergrämungsmaßnahmen von Zauneidechsen.

Berücksichtigung in der Prognose der Projektwirkungen hinsichtlich artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände fanden zudem Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion (CEF-Maßnahmen). Diese sichern und entwickeln den räumlichen Zusammenhang von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Neuntöter und Zauneidechse durch entsprechende Biotopentwicklungsmaßnahmen.

Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen kann das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Nachfolgend werden die **wesentlichen Ergebnisse** des Gutachtens zu den einzelnen Arten wiedergegeben:

Säugetiere

Es wurden ausschließlich **Fledermäuse** betrachtet. Dazu wurde ausgeführt:

Entsprechend der durchgeführten Untersuchungen, der Verbreitungsgebiete und der Habitatausstattung des UR [Untersuchungsraumes] ist mit regelmäßigen Vorkommen verschiedener Fledermausarten zu rechnen.

Obwohl die Teilgebiete SO 08 und SO 10 zum Teil gute Gehölzstrukturen aufweisen, ist die Fledermausaktivität in ihnen insgesamt gering. Das Quartierpotenzial wird wegen Fehlen geeigneter Baum- und Gebäudestrukturen als sehr gering eingeschätzt [...]. Für die Fläche P3 besteht kein Quartierpotenzial für Fledermäuse, da hier keine älteren Gehölze mit entsprechenden Höhlen-/Spaltenstrukturen vorhanden sind. Die beiden hochwüchsigen Pappeln im direkten Zufahrtsbereich, die aufgrund der Stammumfänge mögliche Quartierplätze beherbergen könnten, werden durch die Baumaßnahmen nicht beansprucht.

Für folgende sieben (nachgewiesene bzw. potenziell vorkommende) Fledermausarten, die für die artenschutzrechtliche Prüfung relevant waren, wurden Bestand sowie Betroffenheit beschrieben, artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme vorgeschlagen und die einzelnen Verbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sowie gegebenenfalls die naturschutzfachlichen Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft:

- Abendsegler,
- Breitflügel-Fledermaus,
- Fransenfledermaus,
- Langohr,
- Flughautfledermaus,
- Wasserfledermaus und

- **Zwergfledermaus.**

Für den **Großen Abendsegler** (Erhaltungszustand der Art in Sachsen: günstig) ist im Gutachten angegeben:

Jagdhabitats sind insbesondere Gewässer, Wälder, Offenland und Siedlungen und können mehr als 10 km vom Tagesquartier entfernt sein [...]. Sowohl die Streckenflüge als auch die Jagdflüge erfolgen im freien Luftraum und sind nur in geringem Maße Struktur gebunden [...].

Im UR sowie über dem See wurde die Art mehrfach jagend beobachtet. Balzverhalten und Sozillalauten wurden nicht festgestellt. Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von regelmäßig genutzten Quartieren vor [...]. Das nördliche Teilgebiet stellt gemäß Kartierung ein Jagdhabitat geringer Bedeutung dar. Im südlichen Teilgebiet wurde eine mittlere Bedeutung festgestellt, die sich jedoch nur auf den ufernahen Bereich im Westen des Gebietes bezieht.

Durch Flächeninanspruchnahme gehen Teile nicht essentieller Jagdhabitats zum Teil temporär, im Falle des Ferienhausgebietes auch dauerhaft verloren. Quartierverluste treten nicht ein.

Im Bereich der Sondergebiete und der Planstraße sind vor allem während der Bauphase optische und akustische Störungen von Jagdhabitats durch Licht, Bewegungsreize, Einsatz von Baumaschinen, etc. theoretisch möglich.

Für die **Breitflügelfledermaus** (Erhaltungszustand: günstig) ist angegeben:

Sie jagt im freien Luftraum an Siedlungsrändern, über Grünland, sowie an Waldrändern und -wegen, meist nicht mehr als 4,5 km von den Quartierstandorten entfernt [...].

Im UR wurde die Art jagend an Wegen, an Wegbeleuchtungen und über Wiesen angetroffen. Balzverhalten und Sozillalauten wurden nicht festgestellt. Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von regelmäßig genutzten Quartieren innerhalb des URs vor, diese sind in den umgebenden Siedlungsbereichen zu erwarten [...]. Das nördliche Teilgebiet stellt gemäß Kartierung ein Jagdhabitat geringer Bedeutung dar. Die Seestraße besitzt dabei eine mittlere Bedeutung als Flug- und Jagdstrecke. Im südlichen Teilgebiet die Art nur einmalig festgestellt, so dass dieses ohne Bedeutung für die Breitflügelfledermaus ist.

Durch Flächeninanspruchnahme des SO 8 gehen Teile nachrangiger Jagdhabitats zum Teil temporär verloren. Leitlinien werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Quartierverluste treten ebenfalls nicht ein.

Im Bereich des Sondergebietes SO 8 und der Planstraße sind vor allem während der Bauphase optische und akustische Störungen von Jagdhabitats durch Licht, Bewegungsreize, Einsatz von Baumaschinen, etc. theoretisch möglich.

Für die **Fransenfledermaus** (Erhaltungszustand: günstig) ist angegeben:

Die Nahrungsgebiete können bis zu 4 km vom Quartier entfernt liegen. Die Fransenfledermaus nutzt Flugstraßen, sie orientiert sich an linearen Strukturen wie Hecken und Alleen [...].

[...] Ein sicherer Nachweis liegt vom südwestlichen Rand des südlichen Teilgebietes (entlang des Ufers des Kulkwitzer Sees) vor, so dass ein Potenzial zur Nutzung der vorhandenen Gehölzstrukturen als Jagdhabitat besteht. Der südliche Teilbereich besitzt somit eine mittlere Bedeutung als Jagdhabitat [...]. Balzverhalten und Sozillalauten wurden nicht festgestellt. Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von regelmäßig genutzten Quartieren vor [...].

[Der] UR wird nur randlich regelmäßig als Jagdhabitat genutzt, wo keine Flächenverluste eintreten (Ufer des Sees). Habitatverluste sind somit ausgeschlossen.

Auf Grund der Entfernung der Jagdgebiete zu den Sondergebieten bzw. der Planstraße sind optische und akustische Störungen durch Licht, Bewegungsreize, Einsatz von Baumaschinen unwahrscheinlich.

Hinsichtlich des **Langohrs** konnten die beiden Langohrarten (Braunes Langohr; Graues Langohr) bei den Erfassungen nicht eindeutig differenziert werden. Der Erhaltungszustand wird als günstig (Braunes Langohr) bzw. ungünstig/unzureichend (Graues Langohr) angegeben. Weiter wird dargelegt:

Ein Nachweis, der in seiner Rufcharakteristik der Gattung [...] zugeordnet wurde, gelang im südlichen Teilbereich des URs. Balzverhalten und Sozillalauten wurden nicht festgestellt, sind jedoch bei den sehr leise rufenden Arten nicht vollständig ausgeschlossen. Obwohl keine Hinweise auf das Vorhandensein von regelmäßig genutzten Quartieren vorliegen, sind diese potenziell, insbesondere für das Braune Langohr möglich (Nutzung von Baumquartieren im Sommer).

Verluste und Störungen nicht essentieller Jagdhabitats sind im Bereich des SO 10 möglich. Potenziell sind für das Braune Langohr auch Quartierverluste (Sommerquartiere) möglich. Für das Graue Langohr als an Gebäude und unterirdische Stollen gebundene Art, sind diese ausgeschlossen.

Für die **Rauhautfledermaus** (Erhaltungszustand: günstig) ist angegeben:

Jagdgebiete und Quartiere liegen häufig bis zu 6,5 km auseinander [...].

Die Rauhautfledermaus nutzt die Uferbereiche des Sees und angrenzende Gehölzstrukturen zur Jagd und jagt besonders intensiv entlang des nördlichen Uferbereichs ab ca. Schiffrestaurant (außerhalb des UR). Jagdhabitats mittlerer Bedeutung für die Art stellt der südliche Teilbereich des URs dar, was sich allerdings auf die ufernahen Bereich im Westen bezieht. Ausdauernde stationäre Sozialrufe auf Höhe des „Roten Hauses“ sowie im DLRG-Häuschen (beide außerhalb des UGUR) deuten auf Balzquartiere hin [...].

[Der] UR wird nur randlich regelmäßig als Jagdhabitat genutzt, wo keine Flächenverluste eintreten (Ufer des Sees). Habitatverluste sind somit ausgeschlossen.

Auf Grund der Entfernung der Jagdgebiete sowie des ermittelten Quartiers zu den Sondergebieten bzw. der Planstraße sind direkte Quartierverluste sowie optische und akustische Störungen durch Licht, Bewegungsreize, Einsatz von Baumaschinen unwahrscheinlich.

Für die **Wasserfledermaus** (Erhaltungszustand: günstig) ist angegeben:

Zur Jagd ist die Wasserfledermaus auf offene Wasserflächen angewiesen. [...] Die Jagdhabitats werden aus Entfernungen von meist 4, seltener bis 8 km angefliegen [...]. Die Strecken zwischen Quartier und Jagdgebiet werden auf "Flugstraßen" entlang markanter Landschaftsstrukturen wie Hecken und Alleen, wenn möglich entlang Gewässer begleitender Strukturen zurückgelegt [...].

Die Wasserfledermaus jagt auf dem Kulkwitzer See und in den Uferbereichen entlang des Untersuchungsgebietes, weshalb diese Bereiche von mittlerer Bedeutung als Nahrungshabitats der Art eingestuft wurden. Balzverhalten und Soziallaute wurden nicht festgestellt. Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von regelmäßig genutzten Quartieren vor [...].

[Der] UR wird nur randlich regelmäßig als Jagdhabitat genutzt, wo keine Flächenverluste eintreten (Ufer des Sees). Habitatverluste sind somit ausgeschlossen.

Auf Grund der Entfernung der Jagdgebiete zu den Sondergebieten bzw. der Planstraße sind optische und akustische Störungen durch Licht, Bewegungsreize, Einsatz von Baumaschinen unwahrscheinlich.

Für die **Zwergfledermaus** (Erhaltungszustand: günstig) ist angegeben:

Jagdgebiete der Zwergfledermaus [liegen] maximal 2 km von den Quartieren entfernt. [...] Die Flexibilität bei der Wahl der Jagdgebiete, das große nutzbare Nahrungsspektrum und die Anpassungsfähigkeit bei der Quartierwahl machen die Zwergfledermaus zu einer ökologisch sehr konkurrenzfähigen und erfolgreichen Art.

Es gelangen nur wenige Nachweise der Art im UR, bei denen im nördlichen Teilbereich Balzverhalten und Soziallaute festgestellt wurden [...]. Quartiere wurden nicht nachgewiesen, Einzel- und Paarungsquartiere in Bäumen sind jedoch nicht ausgeschlossen. Das nördliche Teilgebiet stellt gemäß Kartierung ein Jagdhabitat geringer Bedeutung dar. Im südlichen Teilgebiet wurde eine mittlere Bedeutung festgestellt, die sich jedoch nur auf den ufernahen Bereich im Westen des Gebietes bezieht.

Durch Flächeninanspruchnahme gehen Teile nachrangiger Jagdhabitats temporär verloren. Potenziell sind auch Quartierverluste (Sommerquartiere) im nördlichen Teilbereich möglich.

Im Bereich der Sondergebiete und der Planstraße sind vor allem während der Bauphase optische und akustische Störungen von potenziellen Quartieren und Jagdhabitats durch Licht, Bewegungsreize, Einsatz von Baumaschinen, etc. theoretisch möglich.

Als **artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme** wird vorgeschlagen:

V_{CEF}1: Zeitliche Beschränkung der Baumaßnahme [korrekt: Baufeldberäumung]

Diese wird hinsichtlich der Fledermäuse wie folgt näher beschrieben:

Zeitliche Beschränkung der Baufeldberäumung

[...] Die Maßnahme dient [...] dem Schutz von Fledermausarten, deren Winterquartiere außerhalb des UR liegen.

[...] Die Baufeldräumung und Beseitigung von als Brutstandort geeigneten Strukturen erfolgt ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten mitteleuropäischer Brutvogelarten (1. März – 30. September) im Zeitraum zwischen dem 01.10. und 28.02.

Folgende **Prognose der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände** wird (unter Voraussetzung die oben beschriebenen Maßnahme) abgeben:

*Mit Ausnahme des Grauen Langohrs (*Plecotus austriacus*) handelt es sich bei den betrachteten Arten um Fledermausarten, die in Sachsen generell häufig und deren Populationen in einem günstigen Erhaltungszustand sind. Das Graue Langohr gilt in Sachsen als seltene Art, die als ausgesprochene Gebäudefledermaus stark durch Sanierungsmaßnahmen gefährdet ist. Entsprechend der faunistischen Untersuchungen ist für die häufigen Fledermausarten auch im [UR] mit stabilen Populationen zu rechnen, für die kleinräumige*

Verluste von Jagdhabitaten geringer und mittlerer Bedeutung keinerlei Einfluss auf die generelle Nahrungsverfügbarkeit und damit die Vitalität und Fortpflanzungsfähigkeit der Population haben. Für das Braune Langohr stellen die Sondergebiete keine geeigneten Jagdhabitats dar, da dieses eher Gärten und Grünland sowie Laubwälder bevorzugt.

Lediglich im Fall der Zwergfledermaus und des Braunen Langohrs sind Sommerquartiere an Bäumen nicht ausgeschlossen und damit die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten möglich. Durch die zeitliche Beschränkung der Baumaßnahmen (VCEF1) wird jedoch sichergestellt, dass diese bei Inanspruchnahme nicht besetzt sind und damit die Tötung von Individuen vollständig vermieden wird. Betroffen sind potenziell Einzel- und Paarungsquartiere. Derartige Quartiere werden jedoch meist nur kurzfristig genutzt und häufig gewechselt, so dass der Verlust einzelner Sommerquartiere i.d.R. problemlos kompensiert werden kann und die Funktion der Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Die potenziellen bauzeitlichen Störwirkungen treten üblicherweise tagsüber auf. Auch betriebsbedingt sind entsprechende Emissionen größtenteils auf die Tagstunden begrenzt. Die Störwirkungen sind generell als geringfügig einzustufen und überschneiden sich mit Aktivitätszeiten der überwiegend dämmerungs- und nachtaktiven Fledermausarten kaum, so dass die lokale Population gefährdende Störwirkungen ausgeschlossen sind.

Eine Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen erfolgte nicht, da nicht erforderlich.

Amphibien

Zu den Amphibien wird ausgeführt:

Gemäß Begründung zum B-Plan ([...] 2014) stellen der Weiher nördlich des Zeltplatzes und die temporär wasserführenden Zschampertabschnitte geeignete Laichgewässer dar. Wasserführende Abschnitte des Zschampert verlaufen auch innerhalb des UR (100 m-Radius) der SO 3. Aufgrund des ausreichenden Abstandes und der nicht zu erwartenden Wechselbeziehungen sind jedoch keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Zudem werden die ufernahen röhrichtbestandenen Bereiche des Kulkwitzer Sees als geeignet eingestuft.

Innerhalb der Untersuchungsräume gelangen dagegen im Jahr 2014 keine Nachweise relevanter Amphibienarten. Lediglich der Teichfrosch, als nicht planungsrelevante Art, wurde am Ufer des Kulkwitzer Sees nachgewiesen. In den UR selbst sind, abgesehen von dem wasserführenden Zschampertabschnitt im Bereich SO 3, keine geeigneten Amphibiengewässer vorhanden [...], so dass das Gebiet als Reproduktionshabitat ohne Bedeutung ist und artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen auf Amphibien ausgeschlossen werden können. Die Funktion von ruderalisierten Flächen mit Gehölzen als Winterhabitat, wie beispielsweise im westlichen Teil der Erweiterungsfläche P3, kann durch benachbarte Flächen der Art kompensiert werden, sodass keine Beeinträchtigungen der lokalen Population von Amphibienarten zu erwarten sind.

In einer Stellungnahme zum Artenschutzgutachten teilte eine Umweltverband u.a. mit: (Zitat):

Am Ufer des Kulkwitzer Sees wurde der Teichfrosch (besonders geschützt) nachgewiesen. Zwar wurden keine Reproduktionshabitate im UG [Untersuchungsgebiet] nachgewiesen, der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG könnte also, bei Außerachtlassen des schwierigen Kartierungszeitraumes, ausgeschlossen werden. Durch die Straße am See allerdings und deren stärkerer Frequentierung durch Gäste, auch mit Fahrzeugen, sind Tötungen sehr wahrscheinlich. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann nicht ausgeschlossen werden. Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung sind zu treffen.

Dazu ist anzumerken: Der B-Plan sieht aus mehreren Gründen von Vermeidungsmaßnahmen an der Straße am See ab. Obwohl die Straße am See bereits jetzt stark befahren ist, gibt es keine Hinweise auf Totfunde des Teichfrosches. Aufgrund der Entfernung von über 200 m zum Kulkwitzer See und ausreichend vorhandener Winterhabitate auf der Westseite der Straße (innerhalb des B-Planes), erscheint eine Querung der Straße durch den Teichfrosch unwahrscheinlich. Durch die mit dem B-Plan ermöglichten Nutzungen wird sich der Verkehr auf der Straße am See allenfalls geringfügig erhöhen. Sollten wider Erwarten Vermeidungsmaßnahmen erforderlich werden, können diese ohne Weiteres durch die zuständigen Behörden getroffen werden. Dazu sind keine Regelungen im B-Plan notwendig. Weiterer Ermittlungen und Darlegungen bedarf es dazu nicht.

Reptilien

Im Rahmen der Reptilienerfassung im UR wurde die Zauneidechse als einzige artenschutzrechtlich relevante Reptilienart nachgewiesen.

Für die Zauneidechse (Erhaltungszustand: ungünstig/unzureichend) wird ausgeführt:

Die Zauneidechse wurde in den Sondergebieten SO 8 und SO 10 nachgewiesen, wobei der Schwerpunkt im nördlichen Teilgebiet SO 8 gelegen ist [...]. Die Nachweise konzentrieren sich hier vor allem entlang des Weges (Planstraße 2). Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass Zauneidechsen auch in den offenen nördlichen Bereichen vorkommen. Im nördlichen Teilgebiet SO 8 verfügt die Zauneidechse über eine vitale und individuenstarke Population.

Im Teilgebiet SO 10 wurden nur bei zwei Begehungen Zauneidechsen nachgewiesen. Die Habitatausstattung ist auch hier für Zauneidechsen z.T. optimal. Aufgrund der vielen Versteckmöglichkeiten (insb. Steinhäufen) war die Beobachtungsdichte jedoch geringer. Die Ergebnisse der Erfassung lassen aufgrund des Nachweises sowohl subadulter als auch juveniler Tiere eine reproduzierende Population erwarten, die jedoch als individuenarm einzustufen ist.

Beide Teilpopulationen stehen auf Grund der Entfernung (ca. 400 m) miteinander im Austausch, Ausbreitungsbarrieren sind nicht vorhanden. Beide Bereiche bieten sowohl Sonnen- und Eiablageplätze, Tages- und Nachtverstecke als auch Überwinterungsquartiere.

Für die nicht näher untersuchten Teilflächen SO 3 und P3 ist das Vorkommen der Zauneidechse aufgrund der Habitatausstattung anzunehmen. Gesicherte Nachweise liegen jedoch nicht vor. Bei der Parkfläche P3 beschränkt sich die Lebensraumeignung überwiegend auf den westlichen, bislang unbebauten Teil und die Randbereiche zu den Gehölzen. Im Bereich der Planstraße 3 sind die ca. 1 m hohen, z.T. besonnten, Erdwälle entlang des bestehenden Zufahrtsweges bzw. des Zschampert als mögliche Zauneidechsenhabitate einzustufen. Bei SO 3 beschränkt sich die Habitateignung lediglich auf die Randbereiche im Übergang zu den Gehölzen, insbesondere im nördlichen Randbereich zur Lützner Straße.

Auf Grund der bevorstehenden Flächeninanspruchnahme ist daher ohne Vermeidungsmaßnahmen eine baubedingte Tötung von Individuen in Verbindung mit der Inanspruchnahme von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht ausgeschlossen. Weitere Individuenverluste sind durch den bauzeitlichen Fahrzeugverkehr möglich.

Bauzeitlich kann der Fahrzeugverkehr, betriebsbedingt die erhöhte Anwesenheit von Personen sowie die anlagenbedingte Umnutzung und Veränderung der Vegetation, zu dauerhaften Störwirkungen und verminderter Habitateignung führen.

Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen werden vorgeschlagen:

V_{CEF1}: Zeitliche Beschränkung der Baufeldberäumung

V_{CEF2}: Vergrämung, Abfangen und Umsiedeln von Zauneidechsen sowie bauzeitliche Absperrung des Baufeldes

CEF 3: Verbesserung der Habitatbedingungen für die Zauneidechse

Diese werden hinsichtlich der Zauneidechse wie folgt näher beschrieben:

V_{CEF1}: Zeitliche Beschränkung der Baufeldberäumung

[...] Durch die Maßnahme werden der Verlust von Nestern und Eiern [...] vermieden. Gleichzeitig kann die baubedingte Tötung von Reptilien auf Grund der Winterruhe verhindert werden. [...]

[...] Die Baufeldräumung und Beseitigung von als Brutstandort geeigneten Strukturen erfolgt ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten mitteleuropäischer Brutvogelarten (1. März – 30. September) im Zeitraum zwischen dem 01.10. und 28.02.

Eine Ausnahme bildet die Ausgleichsfläche Nr. 7/V_{CEF2}. Hier sind die Gehölze und als Versteck geeignete Strukturen im Baufeld bereits im August entsprechend den Vorgaben der Maßnahme V_{CEF2} zu entfernen. In diesem Bereich wurden aktuell keine Brutnachweise erbracht, auch ist zukünftig auf Grund der Nähe zum Weg kaum eine Besiedlung zu erwarten, so dass trotz der Einschränkung Individuenverluste ausgeschlossen sind.

V_{CEF2}: Vergrämung, Abfangen und Umsiedeln von Zauneidechsen sowie bauzeitliche Absperrung des Baufeldes

[...] Entlang der Planstraße 2 besteht ein lokaler Verbreitungsschwerpunkt von Zauneidechsen. Mit dem Ausbau der Straße, dem damit verbundenen Fahrzeugverkehr und der Errichtung der Zufahrt zum SO 8 sind Tötungen von Individuen möglich. Grundsätzlich ist auch im Bereich der öffentlichen Parkfläche P3 (inklusive Planstraße 3) sowie im Bereich der Sondergebiete SO 3 und SO 10 mit dem Vorkommen von Zauneidechsen zu rechnen. Die Vermeidungsmaßnahmen sind folglich auch auf diese Flächen anzuwenden.

[...] Im gesamten Baufeld der Planstraße 2 und 3 (inklusive der randlichen Erdwälle) sowie in den Randbereichen der Sondergebietsfläche SO 3 und im Bereich der öffentlichen Parkfläche P3 (insbesondere im bislang unbebauten westlichen Teil) sowie auf den als Lebensraum geeigneten Bereichen des SO 10 und P3 finden hierfür Maßnahmen zur „strukturellen Vergrämung“ von Eidechsen [...] statt.

[...] Die Maßnahmen dienen der Attraktivitätsminderung des vorhabenbedingt verloren gehenden Habitates und umfassen die Beseitigung von Versteckmöglichkeiten sowie die Minderung der Qualität des Nahrungshabitates. Die Vergrämungen stehen in einem engen Kontext zu Lebensraumverbesserungen durch die (meist) unmittelbar angrenzende, vorgezogene Ausgleichsmaßnahme CEF 3 [...], die bereits während der Vergrämung einen neuen Lebensraum für vergrämte Tiere darstellt.

Hierfür ist ein gewisser zeitlicher Vorlauf vor Baubeginn notwendig, der den Tieren die Möglichkeit bietet, abzuwandern. Entsprechend beginnt die Vergrämung ca. ein Jahr vor Beginn der Baumaßnahme [...].

Die auf der Fläche gegebenenfalls vorhandenen Versteckmöglichkeiten (Gehölze, Stubben, Reisighaufen, Totholz, Streuaufgaben) sind daher bereits ein Jahr vor Beginn der Baumaßnahme im August im gesamten Baufeld der Planstraße 2 und 3 sowie in den Randbereichen der Sondergebietsfläche SO 3 und der bislang unbebauten Teilfläche im Westteil der öffentlichen Parkplatzfläche P3 [...] sowie auf den als

Lebensraum geeigneten Bereichen des SO 10 zu entfernen. Dabei ist die Vermeidung der Tötung und Verletzung von Tieren oberstes Gebot. Der Maßnahmenzeitraum berücksichtigt die Hauptbrutzeit von Vögeln und bietet dennoch den Eidechsen die Möglichkeit, auf die Störungen und Habitatveränderungen durch Ausweichen zu reagieren [...].

Bis spätestens Anfang April erfolgt daraufhin auf den krautigen Flächen eine erste Mahd (möglichst Handmahd, nur wenige Zentimeter Vegetationshöhe, [...]) mit Beräumung des Mahdgutes zur Entwicklung kurzrasiger Flächen, die für die Zauneidechsen von geringer Attraktivität sind und keine Versteckmöglichkeiten bieten. Mit Beginn der Aktivitätszeit der Eidechsen ab Mitte April bis vor Beginn der Baufeldberäumung erfolgen weitere Mähgänge zur Herstellung und Erhaltung von kurzrasigen Flächen. Diese sind zur Zeit der Inaktivität der Tiere (Abend- oder frühe Morgenstunden, bei kühler Witterung und/oder nach Niederschlägen [...]) auszuführen. Das Mahdgut ist stets vollständig zu beräumen [...]. Die vergränten Flächen werden bis zu Beginn der Baumaßnahme durch regelmäßige Mahd kurzrasig gehalten [...].

Um das Einwandern in das aktive Baufeld während der Baumaßnahme und damit verkehrsbedingte Individuenverlusten infolge von Kollisionen mit Baufahrzeugen zu verhindern, wird ab ca. Anfang August vor Beginn der Baumaßnahme um das Baufeld der gesamten Planstraße eine dauerhafte und nicht überkletterbare Absperreinrichtung errichtet. Diese bleibt bis zur Beendigung der Baumaßnahme bestehen.

[...] Die Vergrämung wird [...] durch ein Monitoring ergänzt, welches nach Einzäunung aber vor Beginn der Baumaßnahme durchgeführt wird. Sollten im Baufeld noch Individuen angetroffen werden, sind diese fachgerecht und möglichst vollständig abzufangen und in die angrenzende Maßnahmenfläche CEF 3 umzusetzen. Das Abfangen von Tieren bedarf der Ausnahmegenehmigung durch die zuständige Behörde. Der Zustand der Vergrämungsfläche wird während der Baumaßnahme regelmäßig kontrolliert, gegebenenfalls nachträglich festgestellte Eidechsen werden nach Möglichkeit ebenfalls abgefangen und in die Maßnahmenfläche CEF 3 umgesetzt.

Auf Grund der Kleinflächigkeit der Maßnahme ist mit dem Entfernen der Versteckmöglichkeiten nicht davon auszugehen, dass das Prädationsrisiko steigt. Zudem kann trotz der Ortstreue der Art von einer Verlagerung der Aktivitätsbereiche in geeignetere Habitate ausgegangen werden, so dass die Wirksamkeit mit hoher Wahrscheinlichkeit als gegeben angesehen wird.

[...] Die Zeitplanung der Maßnahme unter Berücksichtigung der Phänologie der Zauneidechse [...] ist in folgender Abbildung dargestellt. [hier nicht beigefügt]

CEF 3 Verbesserung der Habitatbedingungen für die Zauneidechse

[...] Die Fläche befindet sich direkt nordwestlich der Sondergebietsfläche SO 8 und in einer Entfernung von wenigen Metern (<100m) zur Planstraße 2 [...]. Aufgrund der inhaltlichen Überschneidungen mit der Maßnahmenfläche CEF 1 findet eine räumliche Überlagerung dieser beiden Maßnahmenflächen statt. Der Ausgangszustand der Fläche ist geprägt durch eine Ruderalflur, die zunehmend durch Gehölze bewachsen ist.

[...] Die Erhaltung der ökologischen Funktion erfolgt durch Lebensraumoptimierung derzeit in Verbuschung begriffener Ruderalfluren. Gleichzeitig werden Ersatzhabitate für die Umsiedlung von durch die Baumaßnahmen potenziell beeinträchtigten Individuen geschaffen.

Die CEF-Maßnahme befindet sich nur wenige Meter (<100m) nördlich der durch die Planstraße 2 beeinträchtigten Habitate [...]. Die in diesem Bereich beeinträchtigte Fläche der Planstraße 2 beträgt ca. 440 m². Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme wird eine Fläche von 660 m² zur Verbesserung der Habitatbedingungen für die Zauneidechse entwickelt. Die Flächengröße leitet sich aus der Größe des verlorengehenden Zauneidechsenlebensraums (ca. 440 m²) ab. Die Maßnahmenfläche umfasst das 1,5fache des verlorengehenden Lebensraums, da davon auszugehen ist, dass bereits eine Besiedlung der Maßnahmenfläche CEF 3 durch einzelne Individuen vorliegt. Die gleiche Ausgleichsberechnung gilt für die Flächen der Sondergebiete SO 3, SO 10 und des Parkplatzes P3 (inklusive Planstraße 3). Bei der Fläche SO 3 werden die Randbereiche im Übergang zu den umgebenden Gehölzen als potenzieller Lebensraum betrachtet, was einer Eingriffsfläche von ca. 575 m² entspricht. Der dafür erforderliche Ausgleich beläuft sich demnach auf 860 m². Die als Lebensraum geeigneten Bereiche der Fläche des Sondergebietes SO 10 im Bereich der Schotterflächen, Schutthaufen und Mauerreste umfassen eine Flächengröße von insgesamt ca. 1.500 m². Der Ausgleich für die verlorengehenden Lebensräume beläuft sich entsprechend auf 2.250 m². Für die Parkplatzfläche P3 wird nur der westliche, bislang unbebaute Teil sowie die Randbereiche, insbesondere entlang des bestehenden Zufahrtsweges inklusive der flachen Erdwälle als möglicher Lebensraum für die Zauneidechse betrachtet. Bei dieser Eingriffsfläche von ca. 10.120 m² wird ein Ausgleich von 15.180 m² notwendig.

Auf Grund der relativen Nähe der Maßnahmenfläche CEF 3 zu den beeinträchtigten Habitaten der Planstraße 2 (<100m) ist grundsätzlich ein barrierefreies Abwandern der Tiere in den neuen Lebensraum möglich. BLANKE (2004) stellt fest, dass Zauneidechsen beträchtliche Strecken (bis zu 4.000 m) zurücklegen können. Die als ortstreu einzustufenden Tiere legen jedoch i.d.R. nur Wanderdistanzen von bis zu 100 m zurück. Die Erreichbarkeit der Maßnahmenfläche ist daher gegeben.

Die potenziell beeinträchtigten Habitate der Flächen SO 3 im Norden und P3 (inklusive Planstraße 3) sowie SO 10 im Süden weisen hingegen deutlich größere Distanzen (200 bzw. 600 m) zur Maßnahmenfläche CEF 3 auf. Ein eigenständiges Abwandern der Individuen ist daher nur in Ausnahmefällen zu erwarten. Daher wird gegebenenfalls (sofern diese vorkommen) ein schonendes Abfangen der Tiere und aktive Umsiedlung der Individuen erforderlich. Dies setzt eine Ausnahmegenehmigung durch die zuständige Behörde voraus. Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme steht somit in einem engen Kontext zu der Vermeidungsmaßnahme V_{CEF2} , wo Individuen aus dem Baufeld in Richtung der Maßnahmenfläche vergrämt bzw. umgesetzt werden. Um eine Funktionsfähigkeit der Maßnahme mit Beginn der Vergrämungs- und Umsetzungsmaßnahmen zu gewährleisten, ist ein zeitlicher Vorlauf von einem Jahr notwendig [...]. Die Aktivitätsphasen der Art [...] sind bei der Maßnahmenumsetzung zu beachten.

Die Maßnahme zielt auf die Lenkung der derzeitigen Vegetationsentwicklung durch Unterbindung und Minimierung der weiteren Gebüschkuzkzession ab und orientiert sich an aktuellen Empfehlungen [...].

Entsprechend der fachlichen Anforderungen [...] ist eine „[...] strukturreiche Vegetation mit einem reichen Beuteangebot und hohen Temperaturgradienten, u. a. mit bodennaher Deckung, lockerem Buschbestand und/oder Gehölzrändern, Verstecken und Winterquartieren, südexponierten Elementen (Böschungen, Wälle, Gehölzränder etc.) und Eiablageplätzen“ zu schaffen. Eine Vielzahl entsprechender kleinräumiger Strukturen (Wälle, Gehölzränder, Gebüsche) ist bereits vorhanden, die Fläche tendiert jedoch durch Verbuchung zu einer übermäßigen Beschattung und ist daher derzeit in ihrer Eignung stark eingeschränkt, was auch die geringe Besiedlung durch Zauneidechsen zeigt [...].

Demnach wird auf der Maßnahmenfläche jährlich, erstmalig ca. 2 Jahre vor der Baumaßnahme, abschnittsweise die vorhandene Ruderalvegetation außerhalb des Aktivitätszeitraumes von Zauneidechsen (November bis Februar) gemäht und stark schattenspendende Gehölze zurückgeschnitten (ohne Wurzelverwundung zum Schutz potenzieller Winterquartiere), so dass sich die Höhe der Gras-/Krautvegetation reduziert (Kurzasigkeit) und der Standort gleichzeitig aufgelichtet wird. Wird eine Sommermahd durchgeführt, muss zum Schutz von Kleintieren (u. a. Zauneidechse) die Schnitthöhe bei ca. 15 cm liegen und die Mahd mit einem Balkenmäher erfolgen. Das Mahdgut wird von der Fläche abgefahren.

In den Randbereichen (ca. 1 m breiter Streifen) wird mit Beginn der Maßnahmenumsetzung ergänzend der Oberboden stellenweise abgeschoben (möglichst mit Kleingerät), um magere und vegetationsarme Areale zu entwickeln. Die Maßnahme erfolgt zwischen Beendigung der Winterruhe und Beginn der Paarungszeit der Zauneidechse (im Zeitraum Ende März bis Mitte April). Diese „Bodenverwundungen“ werden alle 5 Jahre wiederholt.

An zwei sonnenexponierten Standorten erfolgt die Anlage von mit flachen Hohlräumen durchsetzten Steinhäufen aus Felsaufbruch, Findlingen, Baumstubben oder Reisig. Das Volumen eines derartigen Haufens beträgt mindestens 5 m^3 , die Einbautiefe beträgt zur Sicherheit von Frost mindestens 0,5 m. Die Gründungssohle muss eine gute Drainagewirkung aufweisen.

Obwohl für die Maßnahme [...] bei entsprechender Gestaltung der Fläche eine hohe Erfolgswahrscheinlichkeit besteht, ist auf Grund der schwierigen Erfassung der gesamten Population ein mehrjähriges Monitoring vorzusehen. Über 3 Jahre nach Umsetzung der Tiere wird jeweils in 4 Begehungen pro Jahr (verteilt zwischen Mai und September bei günstiger Witterung) die Anwesenheit von Zauneidechsen durch Beobachtung, gegebenenfalls Handfang an Sonnplätzen und durch Absuchen von Versteckplätzen erfasst sowie die Umsetzung der o.g. Maßnahmen und die Nutzung durch die Art geprüft. Eine entsprechende Dokumentation der Erfassung wird zum Ende jedes Erfassungsjahres an die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Leipzig übergeben. Zeigt sich eine sehr geringe Individuendichte (nur Einzelindividuen) und ist diese fehlende Besiedlung auf strukturelle Mängel der Fläche zurückzuführen, sind diese in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu beseitigen. Daraufhin muss das vollständige Monitoring wiederholt werden.

Die Maßnahme CEF [3] muss solange aufrechterhalten werden, solange der Eingriff durch die Beeinträchtigung wirkt.

Folgende Prognose der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände wird (unter Voraussetzung die oben beschriebenen Maßnahme) abgeben:

In den betroffenen Lebensräumen ist auf Grund der intensiven touristischen und Freizeitnutzung und der Nähe zu Wohngebieten das allgemeine Lebensrisiko im Vergleich zu ungestörten Lebensräumen erhöht (Individuenverluste durch Tritt, Radverkehr, Hunde und Katzen). Der potenzielle vorhabenbedingte Verlust von einzelnen Individuen im Zuge der Bauaufreimachung, des Baufahrzeugverkehrs und des Rückbaus der Tierzuchtanlage [gemeint ist die Schweinemastanlage] kann demnach nicht als signifikant erhöhtes Tötungsrisiko eingestuft werden, sofern unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen V_{CEF1} und V_{CEF2} eine wirksame Vergrämung der Art und eine Neubesiedlung der angrenzenden, aufgewerteten Habitate (CEF 3) eintritt. Die hierfür erforderliche Umsiedlung von Zauneidechsen in neu anzulegende Habitate erfordert das schonende Abfangen der Tiere. Das Fangen stellt gemäß §44 Abs. 1 Nr. 1 einen Verbotstatbestand dar, der eine Ausnahme erforderlich macht.

Betriebsbedingt ist nicht mit weiteren Individuenverlusten zu rechnen. Die Frequentierung der Planstraße 2 wird nicht in Verkehrsstärken erfolgen, aus der relevante Kollisionsverluste entstehen. Gleiches gilt für die Planstraße 3, die in ihrer Funktion ja bereits besteht. Das Ferienhausgebiet (SO 10) wird nach Umsetzung kaum geeignete Habitate aufweisen, so dass auch hier betriebsbedingte Individuenverluste ausgeschlossen sind. Die baubedingten Lebensraumverluste werden durch die Schaffung von Ersatzhabitaten auf der Maßnahmenfläche CEF 3 kompensiert.

Baubedingt gehen auf ca. 440 m² durch die neu zu errichtende Planstraße 2, auf ca. 575 m² durch das SO 3, 1.500 m² durch das SO 10 und 10.120 m² durch den P3 (inklusive Planstraße 3) (potenzielle) Zauneidechsenhabitate dauerhaft verloren. Zur Sicherung des räumlichen Zusammenhangs der Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden im (direkten) räumlichen Zusammenhang Lebensräume auf 1,9 ha aufgewertet (CEF 3). Damit werden relevante Habitatverluste vermieden.

Erhöhte (im Vergleich zu den bestehenden Nutzungen) Störwirkungen, welche nachteilige Auswirkungen auf die lokale Population auslösen können, können unter Berücksichtigung der oben beschriebenen Vorbelastung sowohl bau- als auch betriebsbedingt ausgeschlossen werden.

Zur Prüfung der fachlichen Ausnahmebedingungen nach § 45 BNatSchG wird ausgeführt:

Die potenziell beeinträchtigten Lebensraumstrukturen bzw. Teilhabitate der Zauneidechse im Bereich der Sondergebietsflächen SO 3, SO 10 und der öffentlichen Parkplatzfläche P3 liegen in einer Entfernung von 200 bzw. 600 m zur Maßnahmenfläche CEF 3. Die als ortstreu einzustufenden Tiere legen jedoch i.d.R. nur Wanderdistanzen von bis zu 100 m zurück [...]. Ein eigenständiges Abwandern der Individuen ist daher nur in Ausnahmefällen zu erwarten. Daher wird gegebenenfalls (sofern diese vorkommen) ein schonendes Abfangen der Tiere und aktive Umsiedlung der Individuen erforderlich. Gemäß §44 Abs. 1 Nr. BNatSchG stellt das Fangen besonders geschützter Arten einen Verbotstatbestand (Zugriffsverbot) dar. Um dieses gesetzliche Verbot zu umgehen, ist eine Prüfung der fachlichen Ausnahmebedingungen nach § 45 BNatSchG vorzunehmen.

Die Gründe für eine solche Ausnahme liegen gemäß § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG insoweit vor, da das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, umgesetzt werden soll. Die Ansiedlung der geplanten Einrichtungen dienen der Erholung und entsprechen den Zielen der Raumordnung, sowohl des Landesentwicklungsplans Sachsen [...], als auch des Regionalplans Westsachsen [...]. Nähere Ausführungen hierzu sind der Begründung zum B-Plan Nr. 232 zu entnehmen [siehe Kap. II.7.1 und II.7.2]. Die geplanten Erweiterungen dienen damit dem Wohl der Allgemeinheit.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum B-Plan-Verfahren fand eine Erläuterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unter Darstellung der in Frage kommenden Alternativen statt, wobei sich Bürger mit ihren Hinweisen und Anregungen an der Plandiskussion beteiligen konnten. Die Alternativenprüfung ergab, dass zumutbare Alternativen nicht gegeben sind oder sich dadurch keine geringeren Beeinträchtigungen gegenüber Zauneidechsen (oder anderen geschützten Arten) darstellen ließen. Die Vorhabenflächen beschränken sich weitestgehend auf bereits vorbelastete Areale (teil-/versiegelte Parkflächen), die eine Eignung als Zauneidechsenhabitat zwar grundsätzlich vermuten lassen, jedoch nicht dafür prädestiniert sind.

Die vorsorgliche Annahme des Vorkommens von Zauneidechsen auf den betrachteten Flächen stützt sich auf eine Potenzialabschätzung, die die mögliche Eignung der Eingriffsflächen als Zauneidechsenhabitat betrachtet. Eine Aussage zu den dort vermuteten Populationen der Art lässt sich ohne weitergehende Untersuchungen nur schwierig treffen. Aufgrund der nur mäßig einzustufenden Habitatausstattung in den Randbereichen des SO 3 und P3 (inklusive Planstraße 3) sind, wenn überhaupt, nur individuen schwache Populationen zu erwarten. Die Arten dieser möglichen Populationen werden durch die Maßnahme des vorsichtigen Abfangens jedoch nicht verletzt oder getötet sondern nur an einen anderen Ort (aufgewertete Zauneidechsen-Habitate) verbracht, wodurch sich der Erhaltungszustand der Population nicht verschlechtert. Ein sorgsames Abfangen und Umsetzen von Zauneidechsen ist auch für die als Lebensraum geeigneten Bereiche des SO 10 vorgesehen.

Das Risiko einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen bzw. der übergeordneten Population besteht damit nicht. Schließlich können sämtliche Ausnahmebedingungen als erfüllt angesehen werden, wonach eine Ausnahme zuzulassen ist.

Wirbellose

Zu den Wirbellosen wird ausgeführt:

Entsprechend ihrer aktuellen Verbreitungsgebiete und Lebensraumansprüche sind im UG keine planungsrelevanten Arten der Wirbellosen zu erwarten [...]. Geeignete Habitate wurden bei der Übersichtsbegehung des Gebiets nicht festgestellt [...].

Eine weitere Betrachtung der Artengruppe kann somit entfallen.

Weitere Ermittlungen und Darlegungen bedurfte es nicht.

Vögel

Zu den Vögeln wurde ausgeführt:

Nachweise von europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie im Wirkungsbereich des Vorhabens liegen durch aktuelle Kartierungen ([...] 2014) vor.

Nach Auswahl der planungsrelevanten Arten [...] sind die in nachfolgender Tabelle aufgeführten fünf Vogelarten einer vertieften artenschutzrechtlichen Prüfung zu unterziehen.

In der Tabelle sind folgende Vogelarten genannt:

- Drosselrohrsänger,
- Kuckuck,
- Neuntöter,
- Schwarzmilan und
- Waldohreule.

Für diese Vogelarten wurden Bestand sowie Betroffenheit beschrieben, artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme vorgeschlagen und die einzelnen Verbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sowie gegebenenfalls die naturschutzfachlichen Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft

Für den **Drosselrohrsänger** (Erhaltungszustand: ungünstig/unzureichend) ist im Gutachten angegeben:

Von den vier Brutpaaren liegen drei Reviere im Untersuchungsraum des SO 10 in den Uferröhrichten des Kulkwitzer Sees [...]. Ein weiterer Brutverdacht besteht für die Südspitze der Halbinsel des Campingplatzes und damit außerhalb des UGs.

In Bezug auf vielbefahrene Straßen ist für den Drosselrohrsänger eine lärmbedingte Abnahme der Habitatsignung durch Maskierungseffekte bekannt [...]. Eine Empfindlichkeit gegenüber Freizeitverkehr und der Anwesenheit von Personen ist auf Grund der bestehenden Belastung standortbezogen nicht zu erwarten.

Die Röhrichtbereiche, welche Brut- und Nahrungshabitat darstellen, werden vorhabenbedingt nicht beansprucht.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen werden keine vorgeschlagen.

Folgende **Prognose der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände** wird abgegeben:

Mit dem Straßenverkehr vergleichbare Schallemissionen entstehen durch das Vorhaben nicht. Auch bau- und betriebsbedingte Störwirkungen sind zu vernachlässigen.

Ein Verlust von Lebensräumen sowie eine baubedingte Tötung sind ebenfalls ausgeschlossen.

Die Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen erfolgte nicht, da nicht erforderlich.

Für den **Kuckuck** (Erhaltungszustand: ungünstig/unzureichend) ist angegeben:

[...] Im Untersuchungsraum wurden zwei Großreviere festgestellt, die zum Teil auch die Sondergebiete und deren Umfeld betreffen [...].

In Bezug auf vielbefahrene Straßen ist für den Kuckuck eine lärmbedingte Abnahme der Habitatsignung durch Maskierungseffekte bekannt [...]. Eine Empfindlichkeit gegenüber Freizeitverkehr und der Anwesenheit von Personen ist auf Grund der bestehenden Belastung standortbezogen sowohl für den Kuckuck als auch für ihn geeignete Wirtsvögel (im UG vermutlich u. a. Rohrsänger, Rotkehlchen, Rotschwänze) nicht zu erwarten.

Baubedingt gehen Fortpflanzungsstätten (im Falle der Parasitierung von Offenland- und Gehölzbrütern) und nicht essentielle Nahrungshabitats auf insgesamt ca. 2 ha dauerhaft verloren. Entsprechend der Erfassung sind davon im Gebiet Teile von zwei Großrevieren betroffen.

Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme wird vorgeschlagen:

V_{CEF}1: Zeitliche Beschränkung der Baufeldberäumung

Diese wird hinsichtlich der Brutvögel (also auch des Kuckuck) wie folgt näher beschrieben:

[...] Durch die Maßnahme werden der Verlust von Nestern und Eiern sowie die Tötung von Jungvögeln vermieden. [...]

[...] Die Baufeldräumung und Beseitigung von als Brutstandort geeigneten Strukturen erfolgt ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten mitteleuropäischer Brutvogelarten (1. März – 30. September) im Zeitraum zwischen dem 01.10. und 28.02. [...]

Folgende **Prognose der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände** wird (unter Voraussetzung die oben beschriebenen Maßnahme) abgegeben:

Mit dem Straßenverkehr vergleichbare Schallemissionen entstehen durch das Vorhaben nicht. Auch bau- und betriebsbedingte Störwirkungen sind zu vernachlässigen.

Baubedingte Tötungen durch den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahme ebenfalls ausgeschlossen.

Kuckucke nutzen sehr große Territorien, die Weibchen verteilen dabei ihre Eier bis über mehrere Quadratkilometer [...]. Die durch das Vorhaben entstehenden potenziellen Lebensraumverluste (ca. 2 ha) und der damit verbundene Verlust eines Revieranteils sind im Vergleich zu den vorhandenen Habitatflächen im Umfeld sehr gering und damit problemlos zu kompensieren. Ein negativer Einfluss auf die Funktionsfähigkeit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang kann ausgeschlossen werden.

Eine Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen erfolgte nicht, da nicht erforderlich.

Für den Neuntöter (Erhaltungszustand: günstig) ist angegeben:

[...] Im Untersuchungsraum wurden vier Reviere festgestellt, wovon drei Revierzentren das SO 10 bzw. die Fläche P3 und dessen Umfeld betreffen und ein weiteres das nahe Umfeld des SO 8 [...].

Der Neuntöter ist eine Art mit einer vergleichsweise geringen Empfindlichkeit gegenüber starkem Straßenverkehrslärm [...]. Störwirkungen beruhen überwiegend auf optischen Scheueffekten. Unter Berücksichtigung der bestehenden Störwirkungen im UG wird vorsorglich ein Störradius von ca. 50 m um die Sondergebiete bzw. die öffentliche Parkfläche P3 angesetzt, in dem bau- und betriebsbedingt die Habitateignung reduziert wird. Bei der Parkfläche P3 wird diesbezüglich nur der westliche, bislang unbebaute Bereich (ca. 5.400 m²) betrachtet, da die bestehende Parkplatzfläche selbst nicht als Lebensraum für den Neuntöter geeignet ist.

Bau- bzw. anlagebedingt sind Verluste von (Teil-)Revieren im Bereich der Sondergebiete durch die Flächenumnutzung und Versiegelungen möglich.

Da die Möglichkeit erheblicher Störungen besteht, wird nachfolgend die Beurteilung des Erhaltungszustandes der lokalen Population begründet.

Mit vier Revieren im Kartierraum (ca. 15-20 ha) weist das UG eine hohe Dichte an Neuntöter-Brutpaaren auf. Dies ist dem noch vorhandenen guten Angebot an Lebensräumen, die zum Teil nur schwer zugänglich und daher von den bestehenden Freizeitnutzungen unbeeinträchtigt sind, zuzuschreiben. Zudem weisen die Nachweise auf eine artenreiche Insektenfauna hin. Ein Großteil der Ruderal- und Sukzessionsflächen unterliegt jedoch einer zunehmenden Verbuschung und verliert damit an Eignung. Ohne Gegenmaßnahmen ist daher in den nächsten zehn Jahren von einer Reduzierung des lokalen Bestandes auszugehen. Die Anzahl der Reviere im Stadtgebiet von Leipzig und Markranstädt, welche zur lokalen Population zählen, ist nicht bekannt. In den randlichen Bergbaufolgelandschaften sowie Sukzessions- und Pionierflächen (z. B. um Gewerbegebiete, Stilllegungsflächen) ist jedoch regelmäßig mit Brutvorkommen zu rechnen. Für den Zeitraum 2004 bis 2007 wurden gemäß Brutvogelatlas insbesondere für das westliche und südliche Stadtgebiet ca. 11-50 Brutpaare pro Messtischblattquadrant nachgewiesen [...]. Generell wird daher von einem guten Erhaltungszustand der lokalen Population ausgegangen.

Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme werden vorgeschlagen:

V_{CEF1}: Zeitliche Beschränkung der Baufeldberäumung

CEF 1: Sicherung von offenen Ruderalflächen

CEF 2: Entwicklung einer extensiven Mähwiese mit Gehölzgruppen

Diese werden hinsichtlich der Brutvögel bzw. des Neuntötters wie folgt näher beschrieben:

V_{CEF1}: Zeitliche Beschränkung der Baufeldberäumung

Siehe oben.

CEF 1: Sicherung von offenen Ruderalflächen

[...] Die Fläche CEF 1 stellt derzeit eine Ruderalflur mit starker Tendenz zur Verbuschung dar. Auf Grund der hohen Dichte an Gehölzen verliert die Fläche zunehmend an Eignung als Nahrungs- und Bruthabitat für Neuntöter, welche halboffene Landschaften mit Saumhabitaten bevorzugen [...].

Die Maßnahme CEF 1 entwickelt derzeit unbesetzte halboffene Flächen (Ruderal- und Staudenfluren mit einzelnen Gehölzen) und schützt diese vor zunehmender Verbuschung. Somit wird ein Nist- und Nahrungshabitat für die Art geschaffen.

Das Maßnahmenggebiet befindet sich nördlich bzw. nordwestlich des Sondergebietes SO 8 in einem Vorsorgeabstand von 50 m [...]. Die beeinträchtigten Habitate des Sondergebietes SO 10 sowie der öffentlichen Parkplatzfläche P3 befinden sich etwa 700 m weiter südlich. Durch die direkte Nähe der Maßnahmenfläche zu den beeinträchtigten Habitaten des SO 8 (eine gewisse Dynamik in der Brutplatzwahl trotz überwiegender Ortstreue vorausgesetzt) werden die Anforderungen an die räumliche Nähe der Maßnahme [...] erfüllt. Da Neuntöter aufgrund der Dynamik seiner Lebensräume auch zu Standortveränderungen in der Lage sind [...], kann die Erfüllung der Anforderungen an die räumliche Nähe der Maßnahmenfläche zu den beeinträchtigten Habitaten des SO 10 und des P3 trotz der Entfernung von einigen hundert Metern als erfüllt angesehen werden.

Die Fläche CEF 1 hat eine Gesamtgröße von ca. 3,1 ha. Die Flächengröße bemisst sich an den durch Flächeninanspruchnahme und Störungen verlorenen Habitaten des Neuntöters (insgesamt 4,1 ha). In Verbindung mit der Maßnahme CEF 2 (ca. 1,0 ha) wird eine gleich große, bisher nicht von Neuntöttern besiedelte Fläche aufgewertet.

Es werden selektiv Gehölze gerodet, dabei werden bevorzugt stark schattenspendende Gehölze entfernt und Dornsträucher als Nisthabitate (Heckenrose [...]) erhalten. Insbesondere in den Randbereichen der Flächen sollte der Gehölzbestand als Sichtschutz (mindestens 5 m Breite) vollständig erhalten bleiben. Der Gehölzschnitt erfolgt gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG jeweils zwischen Oktober und Februar. Ein erster Rückschnitt wird selektiv auf der gesamten Fläche zwischen Oktober und Februar ein Jahr vor Beginn der Baumaßnahme durchgeführt. Danach werden in einem mehrjährigen Turnus (max. alle fünf Jahre) alternierend auf ca. 20 % der Fläche aufgekommene Ruderalgehölze selektiv entfernt und damit Offenlandvegetation und Rohbodenstandorte gefördert, welche ein günstiges Nahrungsangebot (Großinsekten, kleine Wirbeltiere) bieten. Im Forschungsbericht zur Wirksamkeit von Maßnahmen des Artenschutzes [...] wird zudem für den Neuntöter die Anlage von Benjes- oder Schichtholzhecken empfohlen. Hierfür wird ein Teil des Schnittgutes auf der Fläche aufgeschichtet (je ca. 15-20 m²), um Ansitzen zu schaffen, der Rest wird zum Austrag von Nährstoffen abgefahren.

Da für die Maßnahme [...] auf Grund des guten Erkenntnisstandes eine sehr hohe Erfolgswahrscheinlichkeit besteht, ist kein Monitoring vorgesehen.

Aufgrund der inhaltlichen Überschneidungen der Maßnahmen CEF 1 und CEF 3 (Beseitigung/Rückschnitt stark verschattender Gehölze) ist eine Kombination beider Maßnahmen möglich und sinnvoll (Flächensparen). Daher wird die Maßnahmenfläche CEF 3 teilweise mit der Maßnahmenfläche CEF 1 räumlich überlagert.

Die Maßnahme CEF 1 muss solange aufrechterhalten werden, solange der Eingriff durch die Beeinträchtigung wirkt.

CEF 2: Entwicklung einer extensiven Mähwiese mit Gehölzgruppen

[...] Südlich des Rodelberges befindet sich die Maßnahmenfläche CEF 2 [...]. Sie befindet sich vollständig innerhalb der Ausgleichsfläche Nr. 4 des B-Planes, mit Berücksichtigung eines Vorsorgeabstands von 50 m). Die Flächengröße der Maßnahmenfläche CEF 2 beträgt ca. 1,0 ha. Die Fläche besteht zum Teil aus Anlagen eines ehemaligen Campingplatzes, im südöstlichen Bereich ist [...] Grünland mit einem lockeren Baumbestand vorhanden.

[...] Da mit den direkten und indirekten Verlusten von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch das Vorhaben auch Nahrungsflächen beeinträchtigt werden, wird hier die Anlage von Nistplätzen mit der Entwicklung von Nahrungsflächen kombiniert. In Verbindung mit der Maßnahme CEF 1 (ca. 3,1 ha) wird eine zu den durch Flächeninanspruchnahme und Störungen beeinträchtigten Habitaten (ca. 4,1 ha) adäquate Fläche aufgewertet, die bisher nicht von Neuntöttern besiedelt ist.

Auch hier werden durch die direkte räumliche Nähe zu den beeinträchtigten Lebensräumen (insbesondere SO 10 und P3), unter Annahme einer gewissen Dynamik in der Brutplatzwahl (SO 8) trotz überwiegender Ortstreue, die räumlichen Anforderungen [...] erfüllt.

Auf der Maßnahmenfläche werden Anlagen des ehemaligen Campingplatzes südlich des Rodelberges zurückgebaut, verdichtete Bodenbereiche gelockert [...] und der freien Sukzession überlassen. Die Umsetzung erfolgt unter Berücksichtigung der Bauzeitenregelung (V_{CEF1}) ca. ein Jahr vor Beginn der Baumaßnahme. Die vorhandenen Grünlandbereiche bleiben erhalten. Die vorhandenen Gehölze werden, ebenfalls ca. 1 Jahr vor Beginn der Baumaßnahme, durch Gebüschgruppen (insgesamt 150 m², standortgerechte Gehölze, bevorzugt dornige Sträucher) ergänzt und damit sowohl Nistplätze als auch Ansitzen für eine erfolgreiche Jagd geschaffen. Im ersten Jahr nach der Pflanzung erfolgt eine Erfolgskontrolle und gegebenenfalls Nachpflanzung nicht angewachsener Gehölze. Um einer starken Ruderalisierung der Fläche vorzubeugen und den offenen Charakter und damit die Nahrungsverfügbarkeit zu erhalten, wird maximal zweimalig im Jahr eine Mahd außerhalb der Hauptbrutzeit zwischen September und März durchgeführt. Das Mahdgut wird von der Fläche entfernt.

Da für die Maßnahme [...] auf Grund des guten Erkenntnisstandes eine sehr hohe Erfolgswahrscheinlichkeit besteht, ist kein Monitoring vorgesehen.

Die Maßnahme CEF 2 muss solange aufrechterhalten werden, solange der Eingriff durch die Beeinträchtigung wirkt.

Folgende Prognose der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände wird (unter Voraussetzung die oben beschriebenen Maßnahme) abgegeben:

Baubedingt gehen auf Grund der Flächeninanspruchnahme in den Sondergebieten Fortpflanzungs- und Ruhestätten auf insgesamt ca. 2,6 ha dauerhaft verloren. Durch die Maßnahme V_{CEF1} wird verhindert, dass die Reviere während der Inanspruchnahme besetzt sind und Individuenverluste, insbesondere von Eiern und Jungvögeln, entstehen.

Mit dem Straßenverkehr vergleichbare optische Störwirkungen entstehen durch das Vorhaben nicht. Die bau- und betriebsbedingt erhöhte Anwesenheit von Fahrzeugen und Personen kann jedoch Störwirkungen auslösen, so dass die Verlagerung von zwei außerhalb der Sondergebiete gelegenen Revieren auf angrenzende, unbesetzte Lebensräume möglich ist. Es wird von einem Störradius von ca. 50 m um die Sondergebiete und den westlichen (bislang un bebauten) Teil der öffentlichen Parkplatzfläche P3 ausgegangen, so dass insgesamt ca. 7,7 ha geringfügig an Eignung verloren. Der Grad der Beeinträchtigung wird in Anlehnung an die straßenbedingten Störwirkungen gemäß BMVBS (2010) mit 20 % angesetzt, so dass ein effektiver Habitatverlust von 1,5 ha entsteht.

Somit gehen in Verbindung mit den baubedingten Flächenverlusten vier Reviere bzw. 4,1 ha Habitatfläche dauerhaft verloren. Unter Berücksichtigung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen CEF 1 und CEF 2, durch die Lebensräume auf ca. 4,1 ha für die Art hergerichtet und dauerhaft gesichert werden, bleiben im räumlichen Zusammenhang ausreichend bisher unbesetzte, geeignete Lebensräume im Umfeld vorhanden, so dass ein Ausweichen möglich ist und keine Beeinträchtigung der lokalen Population entsteht.

Eine Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen erfolgte nicht, da nicht erforderlich.

Für den **Schwarzmilan** (Erhaltungszustand: günstig) ist angegeben:

[...] Im UG wurde die Art lediglich überfliegend beobachtet. Ein Revier im weiteren Umfeld ist sehr wahrscheinlich. In Bezug auf straßenverkehrsbedingte Störungen wurde für den Schwarzmilan eine Fluchtdistanz von ca. 300 m ermittelt [...].

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen werden keine vorgeschlagen.

Folgende **Prognose der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände** wird abgegeben:

Mit dem Straßenverkehr vergleichbare Störungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Die verstärkte Anwesenheit von Personen kann jedoch Fluchtreaktionen auslösen. Da durch das Vorhaben weder bestehende Brutplätze noch Nahrungsflächen direkt beeinträchtigt werden sowie zu einem potenziellen Brutplatz im Umfeld ein ausreichender Abstand und durch die bestehenden Gehölze zusätzlich Sichtschutz bestehen, lösen die Projektwirkungen keinerlei negative Auswirkungen auf Schwarzmilanreviere aus.

Eine Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen erfolgte nicht, da nicht erforderlich.

Für die **Waldohreule** (Erhaltungszustand: günstig) ist angegeben:

[...] Für die Waldohreule besteht ein Brutnachweis nördlich des SO 10 ([...] 2014).

Als Art der Siedlungen und Parkanlagen ist für die Waldohreule von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber den projektbedingten Störwirkungen auszugehen. Direkte Verluste von Fortpflanzungs- und Ruhestätten treten nicht ein.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen werden nicht vorgeschlagen.

Folgende **Prognose der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände** wird abgegeben:

Der Brutplatz wird durch das Vorhaben nicht direkt beeinträchtigt, so dass Verluste von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene Individuenverluste ausgeschlossen sind.

Auf Grund der geringen Empfindlichkeit der Art gegenüber den projektbedingten Störwirkungen sind nachhaltige Beeinträchtigungen der lokalen Population ebenfalls ausgeschlossen.

Eine Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen erfolgte nicht, da nicht erforderlich.

III.2.5 Boden

III.2.5.1 Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes ist regional und quartärgeologisch der Markranstädter bzw. der Grünauer Grundmoränenplatte zuzuordnen, die von der Lausen-Miltitzer Talrinne des Zschampert durchzogen wird.

Gemäß des Ingenieurgeologischen Atlas der Stadt Leipzig (1977) weisen die Schichtenfolgen auf unverritztem Gebiet folgende Mächtigkeiten auf: 0-2 m Auenlehm, 2-5 m Saale-Geschiebemergel, 2-10 m Saale-Flussschotter, Kiese und Sande (GWL). Die Geschiebemergel weisen eingelagerte Sandlinsen und stark sandige Bereiche auf.

Die geologische Schichtung sowie die Böden des Plangebietes sind aufgrund der geschichtlichen Entwicklung sehr stark durch anthropogene Einflüsse v.a. in Form von Abbauprozessen und technogenen Prägungen charakterisiert.

Technogene Aufschüttungsböden, wie Allosol und Phytosol treten z.B. auf der Halbinsel und auf Teilen der Freiflächen auf. Hortisol als Gartenboden findet sich im Bereich der Wochenendhaussiedlung. Lockersyroeme finden sich in Aufschüttungsbereichen, wie dem Nordufer,

auf der Halbinsel und im Bereich zwischen Campingplatzerweiterung und ehemaliger Tierzuchtanlage, an den Strandabschnitten und um den Weiher.

Natürliche Böden finden sich mit Parabraunerde/Pseudogley-Kolluvisol südlich des Rodelbergs und nördlich des Regenrückhaltebeckens. Um den Zschampert findet sich Gley- und Pseudogley-Kolluvisole.

Versiegelungsflächen ohne Bodenfunktionen sind im Plangebiet auf den versiegelten Parkplätzen, im Bereich der ehemaligen Schweinemastanlage und auf den Verkehrs- und Wegeflächen zu finden.

Als Böden hoher bis mittlerer Empfindlichkeit stuft die UVS die Flächen auf dem Südteil der Halbinsel, die Brachflächen nördlich des RRB und die Bereiche der Freiflächen im mittleren Teil des Plangebietes ein. Mittlere Empfindlichkeit weisen die Böden der Uferbereiche und um die Bucht auf. Die Böden um den Rodelberg und der Wochenendhaussiedlung weisen mittlere bis geringe Empfindlichkeiten auf. Gering empfindlich sind die versiegelten Bereiche des Parkplatzes an der Straßenbahnwendeschleife Lausen, der geplanten Gemeinschaftsstellplätze am Salzweg und der ehemaligen Schweinemastanlage.

Als Altlastenstandort ist die ehemalige Schweinemastanlage ausgewiesen. Gemäß formaler Erstbewertung des Sächsischen Altlastenkatasters SALKA wurde keine Gefährdung von Schutzgütern festgestellt. Die historische Erkundung des Standorts (IABG 1998) empfiehlt, die Fläche im Altlastenkataster zu belassen. Sollten im Zuge der Beräumung des Standortes Kontaminationen vorgefunden werden, ist die weitere Vorgehensweise mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Bereiche mit einer starken Vorbelastung stellen aufgrund der spezifischen Verkehrsmengen die Seitenstreifen der B 87 sowie der Straße am See dar.

Im Plangebiet existieren keine erosionsgefährdeten Böden. Allerdings stellen das Nord- und Nordostufer des Kulkwitzer Sees von Brandungserosion durch Wellenschlag gefährdete Bereiche dar. Am Nordufer wurde Abhilfe durch Wasserbausteinschüttungen im wellenschlagbeeinflussten Bereich geschaffen. Ein weiterer Gefährdungsschwerpunkt liegt im südlichen Abschnitt des östlichen Ufers. Mit verursacht wird diese Gefährdung durch intensive Badenutzung auf nicht als Badestrand ausgewiesenen Bereichen. Aufgrund der Hangrutschgefahr und der mit der Nutzung einhergehenden Tritt- und Liegebelastung kann sich keine oder kaum Vegetation einstellen, die zu einer Ufersicherung führen würde.

III.2.5.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Da Bodenbildung in historischen Zeitspannen erfolgt, wird eingeschätzt, dass außer der Akkumulation von Humus durch stockende Vegetation und dem Eintrag von Nährstoffen über den Luftpfad keine messbaren Veränderungen für das Schutzgut Boden erfolgen werden. Auf den durch Mahd und Biomasseentzug geprägten Grünlandbeständen werden keine relevanten Humusakkumulationsprozesse erwartet. Wesentliche Änderungen hinsichtlich des Versiegelungsgrades würden sich nicht ergeben.

III.2.5.3 Prognose bei Durchführung der Planung, erhebliche Auswirkung der Planung

Mit den im B-Plan vorgesehenen Festsetzungen ist eine zusätzliche Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen mit z.T. gewachsenen Bodenbildungen verbunden. Versiegelungen oder zumindest Teilversiegelungen aufgrund von Bebauung und Gestaltung von Verkehrsflächen werden ermöglicht. Dabei gehen Bodenfunktionen verloren bzw. werden erheblich beeinträchtigt. In der nachfolgenden tabellarischen Übersicht sind die möglichen Vollversiegelungen durch Bebauung und Teilversiegelungen durch Nebenanlagen aufgeführt.

Der Eintrag von Schad- und Nährstoffen in den Boden wird durch weitestgehende Lenkung/Einschränkung des Besucherverkehrs auf die östliche Seite des Zschampert minimiert.

Sonderbaufläche		max. zulässige Versiegelung				zusätzl. Versiegelung	
Bezeichnung	Fläche	durch Bebauung		Anlagen nach § 19 IV BauNVO (+ 50 %) in m ²	gesamt	Status	in m ²
		GRZ	in m ²				
SO 1 Wassersport	1.680	0,1	168	84	252	Bestand	
SO 2 Tourist. Infrastruktur	12.943	0,3	3.883	1.941	5.824	Bestand	
SO 3 Freizeitor. Gewerbe	2.297	0,3	689	345	1.034	Neu	688
SO 4 Restaurantschiff	1.183	0,4	473	237	710	Bestand	
SO 5 Tourist. Infrastruktur	7.230	0,3	2.169	1.085	3.254	tw. neu versiegelt: 384 m ²	2.327
SO 6 Campingplatz / SO 8 Erweiterung Campingpl.	56.685	(GR)	1.200	600	1.800	tw. neu versiegelt: 734 m ²	466
SO 7 Ferienhausgebiet	18.672	0,2	3.734	1.867	5.602	tw. neu versiegelt: 1.186 m ²	1.535
SO 9 Hochseilgarten	5.397	0,2	1.079	540	1.619	Bestand	
SO 10 Ferienhausgebiet	14.844	0,3	4.453	2.227	6.680	Bestand	
SO 11 Rotes Haus	2.252	0,3	676	338	1.013	Bestand	
SO 12 Wochenendhausgebiet	44.904	0,2	8.981	4.490	13.471	weitg. Bestand	1.000
Summe 168.087			27.506	13.753	41.258		6.016

Straßen	Fläche	zus. Versiegelung	
		Status	in m ²
Straße zum SO 1 (zbVf)	374	Bestand	
Seestraße Ost	3.757	Bestand	
Seestraße West (zbVf)	1.257	Bestand	
Staffelsteinstraße / Salzweg	1.663	Bestand	
Planstraße 1 (zbVf)	1.179	Bestand	
Planstraße 2 (zbVf)	1.208	tw. neu	157
Planstraße 3 (zbVf)	2.635	Bestand	
Planstraße 4 (zbVf)	445	Bestand	
Planstraße 5 (zbVf)	1.566	tw. neu	283
Planstraße 6 (zbVf)	1.023	tw. neu	325
Planstraße 7 (zbVf)	478	Bestand	
Planstraße 8 (zbVf)	285	neu	285
Planstraße 9 (zbVf)	337	neu	337
Planstraße 10 (zbVf)	563	neu	563
Summe 16.770			1.950

zbVf = zweckbestimmte
Verkehrsfläche

Parkplätze + Stellplätze	Fläche	zus. Teilversiegelung	
		Status	in m ²
P 1 (zbVf)	5.369	Bestand	
P 2 (zbVf)	2.213	Bestand	
P 3 (zbVf)	21.177	tw. versiegelt: 17.363 m ²	3.814
GSt (Gemeins.stellpl. SO 12)	3.331	tw. Bestand	500
Summe 32.090			4.314

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

III.2.5.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bzw. zum Ausgleich

Im Rahmen des Planungsprozesses wurde das ursprünglich vorgesehene Sondergebiet an der Südspitze der Halbinsel und mehrere konzipierte Planstraßen aus dem Plankonzept wie-

der herausgenommen. Eingriffe z.B. in das nach § 21 SächsNatSchG geschützte Röhricht an der Südspitze der Halbinsel wird nun vermieden. Die bestehenden Parkplätze P1 und P2 werden zugunsten des zschampertbegleitenden Landschaftsverbunds verkleinert. Der Rückbau der Partytonne und weitere versiegelte Flächen dienen der Verbesserung von Boden und Wasserhaushaltsfunktionen. Die Lage des Ferienhausgebietes wurde im Planungsprozess von einer bislang unversiegelten Freifläche auf das Gelände der ehemaligen Schweinemastanlage verschoben. Damit werden Neuversiegelungen und Vegetationsbeseitigungen vermieden.

Als Minderungsmaßnahme der Eingriffsintensität in die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt ist die Festsetzung der Neuanlage von Wegen und Stellplätzen in versickerungsfähiger Belagsausführung anzusehen. Durch Festsetzung wird gesichert, dass der vollversiegelte Teil des Parkplatzes P1 und der Gemeinschaftsstellplatz (GSt) östlich des Salzweges einen versickerungsfähigen Belag erhalten werden.

III.2.6 Grund- und Oberflächenwasser

III.2.6.1 Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Oberflächengewässer

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 232 grenzt an den Kulkwitzer See, der das Plangebiet hinsichtlich seiner auf den See ausgerichteten Nutzungen wesentlich prägt.

Der See entstand als Tagebaurestloch durch einströmendes Grundwasser nach Aufgabe des Kohleabbaus und der Grubenentwässerung in den 1960er Jahren. Während der 1970er und 80er Jahre wurde dem See ständig Wasser für Landwirtschaft und Gartenbau sowie andere Zwecke entnommen, so dass auf diesem Weg ein kontinuierlicher Wasserspiegel gehalten werden konnte. Nach Beendigung dieser Entnahme stieg der Wasserspiegel um bis zu 60cm/a an. Erst die Einrichtung einer Wasserentnahme und Abpumpen des Wassers in den Zschampert garantierte einen Wasserstand von 114,5 m. Dieser hohe Wasserstand führte letztendlich dazu, dass in den Strandbereichen größere Flächen überflutet wurden und verloren gingen. Seit einigen Jahren besteht eine Freispiegelableitung aus dem nordöstlichen Seebereich in den Zschampert, die weiteren Wasseranstieg im See vermeidet.

Eine Bewertung entsprechend EG-Wasserrahmenrichtlinie wurde durch das LfULG in den Jahren 2009 und 2010 durchgeführt. Die Untersuchungen ergaben für das ökologische Potenzial die Bestnote „gut“ für Makrophyten/Phytobenthos und Phytoplankton. Der chemische Zustand wurde vorsorglich als „nicht gut“ eingestuft, da im März 2008 Überschreitungen der Umweltqualitätsnorm für DDT festgestellt wurden. Im Jahr 2009 gab es keine Überschreitungen. Aktuelle Untersuchungen (Carmienke/Guderitz, 2010) zeigen auf, dass die Sichttiefen im See regelmäßigen und deutlichen Schwankungen im Jahresverlauf unterliegen, jedoch keine Verschlechterungen in den letzten 20 Jahren erkennbar sind. Auch im Jahr 2010 lagen die Sichttiefen noch im langjährigen Schwankungsbereich. Der Sauerstoffhaushalt des Sees ist durch hohe Sauerstoffmaxima unter der Sprungschicht (bis 160 %) gekennzeichnet. Es gibt größere sauerstoffgesättigte Bereiche (Süd-/Nordbucht) bis in den oberen Bereich des Tiefenwassers, die auch im letzten Jahrzehnt keinen Änderungen unterlagen. Im Tiefenwasser ist bei Zusammentreffen ungünstiger Witterungsbedingungen Sauerstoffmangel am Ende der Sommerstagnation möglich. Dies betrifft die unteren 6-7 m insbesondere im Südbecken. Dort ist regelmäßig im Sommer eine deutliche Abnahme der Sauerstoff-Konzentration erkennbar. Als Ursachen benennen die Untersuchungen biologische Abbauprozesse im Sediment, Sauerstoffzehrung organischer Stoffe (z.B. eigene Algenproduktion) und Oxidationsprozesse des Eisen (II)

aus Grundwasser. Hinsichtlich der Messergebnisse gab es keine Veränderungen im Zeitraum 2000-2009. Die Untersuchungen im Jahr 2009/2010 kommen zum Ergebnis, dass die für die Seewasserbeschaffenheit entscheidenden Entwicklungen im Tiefenwasser des Kulkwitzer Sees geschehen. Im Jahr 2010 war der Sauerstoffgehalt im Tiefenwasser vor allem in der Südbucht für einen Juni sehr niedrig. Das Tiefenchlorophyll-Maxima in der Süd- und Nordbucht gemessenen Größenordnung war für einen Juni untypisch für oligotrophe Seen. Die Ursachen der zeitweilig beobachteten Trübungen und die gemessenen Sauerstoff-Zehrungsvorgänge im Tiefenwasser des Kulkwitzer Sees sind gemäß der Untersuchungen derzeit nicht eindeutig zuzuordnen. Deshalb müssen die begonnenen Untersuchungen fortgeführt werden.

Ein weiteres Stillgewässer ist der Weiher nördlich des Campingplatzes, der aufgrund der Naturnähe als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 21 SächsNatSchG ausgewiesen ist. Zu seiner Gewässergüte liegen keine Daten vor. Die freie Wasserfläche hat sich innerhalb der letzten Jahre zusehends zugunsten von Röhrichtbeständen verringert.



Abb.: Weiher nördlich Campingplatz

Einziges Fließgewässer ist der Zschampert, welcher in der südlichen Hälfte das Plangebiet nach Osten begrenzt. Der Zschampert ist dem Fließgewässertyp Löss-Lehmgeprägter Tieflandbach zugeordnet (LfULG, Karte: Typen der Fließ- und Standgewässer, Stand: 06/2004). Der Zschampert mündet nach 11,6 Flusskilometern in die Alte Luppe, die kurz danach in die Neue Luppe fließt. Die Fließstrecke innerhalb des Plangebietes beträgt ca. 2,7 km und ist vor allem im Abschnitt nördlich des Wochenendhausgebietes von unterschiedlichen Gehölzstrukturen begleitet. Er ist im quellnahen Abschnitt verrohrt, wurde im Zuge zweier Braunkohletagebaue, dem jetzigen Kulkwitzer See teilweise verlegt und ist vollständig ausgebaut. Im Plangebiet ist er nur periodisch wasserführend, was einerseits auf mangelnde Dichte in der Sohle aufgrund wasserdurchlässiger allochthoner Bachsedimente und des geologischen Untergrundes zurückzuführen ist. Zudem herrscht im Plangebiet ein extremes Wasserdefizit, welches vor allem durch die bergbaulich bedingte Abkoppelung der Quellgebiete in Markranstädt verursacht wird. Gegenwärtig laufen Untersuchungen, dieses durch Wiederanschluss der Quellregion des Zschampert zu verbessern bzw. zu stabilisieren.

Auf einer Teilstrecke im Plangebiet wurde der Zschampert durch Sohlabdichtung und unterschiedlich ausgeformte Böschungsneigungen naturnah ausgebaut. In den übrigen Abschnitten verläuft das Gewässer in einem weitestgehend geradlinig verlaufenden Trapezprofil. Zwischen der B 87 und der Seestraße weist er verbaute Ufer auf. In seinem Mündungsbereich verfügt er noch über eine naturnahe Aue. Die Wasserbeschaffenheit des Zschampert wird nach weitgehender Ausleitung der kommunalen und industriellen Abwässer aus dem Einzugsgebiet vor allem durch landwirtschaftliche und diffuse Einträge sowie durch das ehemalige Bergbauegebiet geprägt. Der Zschampert ist ein kritisch belastetes Gewässer (Gkl. II-III), das aufgrund des vom Braunkohlebergbau geprägten Einzugsgebietes sehr hohe Leitfähigkeiten und Sulfatgehalte aufweist. In Trockenperioden führt der Oberlauf des Zschampert kein Wasser. Seine Besiedlung ist allgemein sehr gering.

Die Daten der Fließgewässerstrukturkartierung 2008 (LfULG) weisen dem Zschampert auf einem Drittel seiner Fließstrecke im Plangebiet in der Gesamtbewertung die Strukturklasse 5, stark verändert (gelb in der Abbildung), zu. Die übrigen zwei Drittel der Fließstrecke bleiben unbewertet (violett in der Abbildung), da die Fließgewässerabschnitte zum Aufnahmezeitpunkt kein Wasser führten. Der vollständig veränderte (rote) Fließgewässerabschnitt liegt im Bereich der unterirdischen Querung der Staffelsteinstraße und des Salzweges.

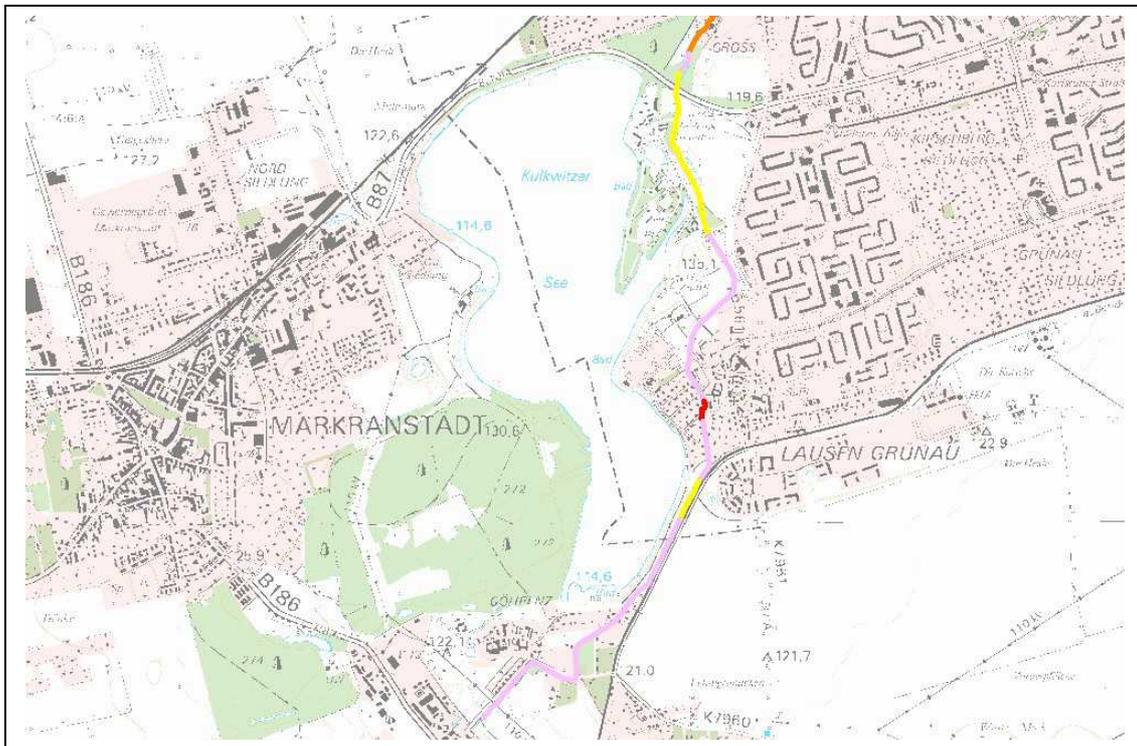


Abb.: Fließgewässerstrukturkartierung 2008 (LfULG, 2011)

Die Zustandsbewertung der Oberflächenwasserkörper weist für den Zschampert als erheblich veränderten Gewässerkörper, hinsichtlich der Makrophyten einen mäßigen und hinsichtlich der Fische einen schlechten Zustand aus. Der ökologische Zustand wird insgesamt als schlecht eingestuft.

Als **Wasserrechte (Wasserbuch, 2011)** bestehen im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes folgende Genehmigungen:

Sonstige Anlagen in/an/unter/über oberirdischen Gewässern - Errichtung - Erteilen der Genehmigung

- Erdgas West-Sachsen GmbH Dükerung des Zschampert

- Zweckverband Erholungsgebiet Kulkwitzer See (ZEG) Anlage zur Wasserentnahme (max. 40 l/s) a. d. Kulkwitzer See
- Zweckverband Erholungsgebiet Kulkwitzer See (ZEG) Einlaufbauwerk am Zschampert
- ABW GmbH UA/Errichtung eines Einlaufbauwerkes - Zschampert

Einleitung von sonstigem (reinem) Wasser (das nicht AbwAG unterliegt) in Fließgewässer - Erteilen der Erlaubnis

- ABW GmbH UA / Einleiten v. Oberflächenwasser - Zschampert

Entnehmen und Ableiten von Wasser aus Standgewässer - Erteilen der Erlaubnis

- ZEG: Entnehmen von Wasser aus See und Einleitung in Zschampert
- ABW GmbH UA/Wasserentnahme - Kulkwitzer See

Gewässerausbau - Renaturierung - Erteilen der Plangenehmigung

- Erschließungs- und Baugesellschaft mbH Miltitz: Renaturierung des Zschampert in Miltitz
- ZEG: Ausbau des Zschampert auf einer Länge von 590 m

Weitere Rechte für sonstige Anlagen/Gewässerbenutzungen bestehen für den Kulkwitzer See. Dies betrifft insbesondere Rechte für das Befahren mit Motorbooten, das Einleiten von Niederschlagswasser, Genehmigungen für Boots- und Badestege, Taucherplattformen, die Wasserskianlage, die Regattastrecken, den Steinschüttdamm am Nordufer, die Leitungskreuzungen und die Verlegung einer 1"-Wasserleitung.

Grundwasser

Das Grundwasser fließt in den Schottern und Sanden dreier Grundwasserleiter und ist wegen des geringen Flurabstandes sowie der durchlässigen, anthropogen beeinflussten Böden im überwiegenden Bereich des Plangebietes äußerst empfindlich gegenüber eindringenden Schadstoffen. Die Hauptfließrichtung ist von Ost nach West gerichtet.

Der Grundwasserstand im oberen Grundwasserleiter wird maßgeblich vom Wasserspiegel des Kulkwitzer Sees beeinflusst. Der Seewasserspiegel liegt bei ca. 114,5 m ü.NN. Da das umliegende Gelände im Bereich des B-Planes zwischen 117-120 m ü.NN liegt, ist mit Grundwasserflurabständen von 3-5 m zu rechnen. Diese Einschätzung wird durch die Aussagen der UVS zum B-Plan (ADRIAN 2005) bestätigt. Infolge der geringen Grundwasserflurabstände hat das Gebiet keine besondere Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Der im Plangebiet liegende Grundwasserkörper SAL GW 052 weist für die Parameter Nitrat, PSM und andere Stoffe einen guten Zustand, für den chemischen Zustand insgesamt einen schlechten Zustand auf. Trinkwasserschutzgebiete oder Grundwasserentnahmestellen sind im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes nicht vorhanden.

III.2.6.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Sich wesentlich ändernde Grundwasserverhältnisse, die Einfluss auf die weitere Genese der zukünftigen Bodentypen ausüben können, werden nicht prognostiziert, da mit der bestehenden Freispiegelleitung aus dem Kulkwitzer See von weitgehend gleichbleibenden Grundwasserständen ausgegangen werden kann.

Die Wasserqualität des Zschampert und des Weihers wird sich in den kommenden Jahren voraussichtlich wenig verändern. Im Zuge der Umsetzung der Ziele der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) kann langfristig mit einer Verbesserung des chemischen Zustandes des Grundwasserkörpers und der korrespondierenden Oberflächengewässer gerechnet werden.

III.2.6.3 Prognose bei Durchführung der Planung, erhebliche Auswirkung der Planung

Durch die Neuversiegelung kann es zu Beeinträchtigungen im Grundwasserhaushalt kommen. Vorher unversiegelte Flächen verlieren die Möglichkeit der Grundwasserneubildung. Versiegelte Flächen verstärken die Verdunstung eines Teils des Wassers und dieses steht dann nicht dem Bodenwasserkreislauf zur Verfügung. Das Retentionsvermögen, die Rückhaltung und langsame Abgabe von Wasser nach Niederschlagsereignissen kann verloren gehen.

Baubedingte Tiefbaumaßnahmen, die den Grundwasserleiter anschneiden können, werden nicht erwartet. Betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Grundwassers infolge des Eintrags von Nähr- oder Schadstoffen in das Grundwasser können bei sachgerechtem Umgang mit diesen Stoffen vermieden werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen für die Oberflächengewässer Weiher, Zschampert und Kulkwitzer See werden nicht erwartet.

Die UVS von ADRIAN, 2005 kommt zum Ergebnis, dass bei Vermeidung des Anschneidens des flurnahen Grundwasser bei Tiefbaumaßnahmen keine erheblichen nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten sind. Die weitgehende Einschränkung der allgemeinen PKW-Nutzung auf der östlichen Seite des Zschampert (ausgenommen Parkplatz P1 und Zufahrt Halbinsel/Hochseilgarten) trägt zur Vermeidung des Eintrags von Schad- und Nährstoffen in das Grundwasser bei.

Von der städte- und gemeindeübergreifenden Uferlänge von insgesamt ca. 8 km werden ca. 3 km Uferlänge als offizieller Badestrand genutzt; diese Badenutzung und weitere inoffizielle Badestellen existieren bereits seit Jahrzehnten. Damit ist eine von der Deutschen Gesellschaft für Limnologie empfohlene Grenze, nach der bei einer Nutzung als Badesee der zugängliche Bereich auf maximal ein Drittel der Uferlinie begrenzt werden sollte zwar überschritten, aber gemäß den laufenden Untersuchungen weist der Kulkwitzer See eine gute bis sehr gute Wasserqualität auf.

Am Kulkwitzer See werden durch das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie und die Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft zahlreiche Beschaffenheitsdaten erhoben. Der See ist im Gewässerkundlichen Messnetz Oberflächenwasser des Landes Sachsen im Messprogramm als relevantes Gewässer nach EU-Wasserrahmenrichtlinie und im Messnetz zum Nachweis der Einhaltung der Anforderungen der EU-Badegewässerrichtlinie.

Unter der Website <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/wasser/7112.htm> können die Daten abgerufen werden (Link: *Einzugsgebiet Weiße Elster 1999-2014*).

Unter anderem werden von ca. März bis November am jeweils tiefsten Punkt des Nord- und Südbeckens des Kulkwitzer Sees sogenannte Tiefenserien erhoben (Messung spezifischer Parameter über die gesamte Seetiefe), an den Badestellen werden in den Sommermonaten Untersuchungen hinsichtlich der mikrobiologischen und chemischen Parameter der Richtlinie 2006/07/EG »Qualität der Badegewässer und deren Bewirtschaftung« sowie gegebenenfalls auf das Vorkommen von Blaualgen und Parasiten vorgenommen.

Nach den normativen Bedingungen der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) bescheinigt die Zustandsbewertung auf der Grundlage der Analysen 2009 bis 2014 dem Kulkwitzer See ein **gutes ökologisches Potenzial** (untersuchte Qualitätskomponenten: Makrophyten/Phytobenthos und Phytoplankton sowie spezifische Schadstoffe). Der See sei oligotroph (nährstoffarm).

Der **chemische Zustand** des Kulkwitzer Sees weist in den physikalisch-chemischen Komponenten gute bis sehr gute Werte auf. Eine Parameterüberschreitung ist lediglich in einem Pa-

rameter zu verzeichnen, der allerdings flächendeckend in nahezu allen Gewässer des Freistaates Sachsen überschritten wird.

Anhaltspunkte dafür, dass sich die ökologische Wasserqualität des Sees verschlechtert hat, bestehen im Ergebnis der seit Jahren laufenden Untersuchungen nicht. Daraus ist zu schließen, dass die bereits seit Jahrzehnten stattfindenden Nutzungen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Wasserqualität nach sich ziehen.

Die auf Grundlage der Festsetzungen möglichen neuen Nutzungen (SO 3, SO 8, SO 10) können zu einer Erhöhung der Besucherzahl um ca. 10 % führen, die ggf. erforderlichen Sanitäreinrichtungen sind vorgesehen (siehe Teil B: TF 1.2.1). Diese evtl. Intensivierung der Nutzung wird sich aufgrund der Lage der Sondergebiete v.a. auf das Nordbecken des Kulkwitzer Sees auswirken, am relativ empfindlichen Südbecken ist allenfalls mit einer geringfügigen Erhöhung der Besucherzahl zu rechnen. Da der Kulkwitzer See in der Vergangenheit (insbesondere vor 1990) schon wesentlich intensiver genutzt wurde, sind keine negativen Auswirkungen auf die Wasserqualität zu erwarten.

III.2.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bzw. zum Ausgleich

Die für das Schutzgut Boden beschriebenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen gelten in gleicher Weise für den Grundwasserhaushalt.

III.2.7 Klima/Luft

III.2.7.1 Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Das Plangebiet liegt in der Übergangszone zwischen maritimem und kontinentalem Klima und wird durch recht wechselhaftes Wetter mit einem Temperaturjahresmittel von 8,6 °C, einer relativ geringen Niederschlagsmenge von 529 mm sowie den Hauptwindrichtungen Süden, Südwesten und Westen charakterisiert. Lokalklimatische Unterschiede treten durch verschiedene Nutzungstypen (Gewässer, Waldflächen, Offenland etc.) auf. Alle Grünland-(Wiesen)flächen sowie die Baum-/Gehölzdominierten Flächen haben Bedeutung als Kalt- bzw. Frischluftentstehungsflächen und der Kulkwitzer See hat Bedeutung als thermische Ausgleichsfläche. Die Kaltluftentstehungsflächen weisen aufgrund der topographischen Bedingungen nur einen geringen Kaltluftabfluss durch die Zschampertau bei austauscharmen Wetterlagen auf. Bei „normaler Wetterlage“ (Winde aus südlicher bis westlicher Richtung) besitzen diese Flächen jedoch eine lokale Luftaustauschfunktion für die angrenzende Bebauung. Da die angrenzenden Wohngebiete Grünaus als städtische Überwärmungsbereiche bioklimatisch stark belastet sind, hat der gesamte räumliche Geltungsbereich des B-Planes hohe Bedeutung für die klimaökologische Ausgleichsfunktion.

Vorbelastungen, insbesondere durch Emissionen von Luftschadstoffen sowie Lärm, gehen von der hohen Verkehrsdichte auf der B 87 und der Straße am See aus. Das Plangebiet ist hinsichtlich der Luftschadstoffe gemäß den Angaben der UVS zum B-Plan Nr. 232 (ADRIAN 2005) als mäßig belastet einzustufen, was einer typischen Belastungssituation von Großstadt-Randgebieten entspricht.

III.2.7.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Wesentliche Veränderungen der Klima- und Luftqualität sind nicht zu erwarten. Die zunehmende Vegetationsentwicklung mit Gehölzen lässt eine leichte Verbesserung der Frischluftproduktion erwarten.

III.2.7.3 Prognose bei Durchführung der Planung, erhebliche Auswirkung der Planung

Die klimarelevanten Flächen innerhalb des Plangebietes sind gerade im urbanen Verflechtungsraum als Kaltluftproduzierende Flächen von Bedeutung, da sie zumindest teilweise siedlungsrelevanten Einfluss haben. Deren Funktion ist durch die mit den genannten Vorhaben verbundenen Versiegelungen gefährdet. Es kommt zur Inanspruchnahme von Flächen, die eine hohe Bedeutung für lokalklimatische Funktionen aufweisen. Dies betrifft das Halboffenland des Sondergebietes SO 8 und die Erweiterungsfläche des Parkplatzes P3, die Bedeutung für die Kaltluftentstehung haben. Die lokalklimatischen Auswirkungen im SO 8 werden als unerheblich eingeschätzt, da die Fläche, die saisonal als Campingplatz genutzt werden soll, ihren Offenlandcharakter nicht verliert. Die klimatische Ausgleichsfunktion wird im Zuge der Erweiterung des Parkplatzes P3 beeinträchtigt. Da geplant ist, die Parkplätze nicht vollflächig zu versiegeln, wird es zu keinem vollständigen Verlust der Klimafunktionen kommen.

Die UVS von ADRIAN (2005) kommt zum Ergebnis, dass klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktionen aufgrund des kleinflächigen Verlustes von Teilen der Freiflächen mit einer hohen klimaökologischen Ausgleichsfunktion (Kaltluftentstehungsgebiete, wie Wiesen-/Ruderflächen) durch Überbauung/Versiegelung geringfügig beeinträchtigt werden und erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind.

III.2.7.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bzw. zum Ausgleich

Im Rahmen des Planungsprozesses wurden wie u.a. unter III.2.5.4 beschrieben, mehrere lokalklimatisch wirksame Versiegelungen aus dem Plankonzept wieder herausgenommen und werden damit nicht wirksam. Der Rückbau und die Begrünung versiegelter Flächen dienen auch der Verbesserung mikroklimatischer Bedingungen (Kalt- und Frischluftproduktion).

Die nahezu vollständig versiegelte ehemalige Schweinemastanlage wird zu einem Sondergebiet (SO 10) mit einer GRZ 0,3 und damit im Ausbauzustand eine geringere Versiegelung aufweisen, für das ein verringertes Aufheizpotenzial prognostiziert wird.

Die Anordnung der Parkplätze und des Gemeinschaftsstellplatzes östlich des Zschampert vermeidet Luftbelastungen in unmittelbarer Nachbarschaft zu Erholungsflächen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksteile des SO 3 werden begrünt und tragen mit der verbesserten Kaltluftentstehung (Umwandlung teilversiegelter Schotterflächen zu angesäten und bepflanzten Flächen) zu einer Verminderung der lokalklimatischen Wirkungen bei (Überbauung mit GRZ 0,3 einer bislang teilversiegelten Fläche).

III.2.8 Landschaftsbild

III.2.8.1 Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Die Bewertung des Landschaftsbildes orientiert sich an den Kriterien der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie dem Erholungswert von Natur und Landschaft als diejenigen Kriterien, die den ästhetischen Eigenwert der Landschaft bestimmen, wobei der vom Gesetzgeber angeführte Begriff der Schönheit (§ 1 BNatSchG) als ganzheitliche Summe der angeführten Kriterien zur Bestimmung der Erlebnisqualität einer Landschaft verstanden wird.

Zur dauerhaften Sicherung des Schutzgutes Landschaftsbild sind insbesondere zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.

Vielfalt definiert sich im Wesentlichen als Strukturvielfalt, beispielsweise erkennbar an Gehölzstrukturen und Oberflächenformen. Bei der Betrachtung der Eigenart der Landschaft bleibt zu

berücksichtigen, dass kein historisierendes Leitbild einer ehemals agrarisch geprägten Landnutzungsform im Vordergrund steht, als vielmehr die in den letzten Jahrzehnten entwickelte Form der Freizeit- und Erholungsnutzung in einem urbanen Verflechtungsraum. Naturnähe schließlich wird nicht als ökologische Funktionsfähigkeit oder wissenschaftlich definierter Natürlichkeitsgrad (ähnlich dem Hemerobiesystem) verstanden, sondern vielmehr als Eindruck des Ursprünglichen oder des Nichtsichtbarwerdens menschlicher Nutzungen. Vor diesem Hintergrund können folgende Teilbereiche mit unterschiedlicher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholungsnutzung abgegrenzt bzw. Strukturen aufgrund kennzeichnender Merkmale hervorgehoben werden.

- Die Offenlandbereiche um den Rodelberg und der Zschampert mit seinen bachbegleitenden Nebenflächen besitzen vor allem aufgrund ihrer relativen Naturnähe sowie der dortigen Vielfalt eine hohe Bedeutung und prägen die Eigenart der Landschaft um den Kulkwitzer See in hohem Maße.
- Der Rodelberg ist ein Aussichtspunkt mit attraktiven, weiten Blickbeziehungen, so z.B. über den gesamten Kulkwitzer See, und muss deshalb im Hinblick auf das Landschaftserleben erhalten sowie seine Zugänglichkeit gewahrt werden.
- Die durch Freizeitnutzungen geprägten Bereiche Campingplatz, nördlicher Teilbereich sowie Feriendorf Lausen (Wochenendhausgebiet) und die Badestrände besitzen zwar für die Erholungsnutzung herausragende Bedeutung, allerdings tritt deren Bedeutung für das Landschaftsbild teilweise aufgrund gestalterischer Mängel zurück.
- Entlang der Ufer der Halbinsel sowie des gegenüberliegenden Ufers westlich der ehemaligen Landwirtschaftsanlage definieren die vorhandenen Gehölzstrukturen eine geschlossene Raumkante. Dadurch unterscheiden sich diese Uferabschnitte von denen an anderer Stelle, ein abwechslungsreiches Bild der Uferlinie ist die Folge. Diese Raumkante sollte im Sinne eines vielgestaltigen Landschaftsbildes erhalten bleiben.
- Der Gehölzbestand auf der Halbinsel im Bereich des Campingplatzes hat einen die Eigenart des Gebietes deutlich prägenden Charakter und erfüllt wichtige Funktionen, die der dortigen Erholungsnutzung zu Gute kommen. Auch wenn die Erhaltung aufgrund der kurzen Umtriebszeit der bestandsbildenden Baumart Pappel schwierig ist, muss in diesem Bereich ein waldartiger Gehölzbestand erhalten werden.
- Die z.T. parkartigen Bereiche werden vor allem durch Gehölzstrukturen geprägt, deren raumbildender Charakter von hoher Bedeutung ist.
- Weitere für das Landschaftsbild wichtige, markante und deshalb zu erhaltende Punkte stellen der Weiher mit Verlandungsbereichen nördlich des Campingplatzes sowie das „Rote Haus“ am Ufer westlich der Ferienhaussiedlung Lausen dar.

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes ist in weiten Teilen dem Landschaftsbildtyp der Parkanlagen zuzuordnen. Im Bereich des Wochenendhausgebietes und im nördlichen Teil des Plangebietes wird der Landschaftsbildtyp eher dem eines Kleingartenparkes, der Sportflächen sowie Natur und Freibäder zugeordnet.

Vorbelastungen werden vor allem aufgrund randlicher Störeinflüsse bemerkbar. Dies betrifft besonders die Randbebauung der städtischen Großsiedlungsgebiete, Lärmbelastungen aufgrund der Verkehrsbelastung tangierender Straßen sowie visuelle Beeinträchtigungen durch störende, bauliche Einrichtungen, wie zwei das Gebiet durchziehende Freileitungen, die ehemalige Tiermastanlage und einzelne leerstehende Gebäude.

III.2.8.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Das Landschaftsbild der Freiflächen (nicht mit Gebäuden bebaute Grundstücke) wird sich voraussichtlich nicht wesentlich ändern. Erhebliche Änderungen können sich vor allem auf mit

Gebäuden bebauten Grundstücken ergeben, wie der Halbinsel und den bereits bebauten Sondergebieten. Da z.B. Pappeln seit Änderung des SächsNatSchG am 19.10.2010 nicht mehr durch die kommunalen Baumschutzsatzungen geschützt sind, können solche Gehölze ohne Genehmigung und Kompensationsverpflichtung beseitigt werden, soweit keine anderen gesetzlichen Vorgaben (z.B. § 21 SächsNatSchG) entgegenstehen. Da aber gerade der Baumbestand der Halbinsel das Landschaftsbild prägt, ist mit Veränderungen zu rechnen.

III.2.8.3 Prognose bei Durchführung der Planung, erhebliche Auswirkung der Planung

Generell wird mit den im B-Plan vorgesehenen Nutzungen und Regelungen nicht in den Charakter des Gebietes eingegriffen. Die Vorhaben entsprechen im Einzelnen der Eigenart des Gebietes. Es kommt lediglich im Bereich der Sondergebiete SO 3, 8 und 10 zu Veränderungen der bisherigen Nutzung.

Der Entzug öffentlich zugänglicher, extensiver Erholungsflächen am Kulkwitzer See mit hoher Bedeutung und Empfindlichkeit durch Errichtung intensiver privater Erholungsinfrastruktur (Campingplatzerweiterung SO 9) wird in der UVS von ADRIAN 2005 aufgrund der großen verbleibenden Flächen als mittleres ökologisches Risiko eingestuft. Eine mögliche Nutzungsintensivierung verursacht eine Beeinträchtigung der Erholungsqualität der extensiven Erholungsflächen durch Zunahme von Lärm- und Schadstoffimmissionen sowie Mülleintrag bei vorhandener Vorbelastung. Die geplanten Vorhaben werden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht als nicht bedenklich eingeschätzt.

Im SO 3 ist anstelle der geschotterten Freifläche freizeitorientiertes Gewerbe mit einer GRZ von 0,3 und zwei Vollgeschossen zulässig. In diesem Sondergebiet wird mit Pflanzgeboten und dem festgesetzten Grüngürtel um das SO 3 sichergestellt, dass sich das Gebiet landschaftsbildgerecht einfügt.

Im SO 8 ist anstelle der halboffenen Ruderalflur mit Gehölzaufwuchs eine Erweiterungsfläche des Campingplatzes zulässig. In diesem Sondergebiet wird mit Pflanzgeboten und dem festgesetzten Grüngürtel mit der in der Planzeichnung bezeichneten Fläche Nr. 3 und 7 sichergestellt, dass das Gebiet landschaftsbildgerecht abgeschirmt wird.

Die Neuanlage des Ferienhausgebietes im SO 10 wertet den stark vorbelasteten Bereich für das Ortsbild auf. Die derzeitige visuelle Beeinträchtigung an exponierter Stelle strahlt Verwahrlosung auf das gesamte Gebiet aus.

Die Festlegung der Sondergebiete SO 6 und SO 7 zur Etablierung von Übernachtungsangeboten in Form von Camping und Ferienhäusern ermöglicht die Umgestaltung dieses Bereiches, um die vorhandenen und teils veralteten Einrichtungen zu modernisieren und zu erweitern. Das Landschaftsbild der Freiflächen (nicht mit Gebäuden bebaute Grundstücke) wird sich voraussichtlich nicht wesentlich ändern.

Wesentliche Änderungen können sich vor allem auf mit Gebäuden bebauten Grundstücken ergeben, wie der Halbinsel und den bereits bebauten Sondergebieten. Da z.B. Pappeln nach In-Kraft-Treten des geänderten SächsNatSchG am 19.10.2010 nicht mehr durch die kommunalen Baumschutzsatzungen geschützt sind, können solche Gehölze ohne Genehmigung und Kompensationsverpflichtung beseitigt werden, soweit keine anderen gesetzlichen Vorgaben (z.B. § 21 SächsNatSchG) entgegenstehen. Da aber gerade der Baumbestand der Halbinsel das Landschaftsbild prägt, ist mit Veränderungen zu rechnen.

Die UVS von ADRIAN (2005) kommt zum Ergebnis, dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der geringen Größe der zukünftig baulich überprägten Flächen im Verhältnis zur Gesamtgröße des Plangebietes sowie der zur landschaftlichen Eigenart passenden Bebauung und der vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen nicht zu erwarten sind.

III.2.8.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bzw. zum Ausgleich

Die Anordnung der Parkplätze östlich des Zschampert vermeidet Konflikte der Erholungssuchenden mit dem motorisierten Individualverkehr.

Eine Festsetzung regelt, dass auf der Halbinsel notwendige Baumfällungen durch Neupflanzungen in den Sondergebieten SO 5 - SO 7 zu kompensieren sind. Die Charakteristik der Fläche wird dadurch gesichert, dass notwendige Baumfällungen nicht auf anderen Bereichen des Plangebietes ausgeglichen werden dürfen. Die Festsetzung sichert den Erhalt und die Weiterentwicklung der landschaftsbildlichen Charakteristik der Halbinsel. Der Baumbestand, dominierend sind Pappelhybriden, muss mittelfristig umgebaut werden, da Alter, Nutzungsintensität und steigender Grundwasserspiegel den Baumbestand geschwächt haben. Um sicher zu stellen, dass Neupflanzungen anwachsen und die Funktionen der zu fällenden Bäume kurzfristig wieder hergestellt werden, sind standorttypische Baumarten zu verwenden.

III.2.9 Mensch und menschliche Gesundheit

III.2.9.1 Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Öffentliche Grün- und Erholungsflächen prägen das Untersuchungsgebiet (UG). Die größtenteils extensiven Erholungsflächen weisen eine geringe Vorbelastung auf. Intensiv genutzt werden dagegen die sommerlichen Strandliegeflächen, die Halbinsel mit Campingplatz und Ferienhäusern sowie die Wochenendhaussiedlung Lausen. Für die Bewohner der angrenzenden Großwohnsiedlung Grünau und der im Südosten angrenzenden alten Ortslage Lausen ist das Erholungsgebiet Kulkwitzer See bedeutsam für die wohnungsnaher Erholung. An den denkmalgeschützten historischen Dorfkern schließt sich ein überwiegend mit Einzelhäusern und Gärten bebauter Wohngebiet an.

Auch innerhalb des Erholungsgebietes, im nördlichen Verwaltungsbereich, befinden sich drei einzelne Wohnhäuser nahe am See. Östlich der Straße am See beginnt der WK 8 der Großwohnsiedlung Grünau, dessen randliche Bebauung aufgrund der Lage direkt an der vielbefahrenen Straße am See Vorbelastungen durch Lärm- und Schadstoffimmissionen aufweist.

Die extensiv genutzten Bereiche des Erholungsgebietes sind hoch empfindlich gegenüber Störungen, wie Lärm und Nutzungsintensivierung. Der Dorfkern und das Einzelhaus-Wohngebiet Lausen sowie einzelne Wohnhäuser im Erholungsgebiet besitzen eine hohe Wohnqualität und Empfindlichkeit. Randgebiete der Großwohnsiedlung Grünau werden mittel – hoch empfindlich eingestuft.

III.2.9.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es werden keine erheblichen Veränderungen prognostiziert. Die Bedeutung des Erholungsgebietes hat sich durch die Angebote an den neu entstandenen Seen in räumlicher Nähe zu Leipzig (Cospudener See, Markkleeberger See, Störmthaler See, Zwenkauer See) verringert, hoch bleibt seine Bedeutung für die wohnortnahe Erholung der Einwohner Grünaus.

III.2.9.3 Prognose bei Durchführung der Planung, erhebliche Auswirkung der Planung

Der Entzug öffentlich zugänglicher, extensiver Erholungsflächen am Kulkwitzer See mit hoher Bedeutung und Empfindlichkeit wird mit der Verschiebung der Sondergebietsfläche für das Ferienhausgebiet auf das Gelände der ehemaligen Schweinemastanlage vermieden. Die Neuanlage des SO 8 (Campingplatzerweiterung) nimmt keine Flächen mit hoher Bedeutung für die Erholungsnutzung in Anspruch.

Der Uferrundweg und die meisten Uferbereiche bleiben öffentliche Grünflächen. Die unmittelbar zwischen Wasserlinie und Sondergebiet SO 6 gelegene Grünfläche wird in der dargestellten Ausdehnung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Badestrand festgesetzt, da hier hauptsächlich die Benutzer und Besucher des Campingplatzes die Freiflächen nutzen werden. Gleichzeitig ist gewährleistet, dass die mobilen und stationären Campingnutzungen sich nicht in Richtung Seeufer ausdehnen können und die landschaftsräumliche Charakteristik des baumbestandenen Uferbereiches erhalten wird.

Für alle privaten Grünflächen gilt, dass der ZEG zivilrechtlich die öffentliche Zugänglichkeit dieser Flächen sichert. Soweit es die Sicherheit der betroffenen Bereiche (Nordufer sowie Halbinsel) und die Ökologie zulässt, sind die Ufer für die Öffentlichkeit tagsüber erreichbar. Nur nachts und außerhalb der Saison ist dieses Zugangsrecht nicht vollumfänglich möglich. In dieser Zeit müssen zum Schutz der Kundschaft und der Betreiber wegen möglicher Manipulationen an den Einrichtungen der Wasserskianlage und des Campingplatzes die Öffentlichkeit unbedingt ausgeschlossen sein. Die geplanten Vorhaben werden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht als nicht bedenklich eingeschätzt.

Eine Abschätzung der Lärmbelastung aus dem Verkehr zu den Parkplätzen liegt vor (Immissionsabschätzung für den B-Plan, Auswirkungen der geplanten Parkplätze des Amtes für Umweltschutz Leipzig, Mai 2003; Ergänzung Herbst 2003). Die Abschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass die Zunahme des Verkehrs im Bereich der geplanten Parkplatzerweiterung nur mit einer geringfügigen Erhöhung der Schallimmissionen in den angrenzenden Wohngebieten verbunden ist und eine Überschreitung der entsprechenden Orientierungswerte Lärm der DIN 18005 nicht erreicht wird. Aus diesem Grund wird nach dem derzeitigen Erkenntnisstand ein detailliertes Schallschutzgutachten nicht für notwendig erachtet. Zur Abgabe von Schad- und Nährstoffen an die Luft aus den vorgesehenen Gebäuden und sonstigen Anlagen im Erholungsgebiet sowie aus dem Zufahrtsverkehr liegen noch keine konkreten Angaben vor. Ein gesondertes Gutachten hierzu wurde nicht durchgeführt.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind damit nicht zu erwarten.

III.2.9.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bzw. zum Ausgleich

Die Anordnung der Parkplätze und des Gemeinschaftsstellplatzes östlich des Zschampert vermeidet Luftbelastungen in unmittelbarer Nachbarschaft zu Erholungsflächen.

III.2.10 Bilanzierung der Eingriffe und Kompensationsmaßnahmen

Sind aufgrund der Aufstellung von B-Plänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, dann ist gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Maßgeblich hierfür ist § 1a Abs. 3 BauGB. Danach sind die Vermeidung und der Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) in der Abwägung zu berücksichtigen. Dazu wurde für diesen B-Plan eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt sowie entsprechende Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Außerdem wurde die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen in städtebaulichen Verträgen gesichert.

Die **Eingriffe werden** nach Versiegelung und Funktionsbeeinträchtigung von Schutzgütern differenziert bewertet. Sie können je nach Biotoptyp unterschiedliche Erheblichkeiten haben.

Nachfolgende Tabelle enthält die Definition der Erheblichkeit:

Grad der Beeinträchtigungen	Kriterien
5 sehr hoch	Die betroffenen ökologischen Funktionen des Biotoptyps sind direkt betroffen, das heißt, sie werden dem Naturhaushalt entzogen. Eine Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes ist nicht möglich. Es verbleiben erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes
4 hoch	Es sind verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Funktionen im Naturhaushalt sind weitgehend unterbunden. Eine Regeneration der betroffenen ökologischen Funktionen ist nicht möglich.
3 mittel	Es sind erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten, die betroffenen ökologischen Funktionen bleiben jedoch teilweise erhalten. Eine Regeneration ist möglich.
2 gering	Die Belastungen, die zu erwarten sind, führen zu keiner nachhaltigen Beeinträchtigung ökologischer Funktionen, d.h. eine Regeneration ist kurzfristig möglich. Es liegt kein ausgleichspflichtiger Eingriff vor.
1 sehr gering	Eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten. Der ursprüngliche Zustand stellt sich von selbst wieder ein.

Hinweis: Eingriffe mit resultierenden Funktionsbeeinträchtigungen des Schutzgutes Lebensraum für Fauna und Flora werden unter der Biotopwertigkeit II (hoch) des betroffenen Biotops nicht berücksichtigt.

Ermittlung von Kompensationsfaktoren

Aus der zusammenfassenden Betrachtung von funktionalem Wert der Biotoptypen und der Bewertung der Erheblichkeit der Eingriffe werden Kompensationsfaktoren für Versiegelung und Funktionsbeeinträchtigung von Naturhaushaltsfunktionen, wie Grundwasserneubildung, Lebensraum für Flora und Fauna, durch Matrixverschneidung ermittelt. Die Flächenzuschläge bei den Kompensationsflächen für Eingriffe durch Versiegelung ergeben sich aus dem Wert der betroffenen Biotoptypen. Eingriff durch Versiegelung ist immer als erheblich zu betrachten. Flächenzu- oder -abschläge bei Kompensationsflächen für Eingriffe in Naturhaushaltsfunktionen von Biotopen ergeben sich aus dem Biotopwert und der abgestuften Erheblichkeit der Eingriffe mit Blick auf Vorbelastungen und der Regenerationsfähigkeit der Naturhaushaltsfunktionen.

Kompensationsfaktoren für Beeinträchtigungen

Grad der Beeinträchtigung	Funktionaler Wert der betroffenen Biotoptypen			
	hoch I	mittel-hoch II	mittel III	geringwertig IV
Versiegelung	1 : 3,0	1 : 2,0	1 : 1,5	1 : 1,0
sehr hoch	1 : 2,0	1 : 1,5	1 : 1,0	1 : 0,5
hoch	1 : 1,5	1 : 1,0	1 : 0,5	-
mittel	1 : 1,0	1 : 0,5	-	-

- = Eingriff nicht erheblich, keine Kompensation

In der nachfolgenden Bilanz werden aus dem ermitteltem Eingriffsumfang und der abgeschätzten Intensität der Kompensationsfaktor/-umfang ermittelt und die zugeordneten Kompensationsmaßnahmen in den Sondergebieten im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes aufgezeigt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) in den Sondergebieten SO 1, 2, 4, 9, 10 und 11 sichern den Bestand, haben keine Neu- oder Teilversiegelung bzw. Lebensraumbeeinträchtigungen zur Folge und verbleiben daher in der Bilanzierung unberücksichtigt. Dementsprechend werden keine Ausgleichsmaßnahmen zu diesen Sondergebieten festgesetzt.

Bilanzierung

SO 3 - Freizeitorientiertes Gewerbe							
Eingriffe	Gebiet m ²	GRZ	max. Eingriff m ²	Biotopwert	Eingriffs-in- tensität	Kompensation	
						Faktor	in m ²
Vollversiegelung	2297	0,3	689	gering - 4	hoch	1 : 1	689
Teilversiegelung	2297	0,15	345	gering - 4	mittel	--	
Summe							689
Kompensationsmaßnahmen					nicht bilanzwirksam		
Nutzungsintensivierung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Oberbodenlockerung bis 50cm und Begrünung mit Landschaftsrasen - Nr. 1							1263
Gestaltung und Strukturierung des SO durch 1 Baum/100m ² nicht überbauter Grundfläche mit 6m ² Baumscheibe - Ausgangszustand: teilversiegelter Parkplatz, Zielzustand: extensive Grünfläche mit Solitärgehölzen – Nr. 1					13 Bäume mit 78m ² Baumscheibe		
Gestaltung und Strukturierung der Stellplätze durch 1 Baum/4 Stellplätze mit 6m ² Baumscheibe					6 Bäume mit 36m ² Baumscheibe		
Kompensationsplus / Defizit							574
Der Eingriff durch Neuversiegelung kann im Sondergebiet SO 3 durch die ökologische Aufwertung der im Bestand z.Z. teilversiegelten, nicht überbaubaren Grundstücksfläche kompensiert werden. Die geplanten 6 Stellplätze werden durch Baumpflanzungen strukturiert und gegliedert.							
SO 5 - Touristische Infrastruktur (Halbinsel)							
Eingriffe	Gebiet m ²	GRZ	max. Eingriff m ²	Biotopwert	Eingriffs-in- tensität	Kompensation	
						Faktor	in m ²
Vollversiegelung	7230	0,3	2169	mittel - 3	hoch	1 : 1,5	3254
Teilversiegelung	7230	0,15	1085	mittel - 3	mittel	--	
abzüglich bestehender Versiegelung (384m ²)							384
Summe							2870
Kompensationsmaßnahmen					nicht bilanzwirksam		
Abriss von Hochbauten, Rückbau Straßenverkehrsfläche und Parkplatzflächen, Ansaat von Landschaftsrasen, Schaffung von Abgrabungen mit wechselfeuchtem Charakter, Pflanzung standortgerechter heimischer Gehölze - Ausgangszustand Hochbauten, Straßenverkehrs-, Schotterfläche, Zielzustand: beschattete temporäre Kleingewässer - Nr. 2							2893
Gestaltung und Strukturierung durch 1 Baum/4 Stellplätze mit 6m ² Baumscheibe					6 Bäume mit 36m ² Baumscheibe		
Kompensationsplus / Defizit							23
Der Eingriff in die erheblich beeinträchtigten Schutzgüter durch Versiegelung wird durch die Aufwertung von Flächen außerhalb des Sondergebietes (Rückbau „Partytonne“) kompensiert.							
SO 6 - Campingplatz (Halbinsel)							
Eingriffe	Gebiet m ²	GRZ	max. Eingriff m ²	Biotopwert	Eingriffs-in- tensität	Kompensation	
						Faktor	in m ²
Vollversiegelung	51275		1200	gering - 4	hoch	1 : 1,0	1200
abzüglich bestehender Versiegelung (734m ²)							-734
Summe							466
Kompensationsmaßnahmen					nicht bilanzwirksam		
Pufferpflanzung zwischen SO 8 (Campingplatzerweiterung) und Straße am See – Nr. 3							2130
Kompensationsplus / Defizit							1664
Der Eingriff in die erheblich beeinträchtigten Schutzgüter durch Versiegelung wird durch die Aufwertung von Flächen außerhalb des Sondergebietes kompensiert.							

SO 7 - Ferienhausgebiet (Halbinsel)								
Eingriffe	Gebiet m ²	GRZ	max. Eingriff m ²	Biotopwert	Eingriffs-in- tensität	Kompensation		
						Faktor	in m ²	
Vollversiegelung	18672	0,2	3734	gering - 4	hoch	1 : 1	3734	
Teilversiegelung	18672	0,1	1867	gering - 4	mittel	--		
abzüglich bestehender Versiegelung (1.186 m ²)								-1186
							Summe	2548
Kompensationsmaßnahmen					nicht bilanzwirksam			
Nivellierung, Tiefenlockerung und Bepflanzung einer ungenutzten verdichteten Fläche nördlich Planstraße 3 - Nr. 5					1986			
Kompensationsplus / Defizit					-562			
Der Eingriff in die erheblich beeinträchtigten Schutzgüter durch Versiegelung wird durch die Aufwertung von Flächen außerhalb des Sondergebietes (Entsiegelung Fläche Nr. 5) kompensiert.								
SO 8 – Campingplatzerweiterung								
Eingriffe	Gebiet m ²	GRZ	max. Eingriff m ²	Biotopwert	Eingriffs-in- tensität	Kompensation		
						Faktor	in m ²	
Lebensraumb- einträchtigung	5410		5410	mittel - hoch - 2	mittel	1: 0,5	2705	
							Summe	2705
Kompensationsmaßnahmen					nicht bilanzwirksam			
Rückbau Campingplatz südlich des Rodelberges, Lockerung der verdichteten Bodenbereiche, Bepflanzung mit Landschaftsrasen und Baumgruppen (2 x 150m ²) - Ausgangszustand: Campingplatz, Zielzustand: Extensiwiese / Gehölz - Nr. 4					14072			
Kompensationsplus / Defizit					11367			
Der Eingriff durch Beeinträchtigung der Lebensraumeignung wird durch die Aufwertung von Flächen außerhalb des Sondergebietes kompensiert. Die Campingnutzung auf der mit Nr. 4 bezeichneten Fläche wird aufgegeben und das ca. 14.000m² große Gelände beräumt, teilweise gelockert und bepflanzt.								
SO 12 – Wochenendhausgebiet								
Eingriffe	Gebiet m ²	GRZ	max. Eingriff m ²	Biotopwert	Eingriffs-in- tensität	Kompensation		
						Faktor	in m ²	
Vollversiegelung	44904	0,2	6800	gering - 4	hoch	1:1,0	6800	
abzüglich bestehender Häuser								-5600
							Summe	1200
Kompensationsmaßnahmen					nicht bilanzwirksam			
Entsiegelung und ortsbildgerechte Begrünung - Nr. 6					von 2.255m ²			
Kompensationsplus / Defizit					0			
Der Eingriff in die erheblich beeinträchtigten Schutzgüter durch Versiegelung wird durch die Aufwertung von Flächen außerhalb des Sondergebietes (Entsiegelung von Flächen um die Gemeinschaftsstellfläche GST) kompensiert.								

Neuanlage Planstraßen und zweckbestimmte Verkehrsflächen							
Eingriffe	Gebiet m ²	GRZ	max. Eingriff m ²	Biotopwert	Eingriffs-in- tensität	Kompensation	
						Faktor	in m ²
neue Vollver- siegelung auf Planstraße 2	1208		157	mittel - 3	hoch	1 : 1,5	236
Lebensraumbeein- trächtigung durch Biotopbeseitigung bei Neubau Plan- straße 2	1208		157	mittel - 3	hoch	1 : 0,5	79
Summe							315
Kompensationsmaßnahmen					nicht bilanzwirksam		
Verbesserung des Wasserhaushaltes durch Entsiegelung GSt, Stellplatzanlage in versickerungsfähiger Ausführung (50%ige An- rechnung von insg. 3.331m ²) - Ausgangszustand: versiegelte Park- platzfläche, Zielzustand: teilversiegelte Parkplatzfläche mit Solitärge- hölzen, nicht in Plandarstellung, textliche Festsetzung					von 1.665m ²		1000
Kompensationsplus / Defizit							685
Der Eingriff in die erheblich beeinträchtigten Schutzgüter durch Versiegelungen bei der Neuanlage von Verkehrsflächen wird auf Flächen im Geltungsbereich des B-Planes durch Entsiegelungen kompensiert.							
Neuanlage teilversiegelter Parkplätze							
Eingriffe	Gebiet m ²	GRZ	max. Eingriff m ²	Biotopwert	Eingriffs-in- tensität	Kompensation	
						Faktor	in m ²
Funktionsbeein- trächtigungen von Naturhaushalts- funktionen	28759		3814	mittel - 3	hoch	1 : 0,5	1907
Summe							1907
Kompensationsmaßnahmen					nicht bilanzwirksam		
Pflanzung standortgerechter, heimischer Gehölze (Eschen, Erlen, Weiden u. a.) - Ausgangszustand: Ruderalisiertes Grünland, tw. mit Gehölzen, Zielzustand: Gehölz - Nr. 7							2075
Entsiegelung und ortsbildgerechte Begrünung - Nr. 6					von 2.255m ²		1055
Entsiegelung von Parkplatzteilflächen, Bodenverbesserung, Pflan- zung standortgerechter, heimischer Gehölze, Ausgangszustand: ver- siegelter Parkplatz, Zielzustand: Extensiwiese mit Gehölzgruppen - Nr. 8							875
Kompensationsplus / Defizit							2098
Der Eingriff in die erheblich beeinträchtigten Schutzgüter durch Teilversiegelung bei der Neuanlage von Park- plätzen wird auf Flächen im Geltungsbereich des B-Planes durch Entsiegelungen kompensiert. Die Stellplätze werden durch umfangreiche Baumpflanzungen strukturiert und landschaftlich eingebunden.							
Neuanlage teilversiegelter Gemeinschaftsstellflächen							
Eingriffe	Gebiet m ²	GRZ	max. Eingriff m ²	Biotopwert	Eingriffs-in- tensität	Kompensation	
						Faktor	in m ²
Funktions-beein- trächtigen von Naturhaushalts- funktionen	3331	1	500	hoch -2	hoch	1 : 1,0	500
Summe							500
Kompensationsmaßnahmen					nicht bilanzwirksam		
Verbesserung des Wasserhaushaltes durch Entsiegelung GSt, Stellplatzanlage in versickerungsfähiger Ausführung (50%ige An- rechnung von insg. 3.331m ²) - Ausgangszustand: versiegelte Park- platzfläche, Zielzustand: teilversiegelte Parkplatzfläche mit Solitärge- hölzen, nicht in Plandarstellung, textliche Festsetzung							665
Kompensationsplus / Defizit							165
Der Eingriff in die erheblich beeinträchtigten Schutzgüter durch Teilversiegelung bei der Neuanlage von Ge- meinschaftsstellplätzen wird auf Flächen im Geltungsbereich des B-Planes durch Entsiegelungsmaßnahmen kompensiert. Die Stellplätze werden durch umfangreiche Baumpflanzungen strukturiert und landschaftlich eingebunden.							

III.2.11 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der aktuelle Planungsstand ist Resultat der berücksichtigten Hinweise der Behörden und sonstigen Träger sowie der Bürger und Dritter aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Der bisherige Verfahrensverlauf ist im Kapitel VI. (Verfahren) der Begründung detailliert niedergelegt.

Im aktuellen Entwurf wurden im Gegensatz zum Vorentwurf die städtebaulichen Komponenten einer intensiven touristischen Erholungslandschaft, die zu Lasten von bislang unverbauten Freiflächen gehen sollte, zurückgenommen und nachdem die Eigentumsverhältnisse dies zuließen, auf eine brachgefallene vorgenutzte Fläche verlegt.

Weitere offensichtliche anderweitige Planungsmöglichkeiten oder Festsetzungen für die angestrebten Nutzungen gibt es im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 232 nicht.

III.2.12 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Gemeinden sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§ 4c BauGB). Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht zu beschreiben (siehe Nr. 3 b) der Anlage 1 zum BauGB).

Die Versiegelung und Überbauung der Flächen mit Auswirkungen auf Boden, Wasserhaushalt, Klima und Luft kann im Rahmen des Bauantrages und der Bauabnahme überwacht und die Konformität mit den Festsetzungen des B-Planes kontrolliert werden. Zuständig dafür sind die Fachämter der Stadt Leipzig.

Für die Überwachung unvorhergesehener Umweltauswirkungen auf Flora und Fauna sowie auf das Landschaftsbild wird es als ausreichend betrachtet, jeweils die aktuellen Luftbilder auszuwerten und die Durchführung der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich einschließlich notwendiger Pflegemaßnahmen sicherzustellen. Die zuständigen Fachämter der Stadt Leipzig überwachen die Durchführung der Maßnahmen im Zusammenwirken mit dem ZEG.

Als nicht überwachungspflichtig – aber dennoch erheblich, weil schon bestehend – sei die verbleibende Beeinträchtigung wandernder Amphibien genannt, die sich aus der zerschneidenden Wirkung der Zufahrtsstraße zum Campingplatz zwischen Weiher und Zschampert ergibt. Hier wird empfohlen, durch mobile Amphibienleit- und Fangeinrichtungen bzw. langfristig durch die Anlage stationärer Wanderhilfen die Beeinträchtigungen in den Wanderungszeiten abzustellen.

Auf die gesetzliche Pflicht der Behörden zur Unterrichtung der Stadt (§ 4 Abs. 3 BauGB) wird hingewiesen.

Sollte es bei der Durchführung dieses B-Planes Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, müssen geeignete Maßnahmen ergriffen werden.

III.2.13 Zusammenfassung

Das Erholungsgebiet Kulkwitzer See ist von hoher Bedeutung für den **Menschen und stellt wertvolle Lebensräume für Tiere und Pflanzen dar.**

Folgende vom Vorhaben betroffene **Lebensräume** für Tiere und Pflanzen sind von hoher Bedeutung und Empfindlichkeit:

- Ruderalflur im NO-Abschnitt des UG: u. a. Lebensraum für Brutvögel, wie Neuntöter sowie möglicher Sommerlebensraum für die Wechselkröte;
- Zschampert (linearer Biotopverbund) inklusive der gewässerbegleitenden Gehölze: hohe Empfindlichkeit gegenüber Zerschneidung/Barrierewirkung.

Alle bislang unversiegelten **Böden** sind hoch empfindlich gegenüber Versiegelung. Das **Grundwasser** ist aufgrund des geringen Grundwasserflurabstands und guter Grundwasserqualität hoch empfindlich, ebenso die **Oberflächengewässer** Kulkwitzer See, Zschampert (Ausnahme: verbauter Nordabschnitt) und der Weiher. Gehölzbestandene Grünflächen sowie Wiesen-, Rasen- und Ruderalflächen im Erholungsgebiet sind als lufthygienische Ausgleichsräume mit Frischluftproduktion bzw. als Kaltluftentstehungsgebiete von hoher Bedeutung und Empfindlichkeit für die **Luft** bzw. das **Klima**. Hoch empfindliche **Landschafts-**Teilgebiete sind die Wasserfläche des Kulkwitzer Sees, der Weiher mit Offenland, der Zschampert in seinen naturnahen Abschnitten, die Bucht östlich der Halbinsel mit unterbrochenem Röhrichtsaum und der Aussichtspunkt Rodelberg. Eine mittelhohe Empfindlichkeit besitzt u.a. der parkartig gestaltete Bereich nordöstlich des „Roten Hauses“. Im B-Plan Nr. 232 werden umfangreiche Maßnahmen festgesetzt, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, vermindert und soweit wie möglich ausgeglichen werden.

Mit vollständiger Umsetzung der vorgeschlagenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

IV. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Ausgehend von dem Immobilienwirtschaftlichen Rahmenkonzept aus 2000, den darauf aufbauenden Konkretisierungen und den aktuellen Rahmenbedingungen wurde das nachfolgend dargestellte städtebauliche Konzept entwickelt.

IV.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Ausgehend von der Bestandsstruktur und der im Plangebiet zur Verfügung stehenden freien Flächenkapazitäten sollen insgesamt 12 Sondergebiete abschnittsweise realisiert werden. Hierbei wird jedoch unterschieden zwischen den bereits bestehenden Nutzungen, die mit den Sondergebietsfestsetzungen lediglich nachvollzogen werden (a), den bestehenden Nutzungen, die mit den Sondergebietsfestsetzungen nachvollzogen werden und weitere Entwicklungen ermöglichen (b) und der Einrichtung von Entwicklungsoptionen neuer Nutzungen, für die Sondergebiete festgesetzt werden (c).

(a) Bestehende Nutzungen lediglich nachvollziehen:

- Entlang der Lützner Straße sollen für zwei Sondergebiete **SO 1-2** für Wassersport und Touristische Infrastruktur Nutzungen nachvollzogen werden.
- Am Ende der Hauptzufahrt entlang der Seestraße soll für das Sondergebiet **SO 4** für Touristische Infrastruktur (Restaurantschiff „Santa Anna“) die vorhandene Nutzung nachvollzogen werden.
- Nach Süden der Planstraße 1 parallel zum Zschampert bis zum Ende folgend, existieren die in Nutzung befindlichen Sondergebiete **SO 5-6** mit Touristischer Infrastruktur und Campingplatzgebiet und sollen nachvollzogen werden.

- Nach Süden der Planstraße 1 parallel zum Zschampert bis zum Ende folgend, sollen die vorhandenen Nutzungen für das Sondergebiet **SO 7** Ferienhausgebiet nachvollzogen werden.
- Von Osten in Höhe der Staffelsteinstraße/Salzweg entlang des vorhandenen Salzweg nach Norden verlaufend befindet sich das **SO 11** „Rotes Haus“, welches hinsichtlich seiner bereits vorgenommenen Nutzungen als Gastronomie und Veranstaltungsstätte nachvollzogen werden soll.
- Von Osten in Höhe der Staffelsteinstraße/Salzweg entlang des vorhandenen Salzweg nach Norden verlaufend, befindet sich das bebaute Sondergebiet **SO 12** „Lausener Wochenendhausgebiet“, welches sich bis zum Göhrenzer Weg erstreckt und nachvollzogen werden soll.

(b) Bestehende Nutzungen nachvollziehen sowie weitere Entwicklungen ermöglichen:

- Entlang der Lützner Straße wird die Weiterentwicklung des Sondergebietes **SO 2** für Touristische Infrastruktur durch eine unter bestimmten Bedingungen mögliche Errichtung eines Hotels vorgesehen.
- Von Osten in Höhe der Binzer Straße/Straße am See, anbindend an die Planstraße 2 und folgend in Seerichtung, soll das **SO 9** – Areal des Hochseilgartens – als Sport- und Freizeiteinrichtungen entwickelt werden können.

(c) Entwicklungsoption neuer Nutzungen einrichten:

- Entlang der Lützner Straße wird die Option eingerichtet, ein Sondergebiet **SO 3** Freizeit-orientierendes Gewerbe neu zu entwickeln.
- Von Osten in Höhe der Binzer Straße/Straße am See anbindend an die Planstraße 2 und folgend in Seerichtung soll das **SO 8** „Campingplatz“ für den in Nutzung befindlichen Campingplatz als in räumlicher Nähe gelegene neue potentielle Erweiterungsfläche dienen.
- Von Osten in Höhe der Zschampertaue/Straße am See anbindend an die Planstraßen 3 und 4 folgend in Seerichtung soll ein neues Ferienhausgebiet (**SO 10**) auf dem versiegelten Areal der ehemaligen Schweinemastanlage entstehen.
- Darüber hinaus sind im Plangebiet keine weiteren Flächen für Wochenendhaus-/Ferienhaus- und Freizeitnutzungen zur Versiegelung und Bebauung vorgesehen.

Für die Ferienhäuser, Wochenendhäuser, usw. sind zur Bebauung maximale m²-Grundflächen je Objekt vorgesehen, um mit der Dichte der Bebauung in den jeweiligen Sondergebieten in angemessener Art und Weise auf die Erholungsfunktion einzugehen.

Die **Kfz** sind grundsätzlich auf den im Plangebiet verteilten öffentlichen Parkplätzen (P1-3) bzw. für das Sondergebiet SO 12 auf dem privaten Gemeinschaftsstellplatz unterzubringen. U.a. deshalb soll es keine Möglichkeit der Durchfahrung – auch **kein Parksuchverkehr** – des gesamten Erholungsgebietes geben, sondern es wird an die jeweiligen an das Plangebiet angrenzenden Bestandsstraßen angebunden.

Die Neubauvorhaben sollen angrenzend an die jeweiligen Erschließungsanlagen errichtet und je nach Sondergebiet in eingeschossiger Bauweise bzw. größtenteils mit maximal 2 Vollgeschossen ausgeführt werden.

Bezüglich der Gebäudetypologien wird eine größtmögliche Flexibilität angestrebt, d.h. in den jeweiligen Sondergebieten können Ferienhäuser bzw. Bungalows mit unterschiedlicher Dachneigung mit Pult- oder Satteldach entstehen. Weitere Einschränkungen bezüglich der Firstrichtung bestehen nicht, so dass die Gebäude hinsichtlich ihrer Dachgestaltung optimal an die Nutzung von regenerativen Energien, insbesondere der Sonnenenergie angepasst werden oder mit extensiver Dachbegrünung (z.B. für die Servicestationen, etc.) ausgebildet werden können. Im B-Plan kommen bis auf Dachneigungen, Dachform, Mülltonnenabstellplätze und Einfriedung von Sondergebieten keine örtlichen Bauvorschriften zur Anwendungen.

Ebenso werden keine Baufenster für Einzelgebäude vorgesehen, um eine relativ große Flexibilität hinsichtlich der städtebaulichen Figur entlang der geplanten Straßen innerhalb der einzelnen Sondergebiete zu ermöglichen.

Auf eine standortgenaue Festlegung der anzupflanzenden Bäume, Sträucher und Hecken wird verzichtet, um auch hier landschaftsbildgestaltend und -prägend flexibel unter Verwendung der jeweils empfohlenen Pflanzarten tätig sein zu können.

IV.2 Erschließungskonzept

Zur Erschließung der im **Inneren des Plangebiets** gelegenen Sondergebiete werden an verschiedenen an das öffentliche Bestandsstraßennetz anbindende öffentliche Straßen hergestellt. Im Inneren des Plangebietes werden diese größtenteils als Mischverkehrsflächen und verkehrsberuhigte Bereiche ausgebildet. Die Erschließung des Erholungsgebietes soll lediglich dem Quell-/Zielverkehr dienen und erfolgt daher ausschließlich durch Stichstraßen.

Nur an den 3 Zufahrten in das Erholungsgebiet – äußere Erschließung – bleibt es bei der Ausbildung einer öffentlichen Straße mit etwas größerer Dimensionierung (ca. 4,75 m). Dies betrifft:

- im Norden die Seestraße bis zum P1/SO 2,
- die Planstraße 3 nördlich des P3/SO 12 und
- die Staffelsteinstraße.

Durch eine entsprechende Gestaltung soll die Aufenthaltsqualität für die Ferienbewohner und Erholungssuchenden erhöht und das Unfallrisiko für z.B. spielende Kinder minimiert werden.

Die Umsetzung des Erschließungskonzeptes erfolgt auf der Basis eines **zukünftig** mit der Stadt Leipzig abzuschließenden Erschließungsvertrages sowie bei Neuordnung und baulicher Erweiterungen des Plangebietes die Notwendigkeit der Herstellung einer öffentlichen Erschließung besteht. Hierbei ist das jeweilige technische Regelwerk zu beachten und ein dementsprechender Erschließungsvertrag mit dem Versorgungsunternehmen abzuschließen. Auf der Grundlage des B-Plans muss zukünftig eine gesonderten Fachplanung erstellt werden.

Im Plangebiet ist östlich des Rodelbergs zwischen Zschampert und Straße am See ein Regenwasserrückhaltebecken vorhanden. Weitere Anlagen darüber hinaus sind nicht geplant.

Das Erschließungskonzept sieht für die Befahrbarkeit von Privatstraßen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vor und der Nutzerkreis wird für die jeweils eingetragenen GFL1-6 entsprechend dinglich gesichert.

Das Plangebiet ist gut an den ÖPNV angebunden und bedarf keiner weiteren Verbesserung.

Auch befinden sich ausreichend Parkplatzflächen (P1-P3) entlang der östlichen Randbereiche des Plangebietes.

Die Parkplatzfläche P3 soll außerdem als Park+Ride-Parkplatz (P+R) dienen. Wie andere Städte hat auch die Stadt Leipzig ein Park+Ride-Konzept. Dieses ist Bestandteil des „Nutzungskonzeptes für den öffentlichen Raum im Umfeld des Sportforum“ und wurde zuletzt 2014 mit der Zielstellung der Entlastung der an das Stadion angrenzenden Wohngebiete und die verstärkte Nutzung des P+R-Angebotes durch den Stadtrat beschlossen. Für ca. 400 Pkw verfügt der bestehende Parkplatz am Kulkwitzer See über eine gute Eignung als P+R-Parkplatz und wird deshalb im Bestand verbessert und ausgebaut.

IV.3 Grünordnerisches Konzept

Die Freiflächen sowie das vorhandene Wege- und Radwegenetz des Erholungsgebietes Kulkwitzer See bleiben weiterhin bis auf wenige Ausnahmen für die Öffentlichkeit zugänglich.

Die Instandsetzung des befahrbaren und sonstigen Hauptwegenetzes sowie die Sanierung der vorhandenen Brücken ist geplant.

Außerdem ist geplant, den Geh- und Radweg, welcher zwischen Wasserskianlage und Wochenendhausgebiet Lausen parallel zum Ostufer des Kulkwitzer Sees (Teil des Rundweges um den See) sowie zwischen Seeufer und der verlängerten Alten Salzstraße verläuft, mit einer Beleuchtung zu versehen. Mit dieser Beleuchtungsmaßnahme soll u.a. eine bessere Verknüpfung zwischen dem Wohnkomplex WK 8 Leipzig-Grünau und dem Erholungsgebiet Kulkwitzer See entstehen.

Der überwiegende Anteil der Strandbereiche wird weiterhin - vor allem im südlichen Teil des Plangebietes – öffentlicher Badestrand bleiben.

Im Haupteingangsbereich des Erholungsgebietes an der Lützner Straße/Seestraße werden mit der Festwiese, einem Grill- und Spielplatzareal weitere intensiv nutzbare öffentliche Grünflächen sowie südlich des Rodelbergs die Möglichkeit geschaffen, die Grünfläche als Sport- und Festwiese, z.B. für verschiedenste Sportnutzungen über Zirkusgastspiel bis zu Sommerfesten o.ä. zu nutzen. Dieser Standort liegt günstig, weil sich in unmittelbarer Nähe die Straßenbahnwendeschleife mit Endhaltestelle Lausen sowie der öffentliche Parkplatz P3 befindet.

Lediglich die in Privatbesitz befindlichen Flächen sowie die durch den ZEG langfristig verpachteten Flächen bleiben der privaten Grünflächennutzung vorbehalten. Insbesondere handelt es sich dabei um die Flächen an der Wasserskianlage und Schiffsgaststätte sowie am Campingplatz (SO 1, SO 4 sowie SO 6 und SO 7). Es werden für die unmittelbar zwischen Wasserlinie und dem Sondergebiet SO 4 in der privaten zur Sicherung befindlichen Areale zur öffentlichen Zugänglichkeit der Fläche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Öffentlichkeit eingerichtet. Einfriedungen sind an der Stelle deshalb nicht vorgesehen, ebenso können keine Seeterrassen errichtet werden. Das städtebauliche Konzept unterstützt damit die Erhaltung des Rundwegs um den See.

Zwischen der Ostseite der Sondergebiete SO 6-7 und der Wasserfläche ist innerhalb der privaten Grünfläche Uferschutz geplant und damit eine Versiegelung sowie Bebauung unterbunden. Die unmittelbar zwischen Wasserfläche und der Westseite des Sondergebietes SO 6 gelegene Grünfläche bleibt privater Badestrand, weil diesen hauptsächlich die Benutzer und Besucher des Campingplatzes nutzen werden. Dieser Ufer- und Badebereich soll zukünftig tagsüber für die Öffentlichkeit erreichbar sein. Lediglich nachts wird es aus Sicherheitsgründen keinen Zugang zu diesen Stellen geben.

Das grünordnerische Konzept ist vorrangig auf den weitgehenden Erhalt der noch vorhandenen Grünstrukturen ausgerichtet, wobei der Fortbestand nicht ausdrücklich standortgenau sein soll, sondern für die nachfragegerechte Anpassung der strandnahen Infrastruktur im Bereich der öffentlichen Badestrände bei geringstmöglicher Versiegelung dieser, Flexibilität be-

treffend der Standortwahl und -eignung schaffen. Es sollen innerhalb der öffentlichen Grünflächen im ufernahen Bereich verschiedene Bestandsgebäude und sonstige bauliche Anlagen, die der Wasserrettung, als Sanitäreinrichtungen oder als sonstige Servicestationen der Seennutzung dienen, untergebracht werden können. Mit Servicestationen ist gemeint, dass es sich um alle Einrichtungen handelt, die eine Dienstleistung für die Seennutzung bieten (z.B. auch Tauchcenter, Bootsverleih, Imbiss, Überwachungsstation des DLRG, usw.)

Des Weiteren sind Maßnahmen vorgesehen, die der Minimierung bzw. Kompensation der mit der baulichen Entwicklung des Plangebietes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft dienen.

- **Auf der mit Nummer 1 bezeichneten Fläche** im Zufahrtbereich von der Lützner Straße in das Erholungsgebiet sollen einheimische standortgerechte Laubbäume auf Landschaftsrasen gepflanzt werden, um die an exponierte Lage geplante Bebauung des SO 3 in das Landschaftsbild integrieren.
- **Für die mit Nummer 2 bezeichnete Fläche** wird eine Biotopfläche wechselfeuchten Charakters mit uferbegleitender Gehölzvegetation zur Verbesserung des Landschaftsbildes sowie der Sommer- und Winterlebensräume für Amphibien hergestellt.
- Um das SO 8 zur Straße am See davon optisch zu trennen und gleichzeitig dem Ausgleich zu dienen, soll auf der **mit Nummer 3 bezeichneten Fläche** der Gehölzbestand erhalten bleiben und zusätzlich eine breite Schutzpflanzung als Baumhecke mit vorgelagertem Saum hergestellt werden.
- **Auf der mit Nummer 4 bezeichneten Fläche** wird zum Ausgleich sowie zur Entwicklungsfortsetzung des benachbarten Biotops eine extensive Mähwiese mit Gehölzgruppen aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen angelegt.
- Die **mit Nummer 5 bezeichnete Fläche erhält eine** Feldgehölzanpflanzung.
- **Auf der in der Planzeichnung mit Nummer 6 bezeichneten Fläche** werden nach Entsigelung von vollsiegelten Flächen des SO 12 und teilversiegelten Flächen der Gemeinschaftsstellplatzfläche sowie der öffentlichen Parkplätze zur Verbesserung des Landschaftsbildes eine Extensivwiese mit lockeren Gehölzgruppen hergestellt.
- **Auf der in der Planzeichnung mit Nummer 7 bezeichneten Fläche** soll der Gehölzbestand erhalten bleiben und um weitere einheimischen, standortgerechten flächige Gehölzanpflanzungen arrondiert werden.
- **Auf der mit Nummer 8 bezeichneten Fläche** soll eine Schutzanpflanzung in Form einer breiten Baumhecke mit vorgelagertem Saum hergestellt werden, um die Biotopentwicklung im Bereich des Zschampert zu unterstützen.
- Weiterhin werden **Baumpflanzmaßnahmen innerhalb der Sondergebiete SO 5, 6 und 7** vorgenommen, um den Erhalt und die Weiterentwicklung der landschaftsbildlichen Charakteristik der Halbinsel zu sichern.
- Im Sondergebiet **SO 10** wird durch weitere Bepflanzung mit einheimischen standortgerechten **Laubbäumen** die landschaftliche Einbindung der geplanten Bebauung hergestellt.
- Auf den geplanten **Flächen für öffentliche Parkplätze und private Gemeinschaftsstellplätze** werden zur Flächengliederung und landschaftlichen Einbindung je 4 Stellplätze großkronige, standortgerechte Laubbäume mit Unterpflanzung in Baumscheiben gepflanzt.

Als **Minderungsmaßnahme für Eingriffe in das Schutzgut Boden und Wasserhaushalt** werden die Stellplätze, Zufahrten und Wege versickerungsfähig hergestellt, damit das anfallende Niederschlagswasser weitestgehend versickern kann. Zur Schonung der natürlichen Ressourcen (verzögerter Abfluss, Grundwasserneubildung) und einer kostengünstigen Lösung soll das abzuleitende unverschmutzte Oberflächenwasser (soweit es nicht als Brauchwasser z.B. für Toilettenspülung genutzt wird) auf den jeweiligen Grundstück zur Versickerung gebracht werden.

Das grünordnerische Konzept sieht weitere Begrünungsmöglichkeiten vor, in dem beispielsweise Solitärbaukörper mit geringer Dachneigung mit z.B. **extensiv begrünten Dächern**, die besser in das Landschaftsbild eingebunden werden können. Auch werden im Erholungsgebiet die Mülltonnenstellplätze und -schränke – sofern sie allseits umschlossen in Baukörper eingebunden sind – zur Verbesserung des landschaftlichen Erscheinungsbildes von drei Seiten mit Sträuchern und Kletterpflanzen umpflanzt.

Einzelgrundstückseinfriedungen in den Sondergebieten SO 2-4, SO 9 und SO 11 sollen nicht erfolgen, um die genannten Sondergebiete optisch nicht zu zerschneiden. Das städtebauliche Konzept sieht insbesondere aus sicherheitstechnischen Gründen Möglichkeiten vor, in den genannten Sondergebieten bauliche **Einfriedungen** entlang der äußeren Grenzen des jeweiligen Sondergebietes vorzunehmen. Diese baulichen Anlagen können zur Minderung der optisch trennenden Wirkung zur Erholungslandschaft mit kleinwüchsigen Laubgehölzen und Kletterpflanzen umpflanzt werden.

Der in der Nähe des Roten Hauses (SO 11) auf der öffentlichen Grünfläche gelegene seit vielen Jahrzehnten beliebte und für die Altersklassen 6 - 18 Jahre nutzbare **öffentliche Spielplatz** soll erhalten bleiben, ebenso der zwischen Eingangsbereich Weiher und Eingangsbereich des Campingplatzes (SO 6) vorhandene Holzspielplatz.

Die von den Seennutzern lange gewünschte und sinnvolle **Wegeverbindung von der Straßenbahnwendeschleife Lausen zum See** soll gesichert werden. Dazu wurde ein Flächentausch mit den betreffenden Grundstückseigentümern ausgehandelt. Das Ergebnis ist zwischen der Stadt Leipzig und den entsprechenden privaten Grundstückseigentümern vertraglich vereinbart worden. Der von Lausen entlang der Straßenbahnwendeschleife zum See führende Weg wird ausgebaut und bleibt weiterhin der Öffentlichkeit zugänglich. Ebenso wird Fortsetzung des aus dem Wohngebiet Lausener Dorfplatz führenden Fußweges in Richtung See angebunden. Da sich die Parteien einig waren, bedurfte es auch nicht der Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes, was zu einem weiteren formalen Beteiligungsverfahren nach BauGB geführt hätte. Hierfür ist vertraglich vereinbart, dass eine solche Belastung „Wegerecht“ dinglich gesichert werden soll. Zur Fortsetzung des Weges mit Anbindung an den Salzweg wird im Rahmen des vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes (GFL6) die Nutzung auch zugunsten der Allgemeinheit sowie für Bewirtschaftung öffentlicher Grünflächen zusätzlich vertraglich geregelt (betrifft Flurstücke Nr. 98/1, 98/3, 142c Gemarkung Lausen). Darüber hinaus hat die Stadt bereits Fördermittel für den Bau dieses Weges beantragt und in den städtischen Haushalt für das Haushaltsjahr 2019/2020 eingestellt.

Alle anderen öffentlichen Wege in öffentlichen Grünflächen bleiben vom Flächentausch unberührt und erhalten.

Grundsätzlich können innerhalb der öffentlichen Grünflächen an den Grünwegeverbindungen abweichend von der derzeit aktuellen Bestandskartengrundlage lagemäßige Veränderungen vorgenommen werden.

V. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

Es handelt sich um einen sogenannten „**einfachen B-Plan**“ im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB, der für eine Fläche aufgestellt wird, die im Außenbereich (§ 35 BauGB) gelegen und auch nach Aufstellung und Umsetzung des B-Planes dem Außenbereich zuzurechnen ist. Soweit der B-Plan keine Festsetzungen enthält, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben deshalb im Übrigen nach § 35 BauGB.

Zur Umsetzung der diesem B-Plan zugrunde liegenden Ziele und Zwecke werden die folgenden Festsetzungen getroffen.

V.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

V.1.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verläuft im Wesentlichen wie folgt:

Im Norden von West nach Ost:

- vom Ausgangspunkt der Stadtgrenze zu Markranstädt entlang der Südseite der B 87 (Lützner Straße) bis zur Einmündung Seestraße.

Im Osten von Nord nach Süd:

- entlang der Südseite der Seestraße und
- der Ostseite des Zschampert bis Höhe Selliner Straße,
- von dort gradlinig in Richtung Selliner Straße, weiter entlang der Westseite der Straße am See,
- nördlich entlang der der Straßenbahnwendeschleife in Lausen,
- entlang der westlichen Grenze des Lausener Siedlungskörpers und weiter
- entlang des Zschampert bzw. der ehemaliger Bahnstrecke.

Im Süden von Ost nach West:

- entlang der Stadtgrenze zu Markranstädt.

Im Westen von Süd nach Nord:

- entlang der Uferlinie des Kulkwitzer See und der Stadtgrenze zu Markranstädt.

Das Flurstück des Einkaufsmarktes nördlich der Straßenbahnwendeschleife in Lausen sowie eine weitere Fläche nordwestlich der Staffelsteinstraße sind vom räumlichen Geltungsbereich des B-Planes umgeben, aber davon ausgenommen.

Begründung:

In den räumlichen Geltungsbereich wurden alle diejenigen Flurstücke aufgenommen, für die aufgrund der ermittelten Sachverhalte und aufgrund der Ziele und Zwecke der Planung ein Planungserfordernis anzunehmen bzw. deren Einbeziehung aus anderen Gründen zweckmäßig war.

Das **Flurstück des Einkaufsmarktes** befindet sich nicht im Geltungsbereich des B-Planes, da für diesen Bereich bereits im Jahre 1995 ein eigenständiger Vorhaben- und Erschließungsplan (Nr. E-6 „Neubau eines Verbrauchermarktes in Lausen“; siehe oben Kap. II.7.13) Rechts-

kraft erlangte. Daraus ergibt sich, dass für den fraglichen Bereich ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB nicht bestand (und auch heute nicht besteht) da bereits eine rechtskräftige Satzung über einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorliegt.

Anhaltspunkte dafür, dass es im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 232 einer Überplanung dieser Satzung bedarf, lagen und liegen nicht vor. Das Flurstück des Einkaufsmarktes steht weder in funktionalem Zusammenhang mit dem Erholungsgebiet, noch sind aufgrund des B-Planes Nr. 232 Änderungen hinsichtlich der Zulässigkeit des Einkaufsmarktes erforderlich.

Das Flurstück ist aber vom räumlichen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 232 umgeben, da der unmittelbar nördlich der Straßenbahnwendeschleife gelegene Fußweg in funktionalem Zusammenhang mit dem Erholungsgebiet steht und deshalb bauplanungsrechtlich entsprechend gesichert werden soll.

Die **Fläche nordwestlich der Staffelsteinstraße** ist aus dem räumlichen Geltungsbereich des B-Planes ausgenommen weil es sich hier um bestehende private Einfamilienhausgrundstücke handelt, für die kein städtebaulicher Regelungsbedarf besteht. Sie wird aber vom räumlichen Geltungsbereich umgeben, da die südöstlich und östlich angrenzenden Verkehrsflächen Staffelsteinstraße und Salzweg in funktionalem Zusammenhang mit dem Erholungsgebiet stehen und deshalb bauplanungsrechtlich entsprechend festgesetzt werden sollen.

Die **Fläche im Winkel südlich der Lützner Straße und der Seestraße** sowie westlich der Straße am See bis auf Höhe Selliner Straße wird aus folgenden Gründen nicht vom räumlichen Geltungsbereich des B-Planes erfasst:

Zu Beginn der Planungen für diesen B-Plan war unklar, was auf diesen Flächen entstehen sollte. Es gab also keine Planungsziele. Zwischenzeitlich haben die Flächen sich durch Sukzession zu Wald entwickelt und einen hohen ökologischen Wert als junges Biotop. Vor diesem Hintergrund gibt es ebenfalls keine weitergehenden Nutzungsziele.

Für diese Fläche ist derzeit auch aus planungsrechtlicher Sicht kein Erfordernis zur Aufstellung eines B-Planes oder zur Einbeziehung in diesen B-Plan erkennbar. Die Fläche befindet sich im Außenbereich und kann somit grundsätzlich nicht baulich genutzt werden. Es könnten lediglich nach § 35 BauGB privilegierte Nutzungen, denen öffentliche Belange (u.a. die im wirksamen FNP dargestellte Grünfläche und die Zielaussagen des Landschaftsplanes) nicht entgegenstehen, oder sonstige Vorhaben, die öffentlichen Belange nicht beeinträchtigen, zugelassen werden.

Die im FNP als „geplante S-Bahn (in Teilbereichen unbestimmte Trassenlage)“ enthaltene Bahntrasse ist erst nach Abschluss eines speziellen Planfeststellungsverfahrens realisierbar. Zudem hat sich diese Fläche durch Sukzession zu Wald entwickelt und hat einen hohen ökologischen Wert als junges Biotop. Hinzu kommt, dass sich der südliche Teil (ca. die Hälfte) der Fläche im Eigentum der Stadt Leipzig befindet, sodass seitens der Stadt nicht gewollte Entwicklungen dort auszuschließen sind.

Die **Wasserfläche des Kulkwitzer Sees** wird nicht vom räumlichen Geltungsbereich des B-Planes erfasst, weil die Wasserfläche weder der planungsrechtlichen Sicherung bedarf, noch Änderungen an der Wasserfläche erforderlich sind. Die für das Erholungsgebiet dienlichen und anzustrebenden Wassernutzungen (Schwimmen, Segeln, Tauchen, Angeln, Surfen, Wasserski, etc.) dürfen alle bereits ausgeübt werden. Dafür bedarf es keiner Festsetzung einer Wasserfläche.

V.1.1 Sondergebiete

In **Teil A: Planzeichnung** werden folgende **Sondergebiete für Erholung** gemäß § 10 BauNVO festgesetzt, die nach ihrer Zweckbestimmung nochmals unterteilt werden in:

- Sondergebiet - Campingplatzgebiet (SO 6, 8),
- Sondergebiet - Ferienhausgebiet (SO 7, 10),
- Sondergebiet - Wochenendhausgebiet (SO 12).

Zusätzlich werden **Sonstige Sondergebiete** gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit folgenden Zweckbestimmungen festgesetzt:

- Sondergebiet - Wassersport (SO 1),
- Sondergebiet - Touristische Infrastruktur (SO 2, 4, 5, 9, 11),
- Sondergebiet - Freizeitorientiertes Gewerbe (SO 3).

Begründung:

Um eine differenzierte, der Erholung und Freizeitfunktion dienende Entwicklung im Plangebiet zu ermöglichen, welche auch die schon vorhandenen Nutzungsarten berücksichtigt, werden die oben genannten Sondergebiete festgesetzt.

Die Festsetzung der „Sondergebiete für Erholung“ gemäß § 10 BauNVO entspricht den in den Gebieten jeweils vorhandenen oder seitens der Stadt Leipzig gewollten Nutzungen.

Die Festsetzung der „Sonstigen Sondergebiete“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ergibt sich aus der wesentlichen Unterscheidung zu den anderen Baugebieten nach §§ 2-10 BauNVO. Die in den Sondergebieten zulässigen Nutzungen entsprechen keinem der in den §§ 2-10 BauNVO aufgeführten Gebietstypen. Eine Festsetzung nach § 10 BauNVO „Sondergebiete, die der Erholung dienen“ ist nicht möglich, da sich die Vorhaben aufgrund der Vielzahl von Angeboten und des gewerblichen Charakters von den in § 10 BauNVO geregelten Wochenend-, Ferienhaus- und Campingplatzgebieten wesentlich unterscheiden.

Im **Teil B: Text des B-Planes** ist für die einzelnen Sondergebiete festgesetzt:

1.1.1 Das **Sonstige Sondergebiet SO 1 – Wassersport** – dient wassersport- bzw. wasserfreizeitorientierten Anlagen.

Ergänzend dazu sind ausnahmsweise Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

Zulässig sind Gebäude mit höchstens einem Vollgeschoss und einer GRZ von 0,1.

[§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO]

1.1.2 Das **Sonstige Sondergebiet SO 2 – Touristische Infrastruktur** – dient der infrastrukturellen Versorgung des Erholungsgebietes. Zulässig sind:

- der unmittelbaren Versorgung des Erholungsgebietes dienende Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- nicht wesentlich störende Anlagen und Einrichtungen für sportliche und sonstige Freizeit Zwecke.

Ausnahmsweise ist ein in offener Bauweise zu errichtendes Hotel mit einer maximalen Grundfläche von 600 m² sowie Wohnnutzung zulässig.

Zulässig sind Gebäude mit höchstens 2 Vollgeschossen und einer GRZ von 0,3.

[§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO, § 15 Abs. 1 BauNVO]

1.1.3 Das Sonstige Sondergebiet SO 3 – Freizeitorientiertes Gewerbe – dient der Unterbringung von freizeitorientiertem Gewerbe. Zulässig sind:

- nicht wesentlich störende freizeitorientierte Gewerbebetriebe,
- nicht wesentlich störende freizeitorientierte Dienstleistungsbetriebe.

Ausnahmsweise sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

Zulässig sind Gebäude mit höchstens 2 Vollgeschossen und einer GRZ von 0,3.

[§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO]

1.1.4 Das Sonstige Sondergebiet SO 4 – Touristische Infrastruktur – dient der infrastrukturellen Versorgung des Erholungsgebietes. Zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Läden, die der unmittelbaren Versorgung des Gebietes dienen.

Zulässig sind Gebäude mit höchstens 2 Vollgeschossen und einer GRZ von 0,4.

[§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO]

1.1.5 Das Sonstige Sondergebiet SO 5 – Touristische Infrastruktur – dient der infrastrukturellen Versorgung des Erholungs- und Campingplatzgebietes. Zulässig sind:

- Anlagen für die Campingplatzverwaltung,
- Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und sonstige Freizeitwecke, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Läden, die der unmittelbaren Versorgung des Gebietes dienen,
- Sanitärgebäude.

Zulässig sind Gebäude mit höchstens 2 Vollgeschossen und einer GRZ von 0,3.

Ausnahmsweise sind Standplätze für Zelte zulässig.

[§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO]

1.1.6 Die Sondergebiete Erholung SO 6 und SO 8 – Campingplatzgebiet – dienen der Unterbringung von Campingplätzen. Zulässig sind:

- Standplätze von Wohnwagen und Zelten,
- Sanitärgebäude,
- Läden, die der unmittelbaren Versorgung des Gebietes dienen,
- bauliche Anlagen und Einrichtungen für sportliche und sonstige Freizeitwecke, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören mit einer insgesamt maximalen Grundfläche von 1.200 m² sowie höchstens einem Vollgeschoss. Die Grundfläche einzelner Gebäude darf 400 m² nicht überschreiten.

[§ 10 Abs. 1, 2 und 5 BauNVO]

1.1.7 Das Sondergebiet Erholung SO 7 – Ferienhausgebiet – dient dem touristisch genutzten und ferienmäßigen Wohnen. Zulässig sind:

- Ferienhäuser mit einer Grundfläche vom maximal 50 m² je Gebäude,
- Anlagen und Einrichtungen für sportliche und sonstige Freizeitwecke, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören,
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften zur Versorgung des Gebietes,

- Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke.

Zulässig sind Gebäude mit höchstens 2 Vollgeschossen und einer GRZ von 0,2.

[§ 10 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO, § 15 Abs. 1 BauNVO]

- 1.1.8** Das **Sonstige Sondergebiet SO 9 – Touristische Infrastruktur** – dient der infrastrukturellen Versorgung des Erholungsgebietes. Zulässig sind Sport- und Freizeiteinrichtungen. Ausnahmsweise sind Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

Zulässig sind Gebäude mit höchstens einem Vollgeschoss und einer GRZ von 0,2.

[§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO]

- 1.1.9** Das **Sondergebiet Erholung SO 10 – Ferienhausgebiet** – dient dem touristisch genutzten ferienmäßigen Wohnen. Zulässig sind:

- Ferienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser mit einer Grundfläche von maximal 60 m² je Gebäude,
- Anlagen und Einrichtungen für sportliche und sonstige Freizeitwecke, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören,
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften zur Versorgung des Gebietes,
- Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke.

Zulässig sind Gebäude mit höchstens einem Vollgeschoss und einer GRZ von 0,3.

[§ 10 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO, § 15 Abs. 1 BauNVO]

- 1.1.10** Das **Sonstige Sondergebiet SO 11 – Touristische Infrastruktur** – dient der infrastrukturellen Versorgung des Erholungsgebietes. Zulässig sind:

- Anlagen und Einrichtungen für sportliche und sonstige Freizeitwecke,
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften zur Versorgung des Gebietes.

Zulässig sind Gebäude mit höchstens 3 Vollgeschossen und einer GRZ von 0,3.

[§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO]

- 1.1.11** Das **Sondergebiet Erholung SO 12 – Wochenendhausgebiet** – dient dem Freizeitwohnen in Wochenendhäusern. Allgemein zulässig sind Wochenendhäuser als Einzelhäuser mit einer Grundfläche von maximal 40 m² je Gebäude.

Ausnahmsweise sind zulässig:

- Läden, die der unmittelbaren Versorgung des Gebietes dienen,
- Anlagen und Einrichtungen für Freizeitwecke, die das Freizeitwohnen nicht stören.

Zulässig sind Gebäude mit höchstens einem Vollgeschoss und einer GRZ von 0,2.

[§ 10 Abs. 1, 2 und 3 BauNVO]

- 1.1.12 Ergänzend zu den obigen Festsetzungen** sind in den Sondergebieten Erholung SO 6, SO 8 und SO 10 und in den Sonstigen Sondergebieten Touristische Infrastruktur SO 2, SO 4, SO 5, SO 9 und SO 11 Aufenthaltsräume und Wohnungen für Hausmeister, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig.

[§ 10 Abs. 1, 4 und 5 BauNVO]

Begründung:

Die Festsetzungen für die Sondergebiete **SO 1, 2, 4, 5, 6, 7 und 12** knüpfen an die bereits bestehenden Nutzungen an, **sichern planungsrechtlich deren Bestand** und ermöglichen deren **zweckbestimmte Weiterentwicklung**. Damit soll den dort jeweils bereits vorhandenen Anlagen und Einrichtungen entsprochen werden. Es sollen aber auch dem jeweils gesetzten Rahmen entsprechende Weiterentwicklungen und Nachfolgenutzungen möglich sein.

Die Festsetzungen zur **Art der baulichen Nutzung** für die **Sondergebiete SO 3, 8 und 10** ermöglichen die Entwicklung gänzlich neuer Nutzungen und **stärken damit die planerisch gewünschte Weiterentwicklung des Erholungsgebietes** der übergeordneten Zielsetzung und dem Ziel d) entsprechend.

Mit den Festsetzungen zur **Art der baulichen Nutzung** wird, damit die gewollte Zweckbestimmung des jeweiligen Sondergebietes gewahrt bleibt, abschließend geregelt, welche Nutzungsarten allgemein regelzulässig und – außer im SO 7 – welche Nutzungsarten ausnahmsweise zulässig sein sollen.

Mit der **ausnahmsweisen Zulassung** konkret benannter Nutzungsarten werden Regelungsmöglichkeiten geschaffen, um im Einzelfall Vorhaben zuzulassen, welche der Funktion des Gebietes selbst dienen. Andererseits soll dadurch eine Steuerung dieser Vorhaben gewährleistet werden, damit durch eine mögliche Häufung solcher Nutzungsarten, die davon ausgehenden Störungen vermieden werden und so die Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Zu den **einzelnen Sondergebieten**:

a) Im **Sonstigen Sondergebiet SO 1 – Wassersport** – sollen wassersport- bzw. wasserfreizeitorientierte Anlagen und auch diese ergänzende Schank- und Speisewirtschaften zulässig sein. Damit soll einerseits den dort bereits vorhandenen Anlagen und Einrichtungen der Wasserskibahn und der ihr zugeordneten gastronomischen Einrichtung entsprochen werden. Es sollen andererseits aber auch dem o.g. Rahmen entsprechende Weiterentwicklungen und Nachfolgenutzungen möglich sein.

Dieser Zielsetzung entsprechend wird die **Zweckbestimmung** des Sondergebietes dahingehend festgesetzt, dass es wassersport- bzw. wasserfreizeitorientierte Anlagen dienen soll. Daraus ergibt sich auch, dass darunter fallende Anlagen ihrer Art nach **allgemein zulässig** sein sollen.

Ergänzend dazu wurde festgesetzt, dass **ausnahmsweise** auch Schank- und Speisewirtschaften zulässig sein sollen. Die nur ausnahmsweise Zulässigkeit ergibt sich vor allem daraus, dass die Schank- und Speisewirtschaften die wassersport- bzw. wasserfreizeitorientierten Anlagen ergänzen sollen.

b) Im **Sonstigen Sondergebiet SO 2 – Touristische Infrastruktur** – sollen vor allem für die infrastrukturelle Versorgung des Erholungsgebietes notwendige Nutzungen zulässig sein. D.h., dass hier die der unmittelbaren Versorgung des Erholungsgebietes dienenden Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie nicht wesentlich störende Anlagen und Einrichtungen für sportliche und sonstige Freizeitwecke zulässig sein sollen.

Die **Zweckbestimmung** des Sondergebietes und die **allgemein** zulässigen Nutzungen werden deshalb entsprechend festgesetzt.

Hinsichtlich der **Handels- und Dienstleistungsbetriebe** wird mit der Formulierung „der unmittelbaren Versorgung des Erholungsgebietes dienende“ einerseits klargestellt, dass

dort Betriebe zulässig sein sollen, die dem Erholungsgebiet insgesamt dienen. Betriebe, die nur dem SO 2 dienen, sollen dadurch aber nicht ausgeschlossen sein. Eindeutig ausgeschlossen sein sollen aber Nutzungen, die gänzlich oder in mehr als geringfügigem Umfang auch Gebieten bzw. Nutzungen außerhalb des Erholungsgebietes dienen.

Mit der Einschränkung der Anlagen und Einrichtungen für sportliche und sonstige Freizeit Zwecke auf „**nicht wesentlich störende Anlagen und Einrichtungen**“ soll – zur Konfliktvermeidung und im Interesse einer Flächenverträglichkeit im Sinne des § 50 BImSchG – erreicht werden, dass sich nur solche Nutzungen dort ansiedeln können, die die in ihrem Einwirkungsbereich zulässige bzw. vorhandene Nutzungen nicht wesentlich stören. Es sollen also sowohl im Plangebiet zulässige bzw. vorhandene, gegenüber Störungen (insbesondere Lärm, aber z.B. auch Gerüche) schutzbedürftige Nutzungen – vor allem das „**Freizeitwohnen**“ (z.B. im Ferienhaus, im Wochenendhaus oder im Hotel, aber auch das campingmäßige „Wohnen“ in Wohnwagen, Wohnmobilen oder Zelten), als auch im Plangebiet und in seinem relevanten Umfeld gelegene schutzbedürftige Nutzungen (vor allem Wohnnutzung) nicht wesentlich gestört werden.

Mit dem Begriff „nicht wesentlich störende“ ist dabei ausdrücklich der entsprechende Begriff aus § 6 der BauNVO weder gemeint noch wird darauf Bezug genommen. Es wird hinsichtlich des Lärms vielmehr davon ausgegangen, dass das Freizeitwohnen dann nicht wesentlich gestört wird, wenn folgende schalltechnische Orientierungswerte gemäß DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 eingehalten werden:

Ferien-, Wochenendhausgebiete	tags 50 dB(A), nachts 40 dB(A) bzw. 35 dB(A)
Campingplätze	tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A).

Diese Werte entsprechen auch den Orientierungswerten für Reine Wohngebiete bzw. Allgemeine Wohngebiete.

Ausnahme sollen auch ein kleines Hotel (Grundfläche max. 600 m²) sowie Wohnnutzung zulässig sein. Damit soll dem potentiellen Bedarf (Hotel) und dem vorhandenen Bestand (Wohnnutzung) entsprochen werden.

- c) Im **Sonstigen Sondergebiet SO 3 – Freizeitorientiertes Gewerbe** – sollen auf der bislang baulich nicht genutzten Fläche nicht wesentlich störende freizeitorientierte Gewerbebetriebe sowie nicht wesentlich störende freizeitorientierte Dienstleistungsbetriebe angesiedelt werden können.

Die **Zweckbestimmung** des Sondergebietes und die **allgemein** zulässigen Nutzungen werden deshalb entsprechend festgesetzt.

Hinsichtlich des Begriffes „**nicht wesentlich störende**“ gelten die obigen Aussagen unter b) entsprechend.

Ergänzend dazu sollen **ausnahme** auch Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sein.

- d) Im **Sonstigen Sondergebiet SO 4 – Touristische Infrastruktur** – sollen der infrastrukturellen Versorgung des Erholungsgebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften sowie Läden, die der unmittelbaren Versorgung des Gebietes dienen, zulässig sein. Damit soll auch den dort bereits vorhandenen Anlagen und Einrichtungen entsprochen werden.

Die **Zweckbestimmung** des Sondergebietes und die **allgemein** zulässigen Nutzungen werden deshalb entsprechend festgesetzt.

Hinsichtlich der **Läden** gelten für die Formulierung „die der unmittelbaren Versorgung des Gebietes dienen“ die obigen unter b) zu Handelsbetrieben getroffenen Ausführungen entsprechend.

- e) Im **Sonstigen Sondergebiet SO 5 – Touristische Infrastruktur** – sollen Anlagen für infrastrukturelle Versorgung sowohl des Erholungsgebietes insgesamt, als auch des Campingplatzes im Besonderen zulässig sein. Dies betrifft die Campingplatzverwaltung, Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und sonstige Freizeitwecke, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören, Schank- und Speisewirtschaften, Läden, die der unmittelbaren Versorgung des Gebietes dienen, sowie Sanitärgebäude. Mit der Festsetzung soll auch den dort bereits vorhandenen Anlagen und Einrichtungen entsprochen werden.

Dies ist mit der **Zweckbestimmung** des Sondergebietes und den **allgemein** zulässigen Nutzungen entsprechend festgesetzt.

Hinsichtlich der Begriffe „**Freizeitwohnen**“ und „**nicht wesentlich stören**“ gelten die oben unter b) zu „nicht wesentlich störende Anlagen und Einrichtungen“ getroffenen Aussagen bezogen auf das Freizeitwohnen (und in der Wirkung auch auf sonstiges Wohnen) entsprechend.

Hinsichtlich der **Läden** gelten für die Formulierung „die der unmittelbaren Versorgung des Gebietes dienen“ die obigen unter b) zu Handelsbetrieben getroffenen Ausführungen entsprechend.

Zudem sollen **ausnahmsweise** auch Standplätze für Zelte realisiert werden können.

Hinweis: Da es sich bei der Fläche um einen potenziellen Amphibienlebensraum handelt, sollte vor Umsetzung konkreter Maßnahmen Hinweis Nr. 4 (siehe Anhang I) beachtet werden, um Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.

- f) Im **Sondergebiet Erholung SO 6 – Campingplatzgebiet** – soll der dort vorhandene Campingplatz planungsrechtlich gesichert und weiter entwickelt werden. Es sollen deshalb Standplätze von Wohnwagen und Zelten, Sanitärgebäude und Läden der unmittelbaren Versorgung des Gebietes dienend sowie bauliche Anlagen und Einrichtungen für sportliche und sonstige Freizeitwecke, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören, zulässig sein.

Die Festsetzung der **Zweckbestimmung** des Sondergebietes und der **allgemein** zulässigen Nutzungen setzt dies um.

Hinsichtlich der **Läden** gelten für die Formulierung „die der unmittelbaren Versorgung des Gebietes dienen“ die obigen unter b) zu Handelsbetrieben getroffenen Ausführungen entsprechend.

Hinsichtlich der Begriffe „**Freizeitwohnen**“ und „**nicht wesentlich stören**“ gelten die oben unter b) zu „nicht wesentlich störende Anlagen und Einrichtungen“ getroffenen Aussagen bezogen auf das Freizeitwohnen (und in der Wirkung auch auf sonstiges Wohnen) entsprechend.

- g) Im **Sondergebiet Erholung SO 7 – Ferienhausgebiet** – soll das dort vorhandene Ferienhausgebiet planungsrechtlich gesichert und weiter entwickelt werden. Es sollen Ferienhäuser mit auf 50 m² Grundfläche je Gebäude begrenzter Größe, Anlagen und Einrichtungen für sportliche und sonstige Freizeitwecke, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören, Läden, Schank- und Speisewirtschaften zur Versorgung des Gebietes sowie Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke den Bereich auszeichnen zulässig sein.

Dies wird mit der Festsetzung der **Zweckbestimmung** des Sondergebietes und der **allgemein** zulässigen Nutzungen umgesetzt.

Hinsichtlich der Begriffe „**Freizeitwohnen**“ und „**nicht wesentlich stören**“ gelten die oben unter b) getroffenen Aussagen entsprechend.

Hinsichtlich der **Läden** und der **Schank- und Speisewirtschaften** gelten bezogen auf die Formulierung „zur Versorgung des Gebietes“ die obigen unter b) zu Handelsbetrieben getroffenen Ausführungen entsprechend.

- h) Im Sondergebiet Erholung SO 8 – Campingplatzgebiet** – soll auf der seit Jahrzehnten brachliegenden ehemaligen Wege- und Lagerfläche eine Erweiterungsfläche für den im SO 6 vorhandenen Campingplatz möglich sein. Diese soll sinnvollerweise vom selben Betreiber genutzt werden. Die Campingplatzenerweiterung kann deshalb zweckmäßig nur in räumlicher Zuordnung zur Rezeption des bestehenden Campingplatzes erfolgen.

Es sollen die auch im SO 6 zulässigen Nutzungen zulässig sein. Im Übrigen gelten die Ausführungen unter f) zu SO 6 entsprechend.

- i) Im Sonstigen Sondergebiet SO 9 – Touristische Infrastruktur** – sollen der infrastrukturellen Versorgung des Erholungsgebietes dienende Nutzungen, hier namentlich Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie ausnahmsweise Schank- und Speisewirtschaften, zulässig sein. Dies soll einerseits den Erhalt der dort vorhandenen Nutzung (Hochseilgarten), andererseits aber auch die Aufnahme anderer, dem oben genannten Rahmen entsprechender Nutzungen ermöglichen.

Die Festsetzungen zur **Zweckbestimmung** des Sondergebietes, zu den **allgemein** zulässigen Nutzungen sowie zu den nur **ausnahmsweise** zulässigen Nutzungen dienen dazu dies umzusetzen.

- j) Im Sondergebiet Erholung SO 10 – Ferienhausgebiet** – soll ein neues Ferienhausgebiet entwickelt werden. Insbesondere sollen an diesem Standort (voraussichtlich bis zu 30) Ferienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser mit auf 60 m² Grundfläche je Gebäude begrenzter Größe, Anlagen und Einrichtungen für sportliche und sonstige Freizeit Zwecke, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören, Läden, Schank- und Speisewirtschaften zur Versorgung des Gebietes sowie Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke zulässig sein.

Dies wird mit der Festsetzung der **Zweckbestimmung** des Sondergebietes und der **allgemein** zulässigen Nutzungen umgesetzt.

Hinsichtlich der Begriffe „**Freizeitwohnen**“ und „**nicht wesentlich stören**“ gelten die oben unter b) getroffenen Aussagen entsprechend.

Hinsichtlich der **Läden** gelten für die Formulierung „zur Versorgung des Gebietes“ die obigen unter b) zu Handelsbetrieben getroffenen Ausführungen entsprechend.

- k) Im Sonstigen Sondergebiet SO 11 – Touristische Infrastruktur** – sollen der infrastrukturellen Versorgung des Erholungsgebietes dienende Nutzungen, hier namentlich Anlagen und Einrichtungen für sportliche und sonstige Freizeit Zwecke, Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften zur Versorgung des Gebietes zulässig sein.

Damit soll auch zum Erhalt des sogenannten „Roten Hauses“ beigetragen werden; siehe auch Ziel b).

Die Festsetzung der **Zweckbestimmung** des Sondergebietes und der **allgemein** zulässigen Nutzungen setzt dies um.

Hinsichtlich der **Läden** und der **Schank- und Speisewirtschaften** gelten bezogen auf die Formulierung „zur Versorgung des Gebietes“ die obigen unter b) zu Handelsbetrieben getroffenen Ausführungen entsprechend.

- l) Im **Sondergebiet Erholung SO 12 – Wochenendhausgebiet** – soll das dort vorhandene Wochenendhausgebiet planungsrechtlich gesichert und weiter entwickelt werden. Es sollen Wochenendhäuser als Einzelhäuser mit auf 40 m² Grundfläche je Gebäude begrenzter Größe zulässig sein. Nur ausnahmsweise sollen Läden, die der unmittelbaren Versorgung des Gebietes dienen, sowie Anlagen und Einrichtungen für Freizeitwecke, die das Freizeitwohnen nicht stören, zulässig sein.

Dies wird mit der getroffenen Festsetzung umgesetzt.

Hinsichtlich der „**Läden**, die der unmittelbaren Versorgung des Gebietes dienen“ sowie der Begriffe „**Freizeitwohnen**“ und „**nicht wesentlich stören**“ gelten die oben unter b) getroffenen Aussagen entsprechend.

- m) In den Sondergebieten Erholung **SO 6, SO 8 und SO 10** und in den Sonstigen Sondergebieten Touristische Infrastruktur **SO 2, SO 4, SO 5, SO 9 und SO 11** sollen, ergänzend zu den obigen Festsetzungen, Aufenthaltsräume und Wohnungen für Hausmeister, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig sein. Damit soll einem potentiell gegebenen Bedarf an solchen Wohnnutzungen entsprochen werden.

Um dies umzusetzen, wird die entsprechende Festsetzung in den B-Plan aufgenommen.

Der **Umfang von Gebäuden** in den Sondergebieten soll im Interesse der Landschafts- und der Aufenthaltsqualität, des Erholungsgebietes, der Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Minimierung nachteiliger Auswirkung auf Natur und Landschaft angemessen begrenzt werden.

Dazu erfolgt für das jeweilige Sondergebiet einerseits die Festsetzung des **Maßes der baulichen Nutzung** über die Grundflächenzahl (GRZ) oder die maximale zulässige Grundfläche je Gebäude sowie der höchstens zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und andererseits die Festsetzung der **Bauweise**. Damit sollen in den einzelnen Sondergebieten grundsätzlich weitere über das festgesetzte Maß bzw. über die Bauweise hinausgehende großflächige bauliche Entwicklung unterbunden werden. Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist mit der Festsetzung der jeweiligen GRZ je Sondergebiet jedoch nicht ausgeschlossen. Konkret bedeutet dies, dass für das unmittelbar am Nordufer gelegene Sondergebiet weitere großflächige bauliche Entwicklungen mit dieser Festsetzung unterbunden werden. Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise und einer maximalen Grundfläche von 600 m² für einen Hotelneubau (SO 2) wird der besondere Freiraumcharakter dieses verkehrsgünstig gelegenen Sondergebietes berücksichtigt. Auch soll die mit den entsprechenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung die Eingliederung der geplanten baulichen Anlagen in das hainartige Umfeld des Campingplatzes gewährleistet werden.

Im Bereich des Sondergebietes **SO 7** wird über die Bauweise die Steuerung von Einzelhäuser geregelt, um insbesondere im Uferbereich eine geschlossene Uferbebauung zu vermeiden. Durch Festsetzung einer hierfür geeigneten **Grundflächenzahl (GRZ)** und der Festsetzung der Anzahl von **maximal zulässigen Vollgeschossen** wird die Anzahl von Einzelgebäuden je Gebiet maximal begrenzt. Im Ergebnis bedeutet dies, dass im Sondergebiet SO 7 höchstens 38 Einzelgebäude errichtet werden können.

Im Bereich des Sondergebietes **SO 10** sind Einzel- und Doppelhäuser erlaubt. Für das Sondergebiet 10 bedeutet dies, dass maximal 30 Ferienhäuser entstehen können, um den land-

schaftsräumlichen Charakter dieses Gebietes zu erhalten. Im SO 10 ist eine Grundfläche von maximal 60 m² je Gebäude zugelassen. Hierbei handelt es sich um ein noch neu zu entwickelndes Gebiet.

Auch im **SO 11** erfolgt aus den oben genannten Gründen eine angemessene Begrenzung des Umfangs von Gebäuden. Diese soll aber, namentlich hinsichtlich der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, an den Bestand des „Roten Hauses“ angepasst sein.

In den Sondergebieten SO 7, SO 10 und SO 12 wurden unterschiedliche Größen an Grundflächen je Gebäude festgesetzt. Dies wurde deshalb differenziert festgesetzt, weil im SO 7 bereits Ferienhäuser mit einer maximalen Grundfläche von 50 m² je Gebäude vorhanden sind. Dies gilt auch für die Vorgabe der Bemessung der maximalen Grundfläche der Gebäude im SO 12.

Im Sondergebiet Erholung **SO 12** Wochenendhausgebiet soll mit der Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche von Wochenendhäusern die Umnutzung des Wochenendhausgebietes in eine Dauerwohnanlage verhindert werden. Um den Charakter einer offenen Siedlung zu erhalten, können durch Festsetzung der entsprechenden GRZ maximal 170 Einzelhäuser entstehen.

Die genannten Festsetzungen tragen dem Charakter des Freizeitwohnens Rechnung und erhalten somit den Charakter einer offenen Siedlung.

Zur **Zulässigkeit von Aufenthaltsräumen und Wohnungen** ist zudem festgesetzt:

1.1.12 Ergänzend zu den obigen Festsetzungen sind in den Sondergebieten Erholung SO 6, SO 8 und SO 10 und in den Sonstigen Sondergebieten Touristische Infrastruktur SO 2, SO 4, SO 5, SO 9 und SO 11 Aufenthaltsräume und Wohnungen für Hausmeister, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig.

[§ 10 Abs. 1, 4 und 5 BauNVO]

Begründung:

Damit wird einem bestimmten Personenkreis, dessen Tätigkeit in unmittelbarem, funktionellem Zusammenhang mit dem Betrieb und der Aufrechterhaltung der Funktion der benannten Sondergebiete für Erholung bzw. Sonstige Sondergebiete für Touristische Infrastruktur steht, die Möglichkeit gegeben, die Dienstleistungs-, Betreuungs- und Überwachungsfunktion unmittelbar vor Ort wahrnehmen zu können.

V.1.2 Grünflächen

Im **Teil A: Planzeichnung** sind folgende Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt:

- **Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Parkanlage:** Die öffentliche Parkanlage erstreckt sich im wesentlichen von Nord nach Süd sowie von Ost nach West innerhalb des Plangebietes bis auf die Sondergebiete und einige wenige Bereiche, für die andere Zweckbestimmungen gelten.
- **Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Spielplatz:** Nordöstlich des „Roten Hauses“ befindet sich der seit Jahrzehnten beliebte und intensiv genutzte für die Altersklassen 6-18 Jahre öffentliche Spielplatz.

- **Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Spielplatz:** Der sogenannte Holzspielplatz ist zwischen Planstraße 1 und südlich des Weihers im östlichen Eingangsbereich des Campingplatzes (SO 6) gelegen.
- **Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Badestrand:** Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Badestrand erstreckt sich im Wesentlichen über 3 Bereiche aufgeteilt entlang des Seeufers. Von Nord nach Süd verlaufend, liegt der erste öffentliche Badestrand an dem Sondergebiet SO 5 Touristische Infrastruktur Campingplatz. Eine weitere öffentliche Badestrandfläche befindet sich im Bereich des zukünftigen Sondergebietes SO 10 Ferienhausgebiet (ehemalige Schweinemastanlage). Der im Süden gelegene Badestrandabschnitt beginnt südlich des „Roten Hauses“ und endet am südlichen Ende des Wochenendhausgebietes SO 12.
- **Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Uferschutzstreifen:** Einerseits befinden sich die Uferschutzstreifen sowohl östlich als auch westlich entlang des von Nord nach Süd durch das Plangebiet verlaufenden Zschamperts sowie entlang des Seeufers östlich des Sondergebietes SO 9 (Hochseilgarten) bis zum SO 10 Ferienhausgebiet. Ein weiterer Uferschutzstreifen beginnt am Süden des Wochenendhausgebietes SO 12.
- **Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Festwiese:** Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Festwiese liegt am östlichen Ende der Seestraße unmittelbar vor dem Grundstück der Schiffsgaststätte „Santa Anna“.
- **Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Sport- und Festwiese:** Diese schließt sich unmittelbar südlich an den Rodelberg in Höhe der Alten Salzstraße an.
- **Private Grünflächen mit Zweckbestimmung Badestrand:** Lediglich an 3 Standorten sind private Badestrandabschnitte vorzufinden. Im Norden des Plangebietes beginnend, ist südlich des Wassersportgebietes SO 1 eine für die Wasserskianlage umzäunte private Badestrandfläche vorgesehen. Die zweite private Badestrandfläche befindet sich auf dem privaten Grundstück der Schiffsgaststätte „Santa Anna“ (SO 4 Touristische Infrastruktur). Der vor dem Campingplatzgebiet SO 6 befindliche Badestrand erstreckt sich entlang des Seeufers bis zur Südspitze der Halbinsel bis zum Beginn des Biotops.
- **Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Uferschutzstreifen:** Entlang des Westufers auf der Halbinsel, in Höhe des SO 7 Ferienhausgebiet, befindet sich der private Uferschutzstreifen.

Begründung:

Die Freiflächen des Erholungsgebietes Kulkwitzer See werden bis auf einige Ausnahmen als **öffentliche Grünflächen** festgesetzt. Damit soll die Zugänglichkeit weiter Teile des Bereiches für die Öffentlichkeit auch in Zukunft gewährleistet werden. Der überwiegende Teil des vorhandenen Wege- und Radwegesystems des Erholungsgebietes ist Teil der öffentlichen Grünfläche.

Der überwiegende Teil der Strandbereiche wird – vor allem im südlichen Teil des Plangebietes – als **öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Badestrand“** festgesetzt. Im südlichen Teil des Sees ist der Uferbereich auf eine Länge von ca. 915 lfm als „Öffentliche Grünfläche – Badestrand“ festgesetzt, da dies der tatsächlich dort vorhandenen Nutzung entspricht.

Unter Berücksichtigung der landschaftsräumlichen Gegebenheiten wird westlich des SO 9 entlang des Ufers und der schmalen Bucht eine **öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Uferschutz** festgesetzt. Dies soll dem Schutz der Bucht und ihrer Ufer dienen. Einerseits soll dem nutzungsbedingtem Abrutschen der steilen Ufer in der ohnehin schmalen Bucht

damit entgegengewirkt werden. Außerdem soll einer Nutzung der Bucht selbst, bei der nur mit einem geringen Wasseraustausch gerechnet werden kann, vorgebeugt werden. Somit ist u.a. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen innerhalb des Gewässerrandstreifens unzulässig, soweit sie nicht wasserwirtschaftlich erforderlich sind. Als Gewässerrandstreifen gelten die zwischen der Uferlinie des Kulkwitzer Sees bzw. der Uferlinie des Zschampert und der Böschungsoberkante liegenden Flächen sowie die hier landseitig angrenzenden Flächen, letztere in einer Breite von 10 m (innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile von 5 m). Die notwendigen Gewässerrandstreifen von beidseits 10 m Breite sind gemäß § 24 Abs. 2 SächsWG damit eingehalten. Beidseits des Zschampert wurden entlang der Planstraße 1 in einer öffentlichen Grünfläche ausreichend breite Streifen mit der Zweckbestimmung „Uferschutzstreifen“ festgesetzt. Die Festsetzungen des B-Planes stehen der Beachtung der für die Gewässerrandstreifen im § 24 SächsWG geregelten Gebote und Verbote im Übrigen nicht entgegen. Damit wird eine in das Ufer eingreifende Bebauung im landschaftsbildlich und ökologisch sensiblen Bereich der Bucht vermieden. Diese Begründung ist auch für die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung Uferschutz anzuwenden.

Im Haupteingangsbereich des Erholungsgebietes an der Seestraße werden mit der Festwiese, einem Grill- und Spielplatzareal weitere intensiv zu nutzende öffentliche Grünflächen geschaffen. Für die temporäre Nutzung als **Sport- und Festwiese** soll eine Fläche südlich des Rodelbergs festgesetzt werden, um auf dieser in unmittelbarer Nachbarschaft der Straßenbahnwendeschleife und eines großflächigen öffentlichen Parkplatzes gelegenen Fläche, temporär unterschiedliche Veranstaltungen, z.B. Grillfest, und Sportnutzungen vom Zirkusgastspiel bis zum Sommerfest durchführen zu können.

Private Flächen und Flächen, die durch den ZEG langfristig verpachtet wurden, werden als **private Grünflächen** festgesetzt. Es handelt sich um die Flächen an der Wasserskianlage, an der Schiffsgaststätte und am Campingplatz (SO 1, SO 4 und SO 6-7).

Im Zusammenhang mit dem Sondergebiet SO 1 wird eine kleine Fläche als **Private Grünfläche – Wassersport** – festgesetzt.

Die unmittelbar zwischen Wasserlinie und dem Sondergebiet SO 4 gelegene Grünfläche wird in der dargestellten Ausdehnung als private **Grünfläche mit der Zweckbestimmung – Touristische Infrastruktur** – festgesetzt. Für die Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit der Fläche wird eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (Fläche GFL1) festgesetzt. Eine Einfriedung der privaten Grünfläche vor dem SO 4 ist nicht zulässig.

Im Sondergebiet SO 1, in der privaten Grünflächen zwischen Sondergebiet SO 4 und Kulkwitzer See sowie in der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Badestrand, zwischen Sondergebiet SO 5 und dem Kulkwitzer See sind jeweils in **abgegrenzten Flächen (A-B-C-D, E-F-G-H und I-J-K-L) Seeterrassen** vorgesehen. Diese sind in den jeweiligen Flächen zulässig. Der Rundweg um den See wird nicht eingeschränkt.

Unter Berücksichtigung der landschaftsräumlichen Gegebenheiten wird zwischen der Ostseite der Sondergebiete SO 6-7 und der Wasserfläche eine **private Grünfläche für den Uferschutz** festgesetzt. Die Festsetzung an der Landspitze südlich des SO 6 entspricht dem dort vorhandenen geschützten Biotop. Die Begründung hierfür ist der Begründung zur öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung Uferschutz zu entnehmen.

Die unmittelbar zwischen Wasserfläche und der Westseite des Sondergebietes SO 6 gelegene Grünfläche wird in der dargestellten Ausdehnung als **private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Badestrand** festgesetzt, da hier hauptsächlich die Benutzer und Besucher des Campingplatzes die Freiflächen nutzen werden. Gleichzeitig ist gewährleistet, dass die mobi-

len und stationären Campingnutzungen sich nicht in Richtung Seeufer ausdehnen können und die landschaftsräumliche Charakteristik des baumbestandenen Uferbereiches erhalten wird.

Die Festsetzung der **privaten Grünflächen** erfolgte vor dem Hintergrund, dass der ZEG zivilrechtlich die öffentliche Zugänglichkeit dieser Flächen sichert. Soweit es die Sicherheit der betroffenen Bereiche (Nordufer sowie Halbinsel) und die Ökologie zulässt, sind die Ufer für die Öffentlichkeit tagsüber erreichbar. Nur nachts und außerhalb der Saison ist dieses Zugangsrecht nicht vollumfänglich möglich. Manipulationen an den Einrichtungen der Wasserskianlage und des Campingplatzes in dieser Zeit sollen zum Schutz der Kundschaft und der Betreiber ausgeschlossen sein.

Bauliche Anlagen auf öffentlichen Grünflächen sind gemäß **Teil B: Text** wie folgt zulässig:

1.2.1 Auf öffentlichen Grünflächen im Uferbereich sind bauliche Anlagen für Wasserrettung, Sanitäreinrichtungen und Servicestationen, die der Seenutzung dienen, zulässig. Die Grundfläche je Gebäude darf maximal 20 m² betragen. Ein Vollgeschoss darf nicht überschritten werden.

Begründung:

Es gibt innerhalb der öffentlichen Grünflächen im ufernahen Bereich und ausschließlich außerhalb der Uferschutzstreifen, verschiedene Bestandsgebäude und sonstige bauliche Anlagen, die der Wasserrettung, als Sanitäreinrichtungen oder als sonstige Servicestationen der Seenutzung dienen.

Der Fortbestand dieser Nutzungen soll im B-Plan nicht ausdrücklich und standortkonkret durch Festsetzungen (z.B. Baugebiet und/oder überbaubare Grundstücksfläche) gesichert werden. Stattdessen soll über die Festsetzung 1.2.1 eine nicht standortkonkrete aber hinsichtlich der maximalen Grundfläche und Geschossigkeit der einzelnen Gebäude begrenzte Zulässigkeit für die genannten Einrichtungen geschaffen werden.

Einerseits soll damit die Zulässigkeit der genannten baulichen Nutzungen in diesen Flächen hergestellt bzw. klargestellt werden. Der Begriff „Servicestationen, die der Seenutzung dienen“, soll dabei alle Einrichtungen erfassen, die eine Dienstleistung für die Seenutzung bieten (z.B. auch Tauchcenter, Bootsverleih, Imbiss usw.).

Andererseits soll durch die Festsetzung der maximalen Grundfläche und Geschossigkeit eine angemessene Beschränkung der baulichen Anlagen erfolgen.

Insgesamt wird damit bezweckt, eine flexible und nachfragegerechte Anpassung der strandnahen Infrastruktur im Bereich der öffentlichen Badestrände zu ermöglichen und gleichzeitig zu einer geringstmöglichen Versiegelung der Grünflächen im Uferbereich beizutragen.

V.1.3 Stellplätze und Garagen

Für **Stellplätze und Garagen in den Sondergebieten** ist im Teil B: Text festgesetzt.

1.3.1 In den Sondergebieten SO 1, SO 3, SO 4, SO 9 und SO 11 sind Stellplätze nur für Betriebsfahrzeuge sowie für Behinderte zulässig. Garagen sind unzulässig.

[§ 12 Abs. 6 BauNVO]

1.3.2 In dem Sondergebiet SO 12 – Wochenendhausgebiet – sind Stellplätze und Garagen unzulässig.

[§ 12 Abs. 6 BauNVO]

Für **Gemeinschaftsstellplätze für das Sondergebiet SO 12** sind zudem festgesetzt:

- im Teil A: Planzeichnung eine Fläche für Gemeinschaftsstellplätze sowie
- im Teil B: Text die Festsetzung:

1.3.3 Die Fläche GSt ist eine Fläche für Gemeinschaftsstellplätze zugunsten des Sondergebietes SO 12 – Wochenendhausgebiet.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB]

Begründung:

Die Festsetzungen dienen grundsätzlich dazu, die Sondergebiete SO 1, SO 3, SO 4, SO 9 und SO 11 von jeglicher verkehrlicher Belästigung im Plangebiet selbst durch Individualverkehr freizuhalten und dadurch Parksuchverkehr zu vermeiden.

•

Der Bedarf an Stellplätzen für die Sondergebiete **SO 1, SO 3, SO 4 und SO 9** durch **Parkplätze** kann in zumutbarer Entfernung abgedeckt werden. Außerdem ist ein durch Eigentum oder Baulast gesicherter Nachweis an anderer Stelle in zumutbarer Entfernung zum jeweiligen Sondergebiet für die Stellplatzanlagen möglich.

Für das Sondergebiet **SO 12** wird ein **Gemeinschaftsstellplatz (GSt)** in unmittelbarer Nähe ausgewiesen. Garagen sind in den in den Festsetzungen genannten Sondergebieten unzulässig, weil diese den Charakter der Erholungslandschaft störend beeinträchtigen.

V.1.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im Teil A: Planzeichnung sind auf der Grundlage von [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB] festgesetzt:

- **GFL1:** liegt zwischen Seeufer und der Schiffsgaststätte „Santa Anna“ auf dem privaten Grundstück.
- **GFL2:** befindet sich östlich der Parkplatzanlage P1 und nördlich der Seestraße.
- **GFL3:** bindet in Verlängerung der Binzer Straße innerhalb des Plangebietes an und verläuft entlang der östlichen Plangebietsgrenze nach Süden bis zum Regenrückhaltebecken.
- **GFL4:** wird als Verlängerung der Planstraße 5 in westlicher Richtung bis zum Seeufer geführt.
- **GFL5:** wird als Verlängerung der Planstraße 6 in westlicher Richtung bis zum Seeufer geführt.
- **GFL6:** beginnt am Ende der Straße Salzweg und führt entlang des Zschampert.bis zum Ferienhausgebiet SO 10 (ehemalige Schweinemastanlage).

Im Teil B: Text ist hinsichtlich der zu belastenden Rechte festgesetzt:

1.4.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten, mit **Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten (GFL)** zu belastenden Flächen sind wie folgt zu belasten:

GFL 1, GFL 4 und GFL 5 mit Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit sowie mit auf die erforderliche Anbindung der angrenzenden Wochenendhausgrundstücke beschränkten Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger.

GFL 2 und GFL 6 mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger des Sondergebietes SO 2 „Touristische Infrastruktur“ und des Sondergebietes SO 10 „Ferienhausgebiet“ sowie auf die erforderliche Anbindung dieses Gebietes beschränkten Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger.

GFL 3 mit Fahr- und Leitungsrechten zur Erschließung des Regenrückhaltebeckens zugunsten des Versorgungsträgers.

1.4.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten mit **G (Gehrecht)** zu belastenden privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Touristische Infrastruktur sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Begründung:

Die Festsetzung der Fläche **GFL1** dient der fußläufigen Verbindung im Bereich des Uferwanderweges und die Festsetzung der Flächen **GFL4 und GFL5** dienen der Anbindung des Wochenendhausgebietes SO 12 an den Uferwanderweg. Dadurch wird eine fußgänger- sowie fahrradfahrerfreundliche Durchwegung und Verbindung realisiert, die dem mit diesem B-Plan beabsichtigten öffentlichen Charakter des gesamten Plangebietes entspricht. Das festgesetzte Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger sichert die Erschließung und Wartung der betroffenen Grundstücke mit Medien.

Die Erschließung des Regenrückhaltebeckens wird mit Festsetzung des **GFL3** gesichert.

Die Festsetzung der Fläche **GFL2** dient der Erschließung der Flurstücke 529 und 447 im Sondergebiet SO 2 und wird deshalb neu festgesetzt. Hierdurch erfolgt die planungsrechtliche Sicherung, da bei Verkauf des Flurstückes 446 die zur Zeit vorhandene Erschließung über dieses Flurstück nicht mehr möglich ist.

Da der Zeitpunkt der Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraße 1 und 3 derzeit nicht absehbar ist und möglicherweise das SO 10 nicht erschlossen wäre, dient die Festsetzung der Fläche **GFL6** zur davon zeitlich unabhängigen Erschließung dieses Ferienhausgebietes.

Mit der Festsetzung der Fläche **G** wird die freie Zugänglichkeit des Seeufers insbesondere für Fußgänger ermöglicht.

Die Festsetzung entspricht damit der Zielstellung des mit dem B-Plan beabsichtigten öffentlichen Charakters des Plangebietes.

V.1.5 Flächen und Maßnahmen für Boden, Natur und Landschaft

Im Teil A: Planzeichnung sind auf der Grundlage des § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB folgende **Flächen für Maßnahmen** festgesetzt:

- **Fläche Nr. 1:** liegt im nördlichen Hauptzufahrtsbereich zwischen Lützner Straße, Seestraße und Parkplatz 2.
- **Fläche Nr. 2:** befindet sich südlich Seestraße, westlich des Zschampert und östlich der nach Süden verlaufenden Planstraße 1.
- **Fläche Nr. 3:** ist westlich der Straße Am See, nördlich der Planstraße 2 und verläuft östlich des Sondergebietes SO 8 (Campingplatzerweiterungsfläche).
- **Fläche Nr. 4:** ist südlich des Rodelberges, nordwestlich des Parkplatzes P3 sowie nördöstlich der Ferienhausgebietes SO 10 geplant.

- **Fläche Nr. 5:** liegt westlich der Straße am See im Einmündungsbereich der Planstraße 3 am nördlichen des Parkplatzes P3 sowie östlich des Zschampert.
- **Fläche Nr. 6:** befindet sich am nordwestlichen Rand des Lausener Dorfplatzes und östlich der privaten Gemeinschaftsstellplatzfläche.
- **Fläche Nr. 7:** ist südlich des SO 8 (Campingplatzenerweiterungsfläche), nördlich der von Ost nach West in Richtung SO 9 (Hochseilgarten) führenden Planstraße 2 sowie östlich des Zschampert vorgesehen.
- **Fläche Nr. 8:** ist östlich des Seeufers und westlich des Zschampert in Höhe der Sondergebiete SO 7 (Ferienhausgebiet) und SO 9 (Hochseilgarten) in der Planzeichnung dargestellt.

Begründung:

Die festgesetzten Flächen sind für die Maßnahmen zur Minimierung bzw. Kompensation der mit der baulichen Entwicklung des Plangebietes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft notwendig. Zur Begründung der einzelnen Flächen siehe die nachfolgenden Darlegungen zu den festgesetzten Maßnahmen.

Im Teil B: Text sind zu den einzelnen Flächen folgende **Maßnahmen** festgesetzt:

1.5.1 Auf der in der Planzeichnung mit Nummer 1 bezeichneten Fläche ist je angefangener 100 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum entsprechend der **Pflanzempfehlung 1** zu pflanzen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Landschaftsrasen zu begrünen.

Begründung:

Die Festsetzung dient der landschaftlichen Einbindung der festgesetzten Bebauung an dieser hervorgehobenen Stelle.

1.5.2 Auf der in der Planzeichnung mit Nummer 2 bezeichneten Fläche ist eine Biotopfläche wechselfeuchten Charakters herzustellen. Es können kleinflächige Abgrabungen und Bodenmodellierungen bis 3 m Tiefe vorgenommen werden, soweit dem keine anderen gesetzlichen Vorgaben entgegenstehen. Auf der Fläche sind unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Arten entsprechend der **Pflanzempfehlung 1** Pflanzungen in Anlehnung an uferbegleitende Gehölzvegetation herzustellen.

Begründung:

Neben der städtebaulichen Verbesserung und mit Hinblick auf das Landschaftsbild wird in Verbindung mit der naturschutzfachlichen Aufwertung der Fläche durch Schaffung eines heterogenen Mikroreliefs und durch Anpflanzungen des Biotopverbundes für Amphibien zwischen Laichgewässer und Sommer- und Winterlebensräumen verbessert. Die Maßnahme dient der Kompensation von lebensraumzerschneidenden und -vernichtenden Eingriffen im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes.

1.5.3 Auf der in der Planzeichnung mit Nummer 3 bezeichneten Fläche ist unter Wahrung des Gehölzbestandes und unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Arten entsprechend der **Pflanzempfehlung 1** eine Schutzpflanzung in Form einer 25 m breiten Baumhecke mit vorgelagertem Saum herzustellen.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Abschirmung des geplanten Sondergebietes SO 8 zur Straße am See. Die Anpflanzungen initiieren die Biotopentwicklung einer breiten Baumhecke als grüner

visueller Puffer und dienen als Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe im räumlichen Geltungsbe-
reich des B-Planes.

1.5.4 Auf der in der Planzeichnung mit Nummer 4 bezeichneten Fläche ist eine extensi-
ve Mähwiese mit zwei je ca. 150 m² großen Gehölzgruppen aus einheimischen, stand-
ortgerechten Laubgehölzen entsprechend der **Pflanzempfehlung 1** anzulegen.

Begründung:

Die Festsetzung dient der naturschutzfachlichen Aufwertung vorbelasteter Flächen. Die Ra-
senansaat sowie die Anpflanzungen initiieren eine an die angrenzenden Flächen angepasste
Biotopentwicklung von Grünlandstrukturen. Sie dienen als Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe
im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes.

1.5.5 Auf der in der Planzeichnung mit Nummer 5 bezeichneten Fläche ist ein Feldge-
hölz unter Verwendung von Arten entsprechend der **Pflanzempfehlung 1** herzustellen.

Begründung:

Die Festsetzung dient der naturschutzfachlichen Aufwertung geringwertiger bzw. vorbelasteter
Flächen. Die Anpflanzungen initiieren die Biotopentwicklung von Gehölzstrukturen und dienen
als Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des B-
Planes.

1.5.6 Auf der in der Planzeichnung mit Nummer 6 bezeichneten Fläche ist eine Exten-
sivwiese mit lockeren Gehölzgruppen unter Verwendung von einheimischen, standort-
gerechten Arten entsprechend **Pflanzempfehlung 1** herzustellen.

Begründung:

Neben der städtebaulichen Verbesserung im Hinblick auf das Landschaftsbild wird in Verbin-
dung mit der naturschutzfachlichen Aufwertung der Flächen 5 und 6 durch Schaffung von An-
pflanzungen der Biotopverbund für Amphibien zwischen Laichgewässer und Sommer- und
Winterlebensräumen verbessert. Die Maßnahmen dienen der Kompensation von lebensraum-
zerschneidenden und -vernichtenden Eingriffen im Geltungsbereich des B-Plans.

1.5.7 Auf der in der Planzeichnung mit Nummer 7 bezeichneten Fläche ist unter Wah-
rung des Gehölzbestandes und unter Verwendung von einheimischen, standortgerech-
ten Arten entsprechend der **Pflanzempfehlung 1** ein flächiges Gehölz herzustellen.

Begründung:

Die Festsetzung dient als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe innerhalb des räumlichen Gel-
tungsbereiches des B-Planes.

1.5.8 Auf der in der Planzeichnung mit Nummer 8 bezeichneten Fläche ist unter Ver-
wendung von einheimischen, standortgerechten Arten entsprechend **Pflanzempfeh-
lung 1** eine Schutzpflanzung in Form einer 25 m breiten Baumhecke mit vorgelager-
tem Saum herzustellen.

Begründung:

Die Festsetzung dient als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe innerhalb des räumlichen Gel-
tungsbereiches des B-Planes und die Art der Anpflanzung initiiert die Biotopentwicklung einer
breiten Baumhecke, welche gleichzeitig einen grünen Puffer nach Osten visualisiert.

Als **weitere Maßnahmen** sind festgesetzt:

1.5.9 In den **Sondergebieten SO 5, SO 6 und SO 7** sind bei **Baumpflanzungen** einheimi-
sche, standortgerechte Laubgehölze entsprechend **Pflanzempfehlung 1** zu verwen-

den. Vorhandene Bäume (außer Obstbäume) mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm (jeweils gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden) sind zu erhalten bzw. bei Beseitigung durch je einen einheimischen, standortgerechten Laubbaum entsprechend **Pflanzempfehlung 1** auf dem jeweiligen Grundstück oder innerhalb des jeweiligen Sondergebietes zu ersetzen.

Begründung:

Die Festsetzung sichert den Erhalt und die Weiterentwicklung der landschaftsbildlichen Charakteristik der Halbinsel. Der Baumbestand, dominierend sind Pappelhybriden, muss mittelfristig umgebaut werden, da Alter, Nutzungsintensität und steigender Grundwasserspiegel den Baumbestand geschwächt haben. Um sicher zu stellen, dass Neupflanzungen anwachsen und die Funktionen der zu fällenden Bäume kurzfristig wieder hergestellt werden, sind standorttypische Baumarten zu verwenden. Die Charakteristik der Fläche wird dadurch gesichert und es wird geregelt, dass notwendige Baumfällungen nicht auf anderen Bereichen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes ausgeglichen werden dürfen.

1.5.10 Im **Sondergebiet SO 10** ist **je angefangener 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche** in ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum entsprechend **Pflanzempfehlung 1** zu pflanzen.

Begründung:

Diese Festsetzung dient der landschaftlichen Einbindung der festgesetzten Bebauung.

1.5.11 Auf den festgesetzten **Flächen für Parkplätze und Gemeinschaftsstellplätze** ist je 4 Stellplätze ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum mit einem Kronenansatz in mindestens 2,50 m Höhe über dem Erdboden entsprechend **Pflanzempfehlung 1** zu pflanzen. Die Größe der Baumscheibe muss mindestens 6 m² betragen und ist vor Überfahung zu schützen. Die Laubgehölze sind mit Sträuchern entsprechend der **Pflanzempfehlung 1** zu unterpflanzen.

Begründung:

Die Festsetzung dient der landschaftlichen Einbindung und Gliederung der bestehenden und neu anzulegenden Park- und Gemeinschaftsstellplätze sowie dem Einzelbaumschutz.

1.5.12 Die **Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen** ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann.

Begründung:

Als Minderungsmaßnahme für Eingriffe in das Schutzgut Boden und Wasserhaushalt werden Stellplätze, Zufahrten und Wege so angelegt, dass Funktionen der Schutzgüter teilweise erhalten bleiben.

1.5.13 **Niederschlagswasser** ist, soweit es nicht für Brauchwasserzwecke (z.B. Toiletten-spülung) verwendet wird, vollständig auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Schonung natürlicher Ressourcen (verzögerter Abfluss, Grundwasserneubildung) und einer kostengünstigen Lösung der Ableitung des unverschmutzten Oberflächenwassers.

V.1.6 Verkehrsflächen

Im Teil A: Planzeichnung sind auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt:

Verkehrsflächen

- **Verkehrsfläche Seestraße:** Hauptzufahrt im Norden von der Lützener Straße in das Erholungsgebiet Kulkwitzer See.
- **Verkehrsfläche Staffelsteinstraße:** in Lausen beginnende Straße, die im Plangebiet in das SO 12 Wochenendhausgebiet einmündet.
- **Verkehrsflächen Planstraße 3:** in Verlängerung der von Ost nach West führenden Straße An der Zschampertaue, nördlich des P+R-Parkplatzes P3 bis zum Zschampert und Anbindung an Planstraße 4.

Begründung:

Durch die vorhandenen Straßen und die Herstellung von neuen Planstraßen wird die Erschließung gesichert. Der nördliche Bereich des Plangebietes und die dort gelegenen Parkplatzanlagen (P1 und P2) werden durch die **Seestraße** erschlossen, die in die Lützner Straße einmündet. Die vorhandene Straßeneinmündung wird über die jetzt vorhandene Straßenbreite erweitert, um Abbiegevorgänge aus dem Erholungsgebiet auf die Lützner Straße zu erleichtern. Sie wird als öffentliche Straße – bis zur gegenwärtigen Schranke im Bereich der Festwiese – festgesetzt. Damit wird eine Belieferung der Anrainer ermöglicht.

Der **mittlere Teil des Erholungsgebietes**, insbesondere die Sondergebiete SO 6 und SO 7, sollen über die bereits vorhandene Planstraße 1 erschlossen werden, die von der Seestraße nach Süden abgeht und westlich des Zschampert verläuft. Über die neu angelegte Planstraße 2, die in Höhe der Binzer Straße in die Straße am See mündet und im weiteren Verlauf den Zschampert quert, werden die Sondergebiete SO 8 und SO 9 erschlossen.

Zur Erschließung des öffentlichen Parkplatzes (P3) wird eine weitere öffentliche Straßenverkehrsfläche – **Planstraße 3** festgesetzt. Diese neue Straße soll von der bisherigen Parkplatzzufahrt in Höhe der Einmündung Zschampertaue von der Straße am See parallel zum Zschampert (in etwa 15-20 m Abstand) bis zu einer Wendeanlage in Höhe der vorhandenen Brücke über den Zschampert führen. Neben der Erschließung der Parkplatzflächen ist von dieser Straße die Erschließung der geplanten, nördlich gelegenen Festwiese möglich. Die Wendeschleife ist daher für Lastzüge und Gelenkbusse konzipiert und dementsprechend dimensioniert.

Von der Wendeschleife aus führt eine weitere neue Straße (Planstraße 4) über die bereits vorhandene Brücke und erschließt das Sondergebiet SO 10 – Ferienhausgebiet. Die Erschließung des südlichen Teilgebietes erfolgt unter Beibehaltung der derzeitigen Gegebenheiten über die südlich und westlich des Ortskerns von Lausen vorhandenen verlaufenden Stichstraßen (Salzweg und **Staffelsteinstraße**). Sie werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Eine Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand dieser Festsetzung und bleibt einer weiterführenden Detailplanung überlassen. Insofern sind eventuell für die innere Erschließung der Sondergebiete weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich. Deren genaue Lage bestimmt sich dann nach der beabsichtigten Nutzung bzw. Bebauung. Die Anlage und der Ausbau der Straßen kann gemäß der Empfehlung zur Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) vorgesehen werden. Laut Forderung des Stadtreinigungsamtes ist dabei die Befahrbarkeit der Straßen mit Fahrzeugen für eine Achslast von 26 t Gesamtmasse auszulegen.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Öffentliche Parkplatzfläche

- **Parkplatzfläche P1:** östlich des SO 2 (Touristische Infrastruktur) und SO 1 (Wassersport) sowie westlich des P1 gelegen.
- **Parkplatzfläche P2:** befindet sich südlich der Lützener Straße und nördlich der Seestraße im Hauptzufahrtsbereich des Erholungsgebietes Kulkwitzer See.
- **Parkplatzfläche P3:** befindet sich nördlich der Straßenbahnwendeschleife Lausen und südlich der Planstraße 3 und umschließt von Seiten den vorhandenen Supermarkt.

Begründung:

Als **Parkplatzfläche P1 und P2** werden die bereits vorhandenen Parkplätze im nördlichen Teilgebiet festgesetzt. Insgesamt befinden sich auf den beiden Parkplätzen etwa 390 Stellplätze, die den Bedarf an Stellplätzen für den nördlichen Teil des Plangebietes abdecken werden.

Die an der bisherigen Campingplatzzufahrt (SO 6) angeordneten Besucherparkplätze entlang des Zschampert werden im Zusammenhang mit der Neuordnung der Campingplatzerschließung mittelfristig aufgegeben, um den Bereich westlich des Zschampert von gebietsfremdem Verkehr zu entlasten. Insbesondere in den Sommermonaten besteht im mittleren Teilgebiet ein erhöhter Parkplatzdruck, der bislang durch ungeordnetes Parken im Gelände kompensiert wird.

Als **Parkplatzfläche P3** werden der an der Straße am See südlich der Planstraße 3 und nördlich des Supermarktes vorhandene Parkplatz sowie westlich daran angrenzend eine Fläche zu seiner Erweiterung festgesetzt. Die vorhandene Zufahrt zum Supermarkt wird beibehalten.

Die Erhaltung des Parkplatzes und seine Erweiterung ist einerseits erforderlich, um eine geordnete Parkplatzsituation für die Besucher des Kulkwitzer Sees (vor allem angesichts des erhöhten Parkdruck in den Sommermonaten) zu gewährleisten. Andererseits soll die Parkplatzfläche außerdem als Park+Ride-Parkplatz (P+R) dienen (siehe Kap. IV.2).

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigter Bereich

- **Verkehrsfläche Salzweg verkehrsberuhigt:** östlich des SO 12 beginnend nach Nordwesten verlaufende vorhandene Straße.
- **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Planstraße 1 verkehrsberuhigt:** beginnend ab der Seestraße nach Süden führend, die Sondergebiete SO 5, 6 und 7 (Campingplatz und Wochenendhäuser) anbindend, westlich des Zschampert gelegen.
- **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Planstraße 2 verkehrsberuhigt:** beginnend in Höhe der Binzer Straße von Ost nach West bis zum SO 9 (Hochseilgarten) verlaufend, südlich des SO8 (Campingplatzerweiterungsfläche), nördlich des Rodelberges liegend.
- **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Planstraße 4 verkehrsberuhigt:** beginnend an der Wendeschleife der Planstraße 3, weiterführend in Richtung Nordwesten bis zum SO 10 Ferienhausgebiet und endet nach ca. 50 m.
- **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Planstraße 5 verkehrsberuhigt:** bindet die nördlichen Grundstücke des SO 12 Wochenendhausgebietes an den Salzweg an und wird als Rundweg geführt.
- **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Planstraße 6 verkehrsberuhigt:** bindet die in der Mitte befindlichen Grundstücke des SO 12 Wochenendhausgebietes den Salzweg an und endet an der Planstraße 7.

- **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Planstraße 7:** befindet sich in gerader Verlängerung der Staffelsteinstraße, bindet den südlichen Bereich des Sondergebietes SO 12 an und endet unmittelbar vor östlichen Seeuferfläche.
- **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Planstraße 8:** bindet an die Planstraße 7 an und führt nach Süden im Bogen Richtung Osten bis zur Einmündung in Planstraße 9 und 10.
- **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Planstraße 9:** beginnt in der Einmündung der Planstraße 8 und führt nach Norden bis zur Einmündung in die Planstraße 7 bzw. Staffelsteinstraße.
- **Verkehrsflächen mit besondere Zweckbestimmung Planstraße 10 verkehrsberuhigt:** beginnt in der Einmündung der Planstraße 8 , führt nach Süden und endet als Sackgasse mit Wendehammer.

Begründung:

Das Sondergebiet SO 1 wird über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich – nur für den Anlieger- und Lieferverkehr erschlossen. In Verlängerung der Seestraße wird die Vorfahrt zum See, zum Restaurantschiff und zur Festwiese als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich – nur für den Anlieger- und Lieferverkehr festgesetzt.

Die bereits **vorhandene Planstraße 1**, die von der Seestraße in südliche Richtung abzweigt, wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich – nur für Anlieger- und Lieferverkehr festgesetzt und erschließt insbesondere die Sondergebiete SO 6 und SO 7.

Zur Erschließung der Sondergebiete SO 8 und 9 wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich – mit einer Breite von 6,50 m nur für den Anlieger- und Lieferverkehr – **Planstraße 2** – festgesetzt.

Nordwestlich der Wendeschleife der **Planstraße 3** wird die Zufahrt – **Planstraße 4** – zum Sondergebiet SO 10 als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich – mit einer Breite von 6,50 m nur für den Anlieger- und Lieferverkehr festgesetzt.

Im Bereich des Sondergebietes SO 12 – Wochenendhausgebiet – werden zur Erschließung Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich – festgesetzt (**Planstraßen 5 bis 10**, Staffelstein-/Salzstraße). Dadurch wird die Erschließung sowie eine Grundstücksbildung des Wochenendhausgebietes Lausen ermöglicht. Den Forderungen des Brandschutzamtes wird mit der festgesetzten Erschließung entsprochen. Um den Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten, soll die Breite der Planstraßen 5, 6, 8 und 9 nur 3,50 m betragen. Dies ermöglicht das Passieren von haltenden Fahrzeugen im Ausnahmefall. In den als Mischverkehrsflächen konzipierten Erschließungswegen sind keine Stellplätze vorgesehen. Bis auf die Stichstraße im südlichen Teilgebiet (Planstraße 10) sind die Verkehrsflächen im Einbahnverkehr zu befahren. Das System der Erschließungsschleifen soll gebietsfremden Verkehr fernhalten. Für die durch die Trassenfestlegung vom Abriss bedrohten Wochenendhäuser wird innerhalb des Gebietes Ersatz geschaffen. Konkret betroffen sind drei Gebäude im nördlichen Teil des Wochenendhausgebietes. Um den Individualverkehr aus dem Wochenendhausgebiet SO 12 fernzuhalten soll der Bedarf an Stellplätzen auf einer Fläche für Gemeinschaftsstellplätze (**GSt**) gedeckt werden.

V.1.7 Flächen für Versorgungsanlagen und für Abwasserbeseitigung

Im Teil A: Planzeichnung ist für das östlich des Rodelbergs zwischen Zschampert und Straße am See gelegene Regenwasserrückhaltebecken eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung – Regenwasserrückhaltebecken – auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt.

Begründung:

Mit der Festsetzung wird der vorhandene Bestand planungsrechtlich gesichert.

V.1.8 Sonstige Planzeichen

Zur **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** siehe Kap. V.1.0.

Die **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen** dient der eindeutigen räumlichen Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Nutzungen. Vorliegend betrifft dies die Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Sondergebieten sowie die Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Grünflächen.

V.2 Örtliche Bauvorschrift

V.2.1 Dächer

Im Teil B: Text ist auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO festgesetzt:

2.1.1 Dächer sind als Sattel- oder Pultdächer auszubilden.

2.1.2 Als Neigung der Dachhauptflächen sind 30° bis 45° zulässig. Ausnahmsweise sind geringere Dachneigungen bis minimal 10° zulässig.

Begründung:

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung der Dachform an Gebäuden dient der Homogenisierung des Ortsbildes und der Stärkung eines zusammenhängenden Siedlungscharakters der einzelnen Sondergebiete. Im Kontext mit umliegenden Bauten, die Dachneigungen unter 30° aufweisen, sind Ausnahmen möglich. Diese Ausnahmeregelung betrifft insbesondere die Solitärbaukörper, wie z.B. Servicegebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Sanitärgebäude u.ä..

V.2.2 Bepflanzung von Mülltonnenstellplätzen

Im Teil B: Text ist festgesetzt:

2.2.1 Mülltonnenstellplätze und Mülltonnenschränke sind, soweit sie nicht in die Baukörper von Hauptgebäude und Nebenanlage integriert sind, als Sichtschutz von drei Seiten unter Verwendung von Sträuchern und Kletterpflanzen entsprechend der **Pflanzempfehlung 1 oder 2** zu bepflanzen bzw. zu beranken.

Begründung:

Ungenügend eingebundene Standorte für Müllbehälter können das äußere Erscheinungsbild des Erholungsgebietes negativ beeinträchtigen. Dies wird mit dieser Festsetzung vermieden.

V.2.3 Einfriedungen

Im Teil B: Text ist festgesetzt:

2.3.1 In den Sondergebieten SO 2 bis 4, SO 9 und SO 11 sind Einfriedungen unzulässig.

2.3.2 Abweichend davon sind in den Sondergebieten SO 2 bis 4, SO 9 und SO 11 bauliche Einfriedungen entlang den äußeren Grenzen des jeweiligen Sondergebietes zulässig.

Begründung:

Die freie Zugänglichkeit des gesamten Plangebietes und insbesondere des Seeufers wird mit Ausnahme der genannten Sondergebiete mit dieser Festsetzung ermöglicht. Dies entspricht dem gewollten öffentlichen Charakter des Erholungsgebietes.

Die aus sicherheitstechnischen Gründen notwendigen Einfriedungen im Bereich der Wasserkianlage, des Campingplatzes sowie des Wochenendhausgebietes werden mit einer Begründung versehen, um zu einem Grün bestimmten Ortsbild beizutragen und das äußere Erscheinungsbild des Erholungsgebietes nicht zu beeinträchtigen. Die trennende Wirkung der Einfriedungen wird optisch gemindert durch den Bewuchs mit geeigneten, kleinwüchsigen Laubgehölzen und Kletterpflanzen. Diese Laubgehölze bilden eine Bereicherung des Landschaftsbildes und dienen der Fauna vor Ort als Lebensraum.

VI. ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN

Öffentlichkeit

Zu dem vorliegenden B-Plan wurden mehrfach Beteiligungen der Öffentlichkeit durchgeführt (siehe Kap. I.4). Die Ergebnisse wurden geprüft und für die Planung zugrunde gelegt.

Zudem wurden auch Stellungnahmen außerhalb der durchgeführten Beteiligungen abgegeben und Präsentationen in Veranstaltungen gezeigt. Diese wurden so geprüft und für die Planung zugrunde gelegt, als wären sie im Rahmen der Beteiligungen eingegangen.

Insgesamt stieß die Planung auf viel Resonanz und wurde kontrovers diskutiert. So wurden im Laufe des Verfahrens von 39 Bürgern und Bürgervereinen/-initiativen (einschließlich Naturschutz- und Umweltverbänden) insgesamt 54 Stellungnahmen abgegeben. Fünf davon waren Stellungnahmen mit Unterschriftensammlungen (eine davon mit über 10.000 Unterschriften). In den Stellungnahmen waren insgesamt eine Vielzahl unterschiedlichster Sachverhalte enthalten, die für die Planung zugrunde zu legen waren.

Vor allem zu nennen sind:

- Ablehnung der Planung insgesamt, der Entwicklung „(fern)touristischer“ bzw. kostenpflichtiger Nutzungen (anstelle kostenfreier Naherholungsmöglichkeiten für die im Umfeld lebenden Menschen) oder zusätzlicher baulicher Nutzungen (z.B. der Campingplatzerweiterung SO 8 und des Ferienhausgebietes SO 10). Statt dessen sollen die bisherigen Nutzungen im Plangebiet bestehen bleiben bzw. verbessert und weiter ausgebaut werden.
- Nachnutzung der ehemaligen Schweinemastanlage durch das vorgesehene neue Ferienhausgebiet (SO 10).
- Erhaltung von bzw. Bestandsschutz für bestehende Gebäude und Nutzungen (z.B. Gastronomie, Bootsverleih, Tauchschule).
- Erhalt der öffentlichen Wege und des Rundweges um den See.
- Erhaltung der allgemeinen Zugänglichkeit der Uferbereiche. Ablehnung privater Badestrände.
- Entwicklung eines Gesamtkonzeptes für den See, um Überlastungen zu vermeiden.
- Erhaltung einer attraktiven und für alle erlebbaren Natur rund um den See sowie der Wahrung von Möglichkeiten der Freizeitnutzungen (aktiv: Spielplätze, Grillmöglichkeiten, etc.).

- Schutz/Erhalt von Natur, Landschaft, Biotopen, Lebensräumen geschützter Arten. Berücksichtigung naturschutzfachlicher und naturschutzrechtlicher Anforderungen.
- Schutz/Erhalt der Wasserqualität/Gewässerqualität des Sees.
- Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Anforderungen.

Träger öffentlicher Belange

Auch die Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden im Laufe des Verfahrens mehrfach beteiligt (siehe Kap. I.4). Insgesamt gingen 57 Stellungnahmen ein. Die Inhalte der Stellungnahmen wurden ebenfalls geprüft und für die Planung zugrunde gelegt.

Von den vielfältigen Themen, die von den TöB vorgebracht wurden, sind vor allem zu nennen:

- Vermindertem Nutzungsdruck auf den Kulkwitzer See mit dem B-Plan Rechnung tragen.
- Für eine ganzheitliche Entwicklung des Kulkwitzer Sees die Planungen der Städte Markranstädt und Leipzig miteinander abstimmen.
- Architektonisches Leitbild für das Plangebiet – besser für den gesamten See abgestimmt – entwickeln und festsetzen.
- Bedarf für zwei Hotelstandorte (SO 2, SO 11) kritisch hinterfragen.
- Verkaufsstätten/Einzelhandelsbetriebe hinsichtlich Verkaufsflächengröße und Sortimentstruktur unter Beachtung des STEP Zentren untersetzen.
- Zugang zu den eigentlichen Erholungsgebieten nur für unbedingt notwendiger Anlieger- und Lieferverkehr.
- Gestaltung des Straßenknotens der B 87 Lützner Straße/Seestraße und der Anbindung der Planstraßen 2 und 3 an die Straße am See prüfen.
- Schutz des Grund- und Oberflächenwassers bei allen verbundenen Entwicklungs- und Baumaßnahmen hohe Priorität beimessen. Gute Wasser-/Gewässerqualität des Kulkwitzer Sees soll erhalten bleiben. Überlastung des Gewässers und Verschlechterung der Wasser-/Gewässerqualität vermeiden.
- Ausweisung von Flächen, die ausschließlich der Regenerierung des Ökosystems Kulkwitzer See dienen.
- Erhalt und die langfristige Sicherung eines größeren zusammenhängenden weitestgehend ungestörten Lebensraumgefüges um den Weiher und im südlich daran angrenzenden zentralen Teil des Plangebietes.
- Erhalt und Entwicklung des Zschampert als lineares Biotopverbundsystem.
- Ergänzung der Ausführungen zur Entsorgung des zusätzlich anfallenden Abwassers.
- Anfallendes Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes zurückhalten.
- Hinweise auf Baugrundrisiken aufgrund des früheren Bergbaus und auf die Notwendigkeit von standortkonkreten Baugrunduntersuchungen.
- Hinweise zur Archäologie.
- Aufnahme weiterer Nutzungsbeschränkungen für potentiell lärmverursachende Nutzungen in die Festsetzungen, um damit die Verträglichkeit mit vor Lärm schutzbedürftigen Nutzungen herzustellen.

- Den Bereich der Hochkippe westlich des Kulkwitzer Sees (Orchideenstandorte, hohe Bedeutung für die Vogelwelt) in die Betrachtungen einbeziehen.
- Artenschutzfachlichen Beitrag zur Avifauna am Kulkwitzer See auch außerhalb des B-Plan-Gebietes, insbesondere im südwestlichen Bereich, erarbeiten.
- Hinweise zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume.
- Der Wasserspiegel des Kulkwitzer Sees werde dauerhaft auf einem Niveau von 114,5 m über NN gehalten. Auf diese Einschränkung bzw. die Maßnahmen zur Gewährleistung in der Begründung zum B-Plan detailliert eingehen.
- Standorte der für die touristische Nutzung bedeutsamen Tauchschule und des Bootsverleihs als Sondergebiete ausweisen.

Näheres zu den Inhalten und zur Umgangsweise mit den Stellungnahmen ist der Zusammenfassung (siehe Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB) und dem Abwägungsvorschlag in der Ratsvorlage „Satzungsbeschluss“ (siehe Ratsinformationssystem der Stadt Leipzig auf www.leipzig.de; Internetsuche z.B. mit: „Leipzig Ratsinformation 232 Satzung“) zu entnehmen.

VII. FLÄCHENBILANZ

Flächennutzung	Flächengröße in ha (2013)	Flächenanteil in % (2013)
Sondergebiete gesamt	17,9	26,1
Sondergebiete Erholung - Campingplatz	5,6	
Sondergebiete Erholung - Ferienhäuser	3,3	
Sondergebiete Erholung - Wochenendhäuser	4,9	
Sonstige Sondergebiete (Wassersport, Tourist. Infrastruktur, Freizeitorient. Gewerbe)	3,5	
Versorgungsanlagen	0,6	
Verkehrsflächen gesamt	4,9	7,2
Straßenverkehrsfläche	0,8	-
Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung	0,9	
Öffentliche Parkplätze	2,9	
Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (innerhalb Grünflächen)	0,3	
Grünflächen gesamt	44,4	64,8
Öffentliche Grünflächen	30,8	
Badestrand (öffentlich)	4,0	
Festplatz / -wiese (öffentlich)	2,6	
Schutzgebiete	3,7	
Private Grünflächen	3,3	
Wasserflächen gesamt	1,3	1,9
Teich	0,9	
Zschampert	0,4	
Gesamt	ca. 68,5	100,0

Leipzig, den 22.06.2017

gez .

Jochem Lunebach

Leiter des
Stadtplanungsamtes

Anhang

Anhang I: Hinweise

1. Bodenschutz, Altlasten

- a) Zum **Schutz des Bodens** ist der bei Bauarbeiten anfallende belebte Oberbodenaushub sowie der Unterboden getrennt zu Beginn der Baumaßnahme zu bergen, im nutzbaren Zustand zu erhalten sowie vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Der Boden ist gemäß DIN 18915 zwischen zu lagern und auf dem Gelände an geeigneten Stellen wieder zu verwenden. Stark verunreinigte Böden sind abzutragen, zu deponieren und wenn möglich zu recyceln. Zur Gewährleistung eines vollständigen Ausgleichs des Eingriffes in das Schutzgut Boden sind die zurück zu bauenden und zu entsiegelnden Flächen so zu gestalten, dass natürliche Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nr. BBodSchG (Bundesbodenschutzgesetz) wieder hergestellt werden. Das aufzubringende standortfremde Bodenmaterial hat die Anforderungen von § 12 BBodSchV (Bundesbodenschutzverordnung) zu berücksichtigen. Kulturfähiges Oberboden-substrat darf nicht dauerhaft mit anderem Boden überschüttet werden. Anschüttungen im Zuge der Wiederverwendung des Bodens oder der Rekultivierung von Baustellenflächen sind auf lokale Bodenverhältnisse abzustellen. Baubedingte Bodenbelastungen, wie Verdichtung, Erosion oder Verunreinigung sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und nach Abschluss der Bautätigkeit zu beseitigen.
- b) Für **Altlasten** im Plangebiet ist die zuständige Behörde das Amt für Umweltschutz der Stadt Leipzig. Ihr sind durch den Vorhabenträger bisher nicht bekannt gewordene Altlasten von ihm bzw. einem Beauftragten gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG (Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz) vom 20.05.1999 (SächsGVBl. S. 262) unverzüglich anzuzeigen.

2. Geologische Restriktionen aufgrund ehemaligen Bergtagebaus

- a) Im nördlichen Bereich des SO 6 bis zum Bereich des Weihers und am südlichen Rand des Plangebietes befinden sich als Folge des **getätigten Braunkohlen-Tiefbaubetriebes** vermutlich unterirdische Hohlräume. Vor der Planung einer Bebauung ist insbesondere in den zuvor genannten Bereichen zur näheren Qualifizierung des örtlichen Baugrundrisikos und zur Erarbeitung der Gründungskonzeption mit Bezug auf § 7 SächsHohlrVO (Sächsische Hohlraumverordnung) neben der Einholung einer bergbehördlichen Mitteilung gemäß § 8 SächsHohlrVO, eine detaillierte standortkonkrete Baugrunduntersuchung empfohlen und das Vorhaben weiter gutachterlich zu begleiten. Sollten im Rahmen der Realisierung von Vorhaben Spuren alten Bergbaus angetroffen bzw. mögliche bergbaubedingte Schadensereignisse bemerkt werden, ist gemäß § 5 SächsHohlrVO das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.
- b) Mögliche Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf die Standsicherheit von Böschungen sowie die **hydrogeologischen Gegebenheiten** (z.B. Grundwasserflurabstandssituation) sind vorher zu untersuchen. In diesem Zusammenhang wird auf die Beachtung der Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht an das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie hingewiesen.
- c) Die Wasserdichtigkeit des Untergrundes ist hinsichtlich der geplanten **Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers** standortkonkret zu prüfen, damit eine Beeinflussung der benachbarten Bebauung mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Grundsätzlich werden Baugrunduntersuchungen empfohlen, die in Anlehnung an die DIN 4020/DIN EN 1997-2 durchgeführt werden sollen.

3. Archäologische Restriktionen

Das Sächsische Landesamt für Archäologie hat zuletzt mit Stellungnahme vom 19.08.2014 mitgeteilt, dass zwar im Sinne des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes keine bekannten archäologischen Denkmäler ausgewiesen sind. Es wird aber darauf hingewiesen, dass Denkmäler meistens durch zufällige Eingriffe bekannt werden und somit der derzeit kartierte Bestand keinesfalls dem tatsächlichen Bestand entspricht. Grundsätzlich sind auftretende Befunde und Funde sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Das Plangebiet ist aufgrund der Nähe zum Zschampert Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes, in dem die Menschen seit dem 6. vorchristlichen Jahrhundert bevorzugt gesiedelt haben.

3 Wochen vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten – dies betrifft auch Einzelbaugesuche – muss dem Landesamt für Archäologie das im von Bautätigkeit betroffenen Areal gemeldet werden, damit geprüft werden kann, ob dort archäologische Untersuchungen notwendig werden.

4. Artenschutz

Die Anforderungen des Artenschutzes sind zu beachten. Um Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, sollten vor Umsetzung konkreter Maßnahmen entsprechende Prüfungen stattfinden und erforderlichenfalls geeignete Gutachten erstellt werden.

Für die Beleuchtung von Wegen wird insbesondere sowohl im Interesse von Insekten und mit ihnen die von ihrer Bestäubung abhängigen Pflanzen als auch zur Verhinderung möglicher negativer Auswirkungen auf Hormonhaushalt und Biorythmik von Vögeln die zeitliche Begrenzung der Beleuchtung empfohlen. Des Weiteren wird die Nutzung umweltfreundlicher Beleuchtung (Natriumdampf-Hochdrucklampen mit gelbem Licht anstatt Quecksilber-Hochdrucklampen mit weißem Licht) sowie eine Tellerform der Leuchte, welche dazu führt, dass das Licht gezielt nach unten gestrahlt wird, empfohlen.

5. Uferschutz

Die Gewässerrandstreifen – zwischen Uferlinie des Kulkwitzer Sees bzw. Uferlinie des Zschampert und der Böschungsoberkante liegenden Flächen sowie die hier landseitig angrenzenden Flächen, letztere in einer Breite von 10 m (innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile von 5 m) – sind gemäß § 50 Sächsisches Wassergesetz von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten, soweit sie nicht wasserwirtschaftlich erforderlich sind.

6. Vorsorgender Radonschutz

Das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (ehemals: Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie) hat zuletzt mit Stellungnahme vom 03.09.2014 mitgeteilt:

Aus strahlenschutzfachlicher Sicht bestehen keine rechtlichen Bedenken. Im Rahmen der weiteren Planungen zur Bebauung wird empfohlen, die fachlichen Hinweise zum vorsorgenden Radonschutz zu beachten.

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

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

Weiteres siehe: www.umwelt.sachsen.de>>Strahlenschutz>>Radon.

Anhang II: Pflanzempfehlungen

Grundsätzliches zur Pflanzenverwendung

In den Festsetzungen werden Vorgaben zu Ansaaten und Anpflanzungen gemacht, bei denen Folgendes zu beachten ist:

Um die Verwendung von im Naturraum heimischen Pflanzenbeständen auch im Bereich der **Rasenansaaten** umzusetzen, sollten Heumulchsaat, Heudruschsaat und Heublumensaart auf Oberboden zum Einsatz kommen. Das Saatgut wird auf bestehenden Wiesen im Bereich Kulkwitzer See gewonnen.

Sollte aus vegetationstechnischen Gründen die Verwendung der oben genannten Ansaatmethoden nicht möglich sein, z. B. im Bereich großer Böschungsneigungen oder auf den stark beanspruchten Rasenflächen der übrigen Grünflächen, sind andere Saatgutmischungen und Ansaatmethoden zu wählen (z. B. Verwendung standortgerechter Regelsaatgutmischungen).

Bei der Anlage von **Gehölzpflanzungen** werden in der Regel im Naturraum heimische, standortgerechte Arten in Anlehnung an die Empfehlungen zur „**Bepflanzung mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen in der Region Westsachsen**“ verwendet (**Pflanzempfehlung 1**).

Davon ausgenommen sind **Gehölzanpflanzungen mit besonderem gestalterischem Anspruch**, die auch standortgerechte, **nicht heimische Arten (Pflanzempfehlung 2)** sowie Sorten der in Pflanzempfehlung 1 genannten Arten enthalten können. Darüber hinaus können an Extremstandorten (z. B. sehr steile Böschungen) sowie auf Flächen mit ingenieurbioökologischer Funktion nicht heimische, standortgerechte Arten zum Einsatz kommen. Aber auch hier sollten in erster Linie einheimische Gehölze verwendet werden.

Für **Ufer- und Böschungssicherung** sollen Pflanzungen von **Röhrichtern und anderen Feuchstauden** zum Einsatz kommen. Auch hier sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten zu verwenden.

Im Bereich von **Freiräumen mit hohem gestalterischem Anspruch** können die o. g. Gehölzarten durch standortgerechte **Stauden und Gräser** mit geringem Pflegeanspruch ergänzt werden.

Bei **Baumpflanzungen an Straßen und Wegen, im Strandbereich zur Beschattung, auf Parkplätzen** sowie an weiteren gestalterisch anspruchsvollen Stellen soll mindestens 2 mal verpflanzte Ware mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm verwendet werden.

In **flächigen Gehölzpflanzungen mit natürlichem Charakter** werden geringere Pflanzgrößen sowie Heister verwendet.

Flächige Gehölzpflanzungen mit Landschaftscharakter weisen je nach Art eine Pflanzdichte von max. 1 Stück/1 m² auf, gestalterisch anspruchsvollere Pflanzungen können je nach Art dichter erfolgen

Sträucher in gestalterisch anspruchsvollen Bereichen werden mit Ballen gepflanzt. Die Größe richtet sich nach Pflanzenart und Funktion der Pflanzung. In flächigen Pflanzungen mit Landschaftscharakter können Sträucher ohne Ballen verwendet werden.

Pflanzempfehlung 1: heimische Gehölze

BÄUME		Standortansprüche (x) = eingeschränkt verwendbar				
		mittlere	trocken- warm	frisch- feucht	nass/ Ufer	sandig- trocken
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	x				
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	(x)		x		
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>			(x)	x	
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>	(x)	x	x		x
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	x	x	x		
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	x	(x)	x		
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>			x	(x)	
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>			x		
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>			x	x	
Wildbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>	x	x	x		
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	x	(x)	x		
Silberweide	<i>Salix alba</i>				x	
Salweide	<i>Salix caprea</i>	x	x	x		
Bruchweide	<i>Salix fragilis</i>			x	x	
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>			x	x	
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	x	(x)	x		x
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>		x			
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	x	x			x
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>	x	x	x		x
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>			x		
Feldulme	<i>Ulmus minor</i>	x	x	x		
Sträucher						
Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>	x		x		
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	x	x	x		
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	x	x	x		
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	x	(x)	x		
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	x	x	x		
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>			x		
Efeu	<i>Hedera helix</i>	x		x		
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	x	x	x		
Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>			x	(x)	
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>			x		
Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>	x		x		(x)
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	x	x	(x)		(x)
sowie <i>R. corymbifera</i> , <i>R. dumalis</i> , <i>R. elliptica</i> , <i>R. rubiginosa</i> , <i>R. tomentosa</i>						
Kratzbeere	<i>Rubus caesius</i>			x	x	
Einh. Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>	x	x	x		(x)
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>	x	x	x	x	x
Öhrchenweide	<i>Salix aurita</i>			(x)	x	
Grauweide	<i>Salix cineria</i>			(x)	x	
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>			x	x	
Mandelweide	<i>Salix triandra</i>			x	x	
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>			x	x	

Pflanzempfehlung 2: nicht heimische Gehölze

(für Pflanzungen mit besonderem gestalterischen Anspruch)

Deutscher Name	Botanischer Name
Rotblühende Roßkastanie	<i>Aesculus x carnea</i>
Kupfer-Felsenbirne	<i>Amelanchier lamarkii</i>
Hecken-Berberitze	<i>Berberis thunbergii</i> (und Sorten)
Niedrige Scheinquitte	<i>Chaenomeles japonica</i>
Hochwachsende Zierquitte	<i>Chaenomeles speciosa</i>
Weißer Hartriegel	<i>Cornus alba</i> (und Sorten)
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Gelbholz-Hartriegel	<i>Cornus stolonifera</i>
Perückenstrauch	<i>Cotinus coggygria</i> (und Sorten)
Deutzie	<i>Deutzia spec.</i>
Kriechspindel	<i>Euonymus fortunei</i> (und Sorten)
Forsythie	<i>Forsythia x intermedia</i> (und Sorten)
Johanniskraut	<i>Hypericum 'Hidcote'</i>
Kolkwitzie	<i>Kolkwitzia amabilis</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera spec.</i>
Bauernjasmin	<i>Philadelphus coronarius</i> (und Sorten)
Feuerdorn	<i>Pyracantha</i> (Hybriden)
Chinesische Wildbirne	<i>Pyrus calleryana 'Chanticleer'</i>
Spierstrauch	<i>Spiraea spec.</i> (und Sorten)
Schneebeere	<i>Symphoricarpos x chenaultii 'Hancock'</i>
sowie Beetrosen (z. B. <i>Rosa 'La Sevillana'</i> , <i>Rosa 'Alba Meidiland'</i>) und dauerblühende Strauchrosen	