

GEMEINDE THIENDORF**BEBAUUNGSPLAN
"NAHERHOLUNGSZENTRUM ZSCHORNA"****SATZUNG****TEIL C-1: BEGRÜNDUNG****INHALT**

1	Ziel der Planaufstellung, Planungserfordernis	2
2	Planungsgrundlagen	3
2.1	Beschreibung des Plangebietes	3
2.2	Bestehendes Planungsrecht	6
2.3	Übergeordnete Planungen	6
2.4	Darstellungen des Flächennutzungsplans	6
3	Entwicklungskonzept.....	6
4	Erschließung / Ver- und Entsorgung	8
4.1	Verkehrerschließung	8
4.2	Ver- und Entsorgung	8
5	Begründung der planerischen Festsetzungen	8
5.1	Geltungsbereich	8
5.2	Art der baulichen Nutzung	9
5.3	Maß der baulichen Nutzung	9
5.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	10
5.5	Verkehrsflächen	10
5.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	10
5.7	Grünflächen / Grünordnerische Festsetzungen	10
5.8	Waldflächen	11
5.9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	11
6	Hinweise.....	11
7	Wesentliche Auswirkungen	12
8	Flächenbilanz	12

1 ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG, PLANUNGSERFORDERNIS

In der Gemeinde Zschorna besteht am Brettmühlenteich seit über 60 Jahren das Erholungszentrum Brettmühlenteich. Dieses untergliedert sich in die Bungalowsiedlung im Osten und den Campingplatz im Westen:

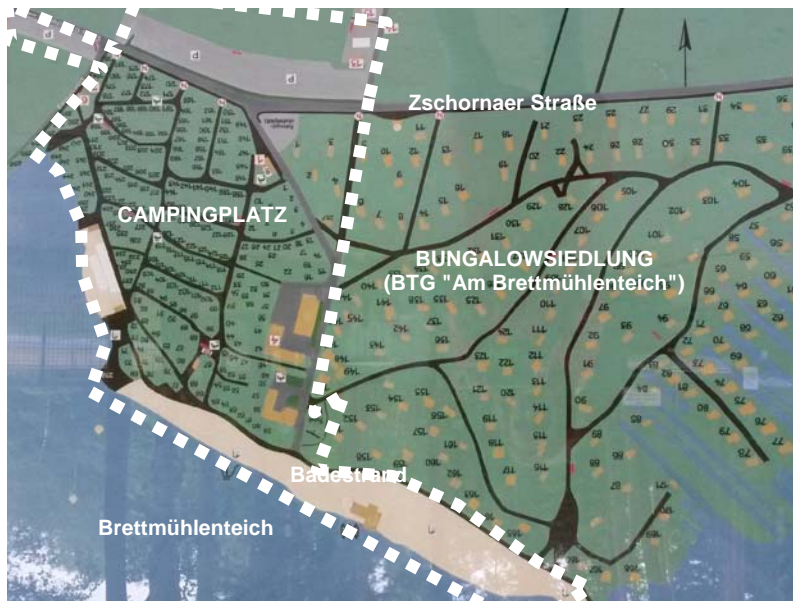


Abb. 1: Erholungszentrum Brettmühlenteich (Übersichtsplan mit B-Plan-Geltungsbereich)

Die vorliegende Bebauungsplanung betrifft den Campingplatz und den Badestrand (vgl. Abb. 1). Die benachbarte Bungalowsiedlung (Flst. 389/9) der Bruchteilsgemeinschaft (BTG) "Am Brettmühlenteich" liegt außerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches und wird nicht mit überplant.

Der ca. 37.000 m² große Campingplatz mit insgesamt 257 Standplätzen, wird überwiegend durch Dauercamper genutzt. Der Platz befindet sich im Eigentum der Gemeinde Thiendorf und wurde bis 2015 durch die Gemeinde selbst betrieben. Der Gemeinderat hat beschlossen, die Betreuung des Campingplatzes zukünftig nicht mehr selbst wahrzunehmen, sondern einen Verkauf vorzunehmen. Der Standort am Brettmühlenteich wird daher zukünftig privat betrieben werden.

Der zukünftige private Betreiber möchte ein naturnahes Campingplatz- und Ferienhausgebiet entwickeln. Durch die Schaffung eines vielfältigeren Angebotes soll die Attraktivität des Platzes für zusätzliche Nutzer- und Zielgruppen erhöht und eine ganzjährige Nutzung im Sinne eines nachhaltigen und langfristigen Betriebes ermöglicht werden. Synergien zum benachbarten "Wildnisgebiet Königsbrücker Heide"¹ sollen genutzt werden.

Der bestehende Campingplatz genießt zwar als solcher Bestandsschutz, die Ergänzung der geplanten Nutzungen und baulichen Anlagen ist jedoch nur begrenzt zulässig, da sich die Fläche im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) befindet. Voraussetzung für die angestrebte Entwicklung ist daher die Schaffung von Baurecht durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Die Gemeinde Thiendorf hat daher am 13.10.2015 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Naherholungszentrum Zschorna“ gefasst.

Folgende Planungsziele werden angestrebt:

- Regelung der Nutzung als Campingplatz- und Ferienhausgebiet mit Gastronomie und Sanitäreinrichtungen
- Sicherung der öffentlichen Nutzung und Zugängigkeit der Badestelle
- Beseitigung der städtebaulichen Missstände, Herstellung der städtebaulichen Ordnung
- Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten
- Sicherung der Erschließung

Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

¹ Naturschutzgebiet Königsbrücker Heide mit Wildnisgebiet (Naturentwicklungszone), Natura 2000, Besucherangeboten (geführte Wanderungen, Besucherpfade und Busführungen durchs Schutzgebiet, Besucherzentrum in Königsbrück)

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich südöstlich der Ortslage Zschorna am nordöstlichen Ufer des Brettmühlenteiches.

Das Areal wird umgeben:

- im Osten von dem Wochenendhausgebiet der Bruchteilsgemeinschaft (BTG) "Am Brettmühlenteich" (Bungalows),
- im Süden und Südwesten vom Brettmühlenteich sowie
- im Norden und Nordwesten von Waldflächen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Zschornaer Straße.

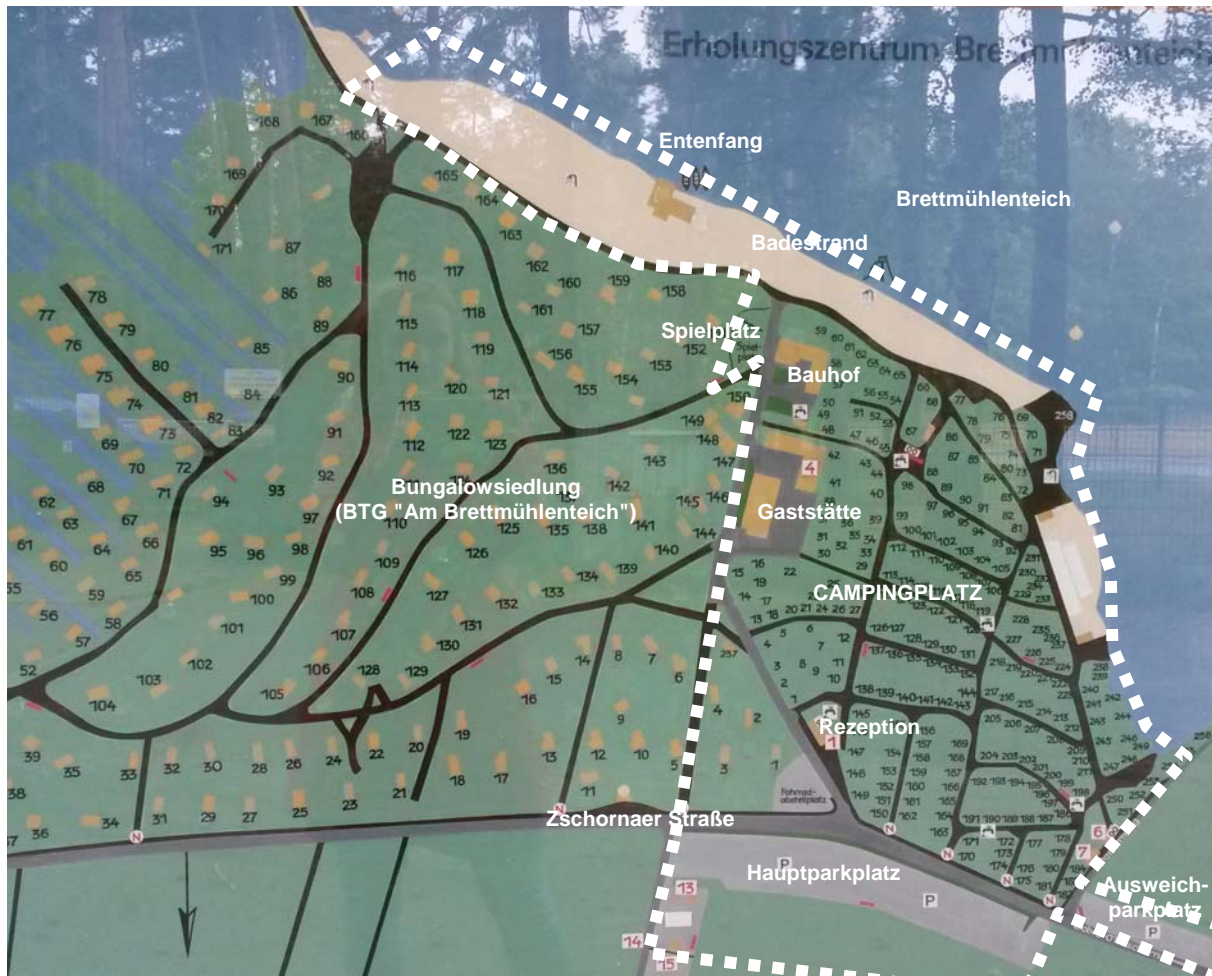


Abb. 2: Erholungszentrum Brettmühlenteich (Übersichtsplan mit B-Plan-Geltungsbereich)

Das Plangebiet ist Teil des Erholungszentrums „Brettmühlenteich“ Zschorna und umfasst:

- ca. 37.000 m² Campingplatz mit 257 Stellplätzen (Campingstandplätze, bungalowartige Bauten mit integriertem Wohnanhänger, Bungalows), Rezeption, Sanitäranlagen und Bauhof (mit Garagen)
- Gaststätte,
- Spielplatz,
- Badestrand mit gastronomischen und sanitären Einrichtungen (im "Entenfang") und Bootsverleih und
- 2 Parkplätze an der Zschornaer Straße (Hauptparkplatz mit ca. 180 Stellplätzen, Ausweichparkplatz mit ca. 150 Stellplätzen).



Abb. 3: Rezeption



Abb. 4: Campingplatz

Durch den vorhandenen Baumbestand (vorwiegend Nadelgehölze) weist der Campingplatz einen waldartigen Charakter auf. Zudem bestehen im Norden und Westen des Plangebietes Waldflächen.



Abb. 5: Badestrand



Abb. 6: Entenfang



Abb. 7: Gaststätte



Abb. 8: Spielplatz und Zufahrtsstraße

Im Sommer herrscht am Brettmühlenteich reger Badebetrieb, der auch viele Dresdener Erholungssuchende anzieht. Das Areal am Brettmühlenteich stellt einen Ort mit hohem Potenzial als Naherholungsgebiet für die Bevölkerung der näheren Umgebung und darüber hinaus mit Strahlkraft bis nach Dresden dar. Das Naherholungsgebiet ist in ca. 30 Minuten von Dresden aus erreichbar.

Der Brettmühlenteich befindet sich im Eigentum der Teichwirtschaft Zschorna und ist an den Anglerverband „Elbflorenz“ Dresden e.V. verpachtet (Fischereipachtgewässer).

Ins Plangebiet reichen das FFH-Gebiet "Teiche um Zschorna und Kleinnaundorf" (im Westen) sowie das SPA-Gebiet "Teiche bei Zschorna" (im Norden und Westen) hinein.



Abb. 9: Bungalowartige Bauten mit integriertem Wohnhänger



Abb. 10: Bungalows

Der Campingplatz wird im Wesentlichen durch Dauercamper genutzt, die jeweils über eine Nutzungserlaubnis mit einer Laufzeit von 1 Jahr verfügen.

Seit den 80iger Jahren wurden den Dauercampern feste Überdachungen und Vorbauten zu ihren Wohnanhängern gestattet, die nicht mehr abbau- und wegfahrbar waren (vgl. Abb. 9).

Ab den 90iger Jahren wurden Bungalows ergänzt (vgl. Abb. 10), die größtenteils keine Genehmigungen nachweisen können. Die wenigen genehmigten Bungalows verfügen über Bestandsschutz im baurechtlichen Sinne.



Abb. 11: Verfestigungen, Versiegelungen & Einzäunungen



Abb. 12: Zu hohe Nutzungsdichte

Zusätzlich entstanden im Laufe der Jahre zahlreiche Verfestigungen, Versiegelungen und Einzäunungen, die nicht mehr dem offenen Landschaftscharakter eines Campingplatzes entsprechen und die Erholungsnutzung einschränken. Freiflächen gingen verloren. Durch gestalterische Fehlentwicklungen wird das Erscheinungsbild des Platzes beeinträchtigt. Die entstandene zu hohe Nutzungsdichte stellt zudem eine Gefahr dar, da die brandschutztechnischen Anforderungen nicht mehr erfüllt werden können.

Zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände und zur Herstellung der städtebaulichen Ordnung im Gebiet ist eine Überplanung des Standortes dringend erforderlich.



Abb. 13: Sanitäranlagen



Abb. 14: Bauhof (Blick vom Strand)

Auch bedürfen die Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb des Campingplatzes, insbesondere die Sanitäranlagen (vgl. Abb. 13) und der Bauhof (vgl. Abb. 14) einer Erneuerung bzw. eines Ersatzneubaus.

Das Plangebiet befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet "Speichersystem Radeburg (WW Rödern)" in den Trinkwasserschutzzonen II und III. Daher ist die Klärung der Abwassersituation dringend erforderlich. Derzeit werden die Schmutzwässer in abflusslose Sammelgruben eingeleitet. Die Gemeinde hat die Schmutzwasserleitung bereits bis ans Gebiet herangeführt (Zschornaer Straße), so dass die Anbindung an die zentrale Abwasserentsorgung möglich ist.

2.2 Bestehendes Planungsrecht

Die Flächen des Plangebietes liegen gegenwärtig im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Als Voraussetzung für die Herstellung der städtebaulichen Ordnung sowie für die Umsetzung der angestrebten Entwicklung des Standortes ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2.3 Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge weist den Campingplatzbereich als Vorranggebiet Wasserressource aus. Der Brettmühlenteich sowie die umgebenden Waldflächen sind als Gebiet mit hohem landschaftsästhetischem Wert dargestellt.

Die regionalplanerischen Festlegungen stehen dem Planvorhaben zur Beseitigung von städtebaulichen Missständen und zur Herstellung der städtebaulichen Ordnung innerhalb der Fläche des bestehenden Naherholungsgebietes Brettmühlenteich nicht entgegen.²

2.4 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Die Gemeinde Thiendorf besitzt noch keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird derzeit der Flächennutzungsplan aufgestellt.

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Thiendorf i.d.F. vom 19. Oktober 2017 weist das Plangebiet als Sondergebiet "Erholung" aus. Im Zuge der frühzeitigen TÖB-Beteiligung zum FNP-Vorentwurf wurden keine Bedenken zu der Flächendarstellung vorgebracht. Nach diesem Stand der Planungsarbeiten ist anzunehmen, dass der vorliegende Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

Für den vorliegenden Bebauungsplan kann der Flächennutzungsplan nicht abgewartet werden, da dringende Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes vorliegen (Beseitigung der städtebaulichen Missstände, Herstellung der städtebaulichen Ordnung insbesondere aus brandschutztechnischen Gründen). Der Bebauungsplan wird somit als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes stehen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen.

3 ENTWICKLUNGSKONZEPT

Der Campingplatz wird zunächst beräumt, um den verlorengegangenen offenen Landschaftscharakter wiederherzustellen. Dazu sind die vorhandenen Wohnwagen, Zelte, etc. abzubauen. Die im Laufe der Jahre entstandenen unzulässigen Verfestigungen beweglicher Unterkünfte sowie die zahlreichen Versiegelungen, Nebenanlagen und Einzäunungen werden abgebrochen.

Der Standort soll zu einem qualitativen naturnahen Campingplatz- und Ferienhausgebiet entwickelt werden. Dazu sollen die vorhandenen Wegeführungen sowie der charakteristische Baumbestand weitestmöglich erhalten werden. Der Uferstreifen wird in einer Breite von 15 m als Freifläche gesichert.

Aus Gründen der Verbesserung der Erholungsqualität sowie des Trinkwasserschutzes wird der PKW-Verkehr aus dem Gebiet herausgenommen. Für den ruhenden Verkehr der Nutzer des Gebietes steht die vorhandene Hauptparkplatz nördlich der Zschornaer Straße zur Verfügung. An besucherreichen Badetagen kann der bestehende Ausweichparkplatz nordwestlich des Campingplatzes durch Tagesgäste genutzt werden.

Durch die Anbindung des Platzes an die öffentliche Abwasserleitung in der Zschornaer Straße wird die ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung der anfallenden Schmutzwässer gesichert. Der damit verbundene Wegfall der bisherigen Abwasserentsorgung über abflusslose Sammelgruben führt zu einer deutlichen Verbesserung des Trinkwasserschutzes.

² Stellungnahme Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal / Osterzgebirge vom 14.10.2016

Campingplatz

Der Campingbetrieb wird in weiten Teilen des Platzes weitergeführt. Die bisherige Nutzungsdichte wird jedoch deutlich reduziert: Insgesamt sind nur noch 120 Campingstandplätze vorgesehen (davon nur 11 für Wohnmobile). Die Standardgröße der Standplätze wird großzügig gestaltet und beträgt nun jeweils ca. 100 m².

Die Wohnmobilstandplätze werden im Nordosten an der Zschornaer Straße außerhalb der Trinkwasserschutzzone II eingeordnet und an die zentrale Abwasserentsorgung angebunden.

Ferienhäuser & Ferienhütten

Entlang des frei zu haltenden Uferstreifens werden kleine Holzferienhütten eingeordnet (insg. max. 50) sowie im nordwestlichen rückwärtigen Bereich des Platzes bis zu 7 Ferienhäuser. Die Ferienhäuser- und -hütten werden an die zentrale Abwasserentsorgung angebunden.

Badestrand

Der Badestrand am Brettmühlenteich soll dauerhaft öffentlich zugänglich bleiben (auch für die Nutzer des Wochenendhausgebietes der BTG "Am Brettmühlenteich" und die Grundstücksbesitzer am Zipfelteich). Daher wird dieser als öffentliche Badestelle beibehalten und die öffentliche Zuwegung gesichert.

Sonstige Angebote & Infrastruktureinrichtungen

Abgerundet wird das Konzept durch die Integration gastronomischer Angebote. Dazu soll die im Gebiet vorhandene Gaststätte sowie der Imbiss "Entenfang" im Strandbereich erhalten und weiterhin gastronomisch genutzt werden.

Die Rezeption bleibt ebenfalls erhalten. Im Bereich des ehemaligen Konsums ist die Nutzung als Multifunktionsgebäude sowie Sanitärzentrale vorgesehen.

Die vorhandenen baulichen Anlagen sollen saniert oder durch Neubauten ersetzt werden.

Der derzeit in Strandnähe gelegene Bauhof des Campingplatzes (vgl. Abb. 14) soll abgebrochen und durch einen Neubau an der Zschornaer Straße ersetzt werden.

Auch die Sanitäranlagen (vgl. Abb. 13) bedürfen langfristig der Sanierung oder des Neubaus.



Abb. 15: Nutzungskonzept

4 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Verkehrserschließung

Eine gesicherte Verkehrserschließung des Plangebietes ist über die Zschornaer Straße vorhanden. Diese bindet das Baugebiet an das übergeordnete Straßennetz an.

Für den ruhenden Verkehr steht innerhalb des Plangebietes der Hauptparkplatz nördlich der Zschornaer Straße (ca. 180 Plätze) zur Verfügung. An besucherreichen Badetagen kann zusätzlich der Ausweichparkplatz im Nordwesten (ca. 150 Plätze) temporär genutzt werden.

Das Areal des Campingplatz- und Ferienhausgebietes selbst wird von KFZ-Stellplätzen frei gehalten. Dies dient insbesondere dem Trinkwasserschutz (Lage in TWSZ II). Gleichzeitig wird die Erholungsqualität des Platzes verbessert. Lediglich in SO1 (TWSZ III) ist das Abstellen von Fahrzeugen zulässig.

4.2 Ver- und Entsorgung

Elektroenergie

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie ist über den vorhandenen Leitungsbestand gegeben.

Telekommunikation

Das Plangebiet ist über die vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH erschlossen.

Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes ist über die vorhandene zentrale Trinkwasserversorgung der Wasserversorgung Riesa / Großenhain GmbH möglich. Die öffentliche Trinkwasserleitung verläuft entlang der Zschornaer Straße und endet östlich des B-Plan-Gebietes am gemeinsamen Wasserzähler-schacht des Erholungszentrums Brettmühlenteich. An diesem Schacht endet auch die Zuständigkeit der Wasserversorgung Riesa / Großenhain GmbH.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist über Löschwasserzisternen vorgesehen. Dazu werden die im Plangebiet vorhandenen und nicht mehr benötigten Abwassersammelgruben umfunktioniert (Eingang/Rezeption, Sanitär WC/Dusche Mitte, Sanitärgebäude Dammweg, Bistro Entenfang, Gaststätte). Diese Löschwasserzisternen befinden sich in maximal 300 m Entfernung zu allen Gebäuden des Plangebietes. Der Löschwasserbedarf (Grundschutz) gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 beträgt 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden wird so gesichert. Zusätzlich steht der angrenzende Brettmühlenteich für die Löschwasserversorgung zur Verfügung.

Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen) müssen DIN 14090 entsprechen und für eine Achslast von mind. 10 t auszulegen. Die für die Feuerwehr benötigten Flächen dürfen in Ihrer Breite, z. B. durch parkende Autos, nicht eingeschränkt werden.

Schmutzwasser

Die ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Schmutzwässer ist über die öffentliche Abwasserleitung in der Zschornaer Straße gesichert. Die derzeitige Abwasserentsorgung über abflusslose Sammelgruben entfällt damit.

Niederschlagswasser

Das im Geltungsbereich anfallende, unbelastete Niederschlagswasser soll vor Ort versickert werden. Die hydrogeologischen Verhältnisse werden von gut bis sehr gut durchlässigen Schmelzwassersanden und -kiesen geprägt, so dass mit günstigen Versickerungsverhältnissen zu rechnen ist.³

5 BEGRÜNDUNG DER PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN

5.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 56/1, 56/2, 56/3, 59/2, 145/14, 155/5, 184/1 und T.v. 59/2, 64/1, 145/13 der Gemarkung Zschorna sowie das Flurstück 389/2 der Gemarkung Dobra. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung Teil A (Rechtsplan) zeichnerisch festgesetzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 7,6 ha.

³ Stellungnahme LfULG vom 20.09.2016

5.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Bestandsnutzungen (Campingplatz mit Kurzzeit- und Dauercampen sowie Bungalows / bungalowartige Bauten) wird das Gebiet als Sondergebiet, das der Erholung dient festgesetzt.

SO1, SO2, SO3 - Sondergebiete, die der Erholung dienen mit Zweckbestimmung "Campingplatzgebiet"

In weiten Teilen des Platzes soll der Campingplatzbetrieb weiter geführt werden. Diese Bereiche werden daher als Sondergebiete, die der Erholung dienen mit Zweckbestimmung "Campingplatzgebiet" festgesetzt.

Standplätze für Wohnmobile sind ausschließlich in SO1 zulässig aufgrund der Lage außerhalb der Trinkwasserschutzzone II.

In den Campingplatzgebieten SO1 und SO2 sind neben den Campingstandplätzen auch Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb und die Verwaltung des Campingplatz- und Ferienhausgebietes zulässig (Rezeption, Bauhof, etc.). Darüber hinaus sind in SO2 Läden für die Versorgung des Gebietes, gastronomische Einrichtungen, Sport- bzw. Freizeitanlagen für die Nutzer des Campingplatz- und Ferienhausgebietes sowie eine Betriebswohnung zulässig.

SO4, SO5 - Sondergebiete, die der Erholung dienen mit Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet"

Im Randbereich des Gebietes sollen entlang des Brettmühlenteiches Ferienhütten bzw. Ferienhäuser ergänzt werden (vgl. Kap. 3 Entwicklungskonzept). Diese Bereiche werden daher als Sondergebiete, die der Erholung dienen mit Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" festgesetzt.

Allgemein zulässig sind Ferienhäuser, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

In SO4 sind zusätzlich gastronomische Einrichtungen und Sport- bzw. Freizeitanlagen für die Nutzer des Gebietes zulässig sowie in SO5 eine Betriebswohnung.

In allen Sondergebieten SO1 - SO5 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO grundsätzlich zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck des Gebietes dienen. Garagen, KFZ-Stellplätze und zentrale Abfallsammelbehälter werden in SO2 - SO5 ausgeschlossen, da diese schädliche Umweltauswirkungen hervorrufen können aufgrund der Lage in der Trinkwasserschutzzone II.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Zur Gewährleistung einer geringen Bebauungsdichte und zur Begrenzung des Maßes der Bodenversiegelung werden anstelle der Grundflächenzahl (GRZ) maximale Grundflächen festgesetzt. Diese basieren auf dem konkreten Flächenbedarf der jeweiligen Nutzung.

SO Campingplatzgebiete

In den Campingplatzgebieten SO1 - SO3 sind insgesamt bis zu 120 Standplätzen zulässig.

SO Ferienhausgebiet

Zulässig sind insgesamt maximal 50 Ferienhütten a 25 m² Grundfläche und 7 Ferienhäuser a 50 m² Grundfläche.

In den Campingplatz- und Ferienhausgebieten sind insgesamt maximal 177 Standplätze zulässig (120 Campingstandplätze + 57 Ferienhütten / Ferienhäuser). Gegenüber dem Bestand von 257 Standplätzen bedeutet dies eine deutliche Reduzierung (Rückbau) im Zuge der Planung (80 Standplätze weniger). Dem Ziel zur Entwicklung einer aufgelockerten und offeneren Platzstruktur wird damit Rechnung getragen.

Für erforderliche Infrastruktureinrichtungen des Gebietes (Anlagen für u.a. Betrieb und Verwaltung des Gebietes, Freizeit, Sport, Gastronomie, Sanitär) werden ebenfalls maximal zulässige Grundflächen festgesetzt.

Im gesamten Gebiet wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf 1 begrenzt. Dies entspricht der im Plangebiet sowie im benachbarten Wochenendhausgebiet vorhandenen Geschossigkeit.

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen des Bebauungsplans sind die jeweils vorhandenen Geländehöhen. Durch die Begrenzung der Höhenentwicklung soll eine landschaftsraumgerechte Maßstäblichkeit und Einordnung der geplanten baulichen Anlagen gewährleistet werden. Die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen über dem oben genannten Bezugspunkt werden für die Entwicklung des Standortes als ausreichend angesehen. Die Höhenbegrenzung gilt nicht für

untergeordnete technische Anlagen, deren räumliche Anordnung technologiebedingt gegenwärtig nicht abschließend bestimmbar ist.

5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Aufgrund der Lage des Plangebietes im offenen Landschaftsraum wird zur Gewährleistung einer aufgelockerten Baustruktur die ausschließliche Zulässigkeit der offenen Bauweise festgesetzt.

In den Sondergebietsflächen werden Mindestabstände zwischen Zelten, Wohnwagen, Wohnmobilen und Ferienhütten / Ferienhäusern festgesetzt. Zusätzlich werden in den Campingplatzgebieten (SO1 - SO3) Mindestgrößen für Standplätze festgesetzt. Dadurch soll eine aufgelockerte Platzstruktur gewährleistet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Diese werden durch 5 Meter breite Brandschutzstreifen unterteilt. In den einzelnen Abschnitten dürfen sich jeweils nicht mehr als 20 Standplätze befinden. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zu den umgebenden Waldflächen wahren die Baugrenzen den 30 m - Waldabstand gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG. Nur im Westen der Sondergebietsfläche SO4 wird der einzuhaltende Waldabstand reduziert und die Baugrenze bis auf 15 m an den benachbarten Bestandswald herangeführt. Dies ist möglich, da dieser Bestandswald dauerhaft in Mittelwald umgebaut wird (vgl. Kap. 5.7, Maßnahmenfläche M1).

Das in SO5 im Uferbereich vorhandene Gebäude "Entenfang" kann aufgrund der Lage im 10 m breiten Gewässerrandstreifen nicht innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen festgesetzt werden. Für das Gebäude einschließlich seiner Nutzungen (Gastronomie, Sanitär) gilt der Bestandsschutz.

5.5 Verkehrsflächen

Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogenen vorhandenen Verkehrsflächen werden gemäß dem Bestand folgendermaßen festgesetzt:

- die Zschornaer Straße als öffentliche Straßenverkehrsfläche,
- die beiden Parkplätze als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Parkfläche" sowie
- der vorhandene Fußweg am Parkplatz als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich"

Innerhalb des Sondergebietes werden zur Gewährleistung einer ausreichenden Erschließung der einzelnen Standplätze, Ferienhütten und Ferienhäuser bereits bestehende Fahrgassen als private Verkehrsfläche festgesetzt. Um die Erreichbarkeit durch die Feuerwehr zu sichern, liegt jeder Standplatz / Ferienhütte / Ferienhaus in maximal 50 m Entfernung zu einer Straßenverkehrsfläche.

Der innerhalb des Sondergebietes festgesetzte Fußweg sichert die fußläufige Verbindung zur öffentlichen Badestelle.

KFZ-Stellplätze sind innerhalb der Sondergebiete SO2 - SO5 unzulässig. Dadurch sollen Erholungseignung und Trinkwasserschutz verbessert werden (Lage innerhalb TWSZ II). Für den ruhenden Verkehr steht den Nutzern der Sondergebiete 1 - 5 sowie den Badegästen der Parkplatz nördlich der Zschornaer Straße zur Verfügung. An besucherreichen Badetagen kann zusätzlich der Ausweichparkplatz im Nordwesten temporär genutzt werden.

5.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Innerhalb der privaten Verkehrsfläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingeräumt zur:

- Sicherung der Zuwegung zum Brettmühlenteich bzw. Badeplatz für die Öffentlichkeit
- Sicherung der Zufahrt für Feuerwehr und Rettungsdienste
- Sicherung der verkehrlichen und medientechnischen Erschließung der Wochenendhausgrundstücke Brettmühlenteich sowie Zipfelteich

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht führt von der Zschornaer Straße nach Süden zum Badeplatz am Brettmühlenteich. Dort weitet es sich auf zur möglichen Einordnung einer Wendeanlage (für Feuerwehr, 3-achsiges Müllfahrzeug) und führt dann weiter nach Osten zu den Wochenendhäusern am Zipfelteich.

5.7 Grünflächen / Grünordnerische Festsetzungen

Der in den Geltungsbereich des Bebauungsplans hineinreichende Uferbereich des Brettmühlenteiches wird auf einer Breite von 15 m als Grünfläche festgesetzt. Dadurch wird die Freihaltung des 10 m

breiten Gewässerrandstreifens gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. § 24 Sächsisches Wassergesetz in ausreichendem Maße gesichert.

Der Bereich der Badestelle am Brettmühlenteich wird gemäß dem Bestand als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Badeplatz festgesetzt. Damit wird dem Planungsziel zur dauerhaften Sicherung der öffentlichen Nutzbarkeit des Badestrandes Rechnung getragen.

Der vorhandene Spielplatz wird nach Süden verlagert in Richtung Badestelle. Durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche wird dieser ebenfalls dauerhaft für die Öffentlichkeit gesichert.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs getroffen. Dazu zählen Festsetzungen zum Erhalt des vorhandenen prägenden Baumbestandes (Gehölzschutz, Bindung zum Erhalt) sowie Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Diese zielen insbesondere auf den Erhalt und die Verbesserung der Wasserspeicherfunktion (Begrenzung Bodenversiegelung, Niederschlagswasserversickerung) sowie auf den Grundwasserschutz (zentrale AW-Entsorgung, Ausschluss Unterkellerung sowie Wärmepumpenanlagen mit Grundwassernutzung, Ausschluss Lagerung und Verwendung von wassergefährdenden Stoffen, etc.) aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes "Speichersystem Radeburg (WW Rödern)" (Trinkwasserschutzzonen II und III).

Zur Reduzierung des im Nordwesten der Sondergebietsfläche einzuhaltenden Waldabstandes (vgl. Kap. 5.4) wird die Maßnahmenfläche M1 zum dauerhaften Umbau des benachbarten Bestandswaldes in Mittelwald festgesetzt.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird die Maßnahmenfläche M2 festgesetzt. Diese dient der Sicherung und dem Schutz des in diesem Bereich vorhandenen Reptilienhabitats. Bei Umnutzung eines Teils des ehemaligen Sportplatzes als Parkplatz soll durch das Aufstellen von Reptilienschutzzäunen das Einwandern von Reptilien auf den Parkplatz verhindert werden.

Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da durch den Bebauungsplan bereits als Campingplatz / Feriensiedlung genutzte Flächen überplant werden.

5.8 Waldflächen

In der Planzeichnung wurden die Waldflächen gemäß dem Bestand festgesetzt. Die Waldflächen sind in ihrer Funktion gemäß § 1 Abs. 1 SächsWaldG und ihrer Zugänglichkeit gemäß § 11 SächsWaldG zu erhalten. Einfriedungen sind nur für forstliche Zwecke zulässig.

5.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für die Ferienhäuser und Ferienhütten werden aus städtebaulichen Gesichtspunkten anhand der im Plangebiet sowie im benachbarten Wochenendhausgebiet vorhandenen Bungalows getroffen. Ziel ist es, eine dem Standort angemessene Bebauung zu gewährleisten, die sich harmonisch in den umgebenden Landschaftsraum einfügt.

Zur Wahrung des offenen Landschaftscharakters sowie zur Freihaltung von Wanderungskorridoren bestimmter Arten sind innerhalb des Gebietes feste Einfriedungen unzulässig. Optische Abgrenzungen können durch Bepflanzungen aus einheimischen standortgerechten Laubgehölzen realisiert werden (z.B. frei wachsende Hecken).

Zäune sind ausschließlich entlang der nordwestlichen, nördlichen und östlichen Außengrenzen der Sondergebietsfläche zulässig zum Schutz des Platzes vor unbefugtem Betreten und Fremdeinwirkungen. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen der Einfriedung auf das Landschaftsbild wird die Höhe begrenzt. Zäune müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zum Erdboden freihalten, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

6 HINWEISE

Die für die Bauausführung relevanten Hinweise - insbesondere auf andere Rechtsnormen wie das Artenschutzrecht - wurden in den Bebauungsplan zur Bauherreninformation übernommen.

7 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

Für das Plangebiet wird ein Umweltbericht erstellt (siehe Teil 2 der Begründung). Es wurde festgestellt, dass es durch den Bebauungsplan bei Durchführung der genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu keiner Verschlechterung gegenüber dem Ist-Zustand, auch in Bezug auf die Erhaltungsziele der Natura 2000 - Gebiete kommt.

8 FLÄCHENBILANZ

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches	76.260 m ²
---	-----------------------

Bestand

Die Ausgangssituation des Planungsgebietes (Ist-Zustand) stellt sich wie folgt dar:

Campingplatz, Feriensiedlung	36.980 m ²
Gaststätte	1.890 m ²
Verkehrsfläche	11.460 m ²
<i>davon:</i>	
<i>Straßenverkehrsfläche (Zschornaer Straße)</i>	1.490 m ²
<i>Parkplatz</i>	9.640 m ²
<i>Fußweg (Flst. 184/1)</i>	330 m ²
Grünfläche	10.340 m ²
<i>davon:</i>	
<i>Grünfläche inkl. Strand und Uferbereich</i>	8.890 m ²
<i>Sportplatz (Flst. 184/1)</i>	770 m ²
<i>Spielplatz</i>	680 m ²
Waldfläche	15.590 m ²

Planung

Mit der Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Sondergebiet das der Erholung dient, Zweckbestimmung Campingplatzgebiet	21.580 m ²
<i>davon:</i>	
<i>SO1</i>	3.500 m ²
<i>SO2</i>	6.890 m ²
<i>SO3</i>	11.190 m ²
Sondergebiet das der Erholung dient, Zweckbestimmung Ferienhausgebiet	12.240 m ²
<i>davon:</i>	
<i>SO4</i>	2.410 m ²
<i>SO5</i>	9.830 m ²
Verkehrsfläche	16.610 m ²
<i>davon:</i>	
<i>öffentliche Straßenverkehrsfläche</i>	1.490 m ²
<i>private Straßenverkehrsfläche</i>	4.250 m ²
<i>Parkplatz</i>	10.080 m ²
<i>Fußweg</i>	790 m ²
Grünfläche	10.240 m ²
<i>davon:</i>	
<i>öffentliche Grünfläche</i>	3.540 m ²
<i>private Grünfläche</i>	6.700 m ²
Waldfläche	15.590 m ²