

**GEMEINDE THIENDORF**

**BEBAUUNGSPLAN  
„NAHERHOLUNGSZENTRUM ZSCHORNA“**

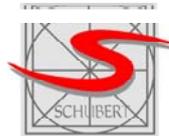
---

**ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG  
gemäß § 10a Abs. 1 BauGB**

**Planungsträger:** **Gemeinde Thiendorf**  
Kamenzer Straße 25  
01561 Thiendorf



**Planverfasser:** Planungsbüro Schubert  
Architektur & Freiraum  
Rumpeltstraße 1  
01454 Radeberg  
Tel. 03528/4196 0  
Fax 03528/4196 29  
Internet: [www.pb-schubert.de](http://www.pb-schubert.de)  
E-Mail: [info@pb-schubert.de](mailto:info@pb-schubert.de)



Thiendorf, den 21.12.2018

## GEMEINDE THIENDORF

# BEBAUUNGSPLAN „NAHERHOLUNGSZENTRUM ZSCHORNA“

---

## ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄß § 10a ABS. 1 BAUGB

### 1 Planungsziel

Der am Brettmühlenteich seit über 60 Jahren bestehende Campingplatz mit Kurzzeit- und Dauercampers sowie Bungalows / bungalowartigen Bauten soll zukünftig nicht mehr durch die Gemeinde selbst sondern privat betrieben werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll am Standort die städtebauliche Ordnung hergestellt sowie die Voraussetzungen für die Entwicklung eines naturnahen Campingplatz- und Ferienhausgebietes geschaffen werden.

Gleichzeitig soll die öffentliche Nutzung und Zugängigkeit der Badestelle am Brettmühlenteich dauerhaft gesichert werden.

### 2 Berücksichtigung der Umweltbelange

#### 2.1 Datengrundlagen

Für die Belange des Umweltschutzes ist gem. § 2 (4) BauGB im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt worden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt worden sind und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Im Rahmen der schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung haben sich die TÖB zur Erforderlichkeit und zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung geäußert. Dies erfolgte im Rahmen der abgegebenen Stellungnahmen.

Im Umweltbericht wurden die voraussichtlichen Auswirkungen bei Durchführung der Planung schutzgutbezogen dargestellt.

#### 2.2 Vermeidung / Minimierung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Dem Vermeidungs-/Minimierungsgebot entsprechend sind Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen im Umweltbericht dargestellt und in den Bebauungsplan als Festsetzung bzw. Hinweis aufgenommen worden. Dazu zählen Festsetzungen zu:

- Gewässerschutz: Freihaltung eines 15 m breiten Gewässerrandstreifens am Brettmühlenteich (Sicherung als Grünfläche)
- Grundwasserschutz:
  - Anbindung des gesamten Gebietes an die zentrale Schmutzwasserentsorgung
  - Ausschluss der Lagerung und Verwendung von wassergefährdenden Stoffen im Gebiet
  - Einschränkung des Anlegens von Baugruben sowie Erdarbeiten mit Verletzung grundwasserüberdeckender Schichten
  - innerhalb Trinkwasserschutzzone II (Sondergebiete SO2, SO3, SO4, SO5) Verbot von KFZ-Stellplätzen, zentralen Abfallsammelbehältern und Baustofflagern / Baustelleneinrichtungen
- Erhalt und Verbesserung der Wasserspeicherfunktion: Begrenzung Bodenversiegelung, Niederschlagswasserversickerung
- Gehölzschutz: Erhalt des vorhandenen prägenden Baumbestandes
- Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände:
  - Sicherung und Schutz des Reptilienhabitats (M2)

- Bauzeiteneinschränkung und Gebäude-/Baumkontrolle (erforderlichenfalls Anbringen von künstlichen Fledermausquartieren und Nisthilfen)
- dauerhafte Sicherung von Badestelle und Spielplatz am Brettmühlenteich für die Erholungszwecke der Öffentlichkeit durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche und die Sicherung der öffentlichen Zugängigkeit
- Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Ferienhäuser und Ferienhütten, um eine harmonische Einfügung ins umgebende Landschaftsbild zu gewährleisten
- Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen zur Gewährleistung einer landschaftsraumgerechten Maßstäblichkeit und Einordnung der geplanten baulichen Anlagen
- Rücknahme der Bebauungsdichte gegenüber dem Bestand durch die Einschränkung der Anzahl und Größe der Gebäudegrundflächen und die Festsetzung von Mindestgrößen für Standplätze von Wohnmobilen, Wohnwagen und Zelten (dadurch Rückbau insgesamt 80 Standplätzen ggü. Bestand)
- Einschränkung der Zulässigkeit von Einfriedungen zur Wahrung des offenen Landschaftscharakters und Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie zur Freihaltung von Wanderungskorridoren bestimmter Arten

### **2.3 Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen**

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

### **2.4 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Entsprechend § 4 c BauGB überwachen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplans eintreten, um in der Lage zu sein, Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gemäß den Bewertungen verbleiben bei Umsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen. Daher obliegt es der Kommune, vorrangig bei der Umsetzung des Bebauungsplans die Einhaltung der Festsetzungen zu Grünordnung und umweltrelevanten Hinweisen (einschließlich Artenschutzrecht) zu kontrollieren.

Ergänzend sind die Fachbehörden des Landratsamtes bei der Umsetzung des Vorhabens zu beteiligen:

- Untere Wasserbehörde bei der Errichtung von Abwasser- und Regenwasserversickerungsanlagen
- Untere Naturschutzbehörde bei Umsetzung der Artenschutzrechtlichen Maßnahmen
- Untere Forstbehörde bei der Umsetzung der Waldumbaumaßnahme (M1)

## **3 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

### **3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 / § 4 Abs. 1 BauGB**

Für die Öffentlichkeit bestand die Möglichkeit, sich vom 05.03.2018 bis 06.04.2018 frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.09.2016 über die allgemeinen Ziele und Zwecke des unterrichtet und aufgefordert, zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Stellung zu nehmen.

### **3.2 Umgang mit den Hinweisen aus den Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 / § 4 Abs. 1 BauGB**

Die Äußerungen und Hinweise wurden geprüft und sind zum überwiegenden Teil in den Entwurf des Bebauungsplans in Form von Festsetzungen und Hinweisen bzw. in den Umweltbericht eingeflossen.

### **3.3 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf des Bebauungsplans „Naherholungszentrum Zschorna“ mit der dazu gehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht sowie den bisher vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde vom 03.09.2018 bis zum 05.10.2018 öffentlich ausgelegt. Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 16.08.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### 3.4 Umgang mit den Stellungnahmen aus den Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB, Ergebnis der Abwägung

Aufgrund der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Entwurfsfassung vom 13.07.2018 wurden redaktionelle Ergänzungen vorgenommen, die jedoch keine inhaltlich relevanten Aspekte ergeben haben, die eine nochmalige Änderung des Bebauungsplanentwurfes notwendig gemacht hätten. Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden durch redaktionelle Ergänzungen berücksichtigt bzw. waren bereits in der Entwurfsfassung berücksichtigt.

Nicht berücksichtigt wurden folgende Inhalte der Stellungnahmen:

| Inhalt der Stellungnahmen  | Begründung der Nichtberücksichtigung   |
|--|--|
| <p>Forderung zum Verzicht auf Ferienhütten westlich des Entenfangs (SO5) aus folgenden Gründen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Nutzung des Bereiches als Liegewiese für Badende</li><li>• Bedenken dass Bäume gefällt werden müssen</li><li>• Artenschutz</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Im B-Plan wird der bestehende Badestrand westlich des Entenfangs bereits als öffentliche Badestelle mit großzügigem Strandbereich festgesetzt (0,35 ha). Östlich des Entenfangs ist aufgrund des hier vorhandenen Schilfgürtels ein Zugang zum Gewässer schwer möglich.</li><li>• Wie im gesamten Bebauungsplangebiet ist auch in diesem Bereich der weitestmögliche Erhalt des Baumbestandes festgesetzt.</li><li>• Die geplanten Ferienhütten (max. 10 Stck.) wahren einen Abstand von mindestens 15 m (meist über 20 m) zum Gewässer. Die Uferbereiche werden ganzjährig unterschiedlich stark durch Erholungssuchende frequentiert. Das Vorkommen störungsempfindlicher Tierarten kann damit ausgeschlossen werden. Der Biber nutzt alle Gewässer im Umfeld und kann daher Störungen ausweichen.</li></ul> |

## 4 Begründung der Wahl des Plans nach Abwägung mit geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Grundlage des Bebauungsplanes bildet der Aufstellungsbeschluss der Gemeinde Tauscha vom 13.10.2015.

Das geplante Vorhaben ist an den Standort gebunden, da es ein Konzept zu dessen Erhalt und Weiterentwicklung darstellt. Daher sind Alternativen in der Standortwahl ausgeschlossen.