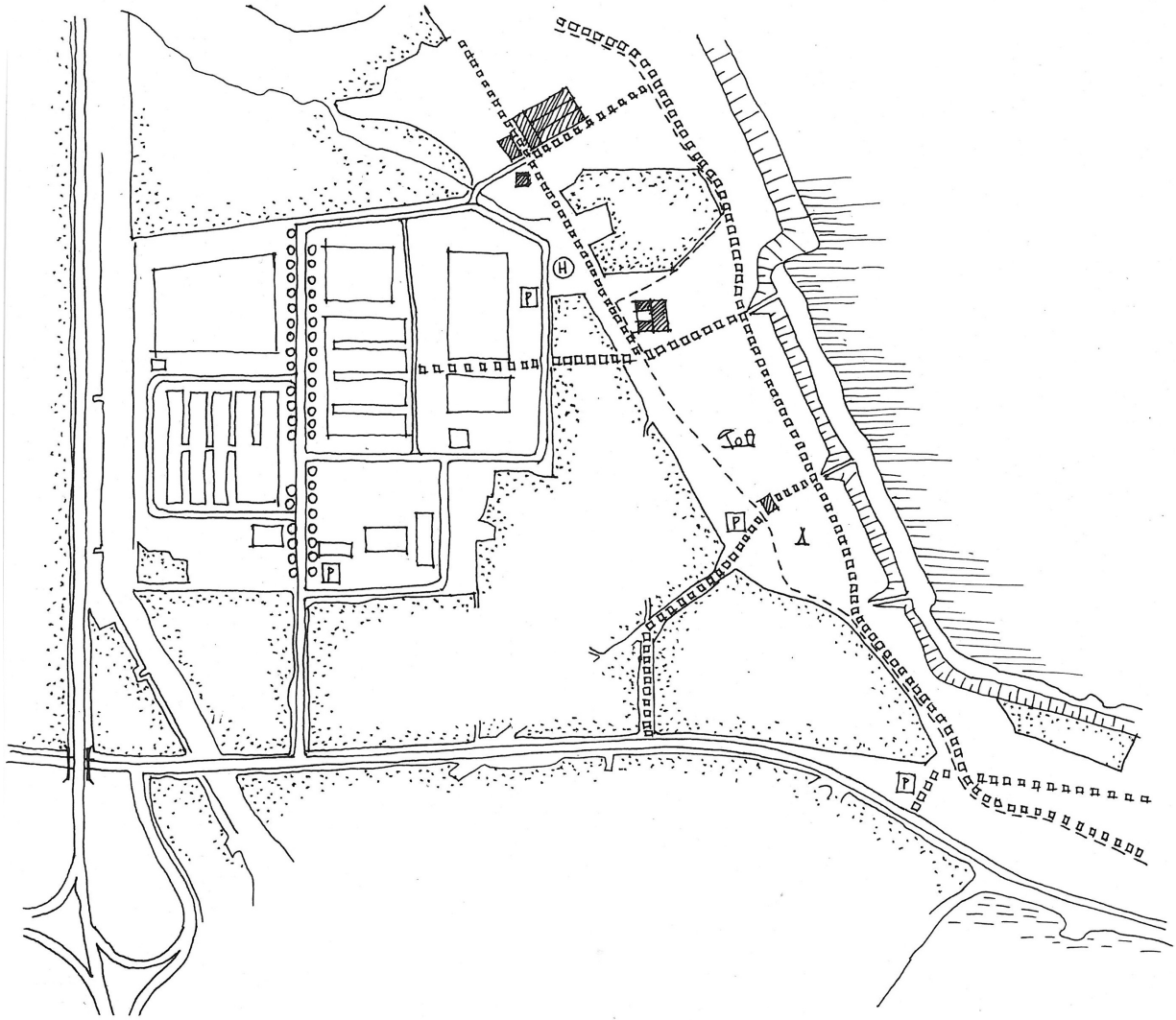
Anlage 3 der Beschlussvorlage

Stadt Hoyerswerda - Město Wojerecy

1. Änderung zum Bebauungsplan „Badestrand Westufer Scheibe-See“

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Juni 2012



dr. braun & barth *freie architekten dresden*

Bürogemeinschaft für Architektur Städtebau Dorfplanung,Tharandter Straße 39, 01159 Dresden

Auftraggeber: Stadtverwaltung Hoyerswerda
S.-G.-Frentzel-Straße 1
02977 Hoyerswerda

Auftragnehmer: Dr. Braun & Barth
Freie Architekten Dresden
Tharandter Straße 39
01159 Dresden

Dr. Barbara Braun, Architektin AKS
Annett Klotzsch, technische Mitarbeiterin

Teil I Grundlagen

1 Räumlicher Geltungsbereich und Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Abgrenzung, Größe und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Badestrand liegt am Westufer des Scheibe-Sees. Im Plangebiet ist östlich ein ca. 15 bis 30 m breiter Wasserstreifen inbegriffen (bezogen auf den prognostizierten max. Endwasserstand von 111,5 m NHN). Westlich wird es von Wald bzw. dem Gewerbegebiet Kühnicht begrenzt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke des bisher wirksamen Bebauungsplanes:

Gemarkung Zeißig, Flur 9:

20/1 (teilweise) 26 (teilweise), 27 (teilweise), 28 (teilweise)

In den Erweiterungsbereich werden zusätzlich Teilflächen der Grundstücke Gemarkung Zeißig, Flur 9 einbezogen:

20/1 (teilweise) 26 (teilweise), 27 (teilweise), 22 (teilweise), 23 (teilweise)

Der Bereich der Änderung ist ca. 0,7 ha groß, der Erweiterungsbereich umfasst ca.0,9 ha.

1.2 Planungserfordernis und Zielstellung der Planung

Es ist langfristiges Ziel der Stadt Hoyerswerda, am Westufer des Scheibe-Sees zur Förderung der Naherholung und des Tourismus die vorhandenen Freiflächen zu entwickeln und zu erschließen.

Der Bebauungsplan „Badestrand Westufer Scheibesee“ ist seit 2009 rechtswirksam.

Die schwierigen Verhandlungen zum Grunderwerb am Scheibesee, um die Realisierung der Zufahrt zu den Freizeit- und Erholungsflächen zu ermöglichen, machen eine geringfügige Umplanung der Lage der Zufahrtsstraße und damit eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Grundzüge der Planung werden durch die Lageänderung der Zufahrt nicht berührt.

Folgende Änderungen wurden im Geltungsbereich der 1. Änderung vorgenommen:

Teilgebiet innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplanes:

- Die geplante Erschließungsstraße bleibt Wald und wird als solcher dargestellt.

Teilgebiet der Erweiterung des Geltungsbereiches

- Erschließungsstraße auf dem vorhandenen Waldweg, führt dann zum geplanten Parkplatz im Bereich des bestehenden Bebauungsplanes. (bestehender Wald wird zu Verkehrsfläche.)
- Der textlichen Festsetzungen zu Verkehrsflächen und zu Grünflächen

1.3 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert.
Es werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2 a sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs.5 Satz 3 und § 10 Abs.4 abgesehen.

Der Flächennutzungsplan ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Hoyerswerda am 12.07.2006 wirksam. Es bestehen keine Widersprüche zum FNP und den inzwischen wirksamen Änderungen von Teilflächen zum FNP.

1.4 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28.07.2011 (BGBl. I S. 1690)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28.05.2004 (SächsGVBl. S. 200ff), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 13.8.2009 (SächsGVBl. S. 438), rechtsbereinigt mit Stand vom 05.06.2010

Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Sächsisches Naturschutzgesetz - SächsNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.7.2007 (SächsGVBl. S. 321), zuletzt geändert am 23.09.2010 (SächsGVBl. S. 270)

Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.4.1992 (GVBl. S. 137), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 13.8.2009 (SächsGVBl. S. 438, 443), rechtsbereinigt mit Stand vom 28.12.2009

1.5 Plangrundlage

Der Bebauungsplan wurde im Maßstab 1:10.000 auf digitalen Kartengrundlagen der Stadt Hoyerswerda erstellt. Für die 1. Änderung wird auf diesen Kartengrundlagen weiter gearbeitet.

Teil II

Ergänzungen in der Begründung zum Bebauungsplan Hoyerswerda „Badestrand Westufer Scheibe-See“

Zu Städtebauliche Einordnung (Punkt 2.1)

Der Ist-Wasserstand im April 2012 betrug im Plangebiet 111,65 m NHN. Voraussichtlich ab Juli 2012 soll mittels einer Pumpstation der Wasserstand auf 111,5 m NHN abgesenkt werden.
Der Scheibe-See wurde im IV. Quartal 2011 / I. Quartal 2012 neutralisiert. Ohne Nachbehandlung tritt eine Wiederversauerung im I. Quartal 2013 ein. Die Einordnung der Nachbehandlung ist noch nicht erfolgt. Im März 2012 betrug der pH-Wert des Seewassers 6,94.

Zu Grünflächen (Punkt 3.1)

Das Verkehrsbegleitgrün beidseitig der Erschließungsstraße im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes dient dem Sicherheitsabstand zwischen Verkehrsfläche und Wald. Es soll durch geeignete Pflegemaßnahmen (z.B. Landschaftsrasen und 1 x Mahd pro Jahr oder Pflanzung von Bodendeckern mit zugehöriger extensiver Pflege) baumfrei gehalten werden. Ein Streifen von ca. 50 cm Breite wird als Schotterrasen für Ausweichmanöver überfahrbar ausgebildet.

Zu Flächen für Wald (Punkt 3.2)

Das Planungsgebiet ist fast vollständig bewaldet in unterschiedlichem Sukzessionsstadium.

Für die Fläche des geplanten Badestrandes wurde im Rahmen der Flächennutzungsplanung die Umwandlungserklärung nach § 9 Abs.2 SächsWaldG für eine Fläche von 7,9 ha am 19.01.2006 erteilt.

Mit der Erarbeitung des wirksamen Bebauungsplanes lag die voraussichtliche Waldumwandlungsfläche im Bearbeitungsgebiet bei ca. 5,6 ha. Im Rahmen einer Vorortbegehung im Herbst 2008 mit der zuständigen Forstbehörde wurden zur Ersatzaufforstung zu berücksichtigende Festlegungen getroffen.

So sind für die Erschließung durch den Wald und für die festgelegten und bereits vorhandenen Wegebeziehungen keine Ersatzaufforstungen erforderlich.

Aus der ökologischen Bestandsaufnahme der überplanten Waldfläche ergibt sich Folgendes:

Art der Fläche	Waldinanspruchnahme für rechtskräftigen Bebauungsplan	Waldinanspruchnahme für 1. Änderung zum Bebauungsplan (Erweiterung Geltungsbereich)		Differenz
	bereits erfasster Flächenanteil i.V.m. Waldumwandlungserklärung vom 19.01.2006 (FNP)	alle Waldbodenflächen i.V.m. zzt. noch offenen Waldumwandlungserklärungen nach § 9 SächsWaldG	Flächenanteil für den ergänzend zu stellenden Antrag auf Waldumwandlungserklärung nach § 9 SächsWaldG	
unbestockter Waldweg	648 m²	1.392 m²	744 m²	744 m²
Wald im engeren Sinne	2.692 m²	2.836 m²	2.836 m²	144 m²
insgesamt	3.340 m²	4.228 m²	3.580 m²	888 m²

Die Eingriffsfläche stellt sich als unbestockter Waldweg sowie Wald im engeren Sinne dar. Der bestehende Waldweg stellt sich als unbestockte 6 m breite Trasse dar und ist daher nicht im Rahmen der Neuaufforstung zu ersetzen.

Der Flächenanteil für die Antragstellung auf Waldumwandlungserklärung nach § 9 SächsWaldG, welcher nur für die Erweiterung des Geltungsbereiches zu erwirken ist, beläuft sich auf 3.580 m². Die gesamte geplante Waldinanspruchnahme beträgt 4.228 m².

Aufgrund der gültigen Waldumwandlungserklärung zum Flächennutzungsplan sind die verbindlichen Flächen der Ersatzaufforstung notwendiger Teil des konkreten Waldumwandlungsantrages nach § 8 Abs. 1 SächsWaldG, der vor Baubeginn durch den Bauherrn zu stellen ist und genehmigt werden muss.

Die Stadt Hoyerswerda hat einen Erstaufforstungsantrag nach § 10 SächsWaldG für das Flurstück 173 Flur 17 der Gemarkung Hoyerswerda gestellt und mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt. Die öffentlich-rechtliche Sicherung der Ersatzflächen ist durch den Bescheid Nr. 854.421: 2010/35/Hoyerswerda vom 01.02.2011 gegeben.

Von der aufzuforstenden Fläche entfallen anteilig 3.580 m² auf die mit der 1. Änderung zum Bebauungsplan Hoyerswerda „Badestrand Westufer Scheibe-See“ vorzubereitende Erschließung am Westufer Scheibe-See.

Die im wirksamen Bebauungsplan geplante Erschließung verlief von der S 108 kommend über einen vorhandenen Waldweg und dann über eine wiesenartige Waldschneise. Die nun erforderliche 1. Änderung führt dazu, dass die Zufahrt länger wird, jedoch auch länger auf dem vorhandenen Waldweg geführt werden kann. Da die ehemalige Schneise in der Bilanz auch als Wald zu bewerten ist, der Wendehammer auf einer Grünfläche liegt, ist die Waldeingriffsbilanz der ersten Änderung im Vergleich zum wirksamen Bebauungsplan nahezu ausgeglichen.

Die Qualität der bestockten Waldbodenfläche ist aktuell wie folgt zu beschreiben:

Es handelt sich im Eingriffsbereich um einen unterschiedlich alten Kiefernwald (teilweise ca. 60 Jahre, teilweise ca. 30 Jahre und teilweise mehr als 80 Jahre alte Bestände), der zur Bewirtschaftung mit einem unterschiedlich befestigten Waldweg (südlicher Abschnitt als unbefestigter einfacher Sandweg – Foto 1, nördlicher Abschnitt mineralisch befestigter Weg – Foto 2) erschlossen ist.

Foto 1 – Waldweg unbefestigt als Sandweg; Blick in Richtung Süden (S 108)

Foto 2 – Waldweg im nördlichen Bereich, mineralisch befestigt (Fahrstreifen ca. 4,50 m breit)

Entsprechend der Waldfunktionenkartierung des Freistaates Sachsen ist diesem Wald die Erholungsfunktion in der Intensitätsstufe I zugeordnet. Dieser Wald liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Naherholungsgebiet Hoyerswerda“, welches sich nordöstlich der Stadt in unmittelbarer Nachbarschaft zur Ortslage Kühnicht erstreckt. Der vorgenannte Waldweg ist ein öffentlich gewidmeter Weg mit einer Ausbaubreite von ca. 4,50 m. Das entsprechende Wegegrundstück ist 6,00 m breit (Foto 3).

Foto 3 – Blick von der Staatsstraße S 108 in südlichen Waldweg,
Wegegrundstück 6,00 m breit (Birke links bis kleine Eiche rechts); Fahrstreifen ca. 4,50 m breit (Bandmaß)

Mit Verordnung des Regierungspräsidiums Dresden (zählt inzwischen zur Landesdirektion Sachsen) zur Änderung der Abgrenzung des LSG „Naherholungsgebiet Hoyerswerda“ vom 30.05.2006 wurden die Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes im Bereich des Westufers des Scheibe-Sees aus dem LSG ausgegliedert. Für die Ausgliederung des Geltungsbereiches zur 1. Änderung des Bebauungsplanes aus dem LSG wird im Parallelverfahren zum Änderungsverfahren ein Antrag gestellt.

Der Kiefernaltbestand stellt sich aufgrund seines Alters und seiner Struktur als ein Wald mit hohem Erholungswert dar. Er befindet sich in einem guten Pflegezustand und ist im Eingriffsbereich überwiegend in privatem Besitz.

Im Eingriffsbereich ist der Bestand durch folgende Merkmale charakterisiert:

- trockener Standort, Randlage zu Dünensanden an der Nordseite des Scheibe-Sees
- überwiegend monotone Baumstruktur, Kiefernvorkommen ohne nennenswerte Durchmischung mit Laubgehölzen (Foto 4)

Foto 4 – aufkommende Sukzession im östlichen Bereich des Waldweges nahe der Staatsstraße S 108

- kein gestufter Waldsaum z.B. entlang des Bewirtschaftungsweges, mangelhafte Waldrandgestaltung entlang der Staatsstraße S 108 (Foto 5)

Foto 5 – kein gestufter Waldsaum entlang der Staatsstraße S 108

- geringe Bodenvegetation: Preiselbeere, Heidelbeere, Heidekraut, Moose, Gräser und vereinzelt durch Sukzession entstandene Einzelsträucher, z.B. Brombeere, Pfeifenstrauch (Fotos 6 und 7)

Foto 6 – typischer Unterwuchs

Foto 7 – untypische Sukzession (Linde, Pfeifenstrauch) am Rand der Schneise der ehem. Fernwärmetrasse

- Höhe der Bäume 10-15 m, überwiegend gerade Schaftform der Stämme, in der Regel kleine Baumkronen, bei den mehr als 80 Jahre alten Bäumen vereinzelt auch breite und wilde Kronenformen – Fotos 8.1 und 8.2, qualitativ geringwertige bis mittelmäßige Holzbestände (maximale Stammdurchmesser ca. 25 bis 30 cm,

Foto 8.1 – Waldweg, nördlicher Bereich; Blick nach Süden (S 108)

Foto 8.2 – Waldweg, Blick nach Norden

- infolge vernachlässigter Pflege in den jüngeren Beständen viel dünnes Stangenholz (Foto 9)

Foto 9 – „Stangenholz“ im jüngeren Waldbestand westlich des Waldweges

- magere und lückenhafte Randstrukturen entlang des Waldweges wie auch an der Staatsstraße S 108, hier sind teilweise Sukzessionen durch Birke, Eberesche, Traubenkirschen, Stiel- und Traubeneichen sowie vereinzelt auch Roteiche anzutreffen (Fotos 10 und 11).

Foto 10 – aufkommende Sukzession (Birke) am Rand der Schneise der ehem. Fernwärmetrasse

Foto 11 – lückenhafte Waldrandstruktur entlang der Staatsstraße S 108

Der durch die 1. Änderung des bestehenden Bebauungsplanes geplante Eingriff in den Wald ist etwas größer als bei der rechtskräftigen Planung. Da die neue Erschließung aber in großen Teilen auf dem Grundstück des vorhandenen Waldweges geplant wird, erscheint keine Gefährdung der festgesetzten Waldfunktion „Erholung“ gegeben. Zudem wird diese Waldfunktion durch die Maßnahme auch nicht geschwächt, sondern eher gestärkt, da damit die Erreichbarkeit des Westufers des Scheibe-Sees und somit eine Vernetzung der festgesetzten Waldfunktion mit der geplanten Naherholung am Scheibe-See verbessert wird. Der Eingriff ist auf diese Weise mit einem positiven Nebeneffekt für die Freizeitinfrastruktur im Wald verbunden. Durch die Erschließung entsteht eine Verbesserung des Ausbauzustandes des öffentlich gewidmeten Weges und der Unterhaltungsaufwand für den Weg wird deutlich reduziert. Das stärkt zugleich die Anbindung an das vorhandene forstliche Wegenetz und sichert eine zeitgemäße Erreichbarkeit der Uferzone des Scheibe-Sees. Es entsteht außerdem eine neue Verbindung in Richtung des bestehenden Rundweges entlang des Scheibe-Sees.

Erschließung (Punkt 4)

Zu Fließender Verkehr (4.1)

Die geplante Zufahrt von der S 108 wird leicht in ihrer Lage geändert. Sie wird weiter über das Flurstück 20/1 nach Norden geführt und dann im Bereich des Flurstückes 27 auf kurzem Wege nahezu exakt Richtung Osten bis an den geplanten Parkplatz.

Zu Ruhender Verkehr (4.2)

Als Ergänzungsangebot werden beidseitig neben der nach Osten orientierten Erschließungsstraße mit der entsprechenden wasserdurchlässigen Befestigung Längsparkplätze zur Verfügung gestellt.
Mit der zugehörigen textlichen Festsetzung werden die wasserdurchlässige Bauweise sowie das Anlegen eines mindestens 50 cm breiten extensiv zu pflegenden Grünstreifens zwischen Längsparkflächen und Wald sichergestellt.

Bergbau Punkt 8

Die Fläche des Bebauungsplanes liegt teilweise innerhalb der Grenzen eines von der Bergbehörde zugelassenen Abschlussbetriebsplanes der LMBV mbH. Für diese Flächen besteht Bergaufsicht.
Innerhalb der Fläche befinden sich ehemalige Brunnenstandorte, die zurückgebaut und mit einem Sandgemisch verwahrt wurden. Eine Überbauung dieser Bereiche ist nicht gestattet. Im Bereich der 1. Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes befindet sich der Brunnenstandort 588, welcher im Bereich der Maßnahme M 2 liegt. Der Standort tangiert weder die Erschließungseinrichtungen, noch eine Baufläche. Infolge des Grundwasserwiederanstieges sind Setzungs- und Sackungserscheinungen im Umfeld der Brunnen für einen unbestimmten Zeitraum nicht auszuschließen. Durch die LMBV mbH ist eine Nachverwahrung der Brunnenstandorte mit Braunkohlenfilterasche geplant, ein Realisierungszeitraum kann derzeit nicht mitgeteilt werden.

Im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes liegen aktive Grundwassermessstellen. Diese sind vor Beginn der Maßnahme zu sichern. Die Zugängigkeit zu diesen Messstellen muss jederzeit gewährleistet sein. Beschädigungen sind zu vermeiden. Eine Überbauung ist nicht gestattet. Ein Rückbau der Grundwassermessstellen ist langfristig nicht vorgesehen.

Die Fläche des Bebauungsplanes liegt innerhalb der aktuellen bergbaulichen Grundwasserbeeinflussung. Damit ist eine Bewertung aller anzeige- bzw. genehmigungspflichtigen Bauvorhaben gemäß §§ 110 bis 113 BBergG erforderlich.

Die von der LMBV mbH empfohlenen Maßnahmen:
- Durchführung einer Baugrunduntersuchung
- Einreichen der Ergebnisse der Baugrunduntersuchung

wurden als in die Festsetzungen im Teil B des Rechtsplanes berücksichtigt.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 112 BBergG der Anspruch auf Ersatz eines Bergschadens ausgeschlossen ist, wenn die §§ 110 bis 113 BBergG bei der Errichtung, Erweiterung und Änderung von Bauwerken nicht beachtet wurden.

Die zu beachtenden Anforderungen für die Flächen innerhalb des Abschlussbetriebsplanes (ABP) der LMBV mbH wurden als Hinweis auf den Plan übernommen.
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Realisierung von Maßnahmen die:
- Zustimmung des Oberbergamtes vor Baubeginn
- Anmeldepflicht des Baubeginns
- Einholung eines Schachterlaubnisscheines und
- Einmessung der Maßnahme nach erfolgter Realisierung erforderlich sind.

Flächenbilanz 1. Änderung

		Bestand	Planung
gesamtes Änderungsgebiet		**16.155 m²**	
	Waldflächen	11.091 m²	11.087 m²
	Sondergebiet	12 m²	12 m²
	Verkehrsfläche	953 m²	1.545 m²
	Verkehrsfläche (Waldweg)	763 m²	
	Parkplatz	1.221 m²	1.557 m²
	Reitweg	140 m²	140 m²
	Grünfläche	1.870 m²	651 m²
	Grünfläche M2	104 m²	104 m²
	verkehrsbegleitendes Grün		1.059 m²
davon im Änderungsbereich		**7.220 m²**	
	Waldflächen	2.920 m²	4.219 m²
	Sondergebiet	12 m²	12 m²
	Verkehrsfläche	953 m²	491 m²
	Parkplatz	1.221 m²	1.276 m²
	Reitweg	140 m²	140 m²
	Grünfläche	1.870 m²	650 m²
	Grünfläche M2	104 m²	104 m²
	verkehrsbegleitendes Grün		327 m²
davon im Erweiterungsbereich		**8.935 m²**	
	Waldflächen	8.171 m²	6.868 m²
	Verkehrsfläche		1.037 m²
	Verkehrsfläche (Waldweg)	763 m²	
	Parkplatz		280 m²
	verkehrsbegleitendes Grün		750 m²

Die Bilanzierung zeigt eine Differenz im Waldbestand vor der Planänderung im Vergleich zur 1. Änderung um 4 m².